



**Stadt Bärnau**  
**Landkreis Tirschenreuth**

## **1. Änderung Bebauungsplan "An der Lehmwiese"**

**Begründung mit integrierter Grünordnung**

**Änderung zur Fassung vom 14.12.2023 sind in Türkis markiert**

**Entwurf vom 08.02.2024**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Stadt Bärnau  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Alfred Stier

Marktplatz 1  
95671 Bärnau

**Planverfasser:** **TB|MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner  
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de  
www.tb-markert.de

**Bearbeitung:** **Jeroen Erhardt**  
Stadtplaner ByAK

**Adrian Merdes**  
Stadtplaner ByAK

**Nicolas Schmelter**  
B. Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

**Planstand Entwurf vom 08.02.2024**

Nürnberg, 08.02.2024  
**TB|MARKERT**

Bärnau, 08.02.2024  
**Stadt Bärnau**

---

Adrian Merdes

---

1. Bürgermeister Alfred Stier

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>5</b>
<b>A.1</b>	<b>Aufbau der 1. Änderung</b>	<b>5</b>
<b>A.2</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>5</b>
<b>A.3</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>5</b>
<b>A.4</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>A.5</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
A.5.1	Lage im Stadtgebiet	6
A.5.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	7
<b>A.6</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
A.6.1	Übergeordnete Planungen (Regionalplan Oberpfalz-Nord, Landesplanung)	8
A.6.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	8
A.6.3	Naturschutzrecht	9
A.6.4	Wasserhaushalt	16
A.6.5	Denkmalschutz	16
<b>A.7</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>17</b>
A.7.1	Zeichenerklärung und Festsetzungen	17
A.7.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung	21
A.7.3	Denkmalschutz	23
A.7.4	Flächenbilanz	24
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>25</b>
<b>B.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>25</b>
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	25
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	25
<b>B.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes</b>	<b>29</b>
B.2.1	Schutzgut Fläche	29
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	29
B.2.3	Schutzgut Boden	29
B.2.4	Schutzgut Wasser	30
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	31
B.2.6	Schutzgut Landschaft	31
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	31
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	32
B.2.9	Wechselwirkungen	32
<b>B.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>32</b>
B.3.1	Wirkfaktoren	32
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	33
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	35
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	35
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	35
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	36
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	36

---

B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	36
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	36
B.3.10	Wechselwirkungen	37
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	38
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	38
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	39
<b>B.4</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung</b>	<b>39</b>
<b>B.5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>39</b>
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	39
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	40
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
B.5.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	40
<b>B.6</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>40</b>
<b>B.7</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>41</b>
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	41
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	41
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring) <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	42
<b>B.8</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>43</b>
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>44</b>
<b>D</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>45</b>
<b>E</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>45</b>

---

## **A Begründung**

### **A.1 Aufbau der 1. Änderung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht aus den beiden Planteilen des neuen Festsetzungskataloges (Zeichenerklärung und Festsetzungen vom 14.12.2023) sowie der neuen Begründung (vorliegendes Dokument vom 14.12.2023). Durch Änderungen die sich aus den neuen Planteilen ergeben wird in geringer Form in die Planzeichnung eingegriffen (Baulinien). Dies wird im Festsetzungskatalog und in der Begründung dargelegt. Zur besseren Verständnis wurde zusätzlich eine Lesefassung des Planblattes angefertigt, die an die Begründung angehängt ist.

### **A.2 Anlass und Erfordernis**

Der Bebauungsplan „An der Lehmwiese“ wurde bereits 1993 aufgestellt. Aufgrund des langen Zeitlaufs seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes entsprechen einige Festsetzungen nicht mehr dem aktuellen Stand. Für aktuelle Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs kann daher, auch unter der Berücksichtigung von Befreiungen, durch das Landratsamt Tirschenreuth keine Genehmigung ausgestellt werden. Der Bebauungsplan soll daher geändert werden (1. Änderung).

### **A.3 Ziele und Zwecke**

Zielsetzung ist es, die Festsetzungssystematik zu vereinfachen und an die heutige Architektursprache und Rechtslage anzupassen. Flächen, für die bereits Baurecht besteht – also Potentialflächen der Innenentwicklung – können so einfacher einer Bebauung zugeführt werden.

An der Planzeichnung des Bebauungsplans werden nur kleinteilige Veränderungen vorgenommen (Baulinie und Nutzungsschablone). Dementsprechend bleiben die Art der baulichen Nutzung, sowie die festgesetzte Grundflächenzahl und die Bauräume unverändert. Weitere Außenbereichsflächen werden ebenfalls nicht einbezogen. Die Änderung der Festsetzungen beschränkt sich auf das Maß der baulichen Nutzung, die Grünordnung sowie gestalterische Festsetzungen.

### **A.4 Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Bärnau hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Lehmwiese“ beschlossen.

Das Verfahren wurde ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser Verfahrenswahl wurde zunächst auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet. Daher fand eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 vom 15.12.2023 bis zum 02.01.2024 statt. Anschließend fand vom 05.01.2024 bis zum 05.02.2024 die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

In der Sitzung des Stadtrats vom 08.02.2024 wurde der Wechsel vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in das Regelverfahren beschlossen. Die erfolgten Verfahrensschritte im Rahmen des § 13a BauGB Verfahrens (frühzeitige Unterrichtung und förmliche

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2) wurden als frühzeitige Beteiligung des Regelverfahrens berücksichtigt. Es folgt daher die förmliche Beteiligung im Regelverfahren.

In der Sitzung am 08.02.2024 wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Lehmwiese“ im Regelverfahren gebilligt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf durchzuführen. In der Zeit vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ erfolgte das förmliche Beteiligungsverfahren.

## A.5 Ausgangssituation

### A.5.1 Lage im Stadtgebiet

Die Stadt Bärnau liegt im südöstlichen Bereich des Landkreises Tirschenreuth unmittelbar an der Grenze zu Tschechien. Im Süden des Hauptortes Bärnau befindet sich das Plangebiet. Das etwa 1,8 ha große Plangebiet selbst ist gegenwärtig bereits zu Teilen bebaut. Zwischen den bebauten Grundstücken befinden sich noch einige Baulücken. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 812, 812/1 – 812/11, 812/13 – 812/23, 812/25 sowie 814/33 – alle Gemarkung Bärnau.

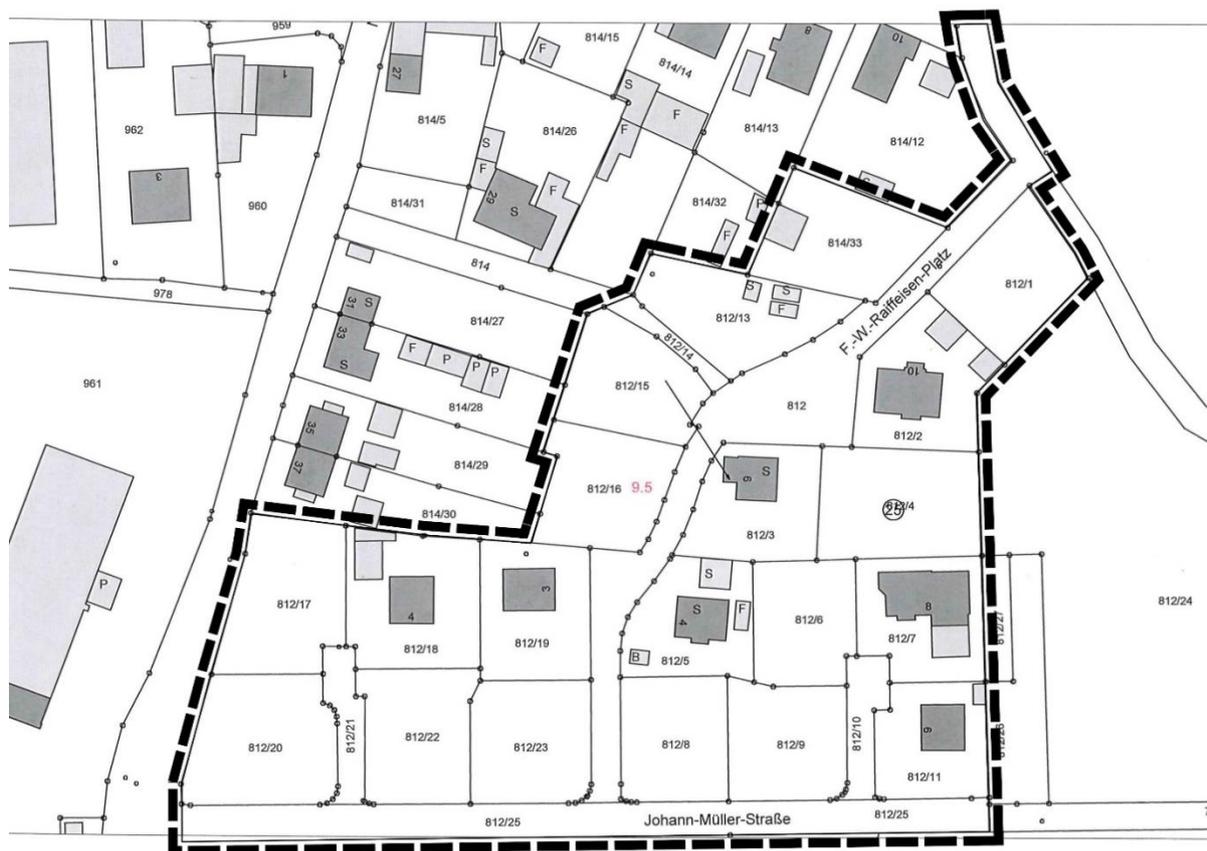


Abbildung 1. Lageplan des Plangebiets (ohne Maßstab)  
 Plangrundlage: Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023

