Projekt-Nr. 05017-451

Stadt Nabburg

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Allgemeines Wohngebiet

„Hirtenleite III“ in Diendorf

Festsetzungen und Hinweise
Begründung mit Umweltbericht

Endfassung vom 10. Juli 2018

Der Planfertiger

RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg
Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49
info@renner-consult.de www.renner-consult.de

Gliederung

1. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO 5
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 5
1.8.10 Gehölzarten für Anpflanzungen 6
1.8.11 Pflege / Unterhalt 8
1.8.12 Eingriffs-Ausgleichsregelung 9

2. Hinweise 10
2.1 Immissionsschutz 10
2.2 Anbauverbotszonen, Werbeanlagen … an der Staatsstraße 11
2.3 Altlasten, Boden 12
2.4 Telekommunikation, Versorgung 12
2.5 Denkmalschutz 12
2.6 Hinweise zur Grünordnung 13
2.6.1 Niederschlagswasser 13
2.6.2 Grundwasser 13
2.6.3 Barrierefreiheit 13
2.6.4 Organische Abfälle 13
2.6.5 Pflege und Instandhaltung 13
2.6.6 Grünbereiche 13
2.6.7 Kleinstlebensräume 13
2.6.8 Umwelt- und Ressourcenschutz 13
2.6.9 Anbringung von handelsüblichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse 14
2.6.10 Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten 14

3. Begründung 15
3.1 Rechtsgrundlagen, Geltungsbereich 15
3.2 Planverfahren, Verfahrensvermerk 16
3.3 Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation 16
3.4 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans 17
3.5 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet 19
3.6 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung 20
3.6.1 Erschließung 20
3.7 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 22
3.8 Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen 23
3.8.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Abstandsflächen 23
3.8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (Dachformen …) 24
3.8.3 Stellplätze 24
3.8.4 Immissionsschutz 24
3.8.5 Grünordnung 25
3.9 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünordnung 26
3.10 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung 28
3.11 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) 28
3.12 Sonstiges 28
3.12.1 Befreiungen 28
3.12.2 Land- und Forstwirtschaft 29
3.13 Zusammenfassende Erklärung, Einstellen in das Internet 29
3.14 Anhang 29

4. Umweltbericht 30
4.1 Einleitung 30
4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 30
4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung 31
4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 34
4.2.1 Natürliche Grundlagen 34
4.2.2 Schutzgut Boden / Fläche 35
4.2.3 Schutzgut Klima und Luft 38
4.2.4 Schutzgut Wasser 38
4.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume 40
4.2.6 Schutzgut Landschaft 45
4.2.7 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter 47
4.2.8 Wechselwirkungen 49
4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 49
4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 50
4.4.1 Vermeidung und Verringerung 50
4.4.2 Ausgleich / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen 50
4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 57
4.6 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen 57
4.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 58
4.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 58
4.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung 59
4.10 Referenzliste der Quellen 61

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Lage des Baugebietes 16
Abbildung 2 – Alternative zum Vorentwurf 17
Abbildung 3 – Gültiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Ausschnitt, unmaßstäblich) 19
Abbildung 4 – Blick von Norden über das Baugebiet zum Waldrand 20
Abbildung 5 – Regionalplan Karte 3 Ausschnitt 31
Abbildung 6 – Landschaftsschutzgebiet und Naturpark (Quelle: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas) 32
Abbildung 7 – Höhenlage 34
Abbildung 8 – Übersichtsbodenkarte von Bayern (Ausschnitt) 35
Abbildung 9 – Pot. Natürliche Vegetation 40
Abbildung 10 – Luftbild mit dem aktuellen Geltungsbereich (orange gestrichelte Umgrenzung) und dem Geltungsbereich am Beginn der Planung (rote Linie) 41
Abbildung 11 – Altgrasflur am Ortsrand von Diendorf 42
Abbildung 12 – Altgrasflur am Ortsrand von Diendorf 42
Abbildung 13 – Wirtschaftsweg auf den Fl.Nrn. 157 und 154 43
Abbildung 14 – Wirtschaftsweg in Verlängerung der Waldstraße 43
Abbildung 15 – Blick von der Langwiedstraße Richtung Osten 45
Abbildung 16 – Blick von der Langwiedstraße Richtung Südosten 45
Abbildung 17 – Blick über den Geltungsbereich Richtung Westen 45
Abbildung 18 – Blick über den Geltungsbereich Richtung Stadtzentrum 45
Abbildung 19 – Blick über den Geltungsbereich Richtung Südwesten 45
Abbildung 20 – Blick über den Geltungsbereich Richtung Stadtzentrum 45
Abbildung 21 – Blick vom Waldrand auf den bisherigen Ortsrand mit dem Stadtzentrum im Hintergrund 46
Abbildung 22 – Eingriffsfläche mit Bestand und geplanten Grün- und Ausgleichsflächen (Schemazeichnung) 51

Tabelle 1 - Schutzgüter, Betroffenheit und Bewertung: 26
Tabelle 2 - Bodenfunktion..... 36
Tabelle 3 - Schutzgüter und Auswirkungen: 60

03__Begründung 2018-07-10.docx

1. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Die Verbindlichen Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO sind am Planteil des Bebauungsplans zu finden mit Ausnahme der Gehölzartenlisten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hirtenleite II" werden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Hirtenleite III" durch dessen Festsetzungen ersetzt (siehe hierzu U. KUSCHNERUS[1]).

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

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauGB genannten Nutzungen sind nicht zulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Festsetzungen[2]:
siehe Planteil des Bebauungsplans
-
mit Ausnahme der Artenlisten und ausführlichen Eingriffs-Ausgleichsregelung (unten).

[1] Quelle: U. KUSCHNERUS 2010 „Der sachgerechte Bebauungsplan" ISBN 978-3-87941-948-3 - S. 56 Rz. 80 Grundsatz „lex posterior derogat legi priori"

[2] Als Grundlage der Festsetzungen zu den Vollgeschossen dient die Begriffsbestimmung in Art. 2 (5) BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche."

1.8.10 Gehölzarten für Anpflanzungen

Die Pflanzenarten der folgenden Listen sind bei Pflanzmaßnahmen für die Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen ausschließlich zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden.
Der Anteil der Pflanzen einer Art darf zwanzig von Hundert (20 %) nicht übersteigen.

Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B. 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

Artenlisten für Gehölzpflanzungen in der freien Natur

Arten des Naturraumes 401 – Vorderer Oberpfälzer Wald
(Quelle: FLÄCHENNUTZUNGS- MIT LANDSCHAFTSPLAN der STADT NABBURG - Anhang)

1) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer pseudoplantanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphylos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme		

2) Kleinbäume

Carpinus betulus	Hainbuche	Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Wildkirsche	Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		

3) Sträucher

Corylus avellana	Hasel	Crataegus laevigata	Zweigriffel. Weißdorn
Crataegus monogyn	Eingriffel. Weißdorn	Lonicera nigra	Schw. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose	Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fructicosus agg.	Brombeere	Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder		

Altbewährte Obstsorten – Sortenliste
(Quelle: FLÄCHENNUTZUNGS- MIT LANDSCHAFTSPLAN der STADT NABBURG - Anhang)

1) Äpfel

Andersleber Kalvill	Baumann Renette	Berner Rosenapfel
Berlepsch (Freiherr von Berlepsch, Roter Berlepsch)		
Biesterfelder Renette	Blenheim (Goldrenette von Blenheim)	
Bohnapfel (Rheinischer Bohnapfel)		
Boskoop (Schöner von Boskoop, Gelber Boskoop, Roter Boskoop)		
Brettacher	Butterapfel	Charlamowsky
Coulons Renette	Croncels (Apfel von Croncels)	
Danziger Kantapfel	Düllmener Rosenapfel	Fromms Goldrenette
Geflammter Cardinal	Geheimrat Oldenburg	Gelber Edenapfel
Gelber Richard	Gewürzluikenapfel	Glockenapfel
Goldparmäne (Rote Goldparmäne, Englische Wintergoldparmäne)		
Grahams Jubiläumsapfel	Graue Herbstrenette	Graue französische Renette
Gravensteiner (Roter Gravensteiner)		Grüner Stetiener
Hared	Herberts Renette	Ingrid Marie
Jakob Fischer	Jakob Lebel	James Grieve

Jonagold
Jonathan
Kaiser Alexander
Kaiser Wilhelm
Kanadarenette
Kasseler Renette
Klarapfel (Weißer Klarapfel)
Landsberger Renette
Luxemburger Renette
Maigold
Maunzen-Apfel
Mautapfel
Meirose
Nordhausen (Schöner von Nordhausen)
Oldenburg (Geheimrat Dr. Oldenburg)
Ontario
Pfaffenhofer Schmelzling
Prinzenapfel
Rote Sternrenette
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Schafsnase
Schöner von Schönlind
Schweizer Orangenapfel
Signe Tillisch
Starking
Trierer Weinapfel
Winterrambur (Rheinischer Winterrambur)
Wiltshire
Zabergäu
Zuccalmaglio

2) Birnen

Augustbirne
Bartholomäusbirne
Conference (Konferenzbirne)
Feuchtwanger Butterbirne
Forellenbirne
Gelbmöstler
Gellerts Butterbirne
Großer Katzenkopf
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Gute Luise
Kongressbirne
Madame Verte
Marie Luise
Mostbirne von Angers
Neue Poiteau
Oberösterreichische Weinbirne
Petersbirne
Phillipsbirne
Prinzessin Marianne
Rote Bergamotte
Schweizer Wasserbirne
Stuttgarter Gaishirtle
Triumpf aus Vienne
Weiler'sche Mostbirne

3) Süßkirschen

Badeborner Schwarze Knorpelkirsche
Büttners Späte Rote Knorpelkirsche
Dornissens Gelbe Knorpelkirsche
Große Germersdorfer Knorpelkirsche
Große Prinzessinkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hausmüllers Mittelkicke
Hedelfinger (Abels, Späte, Riesenkirsche, Froschmaul – Späte Hedelfinger)
Kassins Frühe Herzkirsche
Schmahlfelds Schwarze
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Teichners Schwarze Herzkirsche

4) Sauerkirschen

Heimanns Konservenweichsel
Königin Hartense
Ludwigs Frühe (Frühe Ludwigskirsche)
Morellenfeuer
Schattenmorelle
Spanische Glaskirsche
Rote Muscateller

5) Zwetschgenartige Pflaumen

Herzog von Edingburgh
Königin Viktoria
Königspflaume von Tours
Ontario-Pflaume

6) Mirabellen

Königin der Mirabellen
Nancy-Mirabelle

7) Renekloden

Graf Althans-Reneklode
Große Grüne Reneklode
Quillins Reneklode
Rote Reneklode

8) Pflaumen

St. Julien-Pflaume

9) Zwetschgen

Frühere Bühler (Bühler Frühzwetschge)
Hauszwetschge
Italienische Zwetschge (Italiener)
Wangenheims Frühzwetschge (Wangenheimer)

1.8.11 Pflege / Unterhalt

Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

1.8.12 Eingriffs-Ausgleichsregelung

Die Eingriffs-Ausgleichsregelung ist wie im Umweltbericht beschrieben umzusetzen.

Zuordnungsfestsetzung: Zusätzlich zu den internen Ausgleichsflächen werden den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs die im Folgenden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den folgenden externen Flächen zugeordnet:

Fl.Nr. 894 der Gemarkung Nabburg mit ca. 2.402 m² und
Fl.Nr. 300 der Gemarkung Diendorf mit ca. 4.046 m²

Als Maßnahmen werden festgesetzt:
Auf den in dem beiliegenden Maßnahmenplan gekennzeichneten Teilflächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

G: Grünland extensivieren; Ausmagerung: in den ersten drei Jahren dreimal pro Jahr mähen, dann ein- bis zweimalige Mahd / Jahr, nicht vor dem 15.07. des Jahres, jeweils mit Mahdgutabfuhr, Beweidung mit Wanderschäfer möglich; kein Umbruch, keine Düngung oder sonstiges Ausbringen von Nährstoffen, bei Bedarf Entbuschungsmaßnahmen.

B: Anlage einer Obstbaumreihe auf Extensivgrünland, strukturelle Anreicherung mit Lesesteinhaufen;

A: am Böschungsfuß der Autobahntrasse weitere Aufweitung des Grabens; Rohbodenstandorte; Pflanzung von einzelnen Alnus glutinosa; Flächen der Sukzession überlassen.

Interne Ausgleichs Flächen wie „G", zusätzlich sind Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen.

Als Bäume sind Hochstämme bewährter, robuster Sorten gemäß der Plandarstellung und beiliegender Listen zu pflanzen. In den ersten fünf Jahren ist ein jährlicher Erziehungsschnitt durchzuführen.
Die nicht bepflanzten Bereiche der Obstwiesen sind als extensive Wiese zu entwickeln (ohne Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen). Die Wiese ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
Die Ziele der Ausgleichsmaßnahmen sind durch geeignete Maßnahmen (wenn nötig Einzäunung) zu sichern.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach mitgeteilt werden.

Ausgefertigt*

....., den .....

(Stadt Nabburg)

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister

*: Die Ausfertigung der Endfassung der Satzung dient der Schaffung einer Originalurkunde, zum Nachweis dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem vom Satzungsgeber Beschlossenem übereinstimmt. Dazu müssen alle Teile der Satzung (Plan, Festsetzungen, Hinweise, … Ausgleichsmaßnahmen) durch den Bürgermeister ausgefertigt werden. Die Ausfertigung muss nach dem Satzungsbeschluss und vor der Bekanntmachung erfolgen. (Siehe Ulrich Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan 2004 / 2010 - ISBN 978-3-87941-917-3.)

2. Hinweise

2.1 Immissionsschutz

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten **DIN-Normen und weiteren Regelwerke** werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Nabburg (dort, wo der Bebauungsplan zur Einsicht ausliegt) an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

Gegen die Straßenbaulastträger der **Autobahn und der Staatsstraße** können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen **Gebäude** einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von **ortsfesten Einrichtungen** in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen DIN 4109 mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.

