

Stadt Vilseck

BEBAUUNGSPLAN

mit integrierter Grünordnung



„Allgemeines Wohngebiet Brunnleite“ in Sorghof



(Kartengrundlage / Luftbild: Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung)

[https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/)

Entwurf vom 19. Juli 2022

Festsetzungen und Hinweise, Begründung, Umweltbericht

redaktionelle Änderungen bis 21.07.2022

Der Planer:



RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg

Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49

info@renner-consult.de - www.renner-consult.de

Projekt-Nr. 02821-687



Abbildung 1: Lage des neuen Baugebietes im Luftbild - 3D-Ansicht (Quelle: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Stand Februar 2022).



Abbildung 2: Historische Karte – Ausschnitte (BayernAtlas)

Gliederung

1.	Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO	7
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	10
1.2	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	10
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	11
1.3.1	Baugrenzen und Abstandsflächen	11
1.4	Bauverbotszone / Baumfallgrenze	11
1.5	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	12
1.5.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO).....	12
1.5.2	Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	12
1.5.3	Bautypen für Wohngebäude (Gebäudetypen)	13
1.5.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).....	14
1.6	Dachformen und Firstrichtung.....	16
1.6.1	Dachformen von Garagen.....	16
1.7	Dachdeckung, Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen.....	17
1.8	Dachaufbauten.....	17
1.9	Fassadengestaltung, Putzart und -farbe	17
1.10	Stellplätze, Garagen	18
1.11	Immissionsschutz / Beleuchtung	18
1.12	Allgemeine verbindliche Festsetzungen	19
1.13	Bodenschutz / Altlasten	19
1.14	Gestaltung des Geländes / Oberboden.....	19
1.15	Versiegelung, Schottergärten	21
1.16	Einfriedungen, Sichtfelder	21
1.17	Grünflächen und Bepflanzungen	22
1.18	Mindestpflanzqualität.....	23
1.19	Pflanzabstände, Schutzzonen, Sichtfelder	23
1.20	Pflege / Unterhalt	24
1.21	Artenschutz / Artenlisten.....	24
1.22	Eingriffs-Ausgleichsregelung.....	25
2.	Sonstige Planzeichen.....	28
3.	Verfahren	31
4.	Hinweise.....	33
4.1	Normen und Richtlinien	33
4.2	Immissionsschutz	33
4.3	Militärische Lärmimmissionen	33
4.4	Denkmalschutz und altbergbauliche Relikte.....	34
4.5	Grundwasser	34
4.6	Niederschlagswasser / Entwässerung.....	35
4.7	Schutz gegen wild abfließendes Wasser	35
4.8	Mindestabstände und weitere Hinweise zur Kreisstraße	36
4.9	Bauliche Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen.....	37
4.10	Hausanschlüsse, Freileitungen, Abgrabungen im Mastbereich, Schutzzonen.....	37
4.11	Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	38
5.	Begründung.....	39
5.1	Lage	39
5.2	Verfahren	40
5.3	Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss	40
5.4	Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck, Alternativen.....	41

5.5	Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung	43
5.5.1	Grundlagen der Überprüfung	43
5.5.2	Angaben zur Überprüfung	43
5.6	Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans	48
5.7	Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet	49
5.8	Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung	56
5.8.1	Verkehrstechnische Erschließung	56
5.8.2	Brandschutz	56
5.8.3	Wasserversorgung	56
5.8.4	Oberflächenwasser, Kanäle und Abwasserbeseitigung	57
5.8.5	Energieversorgung / vorhandene Leitungen mit Schutzzone	57
5.8.6	Müllentsorgung	57
5.8.7	Telekommunikation	57
5.8.8	Fernwärme, Blockheizkraftwerk	57
5.9	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	58
5.10	Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen	58
5.10.1	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Abstandsflächen	58
5.10.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	58
5.10.3	Dachformen, Dachdeckung, Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen	58
5.10.4	Grünordnung	58
5.11	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	59
5.12	Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung	61
5.13	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)	61
5.14	Sonstiges	61
5.14.1	Befreiungen	61
5.14.2	Land- und Forstwirtschaft	62
5.15	Zusammenfassende Erklärung	62
5.16	Anhang	62
6.	Umweltbericht	63
6.1	Einleitung	63
6.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	64
6.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	64
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	67
6.2.1	Natürliche Grundlagen, Topographie	67
6.2.2	Schutzgut Fläche und Boden	67
6.2.3	Schutzgut Klima und Luft	71
6.2.4	Schutzgut Wasser	71
6.2.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt	74
6.2.6	Schutzgut Landschaft / Erholung	80
6.2.7	Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	82
6.2.8	Wechselwirkungen	84
6.2.9	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	84
6.3	Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	85
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	86
6.4.1	Vermeidung und Verringerung	86
6.4.2	Eingriffsermittlung	86
6.4.3	Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen	92
6.5	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	98
6.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	98

6.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	99
6.8	Referenzliste der Quellen	101
7.	Anhang zur Begründung des Bebauungsplans	102

Verfahrensübersicht: siehe Planteil des Bebauungsplans

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des neuen Baugebietes im Luftbild - 3D-Ansicht (Quelle: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas , Stand Februar 2022).	2
Abbildung 2: Historische Karte – Ausschnitte (BayernAtlas)	2
Abbildung 3: Firsthöhe, Wandhöhe und Bezugspunkt Straßenoberkante	14
Abbildung 4: Bezugspunkt Straßenoberkante – Lage	15
Abbildung 5: Überörtliche Lage des Baugebietes	39
Abbildung 6: Lage des neuen Baugebietes am westlichen Ortsrand von Sorghof.....	39
Abbildung 7: Geltungsbereich (unmaßstäblich).....	41
Abbildung 8: Ausschnitt aus einer Vorentwurfsskizze mit alternativer Anbindung (RCH 16.09.2021).....	42
Abbildung 9: Vorentwurfs-Variante mit Tiny houses	48
Abbildung 10: Vorentwurfs-Variante ohne Tiny houses	48
Abbildung 11: Tiny houses – Abmessungen der Beispielgebäude	48
Abbildung 12: Regionalplan - Ausschnitte aus der Karte 1 Raumstruktur	51
Abbildung 13: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Zielkarte 3	52
Abbildung 14: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Karte 1 Raumgliederung - Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung	53
Abbildung 15: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Baugebietes (WA in gelber Schrift).	55
Abbildung 16: Schutzgebiete (Quelle: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas , Stand Februar 2022)	65
Abbildung 17: Schutzgebiete, Biotopkartierung, ABSP-Ziele usw. aus FIN-Web.	66
Abbildung 18: Höhenlage.....	67
Abbildung 19: Ausschnitt aus der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1 : 500.000	67
Abbildung 20: Übersichtsbodenkarte M 1:25.000	68
Abbildung 21: Wassersensible Bereiche (grün) und Wasserschutzgebiete (blau)	72
Abbildung 22: Vorkommensgebiete (im Leitfaden S. 8)	74
Abbildung 23: Luftbild mit vorhandener Nutzung und Geltungsbereich (Kartengrundlage: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... Feb. 2022).	76
Abbildung 24: Bestandskarte März 2022	77
Abbildung 25: Blick auf den Geltungsbereich in nördliche Richtung: überwiegend Nutzung als Ackerfläche, z. T. Blühwiese mit Sonnenblumen (eigenes Bestandsfoto vom 26.01.2022).	78
Abbildung 26: Blick Richtung Osten auf bestehendes Siedungsgebiet; bestehender Graben nördlich der Kreisstraße AS 16 mit Altgrasflur, nördlich angrenzend (links im Bild) Acker mit Ansaat einer einjährigen Blühmischung (eigenes Bestandsfoto vom 26.01.2022).	78
Abbildung 27: Luftbild 3D-Ansicht (Quelle: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas , Stand Feb. 2022).....	81
Abbildung 28: Bodendenkmale im Umfeld (Quelle: https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/... Stand Februar 2022).....	82
Abbildung 29: Eingriffsfläche (rot schraffierte Flächen)	87
Abbildung 30: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 15.....	88
Abbildung 31: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 18.....	90
Abbildung 32: Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Leitfaden, Stand Dez. 2021, Abb. 8 auf Seite 19 des Leitfadens).	90
Abbildung 33: Lage der externen Ausgleichsflächen, unmaßstäblich.....	94
Tabelle 1 – Bodenfunktion	68
Tabelle 2 – Schutzgüter und Auswirkungen.....	100

Datei: 3_4_BP_Begründ_Umweltber_E_19Juli2022_St20Jul.docx

1. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Abgrenzungen und räumlicher Geltungsbereich: siehe Festsetzungen durch Planzeichen am Planteil.

Die textlichen Festsetzungen sind wie die Festsetzungen durch Planzeichen am Planteil der Bauleitplanung zu finden (bei Widersprüchen gilt der Planteil).

Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Erläuterungen zur Nutzungsschablone:

siehe Punkt 1.1 und folgende Festsetzungen

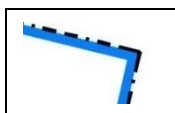
WA: Art der baulichen Nutzung

– siehe unten bei 1.1

o: Bauweise – siehe unten bei 1.2

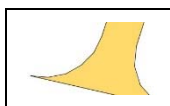
0,35: GRZ – siehe bei 1.5

^{GFZ}0,70 – siehe GFZ bei 1.5



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Siehe hierzu die Festsetzungen bei 1.3.



Öffentliche Verkehrsfläche

Zur Kreisstraße AS 16 siehe auch die Festsetzungen bei 1.4 (Bauverbotszone)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Erläuterung: Die Unterteilung der Öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg, Verkehrsgrün oder Mehrzweckstreifen wird sinnvollerweise konkret erst im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Stadtrat festgelegt, wenn feststeht, wo Kanal und Leitungen verlaufen.

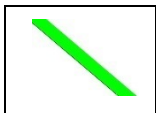
In den Vorentwürfen wurden nur beispielhaft Fahrbahnverengungen und Straßenbäume dargestellt, um zu zeigen, dass solche verkehrsberuhigende Maßnahmen gewollt sind, ohne die endgültige Lage festzulegen / vorwegzunehmen.



Öffentliche Parkfläche



Einfahrtsbereich



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abfallentsorgung, Flächen für die Abwasserbeseitigung, Flächen für die Führung von Leitungen.

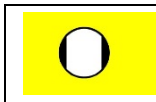
Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13, 14 ... BauGB)



Elektrizität (Trafostation ... - Planzeichen als Platzhalter – die tatsächliche Lage wird erst im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt)



Fernwärme (zum Beispiel Biomasseheizwerk, wie eine Hackschnitzel-Heisanlage, oder Blockheizkraftwerk)



Abfallentsorgung (hier: Mülltonnenstellplatz / -sammelplatz) die genaue Lage ist nicht festgesetzt

Erläuterung: Die Abfallbehälter sind für die Abholung zu den Sammelstellen zu verbringen.

Grünflächen

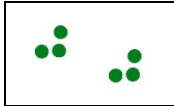


Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün ...)

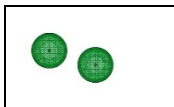


Private Grünfläche

Anzupflanzende bzw. zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen



Ortsrandeingrünung*, mindestens dreireihig, mindestens 3,00 m breit, bzw. Hecken- und Feldgehölze

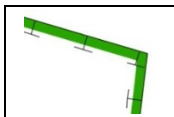


Anzupflanzende Bäume*: Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden.

*: Arten und Sorten siehe unten.

- siehe hierzu Festsetzungen ab 1.19

Hinweis: Im Planteil dargestellte Gebäude, bestehende Nutzungen und Strukturen (Böschungen, Bestandsgehölze ... kartierte Biotope) sind keine Festsetzungen sondern Hinweise bzw. nachrichtliche Übernahmen – siehe „Sonstige Planzeichen“.



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

Festsetzung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche: siehe 1.22

Textliche Festsetzungen

Anmerkung: Soweit nicht anders erwähnt, gelten die Festsetzungen für alle Bereiche / den gesamten Geltungsbereich.