## **A.5.2 Städtebauliche Bestandsanalyse**

### **A.5.2.1 Verkehrserschließung**

Der Hauptort Bärnau ist über die Staatsstraße 2172 sowohl an die Tschechische Republik als auch an den Markt Plößberg sowie weiter bis an die Stadt Neustadt a. d. Waldnaab angebunden. Eine weitere Anbindung das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße TIR 5 und Bundesstraße B 15 an die Kreisstadt Tirschenreuth (ca. 12 km).

Das Plangebiet ist über den Hauptort unmittelbar an die Staatsstraße 2172 angeschlossen. Die Entfernung zum Stadtkern mit den Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels und den privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen beträgt ca. 800 m. Die innere Erschließung des Gebiets ist bereits vollständig hergerichtet.

### **A.5.2.2 Orts- und Landschaftsbild**

Das Gebiet um das Plangebiet ist im Norden von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Im Westen des Plangebiets ist eine gewerbliche Nutzung vorzufinden. Im Südwesten befindet sich ein Hof, hinter dem ein Solarpark steht. Im Südosten und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Das Plangebiet selbst ist bereits durch einige Einfamilienhäuser bebaut. Das Gelände des Plangebiets fällt von Westen nach Osten leicht ab.

### **A.5.2.3 Kampfmittel und Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

Das Wasserwirtschaftsamt Weiden machte im Zuge der Beteiligung darauf aufmerksam, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Altablagerung „Müllplatz Lehmwiese“ (ABuDIS-Nr. 37700010) befindet. Bezüglich der Altablagerung fand im Jahr 2012 ein sog. „Orientierende Erkundung“ durch das Büro ghb statt. Die Erkundung der Altablagerung ergab, dass sich bei Beibehalten des „Status Quo“, d.h. es erfolgt keine Umnutzung der Fläche, kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich der Bodenschutzgesetze besteht und nichts weiter zu veranlassen ist. Hierauf hat das Landratsamt Tirschenreuth mit Bescheid vom 06.11.2013 die Fläche aus dem Altlastenverdacht entlassen. Im Zuge dessen wurden jedoch Inhalts- und Nebenbestimmungen bzgl. einer zukünftigen anderen Nutzung z.B. als Wohnbebauung festgelegt (z.B. Nutzungspfad spezifische Untersuchungen oder bei einem Aushub belasteter Bereiche eine fachgutachterliche Begleitung).<sup>1</sup>

Dieser Sachverhalt ist bei der zukünftigen Umnutzung von Flächen zur Wohnbebauung zu beachten.

<sup>1</sup> vgl. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 24.01.2024

## **A.6      Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**

### **A.6.1      Übergeordnete Planungen (Regionalplan Oberpfalz-Nord, Landesplanung)**

Ein grundlegendes Ziel der Landesplanung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie eine bedarfsgerechte Ausweisung von Bauland (Vgl. auch Grundsatz RP Oberpfalz-Nord B II 1.1).

Die Entwicklung vorhandener Flächen- und Innenentwicklungspotentiale hat Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete. Bei der vorliegenden Änderung greift die Stadt auf ein Gebiet mit bestehendem Baurecht zurück, welches in Teilen bereits bebaut ist.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans Oberpfalz-Nord (Fassung vom 01.06.23) sind für die vorliegende Planung relevant:

- Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden. (RP 6 B II 1.1)
- In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere im östlichen Landkreis Tirschenreuth, im östlichen Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab und im nordöstlichen Landkreis Schwandorf sowie in den Randgebieten zu den Truppenübungsplätzen Grafenwöhr und Hohenfels, soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt. (RP 6 B II 1.2)

### **A.6.2      Wirksamer Flächennutzungsplan**

Die Stadt Bärnau hat für ihr gesamtes Stadtgebiet einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1993. Im Jahr 1997 trat die 1. Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft. Im Zuge dessen wurde auch das Gebiet des Bebauungsplans „An der Lehmwiese“ (Änderung 1b) als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

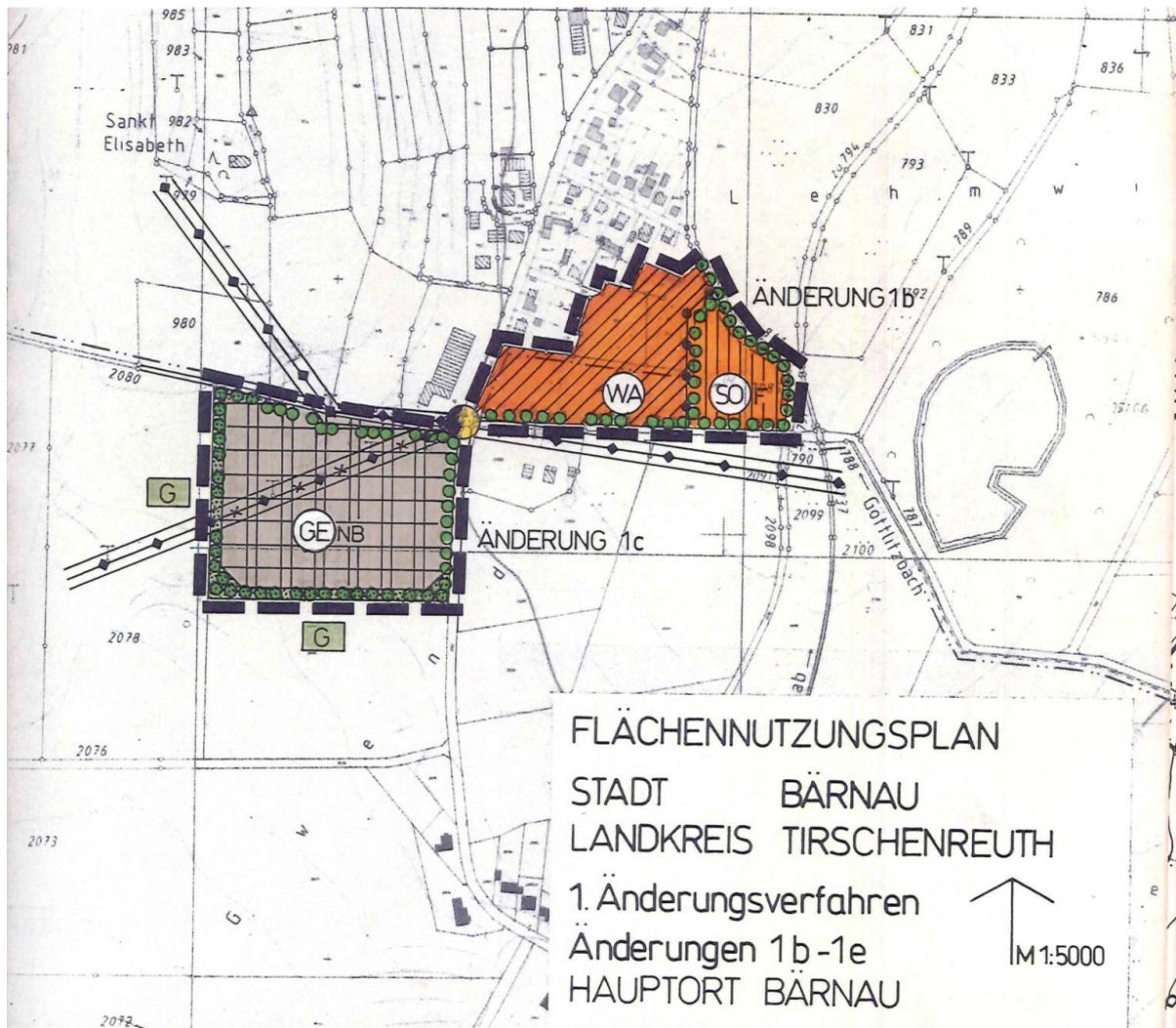


Abbildung 2: Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### A.6.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet und die weitere Umgebung befinden sich außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA- Gebiete).