1. Der Aufstellungsort **von Luft-Wärmepumpen** auf dem Baugrundstück ist jeweils so zu wählen, dass der Beurteilungspegel i. S. d. TA Lärm jeder Luft-Wärmepumpe beim Betrieb mit maximaler Schallleistung nachfolgend genannten Immissionsrichtwert-Anteile an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet:

Immissionsrichtwert-Anteile in dB(A), die an maßgeblichen Immissionsorten in nachfolgend genannten Baugebieten nachts gelten			
im reinen Wohngebiet	im allgemeinen Wohngebiet	im Dorf- oder Mischgebiet	im Gewerbegebiet
29 dB(A)	34 dB(A)	39 dB(A)	44 dB(A)

Baugrundstück meint die Flächen, auf denen Bauvorhaben geplant sind, einschließlich der Flächen, auf denen im Zusammenhang mit diesen Bauvorhaben Luft-Wärmepumpen errichtet werden sollen.

Bei der Beurteilungspegelbildung ist eine Betriebszeit von einer vollen Stunde zugrunde zu legen und ein Zuschlag von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit anzusetzen.

Die maßgeblichen Immissionsorte liegen

a) bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des von den Geräuschen der Wärmepumpen am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 (z.B. Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie Büro- und Unterrichtsräume),

b) bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen (z.B. in Bebauungsplangebieten Baugrenzen oder Baulinien für Wohngebäude).

2. Die Anforderungen nach Nr. 1 (oben) sind regelmäßig erfüllt, wenn der Aufstellungsort jeweils so gewählt wird, dass mindestens nachfolgend genannte Abstände zwischen jeder Luft-Wärmepumpe auf dem Baugrundstück und maßgeblichen Immissionsorten eingehalten sind:

Schallleistungs-pegel der Luft-Wärmepumpe bis zu	Mindestabstand in Metern (m) zwischen Luft-Wärmepumpen und maßgeblichen Immissionsorten in nachfolgend genannten Baugebieten			
	im reinen Wohngebiet	im allge-meinen Wohngebiet	im Dorf- oder Mischgebiet	im Gewerbe-gebiet
45 dB(A)	7 m	4 m	2 m	1 m
50 dB(A)	13 m	7 m	4 m	2 m
55 dB(A)	23 m	13 m	7 m	4 m
60 dB(A)	32 m	23 m	13 m	7 m
65 dB(A)	49 m	32 m	23 m	13 m
70 dB(A)	80 m	49 m	32 m	23 m
75 dB(A)	133 m	80 m	49 m	32 m

3. Durch Vorlage eines nachvollziehbaren Berichts einer Messstelle nach § 29b BImSchG ist nachzuweisen, dass jede Luft-Wärmepumpen auf dem Baugrundstück die Anforderungen nach Nr. 1 (siehe oben) erfüllt. Die Erfüllung der Anforderungen ist jeweils durch schalltechnische Messung zu überprüfen. (Hinweis: Die Vorlage dieses Berichts darf insoweit unterlassen werden, als das Landratsamt Schwandorf nicht nach Erlass eines Baubescheids erneut ausdrücklich zur Vorlage auffordert.)

4. Auf dem Baugrundstück ist der Betrieb von Luft-Wärmepumpen zu unterlassen, die nicht die Anforderungen nach Nr. 1 (siehe oben) erfüllen.

5. Weitere Informationen siehe Informationsflyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU).

2.2 Anbauverbotszonen, Werbeanlagen … an der Staatsstraße

Der Abstand **baulicher Anlagen** vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2040 muss außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt von Diendorf (Stadt Nabburg) mindestens 20 m betragen. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan / Flächennutzungsplan textlich und zeichnerisch festgehalten.
Bei der Errichtung von **Werbeanlagen** ist Art § 33 StVO zu beachten.
Das Straßengrundstück der Staatsstraße darf nicht überbaut, überschüttet oder bepflanzt werden.
Auffüllungen und **Abgrabungen** größeren Umfangs (h > 1 m) sind in der Bauverbotszone nicht zulässig.
Außerhalb der Ortstafel (VZ 310) müssen feststehende Hindernisse (z.B. Stahlrohre mit einem Durchmesser ≥ 76,1 mm und einer Wandstärke > 2,9 mm zur Zaunbefestigung, **Bäume** etc.) den gemäß den RPS 2009 in Abhängigkeit der Böschungshöhe geltenden **Mindestabstand** vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße aufweisen.
Die **Erschließung** der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das vorhandene / untergeordnete Straßennetz (Langwiedstraße) vorzusehen. Unmittelbare Zugänge oder Zu- und Abfahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2040 sind nicht zulässig.
Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße dürfen **Schmutzwasser und Regenwasser** nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die für deren Bemessung erforderlichen Daten können beim Staatlichen Bauamt angefordert werden. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Lärmschutzeinrichtungen oder Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.

2.3 Altlasten, Boden

Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.
Bereits bei der Planung eines Vorhabens sollten geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen von Bodenmaterial im Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Beachte des Weiteren die Festsetzungen des Bebauungsplans am Planblatt (unter anderem unter „Boden").

2.4 Telekommunikation, Versorgung

Zur Unterbringung von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.
Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlusse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

2.5 Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.6 Hinweise zur Grünordnung

2.6.1 Niederschlagswasser

Anfallende Niederschlagswässer sind, soweit möglich, auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen der Wiederverwendung / Versickerung zuzuführen.

Auf die einschlägigen technischen Regelwerke der DWA (A-153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, A-117 Bemessung von Regenrückhalteräumen und A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie Merkblätter des LfU wird verwiesen (z.B. „Naturnaher Umgang mit Regenwasser", https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf).

2.6.2 Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung ist zu vermeiden.

2.6.3 Barrierefreiheit

Wo immer möglich, ist auf Barrieren wie Mauern, Sockel und Treppen zu verzichten.

2.6.4 Organische Abfälle

Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von Kompoststellen auf jeder Grundstücksparzelle wird deshalb ausdrücklich erwünscht.

2.6.5 Pflege und Instandhaltung

Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

2.6.6 Grünbereiche

Statt Rasenflächen mit intensiver Pflege, sollten zumindest in Teilbereichen extensive Wiesenbereiche mit 2-3 maliger Mahd pro Jahr geschaffen werden, um die Artenvielfalt zu erhöhen.

2.6.7 Kleinstlebensräume

Es wird empfohlen, Kleinstlebensräume wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Mager- und Trockenstandorte, Trockenmauern, Teich- und Feuchtflächen sowie Stauden-pflanzungen anzulegen.

2.6.8 Umwelt- und Ressourcenschutz

Es wird sich ausdrücklich für den Einsatz moderner, alternativer Heiztechniken ausgesprochen. Zudem sei auf die Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser im Haushalt, vor allem für Toilettenspülung und Waschmaschine, hingewiesen. Durch den geringen Kalkgehalt des Regenwassers kann bei der Dosierung von Waschmitteln so auf bis zu 50 % der üblichen Menge verzichtet werden.