Die Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen ist ab Seite 58 im Kapitel 5.10 und im Folgenden teilweise direkt neben der Festsetzung zu finden.

Hinweis: Für Tiny Houses werden Parzellen / Bereiche vorgesehen, die - falls kein Bedarf besteht - für weitere reguläre Bebauung verwendet werden können.

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

Die Art der baulichen Nutzung wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.¹ Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsgewerbe ... bis Tankstellen) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Begründung:

Zweck ist die Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Beherbergungsgewerbe, ... Tankstellen usw. sollen hier auf Grund des dringenden Wohnbedarfs nicht zugelassen werden. Zulässig sind Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung in einem Umfang, der überwiegend der Hauptnutzung dient.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt (mit seitlichem Grenzabstand). Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig. Tiny Houses sind ebenfalls zulässig.

¹ „(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen“ (§ 4 BauNVO).

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.3.1 Baugrenzen und Abstandsflächen

Eine Bebauung der Grundstücke ist **nur innerhalb der Baugrenzen** zulässig. Dies gilt auch für Garagen. Für die Abstandsflächenregelung ist Art. 6 der BayBO anzuwenden.

Dies gilt für alle überbaubaren Flächen, wobei Baugrenzen in jedem Fall einzuhalten sind, auch wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde (mit den genannten Ausnahmen).

Anmerkung: Diese Festsetzungen haben nachbarschützende Funktion und dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Gartenhäuschen, Schuppen, Mülltonnenhäuschen ... welche die Vorgaben der bayerischen Bauordnung (Abstandsflächenregelung ...) einhalten, sollen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

Nebengebäude im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a und g BayBO (Fassung vom 01.06.2021), mit einer mittleren Bauhöhe bis zu 3 m, sind bei Berücksichtigung der jeweils gültigen Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung auch **außerhalb der Baugrenzen** zulässig, soweit die Flächen nicht mit einem Pflanzgebot belegt sind und die folgende Einschränkung eingehalten wird:

Nebengebäude mit einer Höhe von über 1,50 Metern sind außerhalb der Baugrenzen nur zulässig, soweit diese zum öffentlichen Verkehrsraum (z.B. auch öffentlicher Grünstreifen oder Mehrzweckstreifen) einen Mindestabstand von 4,00 Metern einhalten.

Zur Mindestaufstellfläche vor Garagen siehe Festsetzung 1.10.

1.4 Bauverbotszone / Baumfallgrenze

Außerhalb der Ortsdurchfahrten sind grundsätzlich die Bauverbotszonen zur Kreisstraße AS 16 gemäß Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) von 15,00 m einzuhalten. In den Anbauverbotszonen - jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Der betreffende Abstand gilt auch für Hinweisschilder, Werbeanlagen oder ähnliche Nutzungen.

Die Verlegung der Ortsdurchfahrt an den zukünftigen Ortsrand wird beantragt.

Im Bereiche der fiktiven Baumfallgrenze (30 bis 35 m ab Waldrand) ist die Sicherheit von Wohnnutzungen baulich und / oder durch Haftungsübernahme zu regeln. Ohne Eingriffe der Baumbesitzer sind nach Angaben des AELF (Bereich Forsten Stellungnahme vom 11.05.2022) Endbaumhöhen von 30 bis 35 m zu erwarten.

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

1.5.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO)

Festgesetzt wird

Zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)**: maximal 0,35

Zulässige **Geschossflächenzahl (GFZ)**: maximal 0,70

1.5.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt in allen Bereichen maximal II (zwei), soweit nicht ausdrücklich anders festgesetzt (Gebäudetyp 4).

Grundlage ist die Begriffsbestimmung² in Art. 2 (5) BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997. Bei versetzten Geschossen ("Split-Level-Bauweise") sind vier versetzte Geschosse als zwei Vollgeschosse zu werten, wenn auf jeder Gebäudetraufseite nicht mehr als zwei Vollgeschosse angeordnet sind.

Anmerkung: Diese Festsetzungen haben nachbarschützende Funktion und dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

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

1.5.3 Bautypen für Wohngebäude (Gebäudetypen)

Zulässig sind - wie unten aufgeführt - für Wohngebäude folgende Bautypen (Gebäudetyp 1 bis Gebäudetyp 5):

EG: Erdgeschoss

EG+DG: Erdgeschoss und Dachgeschoss

EG+OG (EG+1): Erdgeschoss und ein weiteres Vollgeschoss.

Die Festsetzungen zu den Bautypen entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Weidenstock“ (Endfassung vom 03.05.2018)

Gebäudetyp 1:	EG mit DG, max. 2 Vollgeschosse
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	38°-48°
Dachaufbauten:	Schleppgauben oder stehende Gauben als Einzelgauben, mind. 1,50 m Abstand zur seitlichen Dachkante
Kniestockhöhe:	max. 1,20 m von OK Rohdecke bis OK Fußpfette
Wandhöhe:	maximal 5,40 m (in der Regel talseitig); Ermittlung der maximalen Wandhöhe und der maximalen Höhe baulicher Anlagen siehe 1.5.4.
Gebäudetyp 2:	EG mit OG, max. 2 Vollgeschosse
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	15°-22°
Dachaufbauten:	Keine
Wandhöhe:	maximal 6,65 m (in der Regel talseitig); Ermittlung der maximalen Wandhöhe und der maximalen Höhe baulicher Anlagen siehe 1.5.4.
Gebäudetyp 3:	EG mit OG, max. 2 Vollgeschosse, Hauptbaukörper > 2/3 des Gesamtbaukörpers (mehr als zwei Drittel).
Dachform:	Pulldach mit versetztem Pult oder dieses als Flachdach
Dachneigung:	12-22° (Nebenbaukörper 0-22°)
Dachaufbauten:	Keine
Wandhöhe:	Hauptbaukörper maximal 6,35 m; Nebenbaukörper maximal 3,60 m; Ermittlung der maximalen Wandhöhe und der maximalen Höhe baulicher Anlagen siehe 1.5.4.
Gebäudehöhe:	Hauptbaukörper maximal 8,50 m.

Gebäudetyp 4:	EG, maximal 1 Vollgeschoss.
Dachform:	Pulldach, Flachdach
Dachneigung:	0-22°
Dachaufbauten:	Keine
Wandhöhe:	maximal 3,60 m (in der Regel talseitig); Ermittlung der maximalen Wandhöhe und der maximalen Höhe baulicher Anlagen siehe 1.5.4.
Gebäudehöhe:	Gebäudehöhe: maximal 6,65 m.

Gebäudetyp 5:	EG mit OG, max. 2 Vollgeschosse.
Dachform:	Walm - bzw. Zeltdach
Dachneigung:	15° -22°
Dachaufbauten:	Keine
Wandhöhe:	maximal 6,65 m (in der Regel talseitig); Ermittlung der maximalen Wandhöhe und der maximalen Höhe baulicher Anlagen siehe 1.5.4.

1.5.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die **Wandhöhe** ist das an der Traufseite senkrecht gemessene Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die **maximale Höhe / Firsthöhe von baulichen Anlagen** ist das senkrecht gemessene Maß vom Bezugspunkt bis zum Dachfirst (oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Flach- und Pulldach).

Begründung: Festsetzungen von maximalen Höhen dienen im Wesentlichen dem Schutz von Orts- und Landschaftsbild.

Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen in Bezug auf die Straßenoberkante:

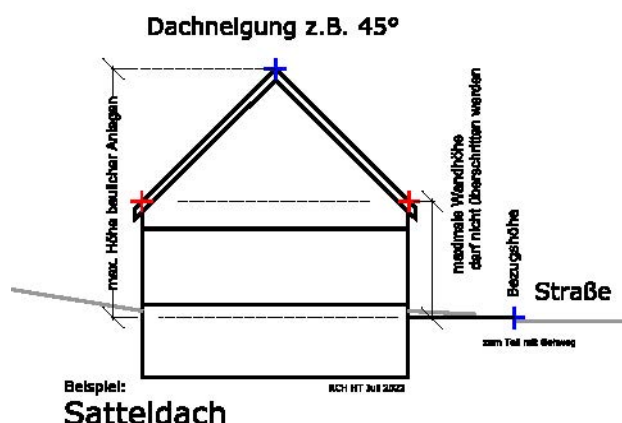


Abbildung 3: Firsthöhe, Wandhöhe und Bezugspunkt Straßenoberkante

Es gilt jeweils die **Straßenoberkante als Bezugspunkt**, gemessen in der Mitte der Straßenseite des Gebäudes im rechten Winkel zur Straße (siehe Grafik). Bei mehreren möglichen Bezugspunkten (Eckgrundstück) gilt der tiefer gelegene Bezugspunkt.

Eine **Überschreitung** der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) um bis zu 1,0 Meter ist zugelassen.

Begründung:

Die natürliche Geländeoberfläche als alternativ möglicher Höhenbezugspunkt hat in der Praxis viele Nachteile: Während die Straßenoberkante als Bezugshöhe leicht ablesbar und kontrollierbar ist, muss die ursprüngliche Geländeoberfläche unter Umständen nachträglich aus den Höhenschichtlinien im Planteil ermittelt werden.

Ermittlung des Bezugspunktes:

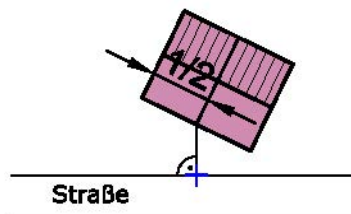


Abbildung 4: Bezugspunkt Straßenoberkante – Lage

Maximale Höhen und Wandhöhe von Hauptgebäuden, Nebengebäuden, Garagen und Nebenanlagen

Die **Wandhöhe** von Hauptgebäuden, von Nebengebäuden, Garagen und Nebenanlagen / baulichen Anlagen darf an der Traufseite den bei 1.5.3 (Gebäudetypen) bzw. unten im Anschluss festgesetzten Wert nicht überschreiten.

Die **maximale Höhe / Firsthöhe von baulichen Anlagen** darf grundsätzlich **12,00 m** nicht überschreiten.

Davon abweichend

Gebäudetyp 3 max. 8,50 m;

Gebäudetyp 4 max. 6,65 m;
(siehe oben bei 1.5.3).

Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden:

Die Wandhöhe an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO, darf im Mittel nicht mehr als 3,00 m betragen. Grundsätzlich sind Garagen nach Art. 6, Abs. 7 Nr. 1 BayBO zugelassen.

Begründung:

Festsetzungen zu Abständen, maximalen Höhen usw. dienen in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte und dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes.

Wird wie früher üblich auf die Festlegung von maximaler Höhe / Firsthöhe von baulichen Anlagen verzichtet (wie bei den bisherigen Bebauungsplänen), so können abhängig von der GRZ, der maximalen Dachneigung, Wandhöhe und Zahl der Vollgeschosse bei großen Grundstücken sehr hohe Gebäude oder Gebäudeteile gebaut werden, ohne gegen Festsetzungen zu verstoßen.

1.6 Dachformen und Firstrichtung

In allen Bereichen gilt für Gebäude:

Gebäudelängsseiten sind parallel zur **Firstrichtung** zu erstellen.

Siehe „**Dachform**“ bei Festsetzung 1.5.3, sowie „**Dachform und -neigung**“ bei 1.6.1.

Dachüberstände an der Traufe (einschließlich Dachrinne) sind bis maximal 0,60 m, am Ortgang bis maximal 0,40 m möglich.

Diese Festsetzungen dienen in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte und dem Schutz des Landschafts- und Ortsbilde und entsprechen im Wesentlichen der des Bebauungsplans „Weidenstock“ (Endfassung vom 03.05.2018).

1.6.1 Dachformen von Garagen

Zulässig sind ausschließlich:

Flachdach nur mit Begrünung, Dachneigung: 0-4° oder

Pulldach mit Dachneigung: 5-12°, sowie

Satteldach mit Dachneigung: 22°-48°.