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“. Das nächste Biotop befindet sich am östlich gelegenen Moorweiher und ist etwa 250 m von Plangebiet entfernt.

### A.6.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die vorliegende Planung behandelt eine Bebauungsplanänderung. Im Zuge der Bebauungsplanänderung kommt es nicht zur Ausweisung von zusätzlichem Baurecht und damit zu keinen zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet. Im Zuge der Bebauungsplanänderung kommt es vor allem zu Änderungen am Maß der baulichen Nutzung z.B. wird die Höhegestaltung zukünftiger Gebäude angepasst. Es kommt zu keiner Änderung der zulässigen GRZ im Plangebiet.

Ziel der Eingriffsregelung ist es, negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft zu vermeiden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen.

Die vorliegende Planung führt zu keinem Eingriff im Sinne des BNatSchG. Folglich ergibt sich keine Verpflichtung zum Ausgleich oder Ersatz.

### **A.6.5 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

#### **A.6.5.1 Rechtliche Grundlagen**

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

#### **A.6.5.2 Datengrundlagen**

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Tirschenreuth, Lebensraum: Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume, Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen

#### **A.6.5.3 Wirkungen des Vorhabens**

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

##### **A.6.5.3.1 Baubedingte Wirkprozesse**

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Gewerbe- und Industriegebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

#### **A.6.5.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren**

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen wie z.B. Schattenwurf, Kulissenwirkung oder Kollisionsgefahr.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung oder Ableitung von Niederschlagswasser (trifft für dieses Vorhaben nicht zu).

#### **A.6.5.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Funktionsverlust- oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lärm und optische Störeffekte (trifft auf das Vorhaben nicht zu).
- Beeinträchtigungen durch Pflegemaßnahmen (Gehölzarbeiten, Freihalten der Betriebsfläche etc.)
- Störungen durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

### **A.6.5.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

#### **A.6.5.4.1 Verbotstatbestände**

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

#### **Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)**

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)**

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

**Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)**

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

**A.6.5.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

**A.6.5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum ( $\leq 3.000$  K Farbtemperatur) im Außenbereich.

**A.6.5.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)**

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

### **A.6.5.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

**Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie** sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsberichts und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

#### **A.6.5.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten**

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die Grünlandfläche des Planungsvorhabens ist potenziell als Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der mangelnden Strukturen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Es finden sich keine älteren Gehölzbestände sowie Gebäude mit Unterschlupfmöglichkeiten im Plangebiet. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Es konnten bei den Geländebegehungen keine Reptilien nachgewiesen werden. Für die Zauneidechse, die Kreuzotter und die Schlingnatter ist der Untersuchungsraum zu strukturarm. Im Vorhabengebiet sind zwar Sonnplätzen und Versteckmöglichkeiten vorhanden. Es fehlen jedoch geeignete grabbare Substrate, offene oder schütter bewachsene Bodenbereiche und sonnige Gehölzränder. Im Untersuchungsgebiet reichen die für Zauneidechsen notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass durch das Vorhaben für diese Art keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Von den zu prüfenden Lurchen haben im Untersuchungsraum die Gelbbauchunke, die Kreuzkröte, der Wechselkröte, der Laubfrosch, der kleiner Wasserfrosch und der Kammmolch ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Im Vorhabengebiet und der näheren Umgebung sind keine geeigneten Laichgewässer für diese Arten vorhanden. Jedoch befindet sich ca. 200 m östlich des Plangebietes ein Badesee. Daher wird dem Untersuchungsgebiet nur eine äußerst geringe Bedeutung, am ehesten als Landlebensraum, unterstellt. Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann insgesamt ausgeschlossen werden.

Da im Planungsgebiet insgesamt keine für die Reproduktion geeigneten Entwicklungsgewässer vorhanden sind, können eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Libellen (hier v.a.: Grüne Flussjungfer) insgesamt ausgeschlossen werden.

#### **A.6.5.6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie**

Im Geltungsbereich kommen potenziell weit verbreitete Arten wie Amsel, Bachstelze, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

Die "Spatzenarten" Feld- und Haussperling sind prinzipiell artenschutzrechtlich relevante Arten. Beide sind aber als Höhlen- und Nischenbrüter von Eingriffen und Baumaßnahmen auf dem freien Gelände nicht betroffen. Ihre örtlichen Brutplätze sind Nistkästen und Gebäudestrukturen in der Ortschaft und am Siedlungsrand. Ihre Belange werden daher nachfolgend nicht weiter diskutiert.

Im Wirkraum des Vorhabens sind vor allem folgende Gilden zu prüfen:

- Gilde Feldbrüter – Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze
- Gilde Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten – Bluthänfling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer
- Gilde Greifvögel und Eulen (Nahrungsgäste) – Habicht, Mäusebussard, Rohrweihe, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke, Wiesenweihe, Waldkauz, Waldohreule
- Gilde Luftinsektenjäger (Nahrungsgäste) – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

#### **Feldbrütende Vogelarten**

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halb offenen Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze,) ist innerhalb des Geltungsbereichs sehr unwahrscheinlich. Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut und anthropogen überformt. Aufgrund der angrenzenden Bebauungen (Kulisseneffekte), der anthropogenen Störreize (Verkehr, Bewegungsunruhe, etc.) sowie aufgrund der Barrierewirkung der umliegenden Straßenverkehrsflächen wird ein Vorkommen dieser Gilde als sehr unwahrscheinlich angesehen.

### **Gebüschbrüter und an Gebüsch gebundene Arten**

Der **Bluthänfling** besitzt zwar sein Jagd- bzw. Nahrungshabitat auf Ackerflächen und Grünland, benutzt diese jedoch nicht als Bruthabitat. Durch die Inanspruchnahme des noch nicht bebauten Grünlands wird das Nahrungshabitat nicht gravierenden beeinträchtigt, weshalb die Betroffenheit dieser Art nach § 44 BNatSchG auszuschließen ist.

**Dorngrasmücke und Klappergrasmücke** sind Brutvögel in halboffener bis offener Landschaft mit zumindest kleinen Komplexen von Hecken, Staudendickichten, Einzelbüschen, jungen Stadien der Waldsukzession oder zuwachsenden Brachflächen.

Optimalhabitate der **Dorngrasmücke** sind trockene Gebüsch- und Heckenlandschaften, wobei wärmere Lagen allgemein bevorzugt werden. Die Art kann als typischer Brutvogel der Grenzflächen zwischen verschiedenen Habitaten und der vielfältig gegliederten Landschaft bezeichnet werden. Die **Klappergrasmücke** bevorzugt als Bruthabitat Feldhecken, Feldgehölze, dichte Buschreihen und gerne auch Grenzhecken von Gärten. Die Nestanlage findet bei beiden Grasmückenarten im Inneren der Gebüsch statt.

Die **Goldammer** ist ein flächendeckend verbreiteter, sehr häufiger Brutvogel. Die Art kann als typischer Bewohner von Saumhabitaten (Übergang von baum- und gebüschbestandenen Gebieten zu Freiflächen) bezeichnet werden. Sie ist Brutvogel offener und halboffener, abwechslungsreicher Landschaften mit Büschen, Hecken und Gehölzen, an Rändern ländlicher Siedlungen, bepflanzten Dämmen, Böschungen, Wegrändern und auf älteren Brachen. Das Nest wird auf dem Boden in der Vegetation versteckt oder niedrig in Büschen angelegt.

Der Geltungsbereich selbst besitzt keine Eignung als Lebensstätte für die genannten Gehölzbrüter. Es erfolgt durch das Vorhaben keine Inanspruchnahme von Lebensstätten der Gehölzbrüter und an Gehölze gebundenen Arten. Durch die zukünftige Nutzung der Fläche als Hausgarten (Anlage von Gebüsch und Gehölzen) wird das Habitatpotenzial für diese Arten eher erhöht als verschlechtert.

### **Greifvögel und Eulen**

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit der Planung kann ausgeschlossen werden. Selbst bei Meidung ist der Geltungsbereich angesichts der als Jagdhabitate nutzbaren Flächen im weiteren Umfeld nicht von existenzieller Bedeutung. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Greifvogel- und Eulenpopulationen.