2.6.9 Anbringung von handelsüblichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

An den Gebäuden sollen zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen eingebaut oder angebracht werden. Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

2.6.10 Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (s.a. Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden" des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)

3. Begründung

3.1 Rechtsgrundlagen, Geltungsbereich

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- PlanzV (Planzeichenverordnung)
- ROV (Raumordnungsverordnung)
- BNatSchG (Bundesnaturschutz-gesetz)
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutz-gesetz)
- BIMSchG (Bundesimmissions-schutzgesetz)
- 18. BIMSchV (18. Bundes-immissionsschutzverordnung)
- BayLplG (Bayerisches Landes-planungsgesetz)
- DSchG (Bayerisches Denkmal-schutzgesetz)
- GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze)
- WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- BayWG (Bayerisches Wasser-gesetz)
- BBodSchG (Bundesbodenschutz-gesetz)
- BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung)

Der Stadtrat der Stadt Nabburg hat am 10.10.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Gebiet „Hirtenleite III" aufzustellen. Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
Der räumliche Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes hat eine Gesamtfläche von ca. 41.695 m² (ca. 4,2 ha) und umfasst wie im Plan durch Planzeichen festgesetzt die Flurstücke der Gemarkung Diendorf mit den Nummern: 144, 155, 156 und 158, sowie Teilflächen der Flurnummern 394 (Langwiedstraße), 394/7, 142, 143, 145, 154 (Wirtschaftsweg), 157 (Wirtschaftsweg), sowie 401 (Wirtschaftsweg).

Der räumliche Geltungsbereich ist von folgenden Flurnummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Diendorf umgrenzt:
Nördlich grenzt Flurstück-Nr. 394 und Fl.Nr. 394/7 an;
westlich grenzen die Flurstück-Nrn. 158/24, 156/31 bis 156/37, 401/8 (Waldstraße), 143/2 bis 143/13, 450, sowie Teilflächen von Fl.Nr. 157 (Wirtschaftsweg) an;
südlich grenzen Teilflächen der Flurstück-Nrn. 142 und 143 an, und
östlich grenzen die Flurstück-Nrn. 159, 152, 153, 153/1, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 145, 154 (Wirtschaftsweg) und 401 (Wirtschaftsweg) an.

Vom Geltungsbreich ist der nördliche Teilbereich (nördlich Fl.Nr. 157) im Flächen-nutzungsplan bereits als „Allgemeines Wohngebiet" dargestellt, der südliche Teilbereich (südlich ab Fl.Nr. 157) als „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Aus diesen Gründen muss der Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

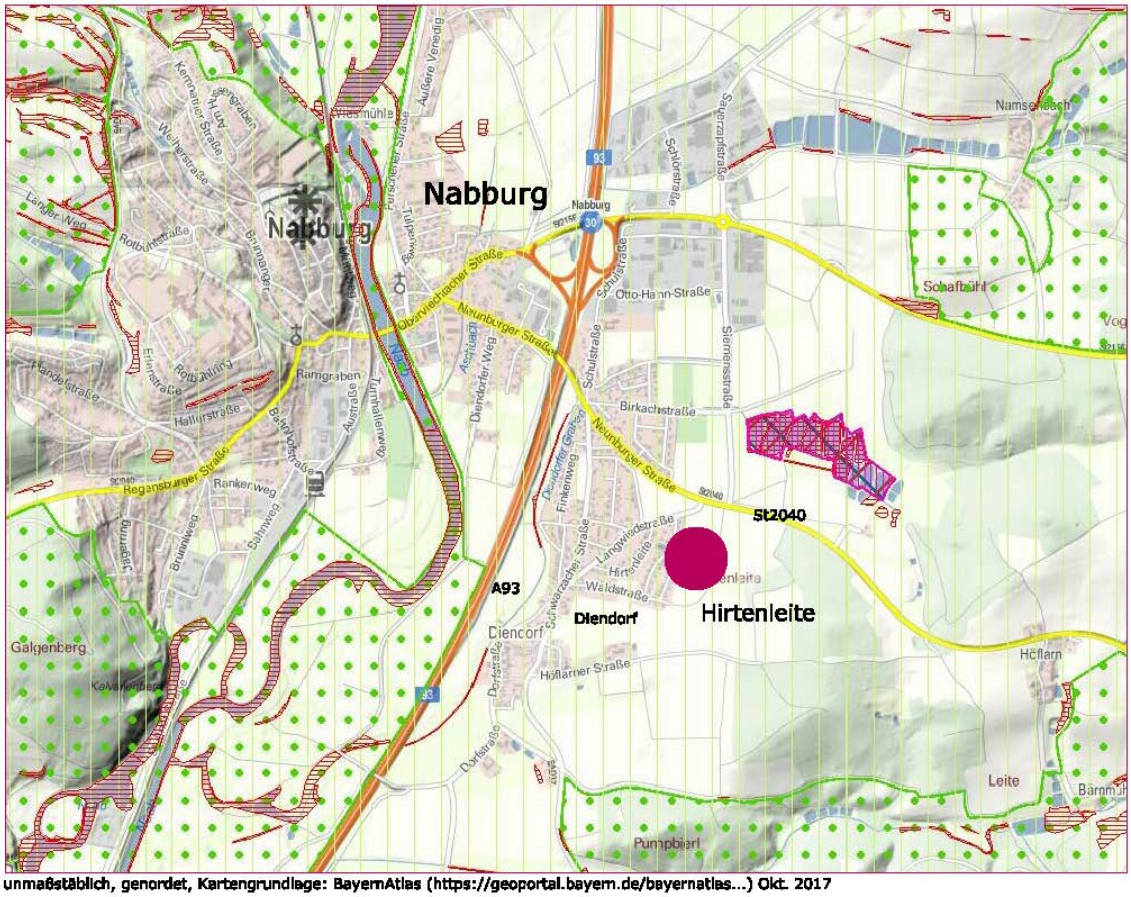
3.2 Planverfahren, Verfahrensvermerk

Der Ablauf des Planverfahrens ist auf dem Planblatt der Endfassung des Bauleitplans aufgelistet (vom Aufstellungsbeschluss bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans).
Vor dem Satzungsbeschluss am 10. Juli 2018 wurden - nach Auffassung der Stadtverwaltung – geringfügige Änderungen in Bezug auf Straßenbreite, Lage der Straße, Parkbuchten, Einfahrten usw. durchgeführt, angesichts der Ungenauigkeit der Berechnung nach Leitfaden und anderer Faktoren ohne Auswirkungen auf den erforderlichen Ausgleich (siehe Umweltbericht ab Seite 54). Diese Änderungen wurden im Stadtrat am 10. Juli 2018 vorgestellt und mit Beschluss gebilligt.

3.3 Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

Das Baugebiet „Hirtenleite III" liegt im Ortsteil Diendorf der Stadt Nabburg im Landkreis Schwandorf, ca. 1,6 km südöstlich der Stadtmitte (Rathaus – Luftlinie von der Langwiedstraße aus gemessen).

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die sehr hohe Nachfrage nach Bauflächen in der Stadt Nabburg (die noch vorhandenen freien Parzellen reichen für die Nachfrage nicht aus) und die Verfügbarkeit dieser relativ stadtzentrumsnahen Fläche, mit Anbindung (über die St 2040) an Nabburg und A 93, und mit Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs in der Nähe. Insbesondere soll die Abwanderung junger Familien mit Kindern ins Umland verhindert werden (siehe hierzu die Begründung zur parallelen FNP-Änderung).
Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.



unmaßstäblich, genordet, Kartengrundlage: BayernAtlas (https://geoportal.bayern.de/bayernatlas...) Okt. 2017

Abbildung 1 – Lage des Baugebietes

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans „„Hirtenleite III" in Diendorf" in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (siehe Bedarfsbegründung usw. in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans): Dies führt dazu, dass die Gemeinde die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung" und „die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen" nicht ausreichend berücksichtigt oder es müssen Flächen in weniger geeigneter Lage mit größeren Umweltbeeinträchtigungen ausgewählt werden.