Solarnutzung und Gründächer zulässig wie bei 1.7 festgesetzt.

Die **Dachform und -neigung** ist soweit möglich im Rahmen der sonstigen Festsetzungen entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen.

Stellplätze: siehe bei 1.10.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen in erster Linie dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes.

1.7 Dachdeckung, Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen

Dachdeckung:

Biberschwänze bzw. Pfanne, Farbe naturrot, braun, schwarz, grau in matt oder glasiert.

Dachfarben wie blau und grün sind unzulässig.

Bei Pultdächern sind auch eloxierte Metaldächer und begrünte Dächer zulässig. Flachdächer sind möglichst zu begrünen, soweit keine Nutzung der Solarenergie vorgesehen ist.

Sonnenkollektoren:

Sonnenkollektoren und Solarzellen / Photovoltaikanlagen auf Gebäudedächern oder in Fassaden integriert, sind zugelassen. Solaranlagen sind soweit möglich in die Dachflächen oder Fassaden zu integrieren: eine Montage mit Aufständering auf der Dachhaut ist möglich, eine separate Aufständering schräg zur Dachfläche ist nicht zulässig, die Neigung der Elemente muss der Dachneigung entsprechen, mit der Ausnahme Flachdach.

Anmerkung: Diese Festsetzung entsprechen weitgehend denen des Bebauungsplans „Weidenstock“ (Endfassung vom 03.05.2018)

Begründung:

Dachbegrünung sowie die Nutzung der Sonnenenergie wird begrüßt und empfohlen! Das Verbot der Aufständering dient dem Schutz des Ortsbildes.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

1.8 Dachaufbauten

Siehe bei 1.5.3 (Gebäudetypen).

1.9 Fassadengestaltung, Putzart und –farbe

Außenwände sind mit Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben und Holzverkleidungen zulässig.

Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Metallelementen, Kunststoff- oder Faserbetonplatten.

Sonnenkollektoren und Solarzellen / Photovoltaikanlagen in Fassaden integriert, sind zugelassen.

Begründung: Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

1.10 Stellplätze, Garagen

Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze, bei Doppelhäusern je Wohnung 2 Stellplätze (überdacht in Form von Carport oder Garage oder nicht überdacht auf versickerungsfähigem Oberflächenbelag) nachzuweisen.

Flächen vor Garagen können nicht bei diesem Nachweis angerechnet werden.

Die Größe der Stellplätze bemisst sich nach § 4 Abs. 1 GaStellV.

Wandhöhen von Garagen siehe 1.5.4. Zusätzlich gilt:
Grenzgaragen: Wandhöhen, -längen und Grundflächen sind zulässig entsprechend der jeweils gültigen Fassung der BayBO.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig (siehe 1.3.1).

Der Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss im Regelfall mindestens 5,00 m betragen; bei elektrischem Torantrieb oder torloser Ausführung ist eine Unterschreitung möglich, bis zu einem **Mindest-Abstand von 2,50 m**. Eine straßenseitige Einfriedung der Zufahrt bzw. der Fläche vor der Garage ist unzulässig.

Außenwand: Eine Ausführung in Wellblech ist auch bei begrenzter Nutzung unzulässig.

Begründung: Die Festsetzungen (entsprechen weitgehend denen des Bebauungsplans „Weidenstock“) sollen sicherstellen, dass der öffentliche Verkehrsraum nicht durch ruhenden Verkehr beeinträchtigt wird und Rettungswege freibleiben. Teilweise dienen die Festsetzungen auch dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

1.11 Immissionsschutz / Beleuchtung

Die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind einzuhalten. Zusätzlich erforderliche Nachweise sind durch den Bauantragsteller zu beauftragen.

Für die Beleuchtung von Plätzen und Wegen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampen zu verwenden. Merkmale: nach oben abgeschirmt / Abstrahlung nach unten, warm-weißes Licht mit einem maximal sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm und einem niedrigen Blauanteil (< 2.700 Kelvin), maximal 1.000 Lumen.

(Siehe auch die Hinweise bei 4.2 und 4.3.)

Begründung:
Die Festsetzungen dienen dem Natur- und Artenschutz.

1.12 Allgemeine verbindliche Festsetzungen

Ansonsten gilt die Bayerische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

1.13 Bodenschutz / Altlasten

Generell gilt: Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist zum Beispiel in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

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

Siehe auch „1.14. ... Oberboden“.

Grünordnung

1.14 Gestaltung des Geländes / Oberboden

Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsverfahren ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt sind die nächstgelegene Straßenoberkante sowie der jeweilige Höhenbezugspunkt darzustellen.

Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf möglichst nicht verändert werden. Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abgrabungen sind - wenn diese sich in das natürliche Gelände einfügen - zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände.

An den Grenzen zu den angrenzenden Flurstücken außerhalb des Geltungsbereichs ist das natürliche Gelände einzuhalten. Davon abweichend können die einzelnen Grundstücke im Anschluss zur Straße bis maximal Straßenoberkante aufgefüllt werden. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:1,5 aufweisen. Stützmauern aus Naturstein mit Vorpflanzung sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Böschungswurzel bzw. die Mauer muss einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Bei Aufschüttungen mit Materialien und bei Abgrabungen sind die bodenschutzrechtlichen und / oder abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten – siehe auch 1.13 Bodenschutz

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen (zur Vermeidung von Qualitätsverlust und zur Erosionsminderung). Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig. Verbleibender Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen.

Ein umweltfreundliches Bodenmanagement mit minimalem Verkehrsaufkommen ist anzustreben.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§1a Abs. 2 BauGB).

Anfallende Abfälle sind zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Abfallbewirtschaftung sind gemäß Abfallhierarchie Maßnahmen in folgender Rangfolge umzusetzen: Abfallvermeidung vor Vorbereitung zur Wiederverwendung vor Recycling vor sonstiger Verwertung (energetische Verwendung und Verfüllung) vor Beseitigung.

1.15 Versiegelung, Schottergärten

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren, Stellplätze und vergleichbare Flächen sind nur im äußerst notwendigen Umfang zu befestigen (siehe auch § 1a Abs. 2 BauGB).

Hierfür sind **versickerungsfähige Beläge** zu verwenden (zum Beispiel Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).

Soweit **Schottergärten** trotz einschränkender gesetzlicher Regelungen noch zulässig sind, sind diese Flächen ebenso wie etwa die Hauptgebäude zu 100 % auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO³ zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % gilt hier nicht.

Begründung:

Die Festsetzungen zu diesem Punkt dienen dem Schutz von Boden und Bodenfunktionen (BayBO ... Vorgaben der Naturschutzgesetze, des Wasserhaushaltsgesetzes ...)

Den Vorgaben von Art. 7 BayBO (Baye-rische Bauordnung) ist nachzukommen:

„ ... Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind ... wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und ... zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen ...“.

Definition Schottergarten: Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in der Regel mit einzelnen Pflanzen und / oder Felsen. Hierunter fallen nicht einzelne Findlinge, oder Trockenmauern, Lesesteinhaufen und ähnliche Lebensräume für Eidechsen.

1.16 Einfriedungen, Sichtfelder

Als Einfriedung sind nicht blickdichte, senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune, einschließlich Maschendraht- und Stahlgitterzäunen, zulässig. Maschendrahtzäune straßenseitig sind jedoch nur mit mind. 1-reihiger Vorpflanzung als freiwachsende Hecke zulässig. Zulässig sind auch Bepflanzungen aus freiwachsenden Hecken. Die Hinterpflanzung von Einfriedungen ist zulässig und erwünscht.

Die Höhe von Einfriedungen darf maximal 1,20 m, im Bereich von Sichtfeldern und Straßeneinmündungen nicht mehr als 0,80 m betragen. Als Bezugshöhe gilt neben der Oberkante Einfriedung, die Straßen- oder Gehsteigoberkante, ansonsten die natürliche Geländeoberkante (Stand März 2022).

Unter den Einfriedungen sind aus Artenschutzgründen Sockel und Sockelmauern über einer Höhe von 0,02 m über Geländeoberkante als tiergruppenschädigende

³ Aus der BauNVO § 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche: „ ... (4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14, ... Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden ...“

Anlagen nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Abstand von mindestens 10 cm freizuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Abstufungen sind unzulässig. Sichtschutzmatten an Zäunen sind ebenfalls unzulässig.

Bei Einfriedungen und Bepflanzungen sind **Sichtfelder (Sichtdreiecke)** nach den gültigen Vorschriften freizuhalten. Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über dem Fahrbahnbelaag von baulichen Anlagen, Einfriedungen, sichtbehinderndem Bewuchs und Lagerung von Gegenständen freizuhalten. Auch Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtfeldern nicht abgestellt werden.

1.17 Grünflächen und Bepflanzungen

Folgende Bepflanzungen sind nach den Darstellungen des Bebauungsplanes auf Grünflächen durchzuführen:

- Bepflanzung mit Laubbäumen und Gehölzgruppen zur Eingrünung. (Ortsrandeingrünung – siehe 1.22)
- Pflanzung von Laubbäumen zur inneren Durchgrünung des Baugebietes.

Durch Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen sind mit Bäumen 1. Ordnung entsprechend der Auswahlliste im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen. Die Mischung mehrerer Arten ist möglich. In zusammenhängenden Baumreihen ist die gleiche Art zu verwenden, soweit nicht naturschutzfachliche / grünordnerische Gründe dagegensprechen.

Für die Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte, naturraumtypische Arten gemäß der Artenliste im Anhang zu verwenden. Straßenbäume können bei Erfordernis nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch aus standortgerechten Arten, die dem Klimawandel besser angepasst sind, gewählt werden. Mindestpflanzqualität siehe Ziff. 1.18. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum, mindestens 2. Ordnung, siehe Artenliste im Anhang oder ein Obstbaum, Hochstamm, zu pflanzen. Mindestens 1 Baum davon ist als Hausbaum an der Straßenseite des Grundstücks zu pflanzen.

Bei mehr als 30 m² fensterloser Fassadenfläche ist möglichst eine Fassadenbegrünung zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Begrünung des Baugebietes anzubringen. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.

Die Umsetzung der Grünordnerischen Festsetzungen (Fertigstellung) hat bis spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Fertigstellung) sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen.

1.18 Mindestpflanzqualität

Bäume sind mindestens in der Qualität

'Hochstamm (HSt.), 3xv, m.B. 14-16 cm Stammumfang' zu pflanzen.

Straßenbäume sind mindestens in der Größe

HSt., 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen.

Sträucher sind mindestens in der Qualität

verpflanzte Sträucher, 2xv., 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

1.19 Pflanzabstände, Schutzzonen, Sichtfelder

Bei der **Bepflanzung** entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die gesetzlichen Abstandsregelungen einzuhalten (AGBGB Art. 48⁴).

Bei Einfriedungen und Bepflanzungen sind **Sichtfelder (Sichtdreiecke)** nach den gültigen Vorschriften freizuhalten (Länge von 70 m und Tiefe von 3 m vom Fahrbahnrand). Zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über dem Fahrbahnbelag sind diese von baulichen Anlagen, Einfriedungen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten. Auch Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtfeldern nicht abgestellt und es dürfen keine Gegenstände gelagert werden. Insbesondere bei der Pflanzung von Gehölzen und deren späterer Pflege sind die Sichtfelder zu beachten.

Die technischen Bestimmungen zum **Schutz von Leitungen** sind zu beachten.

Bei Baumpflanzungen sowie der Pflanzung von tiefwurzelnden Sträuchern ist ein **Mindestabstand** von 2,50 m zu **Versorgungsleitungen und Kanälen, sowie zu Erdkabeln** einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen.

Auf das DVGW Regelwerk „Merkblatt GW 125“ „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (02/2013) wird verwiesen.

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

Die **20-kV-Freileitung** hat bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand und ist somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen (Schutzzonenbereich 8 Meter).