### **Luftinsektenjäger**

Die oben genannten Arten bauen ihre Nester im Siedlungsbereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Die beiden Schwalbenarten benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z.B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle drei Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern.

Der Geltungsbereich des Vorhabens kann von allen drei Arten als Nahrungsraum genutzt werden, ist aber aufgrund der Armut an blühenden Pflanzen (als Lebensraum von Fluginsekten) suboptimal ausgestattet.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit dem Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die genannten Arten siedlungsgebundene Gebäudebrüter sind. Die Nahrungsräume der insektenjagenden Schwalben und des Mauerseglers werden durch die Planung nicht in nennenswertem Umfang verkleinert.

Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Luftinsektenjäger.

#### **A.6.5.7 Zusammenfassung**

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die vorliegende Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

#### **A.6.6 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

#### **A.6.7 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- 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.
- 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.

## A.7 Planinhalt

### A.7.1 Zeichenerklärung und Festsetzungen

Im Folgenden werden die Änderungen an dem Dokument „Zeichenerklärung und Festsetzungen“ aus dem Jahr 1993 aufgeführt. Das damalige Dokument wurde durch **Ergänzungen bzw. Änderungen** und **Herausnahmen** von Festsetzungen bearbeitet. Dabei wurden Ergänzungen bzw. Änderungen grün und die herausgenommenen Festsetzungen rot markiert. Die Änderungen werden in diesem Kapitel erläutert. Als Ergebnis wurde ein neues Dokument der textlichen Festsetzungen (Stand vom 14.12.23) erstellt, um die (ab in Kraft treten der 1. Änderung) geltenden Festsetzungen übersichtlich aufzuführen. Um die Änderungen an den Festsetzungen vollständig nachvollziehen zu können wird die „Zeichenerklärung und Festsetzungen“ aus dem Jahr 1993 im Bauleitplanverfahren ebenfalls ausgelegt.

#### 1. Geltungsbereich

Am Geltungsbereich werden keine Änderungen vorgenommen.

#### 2. Art der baulichen Nutzung

Es wird weiterhin ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. **Unter Punkt 2.2 wurden die § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig festgesetzt.** Von den ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – gehen Publikums- und Lieferverkehre aus, die dem angestrebten und vorhandenen Charakter als Wohngebiet entgegenlaufen würden.

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt nach wie vor II. **Die Erläuterung zu den Vollgeschossen wurde vereinfacht. E+1 wurde als zulässig festgesetzt.**

An der GRZ sowie der GFZ wurden keine Änderungen vorgenommen. Es gilt weiterhin eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,7. Aufgrund der Baufenster kann es ggf. dazu kommen, dass die GRZ oder GFZ nicht vollständig ausgereizt werden können. Es wird auf die gesetzlichen Regelungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO hingewiesen.

**Die Traufhöhe (Wandhöhe) wurde aus dem Abschnitt „8. Bauliche Gestaltung“ in den Abschnitt „3. Maß der baulichen Nutzung“ verschoben.** Nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen dem Maß der baulichen Nutzung zuzuordnen. Inhaltlich wurde die Festsetzung der Traufhöhe (Wandhöhe) vereinfacht. **Anstelle der zuvor angegeben unterschiedlichen Höhen für die Ausführungen (E+D, ½ E+D und U+E) wurde eine einheitliche Traufhöhe (Wandhöhe) von 6,25 m festgelegt.** An der Bemessung der Traufhöhe (Wandhöhe) wurde keine Veränderung vorgenommen. Diese wird weiterhin an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), talseits von Oberkante Gelände bis Unterkante Sparren gemessen. Die Höhenfestlegungen zu Nebengebäuden wurden herausgenommen. Es gelten die gesetzlichen Vorgaben.

#### 4. Grundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grenzbebauung

Als einzige Änderung unter Punkt 4. wurden die im Planblatt eingezeichneten Baulinien herausgenommen. Durch die Baulinien waren in der Originalfassung des Bebauungsplans festgesetzte Garagenstandorte an den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Baulinien innerhalb der Baufenster, die auch ohne Baulinie geschlossen sind, werden herausgenommen (X-Linie – siehe Festsetzungen). Für Baufenster, die ohne Baulinie nicht geschlossen wären, erfolgt ein Austausch der Baulinie durch Baugrenzen (blau gestrichelte Linie – siehe Festsetzungen). Ziel ist es, bei der Bebauung der Grundstücke mehr Flexibilität einzuräumen.

Die betroffenen Baulinien und die jeweilige Einteilung in Ausnahme und Überlagerung durch Baugrenzen ist in der folgenden Abbildung dargestellt:



Abbildung 3: Darstellung der Änderung an den Baulinien. In rot: Ausnahme der Baulinien. In grün: Ersatz der Baulinie durch Baugrenzen.

Die ehemalige Festsetzung 4.3.3: Bei Errichtung von Haupt- und Nebengebäude (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. wurde entfernt, um ein „Windhundprinzip“ zu vermeiden und den Grundstückeigentümern mehr Flexibilität einzuräumen.

An den übrigen Unterpunkten zur Mindestgröße der Baugrundstücke (bei Einzelhausbebauung ca. 600 m<sup>2</sup> und bei Doppelhausbebauung ca. 300 m<sup>2</sup>) sowie der Bauweise (Offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern) wurden keine Veränderungen vorgenommen.

## 5. Öffentliche Verkehrsflächen

An den öffentlichen Verkehrsflächen werden keine Änderungen vorgenommen.

## 6. Stellplätze, Garagen

Die im Planblatt eingezeichneten festgesetzten Garagenstandorte sowie Garagenzufahrten werden so geändert, dass sie lediglich als Standortvorschlag vorgesehen werden. Ziel ist eine flexible Platzierung von Garagen auf den Grundstücken. Dazu wurde eine Festsetzung aufgenommen, die die Errichtung von Garagen im Sinne des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr.1 bis zu einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) zulässt. Ansonsten werden an den Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen (6.1, 6.2 und 6.4) keine Änderungen vorgenommen.

## 7. Grünordnung

Die zuvor festgesetzten privaten Grünflächen werden als Hinweis gekennzeichnet. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet.

Die zu pflanzenden Bäume und raumbildenden Gehölzpflanzungen, die zuvor durch das Plangebote an die Standorte auf dem Planblatt gebunden waren, wurden als Pflanzvorschlag deklariert. Resultat ist eine größere Flexibilität bei der Auswahl geeigneter Pflanzstandorte. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume und raumbildenden Gehölzpflanzungen ist nach wie vor dem Planblatt zu entnehmen.

Die Pflanzlisten wurden an aktuelle Gegebenheiten angepasst.

Ansonsten ergehen bezüglich der Festsetzungen der Grünordnung keine weiteren Änderungen im Vergleich zur Originalfassung des Bebauungsplans „An der Lehmwiese“.

## 8. Bauliche Gestaltung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Um mehr Flexibilität zu schaffen und die Flächen einfacher einer Bebauung zuzuführen werden viele der Festsetzungen zur baulichen Gestaltung aus dem Festsetzungskatalog vereinfacht oder entnommen. Dies ermöglicht auch eine Anpassung an die heutige Architektursprache.

### Dächer:

Eine größere Variabilität bezüglich der Dachformen und Dachneigungen von Haupt- und Nebengebäuden wird in der 1. Änderung aufgenommen.

- E+D: Satteldach (SD) mit Neigung 20-46°
- E+1: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeldach (ZD), versetztes Pultdach (vPD) mit Neigung von 15-27° und Pultdach (PD) mit einer Neigung von 10-20°
- Für Garagen und Nebengebäude ist zusätzlich Flachdach zulässig

Dafür werden Einschränkungen bezüglich der vorgeschriebenen Firstrichtung (künftig nur noch als Hinweis enthalten), der Dachdeckung (Naturrote Dachziegel) und der Kniestockhöhen herausgenommen.

Die Festsetzungen zu Dachüberständen und Dachaufbauten wurden vereinfacht.

#### Dachüberstände:

Dachüberstände am Ortgang und an der Traufe sind zulässig, sie müssen aber in einem ausgewogenen Verhältnis zum Baukörper stehen.

- Traufe: max. 1,2 m
- Ortgang: max. 1,0 m
- Balkon - und Eingangsüberdachung: max. 3,0 m.

Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht zulässig.

#### Dachaufbauten:

Dachaufbauten (Einzelgauben und Zwerchgiebel) sind bei Bautypen mit der Dachneigung von 34°-46° zulässig.

Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig.

#### Baukörper und Außenwände:

Hierzu wurden alle Festsetzungen herausgenommen. Die Festsetzung zur Traufhöhe (Wandhöhe) wurde in Punkt 3. Maß der baulichen Nutzung verschoben.

#### Nebengebäude:

Die Festsetzung zur Abstimmung von Konstruktion, Material und Farbgebung der Nebengebäude auf das Hauptgebäude wurde entfernt. Die Regelung, dass nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude (umbauter Raum bis 50 m<sup>3</sup>) auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) im rückwertigen Grundstücksteil unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen zulässig sind wurde beibehalten. Der umbaute Raum wurde jedoch im Sinne des Art. 57 BayBO auf 75 m<sup>3</sup> erhöht.

#### Werbeanlagen:

Keine Änderungen.

#### Einfriedungen:

Die Festsetzung 8.5.3 wird entfernt:

Müllsammelbehälter und Briefkästen sind unaufdringlich in den Einfriedungen oder im Gebäude (Eingang, Garagen) vorzusehen und für die Müllabfuhr und den Briefträger direkt zugänglich zu machen. Ansonsten ergeben sich keine Änderungen.

## 9. Wasserwirtschaft

Keine Änderungen.

Auf die im Planungsgebiet vorhandenen Drainage- und Vorfluterleitungen wird besonders hingewiesen.

Ihre Bodenentwässerungsfunktion für das Baugebiet ist, soweit erforderlich, durch Verlegung in öffentliche Flächen (Straßen, Wege, Grünflächen) bzw. in die nicht bebaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten.

Hierzu ist auf der Basis des Leitungsabstandes, von dem ein Lageplan M 1:5.000 in der Stadtverwaltung Bärnau vorhanden ist, zusammen mit der Kanalbauplanung ein Entwässerungsplan im Maßstab 1:1.000 zu erstellen, der jedem Bauherrn auszuhändigen ist. Die Hauptdrainage- und Vorfluterleitungen sind im Zuge der Kanalbaumaßnahmen zu verlegen; die Grundstücksentwässerung ist zusammen mit der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

Die Grundstücksentwässerung ist im Bauantrag eindeutig darzustellen.

Ein Einbau von wasserdichten Kellerwannen ist für die Parzellen 4-9, 14-16 und für die Parzelle 20 vorzusehen; für die restlichen Parzellen im Baugebiet wird der Einbau von wasserdichten Kellerwannen empfohlen.

### A.7.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

#### A.7.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets bleibt unverändert.

#### A.7.2.2 Energie und Telekommunikation

In der ursprünglichen Fassung des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Hinweise von Leitungsbetreibern enthalten. Im Laufe des Verfahrens ist mit Stellungnahmen dieser zu rechnen. Die Hinweise der Leitungsbetreiber werden im Folgenden ergänzt.

##### A.7.2.2.1 20-kV-Freileitung

Südlich des Plangebiets verläuft eine 20-kV Leitung. Der Verlauf der Leitung ist auf dem Planblatt des Bebauungsplans dargestellt. Die Bayernwerk Netz GmbH verwies im Rahmen der Beteiligung auf einen Schutzzonenbereich von 15 m beiderseits zur Leitungssachse. Der Schutzzonenbereich ragt in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein. Baufenster sind vom Schutzzonenbereich nicht betroffen. Der Schutzzonenbereich ist in Abbildung 4 grob dargestellt. Für den Schutzzonenbereich wird auf folgende Maßgaben der Bayernwerk Netz GmbH hingewiesen:

- Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

- Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung sollten eine maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m betragen, um den Mindestabstand zur Freileitung einzuhalten.



Abbildung 4: Darstellung des Schutzzonenbereichs von 15m (gelb) beiderseits der verlaufenden 20-kV Leitung (rote Linie). Quelle: Stellungnahme der BayernWerk Netz GmbH vom 29.01.2024

#### A.7.2.2 Stromkabel

Bezüglich unterirdischer Stromkabel verweist die Bayernwerk Netz GmbH auf einen Schutzzonenbereich bei Aufgrabungen von 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reperaturmöglichkeit eingeschränkt wird. Die Hinweise des „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 ist zu beachten.

#### A.7.2.3 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das Gebiet ist über die Mischkanalisation an die Kläranlage der Stadt Bärnau angeschlossen.

Auf den sparsamen Umgang mit Wasser wird hingewiesen. Damit eine sparsame Verwendung von Trinkwasser erreicht wird, sollten für Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen Zisternen eingerichtet werden. Verwendet werden kann dieses Wasser u.a. zur Gartenbewässerung und für Toilettenspülung.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde Kontakt aufzunehmen, um die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis abzustimmen.

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers anzustreben. Sollte eine flächenhafte Versickerung (breitflächige Versickerung oder Muldenversickerung über mind. 20 cm bewachsenen Oberboden) nicht möglich sein, ist eine linienhafte Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Unterirdischen Versickerungsanlagen ist - zum Schutz von Boden und Grundwasser- in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Die Versickerung über einen Sickerschacht ist nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte oder linienförmige Versickerung ausschließen. Der Versickerung ist (unter Voraussetzung eines ausreichend sickerfähigen Untergrundes) der Vorzug vor Einleitung in ein Oberflächengewässer oder einen Kanal zu geben.

Das Einleiten von Niederschlagswasser bedarf i.d.R. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierbei wird auf die Möglichkeit der Erlaubnisfreiheit unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TREN OG) hingewiesen.

Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Bauwerksdrainagen und Regenwasserleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Flächenversiegelungen sollen auf das unabdingbare Mindestmaß reduziert werden.

Erdaufschlüsse (z.B. Brunnenbohrung, Erdwärme...) sind dem Landratsamt Tirschenreuth (Sachgebiet Wasserrecht) vorher anzuzeigen, da für eine weitere Nutzung eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig sein könnten.

Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebaute Bereiche können grundsätzlich überall auftreten. Auf die Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser wird hingewiesen. Dies ist entsprechend bei der Erschließung und Bebauung zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die die Bebauung vor Schäden schützt (z.B. durch entsprechende Geländemodellierung, durch entsprechende Höhenlage der Gebäudeöffnungen, von Kellerlichtschächten u. ä.).

#### **A.7.2.4 Bodenschutz**

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, so sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

#### **A.7.3 Denkmalschutz**

Im Baugebiet sind der Denkmalpflege derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass archäologische Funde (z.B. Keramikscherben, Steinartefakte oder Knochen) bzw. archäologische Befunde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen oder Gräber), die bei Erdarbeiten zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen

und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt gemacht werden müssen.

#### **A.7.4 Flächenbilanz**

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet)	1,46 ha	79,8 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (einschließlich Fußwege)	0,37 ha	20,2 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>1,83 ha</b>	<b>100 %</b>

An der Flächenbilanz wurde im Vergleich zur Originalfassung des Bebauungsplans keine Änderung vorgenommen.

## **B Umweltbericht**

### **B.1 Einleitung**

Der Bebauungsplan „An der Lehmwiese“ wurde bereits 1993 aufgestellt. Aufgrund des langen Zeitlaufs seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes entsprechen einige Festsetzungen nicht mehr dem aktuellen Stand. Für aktuelle Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs kann daher, auch unter der Berücksichtigung von Befreiungen, durch das Landratsamt Tirschenreuth keine Genehmigung ausgestellt werden. Der Bebauungsplan soll daher geändert werden (1. Änderung).

#### **B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Zielsetzung ist es, die Festsetzungssystematik zu vereinfachen und an die heutige Architektursprache und Rechtslage anzupassen. Flächen, für die bereits Baurecht besteht – also Potentialflächen der Innenentwicklung – können so einfacher einer Bebauung zugeführt werden.

An der Planzeichnung des Bebauungsplans werden nur kleinteilige Veränderungen vorgenommen (Baulinie und Nutzungsschablone). Dementsprechend bleiben die Art der baulichen Nutzung, sowie die festgesetzte Grundflächenzahl und die Bauräume unverändert. Weitere Außenbereichsflächen werden ebenfalls nicht einbezogen. Die Änderung der Festsetzungen beschränkt sich auf das Maß der baulichen Nutzung, die Grünordnung sowie gestalterische Festsetzungen.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung zu realisieren.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

#### **B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

##### **B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen**

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- **BauGB**
  - insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
  - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
  - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
  - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich

▪ **BNatSchG**

insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)

sowie

**BayNatSchG**

insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)

- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
- Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
- Artenschutzrechtliche Belange
- Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung

▪ **BImSchG**

insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)

- Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen

▪ **BBodSchG**

insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)

- Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen

▪ **WHG**

insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)

sowie

**Bayerisches Wassergesetz**

- Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B.

Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge

▪ BayDschG

- Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
- Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

**B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete**

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

**B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete**

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Ein geringer Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb von Flächen die als wassersensible Bereiche ausgewiesen sind. Die Flächen befinden sich östlich im Plangebiet.



Abbildung 5: Wassersensible Bereiche im Umfeld der Planung (braun markiert), Plangebiet rot umrandet (BayernAtlas, 2024)

### B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Oberpfalz-Nord

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Oberpfalz-Nord sind in der städtebaulichen Begründung beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

### B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

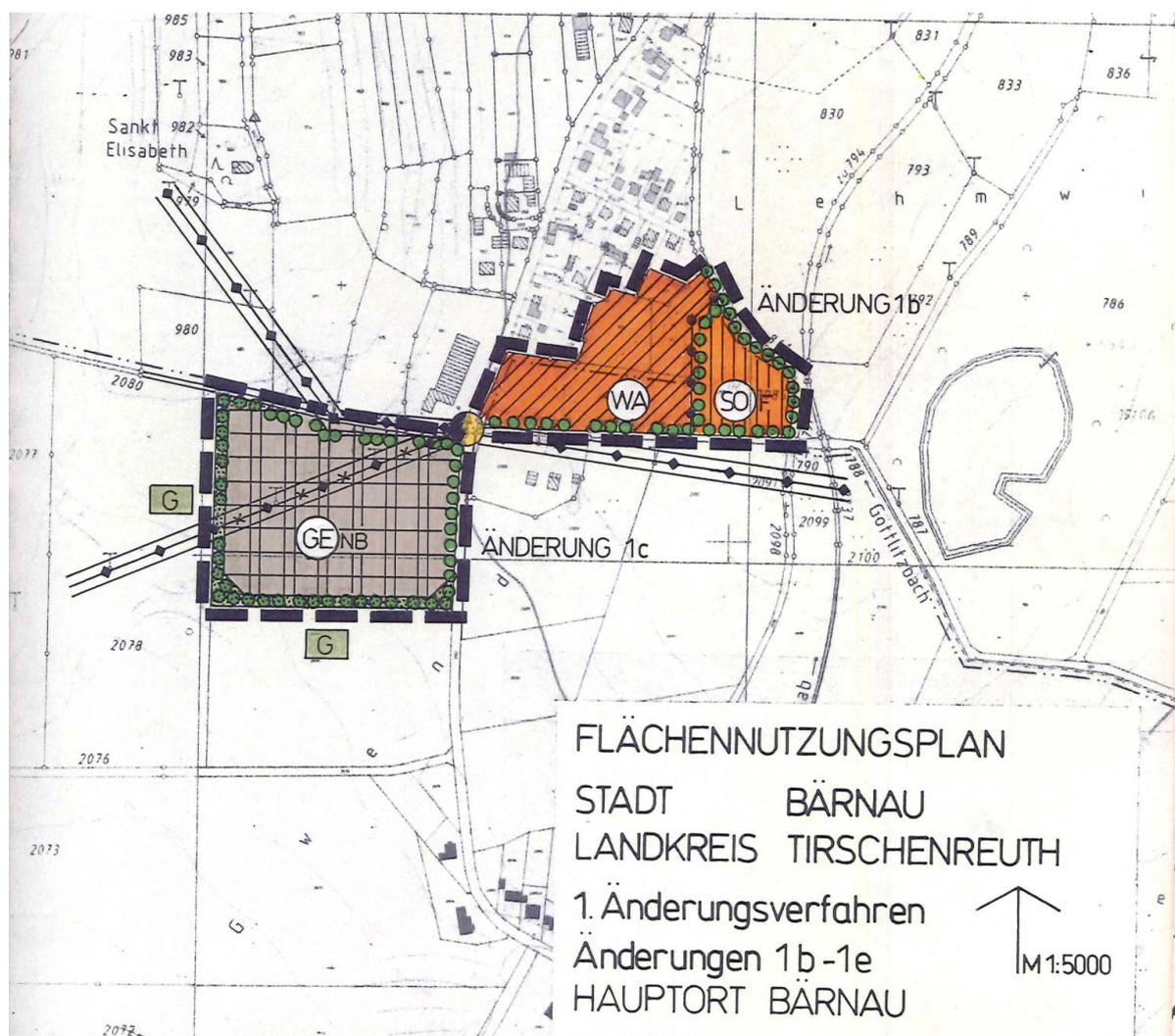


Abbildung 6: Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Bärnau als Wohngebietsflächen dargestellt. Da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, ist dessen Änderung nicht erforderlich.

### B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises innerhalb der naturräumlichen Einheit „401-D Nordwestlicher Oberpfälzer Wald“. Es liegt innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes „377J Tirschenreuther Waldnaab“.

## **B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes**

### **B.2.1 Schutzgut Fläche**

Der Geltungsbereich der Planung umfasst eine Fläche von ca. 1.8 ha. Derzeit sind im Planungsgebiet zahlreiche Versiegelungen vorhanden, da es sich um ein bereits ausgewiesenes Wohngebiet handelt. Die meisten Grundstücke sind bereits seit längerem durch Einfamilienhäuser bebaut. Teilweise finden sich noch unbebaute Grundstücke im Plangebiet. Die unbebauten Flächen werden aktuell als intensives Grünland genutzt.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

### **B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Plangebiet wird aktuell bereits als Wohngebiet genutzt. Die Flächen sind größtenteils bereits bebaut (Einfamilienhäuser, Nebenanlagen, Wege, Straßenverkehrsflächen). Im Umfeld der Wohnnutzung finden sich typische anthropogen geprägte Gartengestaltungen. Teilweise befinden sich im Plangebiet noch Baulücken. Diese Baulücken werden aktuell als artenarmes Grünland genutzt. Wertvollere natürliche Strukturen liegen im Plangebiet nicht vor.

Der Vorhabenraum liegt innerhalb von bestehenden Siedlungsgebieten. Das Gebiet ist durch Gebäude, Straßen, Gartennutzungen und Grünland geprägt. Daher ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur, wie beispielsweise Füchse, verschiedene Greifvögel, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse, im Untersuchungsgebiet vorkommen.

Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten und zu Straßen bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der vorhandenen Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen, Schadstoffeinträgen und Zerschneidungs- bzw. Barrierewirkungen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.3 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet befindet sich am Übergang zweier geologischer Einheiten. Im westlichen Teil liegt die geologische Einheit „Moldanubikum s. str., Muskovit-Biotit-Gneis bis Biotit-Plagioklas-Gneis“ vor. Im östlichen Teil liegt die geologische Einheit „Talfüllung, polygenetisch oder fluviatil“ vor. Entsprechend der Ingenieurgeologische Karte von Bayern wird für das Gebiet folgender Baugrundhinweis gegeben: „oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar“.

Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet „770: Bodenkomplex: Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley aus skelettführendem (Kryo-)Lehm bis Gruslehm (Granit oder Gneis) selten Niedermoor aus Torf“ vor. Der Boden ist durch die vergangenen baulichen Tätigkeiten vorbelastet. Beispielsweise ist ein Eintrag von Fremdmaterial in den Bodenkörper möglich. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die anthropogene Nutzung/Überformung teilweise eingeschränkt sind.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf den benachbart befindlichen Straßen die in das Planungsgebiet eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.