Abbildung 2 – Alternative zum Vorentwurf

2. Eine andere Erschließung (zum Beispiel mit Wendehammer statt Ringstraße) hat auf Grund der Größe und Lage des Baugebietes nur Nachteile. Allein im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs ist eine andere Erschließung (ohne Stichstraße, weniger Parzellen – siehe Abbildung 2) denkbar, hat aber keine Vorteile in Bezug auf die Umweltauswirkungen (die Alternative hierzu wäre zusätzliche Parzellen an anderer, weniger geeigneter Stelle auszuweisen).

3. Alternative Bauweisen: Siehe hierzu die Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung (mit Bedarfsnachweis).

3.4 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Zielsetzung der Stadt Nabburg ist es mit diesem Bebauungsplan die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten, die Voraussetzungen für die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und für Kosten sparendes Bauen zu schaffen (siehe hierzu Bedarfsbegründung usw. in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans).

Dabei ist zu beachten:
Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans als Grundlagen der Abwägung immer zu berücksichtigen und nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Dabei sind alle Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Mensch, Tiere und Pflanzen, sowie Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden, besonders der Flächenverbrauch ist zu minimieren;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;

- Auswirkungen auf das Kleinklima (zum Beispiel Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes wegen der Nähe von Wohnbebauung und Straßen von besonderer Bedeutung; deshalb wurde von der Stadt ein „Schalltechnisches Gutachten" in Auftrag gegeben, welches Grundlage nicht nur für die Abwägung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist, der Schutz der Menschen vor Lärm wird besonders gründlich untersucht und behandelt; Beeinträchtigungen des Menschen zum Beispiel durch wild abfließendes Wasser sind zu verhindern bzw. zu minimieren;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, das heißt Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind wo möglich zu vermeiden;
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten; aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage wird das Schutzgut Landschaft / Ortsbild besonders gründlich untersucht und behandelt;

Zwangsläufig gehen mit einer Wohngebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die ab Kapitel 3.7 ab Seite 22 und im Umweltbericht genauer behandelt werden.

3.5 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet

Im **Regionalplan** der Region Oberpfalz-Nord ist der Bereich um Diendorf als Teil des Naturparks „Oberpfälzer Wald" dargestellt (siehe Umweltbericht Seite 31 und Umweltbericht zur FNP-Änderung).

Auf Grund von B III 1 Regionalplan und der im Gebiet überwiegenden günstigen Erzeugungsbedingungen soll im Gebiet die Land- und Forstwirtschaft erhalten und gestärkt werden (siehe Umweltbericht zum FNP). Den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstelle kommt deshalb bei der Abwägung besondere Bedeutung zu.

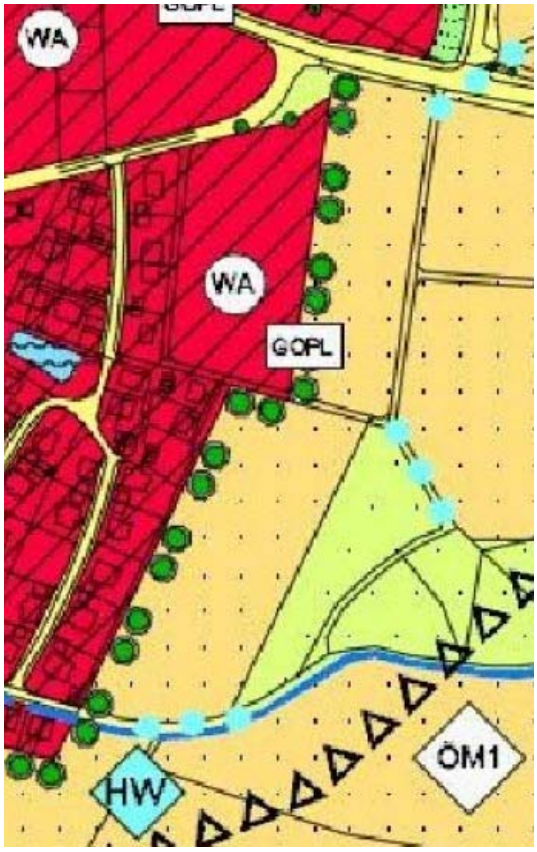


Abbildung 3 – Gültiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Ausschnitt, unmaßstäblich)

Im geltenden **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**[3] (FNP) ist vom Bereich, der als „Allgemeines Wohngebiet" nach § 1 BauNVO festgesetzt werden soll, nur der nördliche Teilbereich (nördlich Fl.Nr. 157) als solches dargestellt, der südliche Teilbereich (südlich Fl.Nr. 157) ist als „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.
Der Teil des neuen Wohngebiets, der im Flächennutzungsplan bereits enthalten ist, wird im FNP / LP (S. 71) wie folgt beschrieben: „Ostrand von Diendorf, nördlich und südlich der Neunburger Straße; bisher Acker- und Wiesennutzung, sehr ebenes Gelände. Schließt an vorhandene Bebauung im Westen und Süden an. Eingrünung über Grünordnungsplan an den Außenrändern erforderlich; Hochwasser und Lärm unproblematisch".

Die Lage des Geltungsbereichs im **Naturpark „Oberpfälzer Wald"** wird ab Seite 31 im Umweltbericht angesprochen. **Schutzgebiete und Biotope** der Bayerischen Biotopkartierung, die sich alle in größerer Entfernung zum Geltungsbereich befinden, sowie weitere Aussagen der Regionalplanung werden ebenso dort behandelt.

[3] Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Nabburg [LÖSCH 2006]

3.6 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

Im Anschluss an vorhandene bebaute Bereiche wird neuer Wohnraum im Grünen geschaffen, mit Anbindung (über die St 2040) an das nahe Nabburg und an die A 93, und mit Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs.

Die vorhandenen Wirtschaftwege quer zur Erschließungsstraße sorgen für eine gute Anbindung der Wohnbebauung an die umgebenden Flächen und dank der zusätzlichen Grünflächen entstehen zusätzliche Lebensraumvernetzungsstrukturen. Der vorhandene waldbestandene Höhenrücken bildet einen grünen Hintergrund für die geplante Wohnbebauung; diese hervorragende Eingrünung wird durch Neupflanzungen auch im Rahmen der internen Ausgleichsflächen ergänzt und vernetzt.

Abbildung 4 – Blick von Norden über das Baugebiet zum Waldrand

3.6.1 Erschließung

Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Langwiedstraße, welche in die Neunburger Straße mündet. Die sichere Zufahrt zum Wohngebiet auch in Notfällen wird durch eine weitere Anbindung an die Waldstraße sichergestellt, so dass auch bei Bauarbeiten oder Unfällen noch mindestens eine Anbindung gewährleistet ist.
Die Bebauung wird zusätzlich zur Verbindung zwischen Waldstraße und Langwiedstraße mit einer Ringstraße erschlossen. Die Trasse für die Öffentliche Verkehrsfläche beträgt in der Regel 8,0 m, an Engstellen 6,0 m. Es sind also Mehrzweckstreifen, Stellplätze und verkehrsberuhigende Maßnahmen möglich, die zum Teil im Zuge der Erschließungsplanung genauer festgelegt werden. Der bestehende Feldweg von der Xaver-Fuhr-Straße, mittig durch das Baugebiet hin zu den landwirtschaftlichen Flächen und dem Waldrand bleibt in seiner jetzigen Funktion erhalten und - wo möglich - einschließlich begleitendem Graben unverändert. Er wird weiterhin auch als Weg für Spaziergänger und Hundebesitzer genutzt. Ebenso bleibt der Wirtschaftsweg mittig durch

das Baugebiet möglichst unverändert erhalten. Die landwirtschaftlichen Flächen südlich des Baugebietes werden durch (teilweise vorhandene) Wirtschaftswege angeschlossen.