⁴ AGBGB Art. 48: „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken

(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.“ <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayAGBGB-48>

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit Einverständnis des Leitungsträgers möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Der Schutzstreifen einer Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse. Weiterhin ist auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinzuweisen.

1.20 Pflege / Unterhalt

Die Bepflanzung und Pflege der Ausgleichsflächen (intern und extern) wird detaillierter im Umweltbericht und im Planteil (unter anderem bei Ziff. 1.22) beschrieben. Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht und normgerecht zu erfolgen.

1.21 Artenschutz / Artenlisten

Bei der Erschließung und anderen Eingriffen ist der Artenschutz (Brutzeit usw.) zu berücksichtigen.

Gehölzentfernungen und -rückschnitte dürfen zum Schutz der hier wohnenden Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September eines Jahres), also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar, erfolgen.

Bei Ausgleichsmaßnahmen sowie der Ortsrandeingrünung sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (siehe Arten der Artenlisten im Anhang zur Begründung, Ziff. 7) und alte Obstbaumsorten laut Landkreis-Listen ebenfalls im Anhang zum Textteil zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standort- oder naturraumfremde) Arten verwendet werden. Straßenbäume können bei Erfordernis nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch aus standortgerechten, nicht naturraumtypischen Arten, die dem Klimawandel besser angepasst sind, gewählt werden.

Pflanzschemata sind fachlich fundiert nach Absprache mit der Naturschutzbehörde zu erstellen. Der Anteil der Pflanzen einer Art darf zwanzig von Hundert (20 %) nicht übersteigen.

1.22 Eingriffs-Ausgleichsregelung

Maßnahmen + Pflegemaßnahmen haben jeweils nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem Ökoflächenkataster beim bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Str. 12, 95030 Hof, gemeldet werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde / Stadt sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Kommune (Stadt Vilseck) oder des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde) erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde / Stadt zu veranlassen.

Zuordnungsfestsetzung:

Den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs werden die an anderer Stelle im Planteil festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den dort beschriebenen internen und externen Flächen zugeordnet.

Die Eingriffs- / Ausgleichsregelung ist wie im Umweltbericht beschrieben umzusetzen.

Dabei gilt in der freien Natur (externe Ausgleichsflächen) der Genehmigungsvorbehalt von § 40 BNatSchG für das Ausbringen gebietsfremder Arten (Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze: „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“; Saatgut: Vorkommensgebiet 5 „Schwarzwald, Württembergisch-Fränkisches Hügelland und Schwäbisch-Fränkische Alb“). Das Verlangen nach Herkunftsnachweisen ist zwingend in den Ausschreibungsunterlagen anzukündigen.

Auf den internen privaten und öffentlichen **Grünflächen** wird festgesetzt (als Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild – Umfang verbal argumentativ ermittelt, keine Anrechnung mit Wertpunkten, **keine Festsetzung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche**):

Maßnahmen- **Entwicklungsziel:**

flächen mit **Baumreihen:** Baumreihen auf extensiv genutztem Blühstreifen / auf extensiv genutztem, blütenreichem Grünland zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Erhöhung der Lebensraumvielfalt.

Maßnahmen und Pflege:

Pflanzung von **Hochstamm-Bäumen** nach den Vorgaben oben (unter anderem 1.20), einschließlich erforderlicher Maßnahmen wie Pflocken, Anbinden, Gießen, Ausschneiden ...

**Hecken / Ortsrandein-
grünung:** **Entwicklungsziel:**
Naturnahe strukturreiche Hecke / Feldgehölz
 aus standortgerechten, heimischen Arten – mit einzelnen Hochstamm-Obstbäumen (Wildsorten), mit Saum und erhöhtem Anteil an Strukturen (Lesesteinhaufen, Totholz, ...).

Maßnahmen und Pflege:
Pflanzung von Wildgehölzhecken und Strauchgruppen
 aus standortgerechten, heimischen Arten, mit vorgelagertem Hochstaudensaum; Anreicherung mit Kleinbiotopen (Totholz, Lesesteinhaufen), Breite mindestens 3 m. Je 20 m Ortsrand / Grundstücksgrenze sind dabei mindestens 16 heimische Sträucher sowie 1 Baum einreihig zu pflanzen.
 Pflege: alle 10 Jahre abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Hecke (maximal 10 Meter lange Abschnitte, maximal 1/3 der Länge), Mahd oder / und Beweidung des Saums alle ein bis zwei Jahre.

Auf der **internen Ausgleichsfläche A-i-1** (Teilfläche Fl.Nr. 1630, Gmkg. Langenbruck, Flächengröße: 735 m²) für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt (**Festsetzung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche, Anrechnung mit Wertpunkten**), sowie zusätzlich für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild wird festgesetzt:

Hecken und Feldgehölze mit mageren Saum- und Hochstaudenbereichen: **Entwicklungsziel:**
Naturnahe strukturreiche Hecke / Feldgehölz
 aus standortgerechten, heimischen Arten – mit einzelnen Hochstamm-Obstbäumen (Wildsorten), mit mageren, relativ artenreichen Saum, Hochstaudenbereichen und erhöhtem Anteil an Strukturen (Lesesteinhaufen, Totholz, ...).

Maßnahmen und Pflege:
Pflanzung von mindestens dreireihigen Wildgehölzhecken und Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Arten, mit vorgelagertem Hochstaudensaum; Anreicherung mit Kleinbiotopen (Totholz, Lesesteinhaufen), Breite der Hecken Elemente 6-10 m.
 Pflege: alle 10 Jahre abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Hecke (maximal 10 Meter lange Abschnitte, maximal 1/3 der Länge), Mahd oder / und Beweidung der Hochstaudenfluren und Saumbereiche alle ein bis zwei Jahre.

Einzäunung der Ausgleichsfläche.

Auf den **externen Ausgleichsflächen A-e-1** (Teilfläche der Fl.-Nr. 166/5, Gmkg. Sigl, Flächengröße: 672 m²) **sowie A-e-2** (Teilflächen der Fl.-Nrn. 166/3 und 166/4, Gmkg. Sigl, Flächengröße: 1.170 m²) für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt (**Festsetzung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche, Anrechnung mit Wertpunkten**) wird festgesetzt:

Hecken **Entwicklungsziel:**
mit mageren **Naturnahe strukturreiche Hecke / Feldgehölz**
Saum- und aus standortgerechten, heimischen Arten – mit einzelnen
Hoch- Hochstamm-Obstbäumen (Wildsorten), mit mageren, relativ
stauden- artenreichen Saum, Hochstaudenbereichen und erhöhtem
bereichen: Anteil an Strukturen (Lesesteinhaufen, Totholz, ...).

Maßnahmen und Pflege:

Pflanzung von mindestens dreireihigen Wildgehölz-hecken und Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Arten, mit vorgelagertem Hochstaudensaum; Anreicherung mit Kleinbiotopen (Totholz, Lesesteinhaufen), Breite der Heckenelemente 6-10 m.

Pflege: alle 10 Jahre abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Hecke (maximal 10 Meter lange Abschnitte, maximal 1/3 der Länge), Mahd oder / und Beweidung der Hochstaudenfluren und Saumbereiche alle ein bis zwei Jahre.

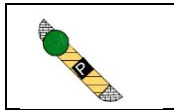
Einzäunung der Ausgleichsfläche in den ersten fünf Jahren (Schutz vor Verbiss).

Ausgefertigt*
Vilseck, den

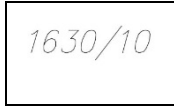
*: Die Ausfertigung der Endfassung der Satzung dient der Schaffung einer Originalurkunde, zum Nachweis dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem vom Satzungsgeber Beschlossenem übereinstimmt. Dazu müssen alle Teile der Satzung (Plan, Festsetzungen, Hinweise, ... Ausgleichsmaßnahmen) durch den Bürgermeister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

..... (Stadt Vilseck)
1. Bürgermeister (Siegel)

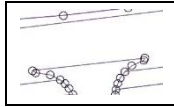
2. Sonstige Planzeichen



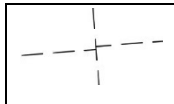
Fahrbahnverengung mit Straßenbaum und Parkplatz
Lage und Form, sowie Lage der Bepflanzung nicht festgesetzt



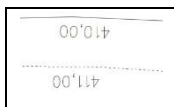
Flurstücksnummer



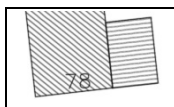
Grundstücksgrenze Bestand



Parzellengrenze Vorschlag



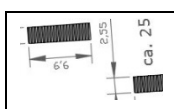
Höhenlinien Stand März 2022



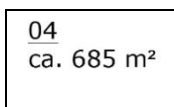
Gebäude Bestand



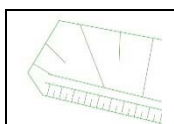
Gebäude geplant (Lage beispielhaft, innerhalb der Baugrenzen)



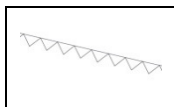
Tiny houses: Größe und genaue Lage (innerhalb der Baugrenzen) nicht festgesetzt



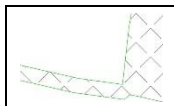
Parzellennummer und ca. Grundstücksgröße



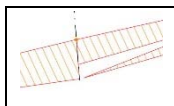
Böschungen, Gräben usw. (Bestand)



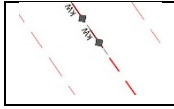
Nachrichtliche Übernahme: Anbauverbotszone AS 9



Nachrichtliche Übernahme:
Biotope der Amtlichen Biotopkartierung



Nachrichtliche Übernahme: Sichtdreiecke (als Planzeichen auf Grundlage von Vorgaben des Tiefbauamtes am Landratsamt Amberg-Weizsach)



20-kV-Freileitung mit Schutzzonenbereich (beiderseits 8 m)

Hinweis: Eine Erdverkabelung der 20 kV-Freileitung im Bereich der Bebauung ist geplant. Solange die Erdverkabelung nicht erfolgt ist, sind die Schutzzonenbereiche zu beachten, danach sind die Schutzzonen zu den Erdkabeln einzuhalten (siehe 1.19).

3. Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:** Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung:** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2022 hat in der Zeit vom 19.04.2022 bis 20.05.2022 stattgefunden.
3. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2022 hat in der Zeit vom 19.04.2022 bis 20.05.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2022 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2022 bis _____.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2022 bis _____.2022 **öffentlich ausgelegt**.
6. **Satzungsbeschluss:** Die Stadt Vilseck hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____.2022 als Satzung beschlossen.

Vilseck, den

(Stadt Vilseck)
(Siegel)

.....

Erster Bürgermeister Hans-Martin Schertl

7. Ausgefertigt

Vilseck, den

(Stadt Vilseck)
(Siegel)

.....

Erster Bürgermeister Hans-Martin Schertl

8. **Rechtskraft:** Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Vilseck, den

(Stadt Vilseck)
(Siegel)

Hinweis: Die Verfahrensvermerke sind auf der Ausfertigung des Bauleitplans anzubringen.
Die ortsübliche Bekanntmachung muss nach der Ausfertigung erfolgen.

4. Hinweise

4.1 Normen und Richtlinien

Alle Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

4.2 Immissionsschutz

Die allgemein anerkannte Regeln der Technik sind zu beachten, so sind etwa die Mindestanforderungen der DIN 4109 in der aktuellen Fassung an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile einzuhalten.

Der Betrieb von **Luftwärmepumpen** kann in einem eng umbauten Gebiet zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Die Luftwärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Es ist daher vom Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten.

Weitere Informationen zu tieffrequenten Geräuschen bei Luftwärmepumpen sind in Fachinformationen (zum Beispiel Leitfaden „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt <http://www.lfu.bayern.de/...>) zu finden.

Die **Bewirtschaftung** der an das Baugebiet angrenzenden **landwirtschaftlichen Flächen** ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Die bei der Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis entstehenden Geruchs- und Staubemissionen sind in Kauf zu nehmen. Entschädigungsansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Straßenlärm: Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Kreisstraße wegen Lärm und anderen von der Kreisstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.