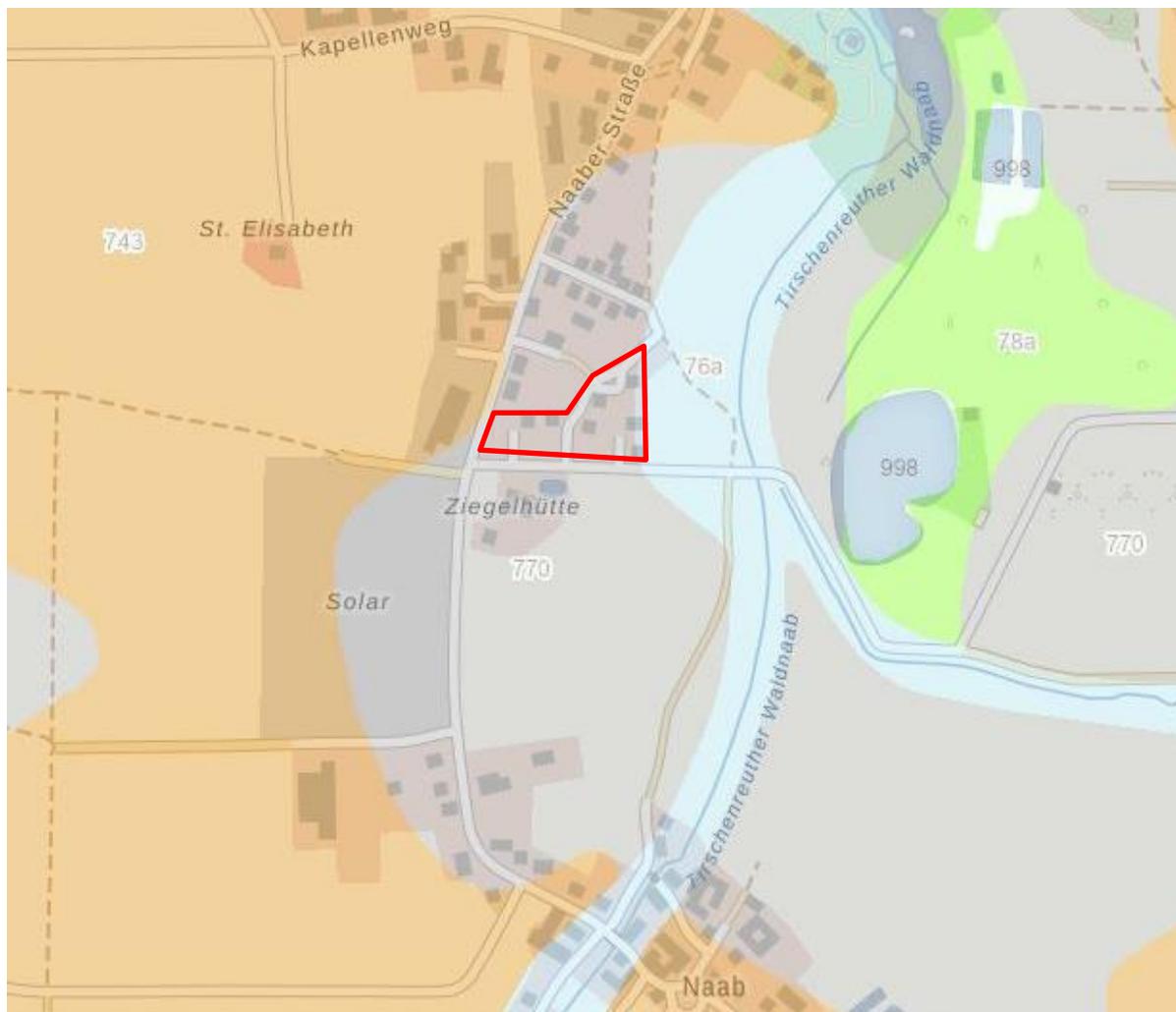


Abbildung 7: Übersichtsbodenkarte von Bayern, Plangebiet rot markiert (BayernAtlas, 2024)

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.4 Schutzgut Wasser**

Die Böden sind als wasserempfindlich anzusehen (S. vorheriges Kapitel, z.B. Schrumpfen/Quellen).

Trinkwasserschutzgebiete sowie Heilquellenschutzgebiete befinden sich nicht in sowie im näheren Umfeld der Planung

Im Plangebiet befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor. Jedoch kann aufgrund der Bodenverhältnisse sowie der Nähe zu einem Fließgewässer von geringen Grundwasserständen ausgegangen werden. Jedoch

befindet sich das Gelände der Planung erhöht im Gelände und fällt Richtung Osten zum nahen gelegenen Fließgewässer „Tirschenreuther Waldnaab“.

Der Vorhabenraum befindet sich teilweise im Wassersensiblen Bereich. Dort kann sich der Einfluss des Wassers auf die Nutzungen auswirken, beispielsweise bei zeitweise hoch anstehendem Grundwasser.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

### **B.2.5 Schutzgut Luft und Klima**

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung.

Durch die Nähe zu Straßenverkehrsflächen sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.6 Schutzgut Landschaft**

Das Gelände ist relativ eben und besitzt ein geringes Gefälle Richtung Osten. Die Freiflächen (Gartenflächen und Baulücken) innerhalb des Vorhabenraums sind durch typische Gartenutzungen sowie Grünland geprägt.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich zahlreiche Gehölzstrukturen, welches das Plangebiet teilweise aus der weiteren Landschaft abschirmen. Im weiteren Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen, eine PV-Freiflächenanlage sowie weitere Siedlungsgebiete.

Da benachbart bereits Gewerbebetriebe sowie Verkehrsflächen vorhanden sind, ist das Planungsgebiet im Sinne des Landschaftsbilds als vorbelastet anzusehen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen

Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

### **B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Für die landschaftsbezogene Erholung sind der Vorhabenraum selbst sowie das nähere Umfeld nicht geeignet. Es befinden sich weder Erholungseinrichtungen noch Wege im Geltungsbereich. Die Flächen werden offenkundig nur im Bereich der umlaufenden Wege oder Straßen für die Stundenerholung genutzt.

Ca. 200 m östlich des Plangebietes befindet sich ein Badensee, der mit Sicherheit von der lokalen Bevölkerung genutzt wird. Jedoch wird nicht davon ausgegangen, dass die südlich angrenzende „Johann-Müller-Straße“ als Hauptzuwegung zum angrenzenden Badensee genutzt wird.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.9 Wechselwirkungen**

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

## **B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **B.3.1 Wirkfaktoren**

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkungsbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

### B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

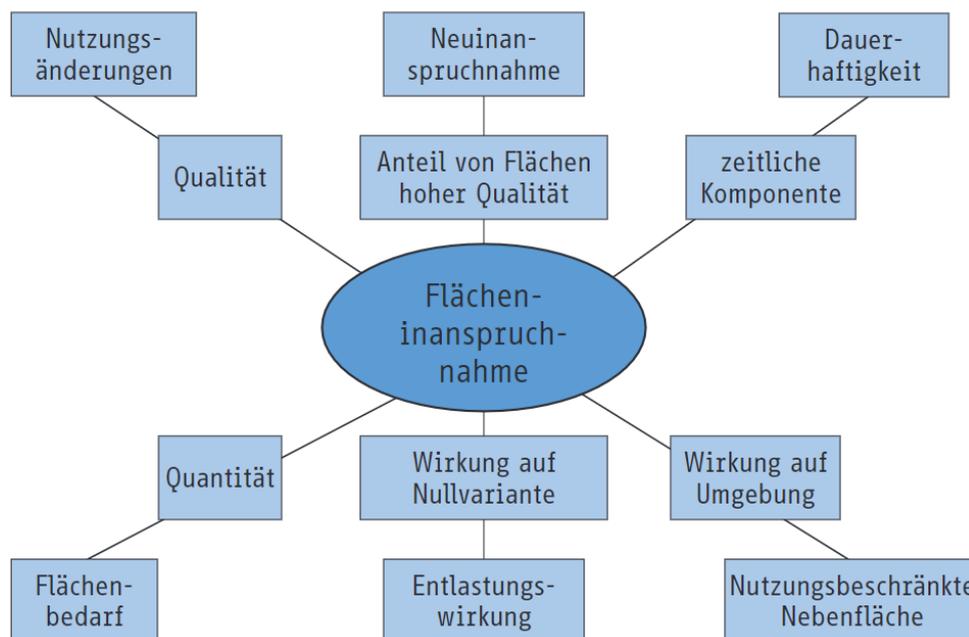


Abbildung 8: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

### Nutzungsänderungen

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche nicht. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in genauso viele Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben gleichwertig bleibt.

### Neuinanspruchnahme

Das Bauvorhaben wird komplett auf einer bereits stark qualitativ degradierten Fläche durchgeführt. Eine Fläche gilt als stark qualitativ degradiert, wenn durch vorheriges menschliches Eingreifen nur mehr maximal fünf weitere Nutzungsarten theoretisch auf der Fläche möglich sind. Für die Neuinanspruchnahme ist das neutral zu bewerten.

### Dauerhaftigkeit

Die Fläche wird dauerhaft in Anspruch genommen. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als negativ zu betrachten.

### Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Innerhalb der Planung liegen keine nutzungsbeschränkten Flächen vor.

### Entlastungswirkung

Die vorliegende Planung stellt in gewisser Weise eine Nachverdichtung dar, da im Zuge der Bebauungsplanänderung Festsetzungen getroffen werden um eine dichtere Bebauung im Geltungsbereich der Planung zu ermöglichen.

### Flächenbedarf

Die Flächen des Geltungsbereichs sind bereits als Wohngebiet ausgewiesen. Es kommt zu keiner Beanspruchung von zusätzlichen Flächen. Dies ist positiv zu bewerten.