Innerhalb des Baugebietes und zu den angrenzenden Bereichen hin soll durch den Ausbau eine hohe Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit gewährleistet werden. Auch die Ortsmitte der Stadt Nabburg, die Schule und Einkaufsmöglichkeiten sind nicht nur mit dem KFZ gut zu erreichen.

Zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität wird die Ausweisung als **Tempo-30-Zone** empfohlen; hierfür ist eine einheitliche Straßengestaltung erforderlich (Zonencharakter). Hier darf anders als in verkehrsberuhigten Bereichen auf der Straße geparkt werden; trotzdem sind öffentliche Stellplätze als Fahrbahnverengung mit einzelnen Straßenbäumen, vor allem zur Straßengliederung und zur Verkehrsberuhigung möglich. Private Stellplätze sind wie in jedem Baugebiet nötig, siehe hierzu unter Festsetzungen Kapitel Stellplätze, sowie Kapitel 3.8.3 auf Seite 24.

Kanäle / Abwasserentsorgung

Das geplante Gebiet kann ordentlich an die gemeindliche Abwasseranlage angeschlossen werden.
Die **Abwasserentsorgung** ist im Trennsystem geplant. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über eine im Zuge der Erschließungsplanung zu konzeptionierende Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal im bestehenden Baugebiet „Hirtenleite II". Diese leiten das Schmutzwasser zur Kläranlage.

Das innerhalb des neuen Baugebietes „Hirtenleite III" anfallende **Niederschlagswasser** wird über einen neuen - ebenfalls zu planenden - Regenwasserkanal gesammelt und künftig wie folgt abgeleitet:
a) Südlicher Bereich: Die Ableitung des südlichen Bereiches erfolgt über die bestehende RW-Kanalisation in der Waldstraße.
b) Bereich Mitte: Dieser Teilbereich ist nach Auskunft des dafür beauftragten Ingenieurbüros der Stadt Nabburg mit direktem Anschluss (ungedrosselt) an das vorhandene Regenrückhaltebecken RRB 5 möglich. Das bedeutet, dass eine Vergrößerung des bestehenden Rückhaltevolumens für eine Überstauhäufigkeit n=0,1 nicht erforderlich ist.
c) Nördlicher Bereich: Eine Volumenvergrößerung des bestehenden Beckens RRB 5 ist nicht möglich; die aus dem nördlichen Bereich abfließenden Niederschlagswässer können deshalb nur mit einer Drosselwassermenge von Qdr= 11l/s zum bestehenden RRB 5 abgeleitet werden.
Zusätzliche Verbesserungen und Maßnahmen (z. B. Regenrückhaltung) im Bereich des in westlicher Richtung verlaufenden offenen Grabens (in den der Drosselabfluss des RRB 5 mündet) kurz vor Einleitung in die Naab sind möglich; diese Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand der Planung für das Baugebiet „Hirtenleite III".
Aufgrund der Hanglage des Baugebietes ist bei einem höheren Anteil der Versickerung der Niederschlagswässer mit Schichtenwasser und im Weiteren mit Abflüssen zu rechnen, auch wegen der vorhandenen, „gewachsenen" Verhältnisse ist die oben aufgeführte Sammlung und Ableitung des Hauptteils der Regenwässer gegenüber einer Versickerung hier die geeignete Wahl der Niederschlagswasserentsorgung.

Das Wasser aus dem Baugebiet wird letztlich zusammen mit den Niederschlagswässern aus dem Gesamteinzugsgebiet der bestehenden Regenwasserkanäle der Naab zugeführt. Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen sind im Zuge der weiteren Planungen zu beantragen bzw. vorhanden (RRB 5).

Das **Oberflächenwasser** der Parzellen sollte - soweit möglich - über die belebte Bodenzone versickert werden. Die entsprechenden Regelwerke und Vorschriften sind dabei zu beachten. Dritte dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

Oberflächenwasser (Hangwasser) beziehungsweise wild abfließendes Wasser wird ausführlicher im Kapitel „Schutzgut Wasser" des Umweltberichtes behandelt (ab Seite 38). Das abzuleitende Hangwasser aus dem südlichen Bereich wird in Mulden und Gräben entlang der bestehenden südlichen Bebauungsgrenze der Waldstraße abgeleitet, der mittlere und nördliche Bereich wird in nördliche Richtung (Richtung Staatsstraße) abgeleitet, dort zwischengepuffert (auf Fl.-Nr. 394/7 im Besitz der Stadt) und im weiteren nach Querung der Staatsstraße im Straßengraben der Staatsstraße abgeleitet (bereits von Vertretern der Stadt Nabburg mit Vertretern des zuständigen Staatlichen Bauamtes abgesprochen - Herr Prey, mündlich April 2018).

Wasserversorgung

Der Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist jederzeit möglich. Der Anschluss erfolgt über das bestehende Ortsnetz.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung durch die Bayernwerk AG.

Müllentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Schwandorf. Sämtliche Straßen sind für die Befahrung mit 4-achsigen Müllfahrzeugen ausgelegt, mit Ausnahme der Stichstraße zu den Parzellen 41 bis 44 (keine Wendemöglichkeit): Hier ist für die Mülltonnen eine Abstellfläche in ca. 12 Meter Entfernung zur Ringstraße geplant.

Telekommunikation

Um die Anbindung des Baugebietes zu sichern, sind zur Unterbringung von Telekommunikationslinien in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

3.7 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Dieser Punkt wird ausführlicher im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch" behandelt. Auf Grund der Nähe zu vielbefahrenen Straße gilt das besondere Augenmerk dem Schallschutz:

„Für den Bebauungsplan „Hirtenleite III" wurde die schalltechnische Untersuchung 6166.1/2018-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 17.05.2018 angefertigt, um die Lärmimmissionen im Plangebiet (Verkehr) zu quantifizieren und um beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau" sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 ‚Schallschutz im Städtebau'"(Schalltechnische Untersuchung[4] S. 7).

[4] Ingenieurbüro Kottermair GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Hirtenleite III" in 92507 Nabburg, Landkreis Schwandorf, Planung 11-2017 Nr. 6166.1/2018-AS vom 17.05.2018 (Ersatz für die sch. Untersuchung 6166.0/2017-AS vom 16.11.2017).

„Im Plangebiet wirken durch die St 2040 und die BAB A 93 Geräuschimmissionen ein, die dazu führen, dass im Bebauungsplangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tagzeit von bis zu 1 dB(A) und in der Nachtzeit um bis zu 6 dB(A) vorliegen. Diese Überschreitungen werden durch bauliche und / oder passive Schallschutzmaßnahmen ggf. mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung kompensiert" (Schalltechnische Untersuchung Seite 8).