4.3 Militärische Lärmimmissionen

Durch den im Norden an das Stadtgebiet angrenzenden Truppenübungsplatz können Beeinträchtigungen (Schießlärm, Erschütterungen usw.) auf das Baugebiet einwirken. Die Stadt Vilseck macht die künftigen Erwerber ausdrücklich darauf aufmerksam, dass dadurch keine Abwehr- und Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt, dem Bund oder den betreffenden Verursachern herzuleiten sind.

4.4 Denkmalschutz und altbergbauliche Relikte

Im Geltungsbereich sind im Bayerischen Denkmal-Atlas keine **Bodendenkmäler** erfasst.

Grundsätzlich gilt folgendes:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altbergbauliche Relikte

„Das Plangebiet liegt in einer inzwischen erloschenen Eisenerzverleihung. Das Vorhandensein hier nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden.“ Bei den Baumaßnahmen ist „auf Anzeichen alten Bergbaus (künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen“⁵.

4.5 Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind grundsätzlich zu vermeiden. Für die geothermische Ausnutzung von Grundwasser ist ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

⁵ aus der Stellungnahme der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern vom 05.05.2022

4.6 Niederschlagswasser / Entwässerung

Grundsätzlich sollte, wo möglich, eine Nutzung vor Ort angestrebt werden. Es ist sicherzustellen, dass das restliche anfallende Niederschlagswasser aus dem geplanten Gebiet schadlos versickert bzw. schadlos abgeleitet werden kann. Es ist eine Sammlung und Verwertung des Niederschlagswassers mit Zisternen anzustreben.

Kreisstraße: Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße bzw. deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.

„Bodenentwässerungseinrichtungen sind (...) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Gegebenenfalls auf den Grundstücken Fl. Nr. 1630, 1630/18, sowie auf Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 1643/1 und 1645/1 vorhandene Dränsysteme durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung sind bei der Bauausführung zu beachten und soweit erforderlich umzulegen und wiederherzustellen“⁶.

4.7 Schutz gegen wild abfließendes Wasser

Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vergleiche § 37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) wird nachdrücklich hingewiesen. Wild abfließende Wasser darf gemäß § 37 Abs. 1 WHG keine Benachteiligungen umliegender Grundstücke herbeiführen.

Bei Starkregenereignissen, wie sie in Zeiten des Klimawandels immer öfter auftreten können, kann es selbst bei landwirtschaftlicher Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis zu erheblicher Erosion mit Wasser und Schlamm kommen, die eventuell an und in den Liegenschaften größere Schäden verursachen kann. Wegen der zunehmenden Starkregenproblematik wird zum Schutz vor wild abfließendem Wasser empfohlen, den zu bebauenden Bereich mit einer Erdumwallung $h > 0,30$ m zu umschließen, bzw. Fußbodenoberkante, Eingänge, Terrassen, Einfahrten, Lichtschächte, Kellerfenster und dergleichen wenigstens 20 bis 30 cm über der Erdoberfläche anzuordnen. Teilweise können in Absprache mit den Nachbarn auf den Baugrundstücken zum Beispiel wasserabführende Mulden entlang der Grundstücksgrenzen angelegt werden.

Schäden, die eventuell daraus entstehen, dass auf den Parzellen unzureichende Maßnahmen zum Schutz gegen wild abfließendes Wasser getroffen werden, haben die Bewohner auf sich zu nehmen.

Durch Maßnahmen (zum Beispiel Niederschlagswasserableitung, Versickerung ...) dürfen Dritte (Nachbargrundstücke, Unterlieger) nicht nachteilig beeinträchtigt werden, der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil anderer Grundstücke verändert werden (siehe § 37 WHG).

⁶ aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 20.05.2022 – Z: 3-4620-AS/Vk-10290/2022

4.8 Mindestabstände und weitere Hinweise zur Kreisstraße

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße darf durch die Erschließung nicht beeinträchtigt werden. Siehe auch „1.4 Bauverbotszone“, sowie „1.16 Einfriedungen, Sichtfelder“, sowie „1.19 Pflanzabstände, Schutz-zonen, Sichtfelder“. Für alle baulichen Anlagen, Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen **Mindestabstände** zum äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße gemäß der einschlägigen Richtlinien einzuhalten.

„Die Regelungen und Vorschriften des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes kommen zur Anwendung und sind zu beachten. Gemäß Art. 23 BayStrWG dürfen bauliche Anlagen an der Freistrecke von Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Die Fahrbahnbreite der Kreisstraße von lediglich 5,00 m entspricht nicht den aktuellen Richtlinien. Daher sind bei der Bauleitplanung zukünftige Ausbaupläne zu berücksichtigen. ...

Sollte ein Gehweg errichtet werden, ist die Planung mit dem Tiefbauamt des Landkreises abzustimmen. Dabei ist eine zukünftige Verbreiterung der Fahrbahn zu berücksichtigen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über zwei neu zu errichtende Zufahrten zur Kreisstraße AS 16. Durch deren Verbindung innerhalb des Baugebietes ist eine Wende-möglichkeit gegeben. Weitere Zufahrten zur Kreisstraße sind nicht vorzusehen“ (Stellungnahme des Tiefbauamtes am Landratsamt Amberg-Weizsach vom 19.05.2022 Z: 71/Ko).

Die **Zufahrten** sind für das zu erwartende Verkehrsaufkommen in der entsprechenden Breite anzulegen und ausreichend tragfähig und frostsicher straßenmäßig zu befestigen und mit einer Asphalt- oder Pflasterdecke zu versehen. Die **Eckausrundungen** sind verkehrsgerecht entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) auszubilden.

Durch die Zufahrt dürfen die vorhandenen Wasserableitungseinrichtungen, sowie der **Wasserabfluss** von der Straße und den straßeneigenen Grundstücksteilen nicht beeinträchtigt werden. Die Zufahrt ist deshalb vom Fahrbahnrand der Straße mit einem von der Straße abgewendeten Längsgefälle anzulegen.

Im Bereich der Zufahrten ist die Entwässerungsmulde der Kreisstraße mit einem für die zu erwartende Belastung ausreichend dimensioniertem Rohrquerschnitt zu verrohren. Am Ein- und Auslauf sind Böschungsköpfe vorzusehen. Die **Entwässerung** des Straßengrundstückes darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße bzw. deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.

Die zum **Schutz von Leitungen** bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten.

Das Tiefbauamt des Landkreises ist **vor Beginn von Bauarbeiten**, bei denen der Straßen-körper der Kreisstraße betroffen ist, **zu unterrichten**. Es kann in

der Örtlichkeit und während der Bauausführung weitere notwendig werdende technische Regelungen anordnen. Durch die Bauarbeiten verursachte **Verunreinigungen** der Kreisstraße sind unverzüglich zu beseitigen. Nach **Abschluss von Bauarbeiten**, bei denen der Straßenkörper der Kreisstraße betroffen ist, findet auf Verlangen des Tiefbauamtes eine Abnahme statt. Hierbei festgestellte oder innerhalb von 5 Jahren auftretende Mängel sind unverzüglich zu beseitigen.

4.9 Bauliche Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen

„Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltend wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.

Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig“ [Art. 8 BayBO].

Bei Werbeanlagen ist nach Art. 57 Abs. (1) 12. BayBO zu verfahren.

4.10 Hausanschlüsse, Freileitungen, Abgrabungen im Mastbereich, Schutzzonen

Es dürfen für Kabelhausanschlüsse für Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH nur marktübliche, zugelassene Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist von Seiten der Bayernwerk Netz GmbH grundsätzlich möglich.

4.11 Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten, ist - wo immer möglich - auf Barrieren wie Mauern, Sockel und Treppen zu verzichten.

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

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

Es wird empfohlen, Kleinstlebensräume wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Mager- und Trockenstandorte, Trockenmauern, Teich- und Feuchtflächen sowie Staudenpflanzungen anzulegen. An den Gebäuden sollen zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen eingebaut oder angebracht werden. Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

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

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

Für Anlagen, welche zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, und die im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind, gilt: Bei einer Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung bzw. Waschmaschine darf keine direkte Verbindung zwischen Brauch- und Trinkwasserinstallation vorhanden sein.

Des Weiteren sind insbesondere bezüglich der Melde- und Kennzeichnungspflicht die entsprechenden Ausführungen der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung zu beachten.

5. Begründung

5.1 Lage

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Kreisstraße AS 16 am westlichen Ortsrand des Ortsteils Sorghof der Stadt Vilseck. Die Entfernung zur Stadt Vilseck beträgt ca. 4 km. Über die südlich von Sorghof verlaufende Staatsstraße St 2166 besteht Anschluss an die B 85 (Richtung Auerbach bzw. Amberg) sowie die B 299 (Richtung Grafenwöhr bzw. Amberg).

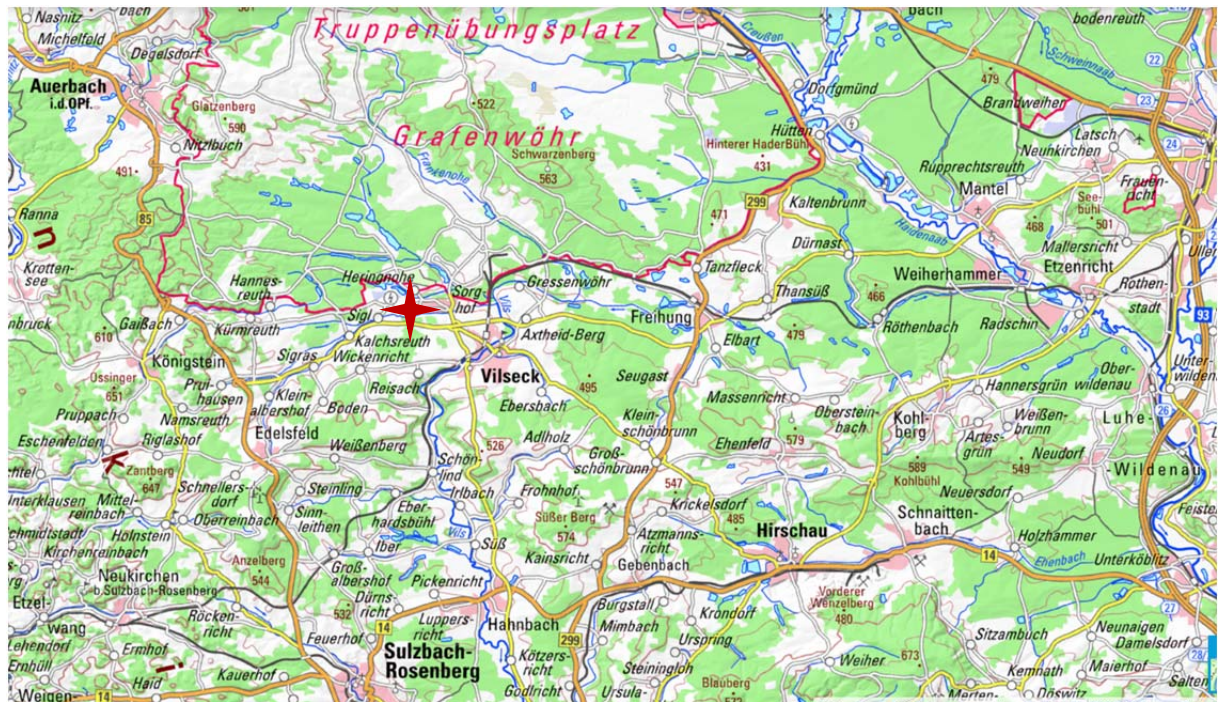


Abbildung 5: Überörtliche Lage des Baugebietes

Das geplante Wohngebiet liegt nördlich der AS 16 im Anschluss an bestehende Bebauung.

Die Ortsmitte von Sorghof, und somit auch Kirche Herz Jesu und Kindertagesstätte, ist ca. 750 m entfernt und ist somit gut fußläufig erreichbar.