### Ergebnis

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung		Neubelastung			
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abbildung 9: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche eine mittlere Bedeutung.

### **B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Durch die vorliegende Planung kommt es nicht zur zusätzlichen Beanspruchung von Flächen da es sich im vorliegenden Fall um eine Bebauungsplanänderung handelt.

Die Vegetationsausstattung wird sich durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nur sehr geringfügig verändern. Aktuell noch nicht bebaute Grundstücke, welche aktuell als intensives Grünland genutzt werden, werden durch Bebauung und Gartennutzung umgenutzt. Diese Änderung führt jedoch zu keiner nachhaltigen Änderung der aktuellen Strukturvielfalt vor Ort.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Außerdem können Erholungssuchende und freilaufende/jagende Haustiere die Wildtiere in der Umgebung des Wohngebietes stören. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Wohngebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Hausgärten geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

### **B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Das gesamte Plangebiet ist bereits als Wohngebiet ausgewiesen. Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine zusätzlichen bzw. nur sehr geringfügige zusätzliche Versiegelungen (bestehender Bebauungsplan).

Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige Überformung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringem Eingriff in das Schutzgut.

### **B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen in das Schutzgut.

### **B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima**

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

### **B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet ist als Ortsrandlage anzusehen. Der bisherige Ortsrand ist durch Hausgärten und wenige Gehölzstrukturen geprägt. Durch die vorliegende Planung wird sich das Erscheinungsbild nicht ändern.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

### **B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

### **B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Im Zuge der Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.



### **B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes**

#### **Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

#### **Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

#### **Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1500-1549 h/Jahr über günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.<sup>2</sup> Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht nicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern – Lage in wassersensiblen Bereichen).

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

### **B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenbereiche.

Jedoch befinden sich Teilflächen des Geltungsbereichs innerhalb von ausgewiesenen wassersensiblen Bereichen. Es sind Bereiche, die auf Grund der Topografie im natürlichen Einflussbereich von Gewässern liegen. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben.

Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

<sup>2</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. [https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y\\_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ](https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ) [Zugriff: 14.02.24]

Das Stadtgebiet Bärnaus gehört zu keiner Erdbebenzone<sup>3</sup>, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

### **B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

### **B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung**

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Wird die Planung nicht realisiert, kommt es zu keiner Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes. Die somit nicht ausgenutzten Verdichtungsmöglichkeiten müssten somit durch die Ausweisung zusätzlicher Flächen anderenorts regeneriert werden. Dies kann zu einer Beanspruchung anderer Flächen führen auf denen aktuell noch kein Baurecht besteht, z.B. durch die Ausweisung eines Wohngebietes auf der „freien Wiese“.

### **B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### **B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung**

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Nachverdichtung eines bestehenden Baugebietes. Das Gebiet ist bereits gut erschlossen.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise</li> </ul>
<b>Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG)</li> <li>▪ Erhalt der Gehölzstrukturen (Gartenflächen) im Plangebiet</li> <li>▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen</li> <li>▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile</li> <li>▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum</li> <li>▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen</li> </ul>

<sup>3</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. [https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149\\_Erdbebenzonenabfrage/](https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/) [Zugriff:14.02.2 ]

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung</li> <li>▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung vor Ort</li> <li>▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen im Zuge der Gartengestaltung</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets</li> <li>▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen</li> </ul>

### B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die vorliegende Planung behandelt eine Bebauungsplanänderung. Im Zuge der Bebauungsplanänderung kommt es nicht zur Ausweisung von zusätzlichem Baurecht und damit zu keinen zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet. Im Zuge der Bebauungsplanänderung kommt es vor allem zu Änderungen am Maß der baulichen Nutzung z.B. wird die Höhe zukünftiger Gebäude angepasst. Es kommt zu keiner Änderung der zulässigen GRZ im Plangebiet.

Ziel der Eingriffsregelung ist es, negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft zu vermeiden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen.

Die vorliegende Planung führt zu keinem Eingriff im Sinne des BNatSchG. Folglich ergibt sich keine Verpflichtung zum Ausgleich oder Ersatz.

### B.5.3 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Innerhalb des Kapitel A. 6.4 wurde das für das Plangebiet relevante Artenspektrum geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass durch die vorliegende Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

### B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Generell stellt die vorliegende Planung eine Anpassung eines alten nicht mehr zeitgemäßen Bebauungsplans dar. Durch die Nachverdichtung innerhalb bereits bestehender Wohngebiete kann die Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen vermieden werden.

Alternative Konzepte bezogen auf die Festsetzungen im Zuge der Nachverdichtungsmöglichkeit könnten zwar weiter ausgebaut werden, jedoch würde eine zu starke Verdichtung der Bebauung im Plangebiet nicht mehr dem Charakter einer Einfamilienhausbebauung am

Ortsrand entsprechen. Die vorliegende Planung stellt somit den besten Kompromiss zwischen einer sinnvollen Nachverdichtung mit dem Erhalt des lokalen Landschaftsbildes dar.

## B.7 Zusätzliche Angaben

### B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten,</li> <li>Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden</li> <li>Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen</li> <li>Baugrundeignung</li> <li>Versiegelungsgrad</li> <li>Vorhandensein von Altlasten</li> <li>Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern</li> <li>Flurabstand zum Grundwasser</li> <li>Einflüsse auf Grundwasserneubildung</li> <li>Schadstoffeinträge</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>Emissionen, Luftqualität</li> <li>Frischluftezufuhr und -transport,</li> <li>Kaltluftproduktion und -transport</li> <li>Einflüsse auf Mikroklima</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,</li> <li>Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lärm- und Geruchsemissionen</li> <li>Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen</li> <li>Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur</li> </ul>

### B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor (Baugrundgutachten, Grundwasserflurabstand).

### B.7.3 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 14.02.2024]</li> <li>Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). <a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a> [Zugriff: 14.02.2024]</li> <li>Artenabfrage des LfU für den Landkreis Tirschenreuth</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 14.02.2024]</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 14.02.2024]</li> <li>LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 14.02.2024]</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 14.02.2024]</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 14.02.2024]</li> <li>LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 14.02.2024]</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 14.02.2024]</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 14.02.2024]</li> </ul>
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. <a href="https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ">https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ</a> [Zugriff: 14.02.2024]</li> <li>Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. <a href="https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/">https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/</a> [Zugriff: 14.02.2024]</li> <li>MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad</li> </ul>

Umweltbelang	Quelle
	<p>Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406</li> </ul>

## **B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht zur vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung „An der Lehmwiese“ der Stadt Bärnau beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen der Planung sind als sehr gering anzusehen. Dies liegt vor allem daran, dass durch die vorliegende Bebauungsplanänderung kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird und es zu keiner Erhöhung der Versiegelung vor Ort kommt.

Die Bebauungsplanänderung hat vor allem zum Ziel die Festsetzungen des ehemaligen Bebauungsplans von 1993 an aktuelle Gegebenheiten anzupassen und Festsetzungen, die sich als nicht zeitgemäß bzw. nicht umsetzbar herausgestellt haben, an aktuelle Gegebenheiten anzupassen.

Generell stellt die Bodenversiegelung den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus. Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes jedoch nur geringfügig zu, was positiv zu bewerten ist.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

## **C      Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06. 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

## D      **Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1. Lageplan des Plangebiets (ohne Maßstab).....	6
Abbildung 2: Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) ..	9
Abbildung 3: Darstellung der Änderung an den Baulinien. In rot: Herausnahme der Baulinien. In grün: Ersatz der Baulinie durch Baugrenzen.....	18
Abbildung 4: Darstellung des Schutzzonenbereichs von 15m (gelb) beiderseits der verlaufenden 20-kV Leitung (rote Linie). Quelle: Stellungnahme der BayernWerk Netz GmbH vom 29.01.2024.....	22
Abbildung 5: Wassersensible Bereiche im Umfeld der Planung (braun markiert), Plangebiet rot umrandet (BayernAtlas, 2024).....	27
Abbildung 6: Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	28
Abbildung 7: Übersichtsbodenkarte von Bayern, Plangebiet rot markiert (BayernAtlas, 2024) .....	30
Abbildung 8: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33   2021.....	33
Abbildung 9: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33   2021.....	34
Abbildung 10: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen.....	37

## E      **Verzeichnis der Anlagen**

Lesefassung des Bebauungsplans „An der Lehmwiese“ (inklusive Darstellung der Änderungen an den „Zeichenerklärung und Festsetzungen“ sowie der Begründung im Zuge der 1. Änderung)