„Zusammenfassend lässt sich … die Aussage treffen, dass … aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans … bestehen sofern" „bei der Planung grundsätzlich auf schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung für in der Nachtzeit schützenswerte Räume geachtet wird. In Bezug zur Sportanlage des SV Diendorf 1967 stellt das geplante WA ‚Hirtenleite III' keine Einschränkung dar, da hier bereits eine deutlich nähere Wohnbebauung WA ‚Am Bauernfeind' und WA ‚Schwarzes Marterl' besteht. Gleiches gilt in Bezug zum Gewerbelärm" (Schalltechnische Untersuchung S. 5).

Soweit die Ausführungen des Gutachtens vom 17.05.2018. Auf Grund der Änderungen am Entwurf (es konnten im Mai 2018 Flächen erworben werden, welche unter Anderem das Abfangen des Hangwassers in Gräben und Mulden erleichtern) wurde eine Aktualisierung des ersten Gutachtens vom 16.11.2017 erforderlich. Die in der Aktualisierung aufgeführten Empfehlungen und Hinweise wurden der Abwägung zum Entwurf zugrunde gelegt und in die Satzung bzw. Begründung übernommen. Bei den Festsetzungen durch Planzeichen wurden die höchsten Überschreitungen aus dem Gutachten Anlage 2.2 (nachts, Höhe OG/II) dargestellt, die Tagwerte und die Werte in Höhe EG/I liegen darunter.

3.8 Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

Aus den unter 3.4 genannten Gründen ergibt sich die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO) festgesetzt.

Um dem Landschafts- und Ortsbild sowie den anderen zu berücksichtigenden Belangen gerecht zu werden und um den Eingriff zu minimieren ohne die Gestaltungsfreiheit für die einzelnen Baumaßnahmen mehr als nötig einzuschränken, werden die am Planblatt und oben ab Seite 5 genannten Festsetzungen getroffen.

3.8.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Abstandsflächen

Der Mindestabstand von Wohngebäuden zu öffentlichen Straßen* beträgt in der Regel 3,00 m, bei Garagen 5,50 m (zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge – Festsetzung 1.6). Der Mindestabstand zwischen Bebauung zu den privaten Flächen mit vorhandener Wohnbebauung* beträgt 5 m (*: Baugrenze – siehe hierzu jeweils die Festsetzung durch Planzeichen mit Bemaßung). Die Festsetzung von Mindestabständen und anderen Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dient dem Schutz der Anwohner / Nachbarschutz und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

3.8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (Dachformen …)

Die Gestaltungsfreiheit von Bauwilligen soll so wenig wie möglich eingeschränkt werden. Um große Höhenunterschiede zwischen benachbarten Gebäuden zu verhindern, wurden für das gesamte Allgemeine Wohngebiet Festsetzungen zur Höhe von Hauptgebäuden getroffen, welche die maximale Gebäudehöhe und die maximale talseitige Wandhöhe regeln. Eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, die Festsetzung der maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, sowie der Anzahl der Vollgeschosse und damit die Festsetzung von maximal zulässigen Geschoßflächenzahlen (GFZ), sowie weitere Festsetzungen wie etwa zu Zwerchgiebeln oder Dachgauben (je nach Haustyp), dienen der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes und sollen Auswüchse verhindern.

Als Grundlage der Festsetzungen zu den Vollgeschossen dient die Begriffsbestimmung[5] in Art. 2 (5) BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997.

Aus städtebaulichen / gestalterischen Gründen werden Festsetzungen zu Haustypen, Dachformen … und Solaranlagen getroffen. So soll etwa eine Aufständerung von Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen verhindert werden.

Mit der Festsetzung von Einzelhausbebauung bzw. Doppelhausbebauung (in einem Teilbereich) und von maximal zwei Wohneinheiten pro Parzelle soll der Nachfrage nach Einfamilienhäusern und in geringerem Umfang Doppelhäusern nachgekommen werden um die Abwanderung junger Familien mit Kindern ins Umland zu verhindern, und damit den Bestand vorhandener Kindergärten und Schulen zu sichern und negative Folgen wie einen weiteren Anstieg des Verkehrs zu vermeiden. Durch Nachverdichtung versucht die Stadt - wo möglich - näher am Stadtzentrum dem Wohnraumbedarf anderer Personengruppen nachzukommen und Siedlungsformen mit höherer Dichte an Miet- und Eigentumswohnungen anzubieten.

3.8.3 Stellplätze

Um Beeinträchtigung der Anwohner und Anlieger zu vermeiden, ist pro Wohneinheit eine Mindestanzahl von Stellplätzen nachzuweisen. Diese Stellplätze können überdacht in Form von Carport oder Garage sein oder nicht überdacht mit versickerungsfähigem Oberflächenbelag. Die Größe der Stellplätze bemisst sich nach § 4 Abs. 1 GaStellV.

3.8.4 Immissionsschutz

Warum die Festsetzungen erforderlich sind wird im Kapitel „Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" ab Seite 22 beschrieben und begründet.

[5] Art. 2 (5) BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche."

3.8.5 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Schutz des Bodens, des Oberflächenwassers, dem Artenschutz (zum Beispiel Verzicht auf Zaunsockel und andere Vermeidungsmaßnahmen, wie in Kapitel 4.4.2 ab Seite 50 aufgeführt und im Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Liste 2 Seite 31 aufgelistet), also dem Schutz von Natur und Landschaft und der menschlichen Lebensgrundlagen. So dienen die Festsetzungen zum Bodenmanagement der Vermeidung von Qualitätsverlusten und der Erosionsminderung; die Festsetzung zur Verwendung von Bodenaushubmaterial zielt auf die Vermeidung von Problemen bei der Verwertung (auch auf Grund von ggf. geogen erhöhten Schwermetallgehalten) und Kostenminimierung.

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Schutz des Bodens, des Oberflächenwassers, dem Artenschutz, zusammengefasst dem Schutz von Natur und Landschaft und der menschlichen Lebensgrundlagen. So dienen die Festsetzungen zum Bodenmanagement der Vermeidung von Qualitätsverlusten und der Erosionsminderung; die Festsetzung zur Verwendung von Bodenaushubmaterial zielt auf die Vermeidung von Problemen bei der Verwertung (auch auf Grund von ggf. geogen erhöhten Schwermetallgehalten) und Kostenminimierung. Der Verzicht auf Zaunsockel und andere Vermeidungsmaßnahmen (wie in Kapitel 4.4.2 ab Seite 48 aufgeführt und im Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Liste 2 Seite 31 aufgelistet), zielt auf das Vermeiden von Barrieren für gewisse Tiergruppen, dient also dem Artenschutz.