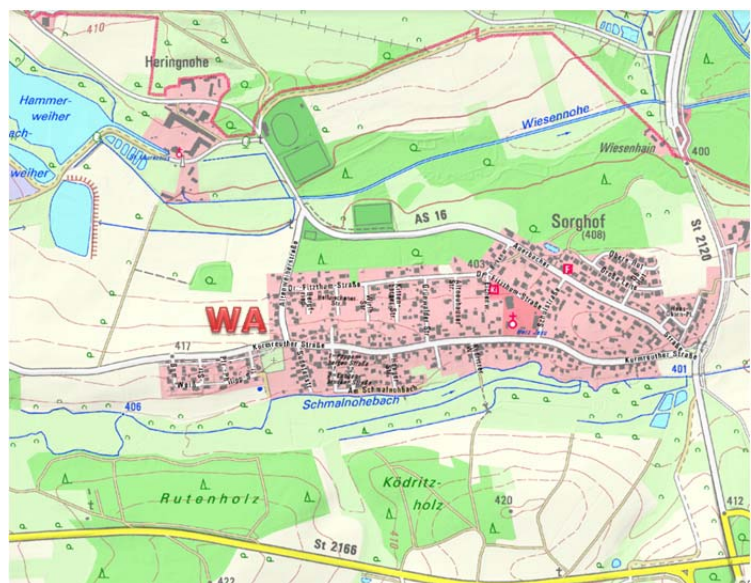


Abbildung 6: Lage des neuen Baugebietes am westlichen Ortsrand von Sorghof

5.2 Verfahren

Der Ablauf des Verfahrens (Verfahrensvermerk) ist auf dem Planblatt des Bauleitplans und oben bei Kapitel 3 (ab Seite 31) aufgelistet (vom Aufstellungsbeschluss bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans).

5.3 Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss

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

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- PlanzV (Planzeichenverordnung)
- GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze)
- ROV (Raumordnungsverordnung)
- BayLplG (Bayerisches Landesplanungs-gesetz)
- DSchG (Bayerisches Denkmalschutz-gesetz)
- BNatSchG (Bundesnaturschutz-gesetz)
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutz-gesetz)
- BImSchG (Bundesimmissions-schutzgesetz)
- 18. BImSchV (18. Bundesimmissions-schutzverordnung)
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutz-gesetz)
- BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung)
- WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- BayWG (Bayerisches Wassergesetz)

Der Stadtrat der Stadt Vilseck hat am 21. März 2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Baugebiet „Brunnleite“ beschlossen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Vilseck als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ dargestellt (siehe auch die Abbildung 15 auf Seite 55 des Textteils). Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

Die Fläche wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes umfasst die Fl.Nrn. 1630/18, sowie Teilflächen der Fl.Nr. 1630, 1643/1, 1645/1 der Gemarkung Langenbruck.

Er hat eine Gesamtfläche von ca. 2,3 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:
im Norden Teilflächen der Flurstück-Nr. 1630;
im Osten die Flurstück-Nrn. 1643/10, 1643/9, 1630/11, 1630/7, 1630/12, 1630/6 sowie 1630/1,
im Süden Teilflächen der Flurstück-Nr. 1645/1 (Kreisstraße AS 16, Kürmreuther Straße),
im Westen Teilflächen der Flurstück-Nrn. 1630 und 1643/1.

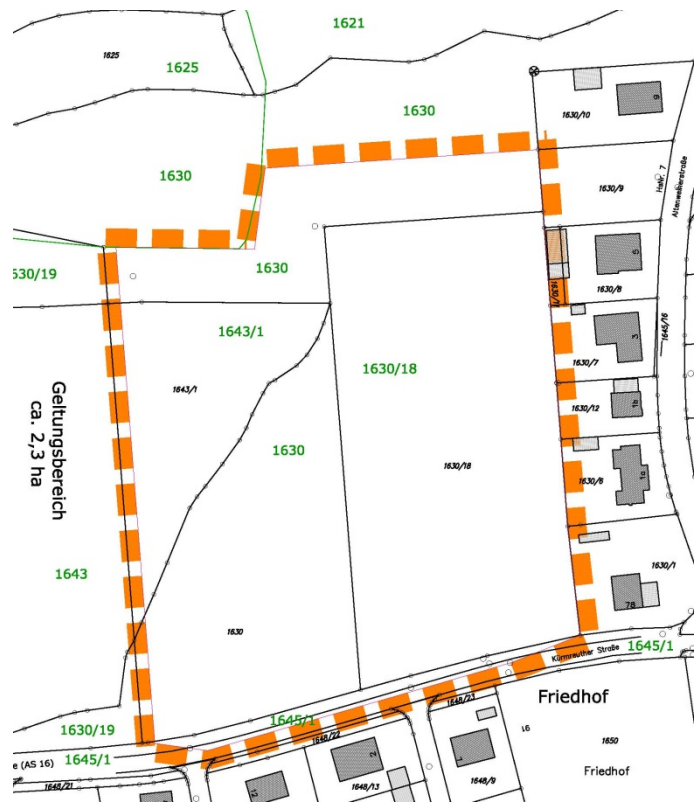


Abbildung 7: Geltungsbereich (unmaßstäblich)

5.4 Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck, Alternativen

Zielsetzung der Stadt Vilseck ist es, mit der vorliegenden Bauleitplanung den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken und eine Versorgung mit regenerativen Energien zu ermöglichen.

Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Nachfrage nach Bauplätzen im Stadtgebiet von Vilseck. Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

Für den örtlichen Wohnbedarf im Ortsteil Sorghof der Stadt Vilseck stehen aktuell keine anderen Flächen (auch in der Innenentwicklung) zur Verfügung.

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans „Allgemeines Wohngebiet Brunnleite“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (**Nullvariante**): Dies führt zur Inanspruchnahme weniger geeigneter Flächen oder dazu, dass die Stadt die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ und „die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ nicht ausreichend berücksichtigt.

2. Eine **andere Erschließung** hat auf Grund der Größe und Lage des Baugebietes nur Nachteile (Wendehammer zum Beispiel führen zu einem größeren Anteil an Verkehrsflächen), mit einer Ausnahme: Eine zusätzliche Anbindung im Norden an die Altenweiherstraße würde zu einer weiteren Verteilung des Verkehrs je nach Ziel / Herkunft führen. Diese Alternative wurde nicht gewählt, da diese Lösung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen würde und damit § 8 Abs. 2 BauGB widersprechen würde.



Abbildung 8: Ausschnitt aus einer Vorentwurfsskizze mit alternativer Anbindung (RCH 16.09.2021)

Geprüft wurden auch die Schaffung eines zweiten Geh- und Radweges nördlich der Kreisstraße AS 16, sowie die Schaffung zusätzlicher Stellplätze für den angrenzenden Friedhof. Der **Geh- und Radweg** südlich der Kürmreuther Straße (AS 16) ist durch einfaches Queren der Straße zu erreichen. Hier ist die Versiegelung zusätzlicher (Grün-) Flächen abzuwägen mit einer geringfügig besseren Anbindung des Baugebietes an das Fuß- und Radwegenetz. Wichtiger für die fußläufige Anbindung sind die vorgesehenen im Norden des Baugebietes freizuhaltenden Wege mit Anbindung an die Altenweiherstraße und an mögliche spätere Baugebiete im Westen (Ausbau später möglich, zuerst nur Trampelpfad).

Auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vor Ort steht einer zusätzlichen Vergrößerung der Verkehrsflächen entgegen (die Kosten treffen letztendlich die Bauwilligen oder die Stadt).

Die Funktionsfähigkeit des Friedhofes ist bisher auch ohne **zusätzliche Stellplätze** im neuen Baugebiet gegeben. Wäre dies nicht so, hätte der Stadtrat beim städtischen Grundstück an der Leichenhalle, welches für zusätzliche Parkflächen vorgesehen war, einem Verkauf als Baugrund nicht zugestimmt.

Im vorliegenden Fall müsste die Stadt Vilseck teuer potentielle Bauflächen auf der nördlichen Straßenseite erwerben, um wenig genutzte zusätzliche Stellplätze und Wege anzulegen.

Insgesamt gilt: Soweit nicht auf die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung verzichtet wird, hätten die geprüften Alternativen wie oben beschrieben in Bezug auf die Umweltauswirkungen keine Vorteile oder sogar Nachteile.

5.5 Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung

5.5.1 Grundlagen der Überprüfung

Die Prüfung des Bedarfs erfolgt mit der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“², Stand: 07. Januar 2020.

„Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB). In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise. Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.“

5.5.2 Angaben zur Überprüfung

A – Strukturdaten

Stadt Vilseck, Landkreis Amberg-Weizbach	
Einwohnerzahl der Gemeinde (es sind die jeweils zum Jahresende bereinigten Zahlen des LfStat heranzuziehen)	zum 31.12.2020: 371156 Vilseck, St 6387 Bevölkerungsstand: 6.387 Einwohner https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html#link_2 (a1200c_202044.pdf - Bayerisches LfStat, S. 17, Einwohnerzahlen am 31. Dezember 2020)

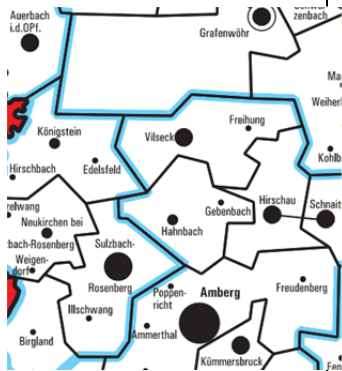
² Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand 07. Januar 2020, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre	31.12.2020: 6.387 Einwohner (Quelle: a1200c_202044.pdf - Bayerisches LfStat, S. 17, Einwohnerzahlen am 31. Dezember 2020) 31.12.2010: 6.501 Einwohner (https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2019/09371156.pdf) Differenz: - 114 Einwohner (von 2010 bis 2013 sinkende Einwohnerzahlen, seit 2014 sind stetig steigende Einwohnerzahlen zu verzeichnen)																		
Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausbe- rechnung des LfStat für das Zieljahr 2022 der Planung	2022: 6.500 Einwohner (Datenblatt 09371156.pdf, Stadt Vilseck, S. 5) (https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/de_mographische_profile/09371156.pdf) Datenblatt 09 371 156 Vilseck <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bevölkerungs- stand am 31.12...</th><th>Personen insgesamt*</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>2019</td><td>6 306</td></tr> <tr><td>2020</td><td>6 400</td></tr> <tr><td>2021</td><td>6 500</td></tr> <tr><td>2022</td><td>6 500</td></tr> <tr><td>2023</td><td>6 500</td></tr> <tr><td>2024</td><td>6 600</td></tr> <tr><td>2025</td><td>6 600</td></tr> <tr><td>2026</td><td>6 600</td></tr> </tbody> </table> tatsächliche Einwohnerzahl, Stand 30. September 2021: 6.495 (https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/a1200c_202143.pdf)	Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	2019	6 306	2020	6 400	2021	6 500	2022	6 500	2023	6 500	2024	6 600	2025	6 600	2026	6 600
Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*																		
2019	6 306																		
2020	6 400																		
2021	6 500																		
2022	6 500																		
2023	6 500																		
2024	6 600																		
2025	6 600																		
2026	6 600																		
Bevölkerungsprognose des Landkreises 	Veränderung der Landkreisbevölkerung 2039 gegenüber 2019 in Prozent: „-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend““ (S. 4 „Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553“⁸) Abnahme von 103.000 im Jahr 2019 auf 100.300 im Jahr 2039 (Seite).																		
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Zahl der Haushaltsmitglieder innerhalb eines Haushalts)	„ ... Während vor 20 Jahren durchschnittlich noch 2,25 Personen in einem Haushalt lebten, sank die mittlere Haushaltsgröße nach Mitteilung des Bayerischen Landesamts für Statistik im Jahr 2017 auf 2,03 Personen. Im langfristigen Trend zeichnet sich ein Rückgang der Mehrpersonenhaushalte mit drei oder mehr Personen ab, wohingegen vor allem Einpersonenhaushalte an Bedeutung gewannen. ... Diese Zahlen verdeutlichen den anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten. Im Jahr 1970 bestanden nur ein Viertel aller Haushalte aus nur einer Person und es lebten durchschnittlich noch 2,83 Personen in einem Haushalt. Seitdem hat sich der Anteil der Singlehaushalte um gut 17 Prozentpunkte auf rund 42 Prozent im Jahr 2017 erhöht. ...“⁹ „2040 wird voraussichtlich jeder vierte Mensch in Deutschland alleine wohnen ... Die durchschnittliche Zahl der Personen je Haushalt ist bereits zwischen 1991 und 2018 von 2,3 auf 2,0 deutlich gesunken. Bis 2040 wird sie voraussichtlich weiter auf 1,9 Personen pro Haushalt abnehmen. ... Die Gesamtzahl der Privathaushalte wird bis 2040 voraussichtlich am stärksten in Baden-Württemberg und Bayern zunehmen (jeweils + 7 %)“ (Statistisches Bundesamt¹⁰)																		

⁸ Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553 - www.statistik.bayern.de/demographie - Hrsg. im Dezember 2020 - Bestellnr. A182AB 202000 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039 – Demographisches Profil für den Landkreis Amberg-Sulzbach – „09371.pdf“ S. 4 bzw. S. 5

⁹ <https://www.statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2018/pm176/index.html>

¹⁰ Statistisches Bundesamt - Pressemitteilung Nr. 069 vom 2. März 2020 - <https://www.destatis.de/DE/...>

• Einstufung im Zentrale Orte-System¹¹ 	Die Stadt Vilseck ist im gültigen Regionalplan Oberpfalz-Nord, Begründungskarte 2, als Unterzentrum dargestellt. Als nächstes Mittelzentrum ist Sulzbach-Rosenberg zu nennen. Das nächstgelegene Oberzentrum stellt Amberg dar. Die nächsten Klinken sind das St. Anna Krankenhaus in Sulzbach-Rosenberg, sowie die St. Johannes Klinik in Auerbach. Schulen, Zahnärzte, eine „eigene Polizeistation ist ebenso wie eine eigene Feuerwache in Vilseck vorhanden. Daneben gehören ein städtischer Bauhof und“ das „Wasserwerk zu den ... Einrichtungen der technischen Infrastruktur“ (IHK¹² S. 20).
• Gebietskategorie gem. LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern - https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-stand-2018/)	In der Strukturkarte zum LEP (LEP_Stand_2018_Anhang_2_-_Strukturkarte.pdf) ist die Stadt Vilseck als „Allgemeiner ländlicher Raum“ und als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ („Kreisregionen“) dargestellt. Hier gilt (aus dem Textteil des LEP): „2.2.4 Vorrangprinzip“: (Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei - Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, - der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und - der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.“ Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord¹³, ist der Bereich in der Zielkarte 1 – Raumstruktur als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“ dargestellt.
• Verkehrsanbindung	Der Geltungsbereich des geplanten Baugebietes liegt im Westen von Sorghof. Direkt südlich im Anschluss verläuft die Kreisstraße AS 16; von hier besteht Anschluss an die südlich von Sorghof verlaufende Staatsstraße St 2166 zur B 85 im Westen (Richtung Auerbach bzw. Amberg) und zur B 299 im Osten (Richtung Grafenwöhr bzw. Amberg). Die nächsten Autobahnauffahrten liegen ca. 34 km westlich entfernt auf die A 9 (Auffahrt 44 – Pegnitz) sowie im Osten ca. 32 km entfernt auf die A 93 bei Weiden (Auffahrt 24 – Weiden-Frauenricht). Der Bahnhof Vilseck der Bahnlinie Weiden-Neukirchen ist von Sorghof ca. 3,0 km (Luftlinie) entfernt. Es bestehen gute Zugverbindungen (VGN) nach Nürnberg und Weiden. „Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr wird durch die Deutsche Bahn (Linie Nürnberg – Weiden) und die Verkehrsverbünde VGN (Großraum Nürnberg) und VAS bzw. Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach gewährleistet. Das Fehlen eines nahegelegenen Autobahnanschlusses dürfte die Entstehung und Notwendigkeit zur Ausweisung von größeren Gewerbearealen verhindert haben.“ (IHK¹⁴ S. 20).

¹¹ Regionalplan 01.07.2007 - Begründungskarte 2

<https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm>

¹² Vorbereitende Untersuchung und integriertes Handlungskonzept Pogramgebiet Vilseck Innenstadt – Planungsgruppe Meyer-Schwab-Heckelsmüller GbR Fürth - 2014.

¹³ Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) <http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm>

¹⁴ Vorbereitende Untersuchung und integriertes Handlungskonzept Pogramgebiet Vilseck Innenstadt – Planungsgruppe Meyer-Schwab-Heckelsmüller GbR Fürth - 2014.

• Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region	Aus dem IHK¹⁵ von 2014 „Vilseck ist eine Kleinstadt im Landkreis Amberg-Weizbach in der Oberpfalz. Sie kann auf eine lange historische Stadtgeschichte zurückblicken und erlangte historische Bedeutung als wichtige Station am Handelsweg Nürnberg-Prag, der ‚Goldenen Straße‘ im 14. Jahrhundert. Heute sind die überregionalen Verkehrsknoten weiter entfernt, Vilseck ist Untzentrum und grenzt im Norden an den Truppenübungsplatz Grafenwöhr, dessen ‚Südlager‘ mit seinen Einrichtungen einer der wichtigsten Arbeitgeber der Vils-ecker Bürger ist. Dadurch ist die Abhängigkeit der Gemeinde von der Entwicklung des Truppenübungsplatzes relativ hoch. Abgesehen davon ist der Gewerbesektor schwach entwickelt, der Bereich Landwirtschaft hat durch den Strukturwandel stark abgenommen, viele Arbeitnehmer sind gezwungen aus-zupendeln. ...“ (IHK¹⁵ S. 12)
• weitere Indikatoren u. a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte	Die Anbindung an die örtliche Infrastruktur ist gut. Unmittelbar nördlich des geplanten Baugebietes verläuft die AS 16. Die geplante Bebauung grenzt an vorhandene Siedlungsflächen an. Ziel der Stadt Vilseck ist es, im Ortsteil Sorghof weitere attraktive Wohnbauflächen zu schaffen. Die als Wohngebiet vorgesehenen Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Vilseck. Um ein Entstehen von Baulücken zu verhindern, sind vertragliche Vereinbarungen geplant.

(Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553 - Hrsg. im August 2021 – Demographie-Spiegel für Bayern - Bestellnr. A182BB 202151– Stadt Vilseck - Berechnungen bis 2039,
https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09371156.pdf)

B - Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Hier ist laut der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und der Auslegungshilfe hierzu¹⁶ eine vollständige Aufstellung erforderlich, der den einzelnen Gemeindeteilen zu-ordenbaren Flächenpotenziale.

In der Auslegungshilfe werden für diese vollständige Aufstellung genannt:

• Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.	In diese Kategorie zählt die hier überplante Fläche: Der Geltungsbereich ist im gültigen FNP als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Die vorliegende Planung ist also aus Sicht der Stadt Vilseck als eine Nutzung bestehender Flächenpotenziale zu werten und kommt somit dem landesplanerischen Gebot der vorrangigen Nutzung bestehender Flächenpotenziale nach. Beim Geltungsbereich handelt es sich auch aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde um eine Potenzialfläche der Innenentwicklung (Landesplanerische Stellungnahme¹⁷ vom 20.05.2022).
• Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.	Prüfung hier nicht erforderlich – siehe erster Punkt oben.
• Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.	Prüfung hier nicht erforderlich – siehe erster Punkt oben. Seit 2011 hat die Stadt Vilseck ein Integriertes Handlungskonzept für den Bereich „Vilseck Innenstadt“ (IHK¹⁸), um die Innenentwicklung zu fördern.

¹⁵ Vorbereitende Untersuchung und integriertes Handlungskonzept Pogramgebiet Vilseck Innenstadt – Planungsgruppe Meyer-Schwab-Heckelsmüller GbR Fürth - 2014.

¹⁶ Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“¹⁶, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 07. Januar 2020.

¹⁷ Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde : Landesplanerische Stellungnahme vom 20.05.2022 – Zeichen ROP-SG24-8314.12-198-17-6

¹⁸ Vorbereitende Untersuchung und integriertes Handlungskonzept Pogramgebiet Vilseck Innenstadt – Planungsgruppe Meyer-Schwab-Heckelsmüller GbR Fürth - 2014.

• Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, ungenutzter und untergenutzter Gebäude.	Prüfung im Zuge dieser Bauleitplanung ist nicht erforderlich – siehe erster Punkt oben. Seit 2011 hat die Stadt Vilseck ein Integriertes Handlungskonzept für den Bereich „Vilseck Innenstadt“ (IHK ¹⁹), um leerstehende Gebäude der Nutzung zuzuführen.
• Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.	Prüfung hier nicht erforderlich – siehe erster Punkt oben.

C - Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen - Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

„Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen. Die zu erwartenden Bevölkerungszuwächse ergeben sich aus den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik. Diese stellen keine Prognose dar und sind daher bei der Beurteilung zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Gemeinde zu sehen. Daneben sollten zur Einordnung der Entwicklung auch die Bevölkerungsprognosen für den jeweiligen Landkreis bzw. ggf. der Region herangezogen werden. Anhand des ermittelten Einwohnerzuwachses im Planungszeitraum, der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie der Raumansprüche der Wohnbevölkerung ist der Bedarf an Wohnbauflächen unter Heranziehung ortsüblicher Bauungsdichten und gleichzeitiger Berücksichtigung anzustrebender flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen zu ermitteln. Der Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen ergibt sich aus der Subtraktion der vorhandenen Flächenpotenziale von dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf. Insofern sind auch negative Bedarfe an zusätzlichen Wohnbauflächen regelmäßig möglich. Für jede Gemeinde ist jedoch in geringem Umfang ein Ersatzbedarf für Abbruch, Sanierung oder Umnutzung bestehender Wohnbauflächen anzuerkennen. Entscheidend ist stets die Begründung des Bedarfs im Einzelfall unter Berücksichtigung der Bemühungen zur Innenentwicklung.“ ²⁰

Der Bedarf an weiteren Wohnflächen ist in Vilseck nicht gedeckt, was sich in der bestehenden hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzelhausbebauung und der schnellen Vergabe der Baugrundstücke vorhergehender Baugebiete zeigt.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen besteht Bereitschaft zum Verkauf, diese stehen somit für Wohnzwecke zur Verfügung.

¹⁹ Vorbereitende Untersuchung und integriertes Handlungskonzept Pogramgebiet Vilseck Innenstadt – Planungsgruppe Meyer-Schwab-Heckelsmüller GbR Fürth - 2014.

²⁰ Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand 07. Januar 2020, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

5.6 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Zielsetzung der Gemeinde ist es mit diesem Bebauungsplan die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten, die Voraussetzungen für die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und für Kosten sparendes Bauen zu schaffen. Jungen Familien soll ausreichend Baugrund zur Verfügung stehen: Der Abwanderung junger Bevölkerungsschichten soll entgegen gewirkt werden, auch durch die Ermöglichung verdichteter Bauweisen. Zudem sollen bis zu zwei Parzellen für jeweils mehrere „Tiny houses“ angeboten werden²¹.