Eingrünungsmaßnahmen sind für das Orts- und Landschaftsbild notwendig und erfüllen ökologische Funktionen. Deshalb werden zu pflanzende Bäume festgesetzt.
Begründung der Festsetzung „Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden": Ziel der Stadt ist eine intensive Begrünung der Straßenräume und eine landschaftsbildfreundliche Eingrünung des Baugebietes, die zudem das Lebensraumangebot für die Tierwelt verbessert. Um dies zu verwirklichen, werden unter Anderem Baumpflanzungen festgesetzt. An manchen Stellen kann es jedoch aufgrund von Grundstückszufahrten oder aus anderen Gründen (unterirdische Leitungen) erforderlich werden, von den Standorten in der Planzeichnung abzuweichen. Um eine ausreichende Flexibilität zu ermöglichen, ist daher das Abweichen im Einzelfall zulässig. Neben gestalterischen Gesichtspunkten dient die Anpflanzung von Bäumen als ökologische Maßnahme dem Kleinklima, da Bäume temperaturregulierend und CO_2-bindend wirken sowie Staub und Kleinstpartikel aus der Luft filtern können. Um auch eine optisch hochwertige Straßenraumbegrünung zu erhalten, sind im Baugebiet an Straßen möglichst einheitliche Baumarten zu verwenden.

Die Einhaltung von Grenzabständen und Vorgaben zur Einfriedung, Aufschüttungen und Abgrabungen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte, aber auch der Eingriffsminimierung.

Die Festsetzungen zur Gestaltung (Gelände, Einfriedungen …) dienen unter Anderem dem Schutz von Orts- und Landschaftsbild.

Die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge tragen, dass Gehölzpflanzungen nicht technische Einrichtungen beeinträchtigen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Das Thema Eingriff und Ausgleich wird ausführlich im Umweltbericht behandelt. Dieser Umweltbericht ist Teil der Begründung. Dort wird auch erläutert warum Festsetzungen zu Eingrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich nötig sind.

Das Ziel der Vermeidung und Verringerung von Eingriffsfolgen begründet weitere Festsetzungen.

3.9 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünordnung

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen … im besiedelten und unbesiedelten Bereich … zu schützen, …; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft" (aus § 1 BNatSchG).
„Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; …" (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (im Anhang) beschrieben und bewertet werden.

Die Grünordnerischen Belange, bzw. die Belange des Umweltschutzes wurden teilweise bereits ab Kapitel 3.7 ab Seite 22 behandelt, die genaue Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht (im Anhang; Ergebnisse siehe unten). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde. Im Folgenden Ergebnisse des Umweltberichtes:

Der Geltungsbereich – und damit die Eingriffsfläche - umfasst vor allem gering bedeutsame Lebensräume. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Ausweisung interner Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt. In wertvollere Bereiche wird soweit möglich nicht eingegriffen.

Der Bereich, dessen Nutzung zu „Allgemeines Wohngebiet" geändert wird, wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. In für Naturschutz und Landespflege wertvolle Bereiche wird nur in geringem Umfang eingegriffen. Mit der Bebauung des Wohngebiets gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings auch bisher nicht von besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung waren; es erfolgt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die durch Grünflächen und sonstige Festsetzungen zur Eingrünung verringert / minimiert wird.

Schutzgebiete im Umgriff des Geltungsbereiches: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Naturpark „Oberpfälzer Wald" (Quelle: Umweltbericht, Lageplan siehe dort).

In der Bayrischen Biotopkartierung erfasste Biotope, Vogelschutzgebiete oder ein Naturschutzgebiet befinden sich nicht im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes. Weiteres ist ausführlicher im Umweltbericht zu finden. Zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes sind Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen. Ein Teil des Eingriffes wird direkt auf der Fläche ausgeglichen. Die Pflanzungen auf einem Teil dieser Ausgleichsflächen dienen gleichzeitig der Eingrünung der Randbereiche.

Für folgende Schutzgüter wurden im Umweltbericht die Auswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ermittelt und hinsichtlich ihrer Umweltwirksamkeit und Umwelterheblichkeit bewertet – wie in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst:

Tabelle 1 - Schutzgüter, Betroffenheit und Bewertung:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen /Betroffenheit	Bewertung
Boden / Flächen	Versiegelung durch Anlage von Gebäuden, Straßen und Stellflächen. Es sind keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen. Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Böden Umweltauswirkungen für das	mittel

	Schutzgut Boden zu erwarten, die nicht ausgeglichen werden können. In Bezug auf das Wasserrückhaltevermögen können Maßnahmen zur Abflussverzögerung Ausgleich schaffen.	
Luft / Klima	Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Minimierungsmaßnahmen und Rückhaltung vor Ort	gering (-mittel)
Tiere und Pflanzen	Verlust von Acker- (und Grünland)flächen, umfangreiche Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnamhmen	gering
Landschaft / Erholung	Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, Verschiebung der Grenze vorhandener Nutzungen; aber massive Eingrünung und Aufwertung des oberen Hangbereichs	gering
Mensch / Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen.	gering
Kultur- und Sachgüter	Verlust landwirtschaftlicher Flächen, aber teilweise Ausgleich im Zuge der FNP-Änderung	gering
Biologische Vielfalt	Keine Flächen mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	nicht betroffen
Wechselwirkungen	Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	
Schwere Unfälle oder Katastrophen	Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2 e BauGB).	

(Quelle: Umweltbericht 4.2 u.a. S. 34ff)

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden soweit möglich im Geltungsbereich, wo das nicht möglich ist außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen bzw. ersetzt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern wurden nachträglich eingearbeitet.

3.10 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes …" in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen …" „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."
Die Kommune soll also die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht als Teil dieser Begründung behandelt (Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen). Hier sind neben den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, auch die Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet (Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 20).

Es werden interne Ausgleichsflächen im Bebauungsplan dargestellt; weitere externe Kompensationsflächen im Eigentum der Stadt werden dem Bebauungsplan zugeordnet.

3.11 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen.
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort.

3.12 Sonstiges

3.12.1 Befreiungen

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Stadt oder vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In diesem Fall ist dann ein normales, baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt. Aufgrund der klaren Vorgaben im Bebauungsplan sollte dies aber nur bei nachvollziehbaren Härtefällen in Anspruch genommen werden.

3.12.2 Land- und Forstwirtschaft

Wald im Sinne des Waldgesetzes ist von den Planungen nicht berührt.
Die überplante Fläche im Bebauungsplan „Hirtenleite III" wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Es handelt sich um eine relativ ebene Ackerfläche mit günstigen landwirtschaftlichen Erzeugungsbedingungen. Landwirtschaftliche Hofstellen liegen nicht im Planungsgebiet bzw. grenzen nicht unmittelbar daran an. Siehe auch Kapitel „Schutzgut Boden / Fläche" im Umweltbericht.

Übergeordnete vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schwandorf zu vertretende Belange stehen den Planungen nicht entgegen. „Es besteht Einverständnis"[6].

Die an den Geltungsbereich angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die ordnungsgemäße Ausbringung von Gülle und Jauche.

3.13 Zusammenfassende Erklärung, Einstellen in das Internet

„Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde." „Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden." (§ 10a BauGB)

3.14 Anhang

Im Anhang zur Begründung ist die schalltechnische Untersuchung in der aktuellsten Fassung zu finden.
„Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung" (§ 2a BauGB).

Aufgestellt, 10. Juli 2018

Renner + Hartmann Consult GmbH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik
Marienstraße 6 - 92224 Amberg
Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49
Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel
info@renner-consult.de www.renner-consult.de

(Datei: 03__Begründung 2018-07-10.docx)

[6] Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schwandorf, Stellungnahmen vom 25.06.2018 und vom 27.02.2018.