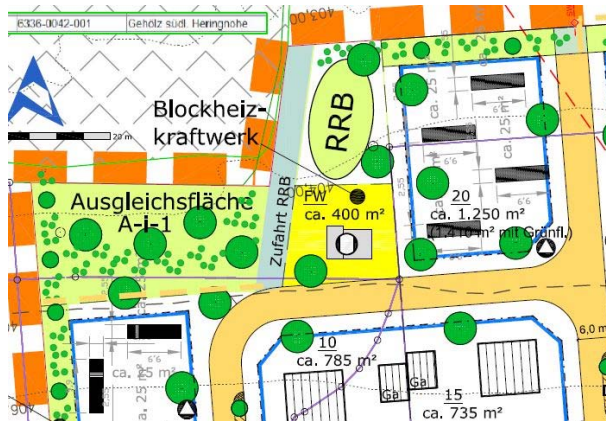


Abbildung 9: Vorentwurfs-Variante mit Tiny houses

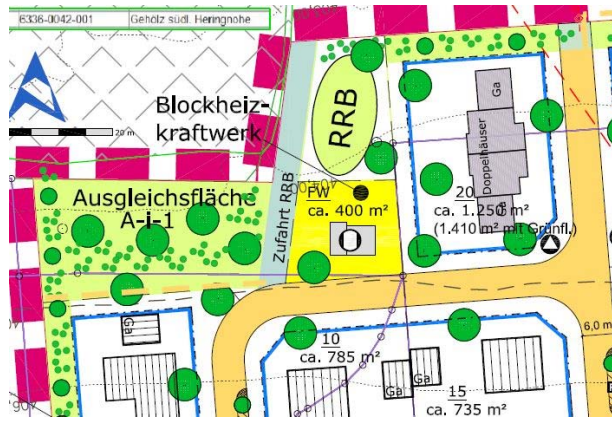


Abbildung 10: Vorentwurfs-Variante ohne Tiny houses

Zwei Vorentwurfs-Varianten zeigen, dass Bereiche (ein bis zwei Parzellen) alternativ für "Tiny Houses" oder (falls kein Bedarf besteht) für weitere reguläre Bebauung verwendet werden können.

Beispielhaft dargestellt wurden in der Planzeichnung Tiny Houses mit 2,55 m x 9,90 m.

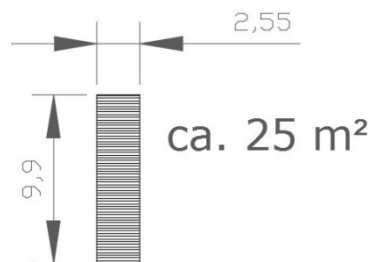


Abbildung 11: Tiny houses – Abmessungen der Beispielgebäude

²¹ <https://wohnglueck.de/artikel/geplante-tiny-house-siedlungen-grundstuecke-32049>:

„20.07.2021 Rennertshofen, Bayern: 20 Stellplätze für Minihäuser am Ortsrand von Hütting
Im Ortsteil Hütting der oberbayerischen Gemeinde Rennertshofen will der Landwirt ... auf einer Fläche von rund 5.000 Quadratmetern, die an seinen Hof ... angrenzt, 20 Stellplätze mit Anschlüssen für Wasser, Strom und an den Abwasserkanal errichten. Sie sollen zwischen 100 und 200 Quadratmeter groß sein und für Tiny Houses on Wheels verpachtet werden.

Das Genehmigungsverfahren läuft bereits seit zwei Jahren, noch in diesem Jahr soll es abgeschlossen werden, so dass ... seine Pläne verwirklichen kann.

08.07.2021 Unterammergau, Bayern: Ein Mini-Tiny-House-Viertel mit sechs Stellplätzen

Ein Grundstück an der Hofstadelstraße in der bayerischen Gemeinde Unterammergau soll zum neuen Minihaus-Viertel werden. Sechs Tiny Houses können dort aufgestellt werden, nachdem der Gemeinderat und das Landratsamt zugestimmt haben. Ergänzt wird das Areal um einen Gemeinschaftsraum. Die Eigentümer erwerben ein mobiles Tiny House für rund 70.000 Euro von der Firma ...und müssen lediglich Pacht an den Grundbesitzer zahlen. Sie können mit ihren mobilen Tiny Houses jederzeit umziehen.“

„08.06.2021 Hüttstadt, Bayern: Tiny House Village mit fünf Grundstücken.

Die Gründer des ersten deutschen Tiny House Village in Mehlmeisel schaffen nun ein zweites Tiny House Village in Hüttstadt. Das ist ein Ortsteil von Fichtelberg im Fichtelgebirge. Das neue Village wird mit nur fünf Grundstücken auf 2.000 Quadratmetern deutlich kleiner sein als das erste Tiny House Village. Jedem Pächter stehen rund 400 Quadratmeter zur Verfügung. Die Stellplätze sind genehmigt für Tiny Houses des Typus LOVT vom Tiny-House-Hersteller Diese sind 25 Quadratmeter groß und entsprechen den Vorgaben des GEG. Sie kosten je nach Ausbaustufe zwischen 70.000 und 100.000 Euro. Die Pacht für den Stellplatz soll 250 Euro pro Monat betragen. ...“

01.06.2021 Mehlmeisel, Bayern: 11 freie Stellplätze im Tiny House Village

Zum 1. Juni 2021 hat sich die Eigentümerstruktur des ersten deutschen Tiny House Village geändert. Die Bewohner haben eine Gesellschaft gegründet. In dem 16.250 Quadratmeter großen Dorf in Mehlmeisel im Fichtelgebirge, in dem derzeit 26 Bewohner leben, sind noch elf Stellplätze frei. Sie sind zwischen 150 und 250 Quadratmeter groß. Möglich sind dort Tiny Houses bis maximal 50 Quadratmeter Grundfläche und 4,50 Meter Höhe.

Wer dort leben möchte, muss sich allerdings einem mehrstufigen, langwierigen Annäherungsprozess, inklusive einjährigem Probewohnen, unterwerfen. Der soll sicherstellen, dass die Bewohner zueinander passen. Zudem muss er Gesellschafter des Dorfes werden und eine Einlage in Höhe von 50.000 Euro leisten. Dafür beträgt die monatliche Pacht dann nur 25 Euro im Monat. Informationen gibt es auf der [Seite des Tiny House Village](#).“

Dabei ist zu beachten:

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

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms (Straßen ...) und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, das heißt Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind wo möglich zu vermeiden;
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;
- Auswirkungen auf das Kleinklima (zum Beispiel Berücksichtigung von Kaltluftabflüssen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit einer Wohngebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die ab Kapitel 5.9 ab Seite 58 genauer behandelt werden.

5.7 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet

Die Bauleitpläne sind den Zielen (Z) der Raumordnung anzupassen, Grundsätze (G) der Raumordnung sind in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 4 BauGB und Art. 3 Bay. Landesplanungsgesetz - BayLplG).

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Vorgaben des BayLplG (u.A. Art. 6 Abs. 2 Nr. 2), sowie des Landesentwicklungsprogramms Bayern²² (LEP Stand 01.01.2020) wie die Erfordernis einer „nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ oder die Ausweisung neuer Siedlungsflächen „in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“, werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

- Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur ausgerichtet werden (BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 S. 2).
- „(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten ...“ „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung

²² LEP - <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/...>

LEP Stand: 1. Januar 2020 - <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2020/> – Lesefassung Stand März 2021

und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“ (LEP 1.1.1 Z).

- „(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten“ (LEP 1.2.1 Z). Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP 3.1 - G). *Diese Vorgaben werden hier im Kapitel 5.5 ab Seite 43 behandelt.*
- „(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden“ (LEP 1.2.2).
- „(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP 3.1 G).
„Im Hinblick auf den LEP-Grundsatz 3.1 wird begrüßt, dass eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen ist. Kritisch gesehen werden in diesem Zusammenhang jedoch die recht großen Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser von bis zu 1060 m². Zur Vermeidung der Entstehung von Baulücken wird empfohlen, die Umsetzung der Planung durch Verträge sicherzustellen (Vorverträge mit Eigentümer der Fläche, Baupflicht für zukünftige Bauwerber), um Entwicklungen wie im Gebiet nördlich der Kürmreuther Straße zu verhindern“ (Landesplanerische Stellungnahme²³ vom 20.05.2022). *Dies ist beabsichtigt. Eine Verkleinerung der Grundstücke wurde geprüft. Die genannten großen Parzellen (bis zu 1.060 m² sind für die Bebauung mit je ca. 4 Tinyhouses gedacht.*
- **„Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (LEP 3.2 Z). *Diese Vorgaben werden hier im Kapitel 5.5.2 ab Seite 46 behandelt. Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine Potenzialfläche der Innenentwicklung (Landesplanerische Stellungnahme²³ vom 20.05.2022).*
- **„Vermeidung von Zersiedelung“** „(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden“ (LEP 3.3 G).
- **„Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“**
„(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn ...“ (LEP 3.3 Z). *Der Standort bindet an eine bestehende geeignete Siedlungseinheit an.*
- „(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden“ (LEP 7.1.1). „Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können (...“ (LEP zu 7.1.1 B). *Siehe Grünplanung und Umweltbericht.*
- (Z) „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen“ (LEP. 7.1.2).
- „(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten“ (LEP 7.1.6). *Siehe Grünplanung und Umweltbericht.*
- „Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Um-

²³ Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde : Landesplanerische Stellungnahme vom 20.05.2022 – Zeichen ROP-SG24-8314.12-198-17-6

fang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP zu 1.1.3 B). *Siehe Grünplanung und Umweltbericht.*

Gebietskategorie gemäß LEP (Anhang 2 – Strukturkarte):

Das LEP stellt das Planungsgebiet als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ („Kreisregionen“) dar. Hierzu im Textteil des LEP:

„2.2.4 Vorrangprinzip“:

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

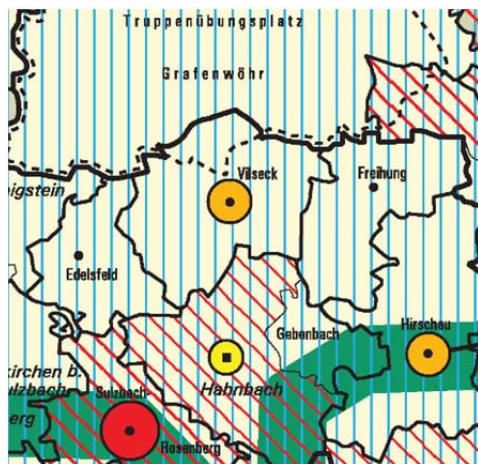
- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

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

Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6)

Auch die Vorgaben der Regionalplanung werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt: Im **Regionalplan für die Region Oberpfalz-Nord**²⁴ wird folgendes Ziel im Bereich „Siedlungsstruktur“ angestrebt: *„Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.“* (Ziele B II 1.1).

„2.1 Bei Sanierungsmaßnahmen und der Planung neuer Siedlungsgebiete soll auf gewachsene Ortsbilder und charakteristische Siedlungsformen besondere Rücksicht genommen und an die baulichen Qualitäten der in der Region vertretenen traditionellen Hauslandschaften angeknüpft werden“ (Ziele B II 2.1). Die baulichen Qualitäten der in der Region vertretenen traditionellen Hauslandschaften sind im gewachsene Ortsbild nur noch eingeschränkt vertreten. Die Nutzung regenerativer Energien, der Photovoltaik usw. erfordert neue Bauformen, die hier nicht ausgeschlossen werden sollen.



Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord²⁵, Karte 1 Raumstruktur, ist der Bereich um Vilseck als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“ dargestellt.



Abbildung 12: Regionalplan - Ausschnitte aus der Karte 1 Raumstruktur

In der Karte „Landschaft und Erholung“²⁶ (siehe Abbildung 13) ist der Bereich um Sorghof als ein „**Landschaftliches Vorbehaltsgebiet**“ dargestellt (mit einer x-Schraffur). Es handelt sich hierbei um das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 19 – „Oberes Vilstal mit Nebentälern“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (siehe Abbildung 13).

²⁴ Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) - 2002 / 2018 - Hrsg.: Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord
https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/...

²⁵ Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) - u.a. Karte 1 Raumstruktur „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ -
https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html - - März 2020

²⁶ Quelle: www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6

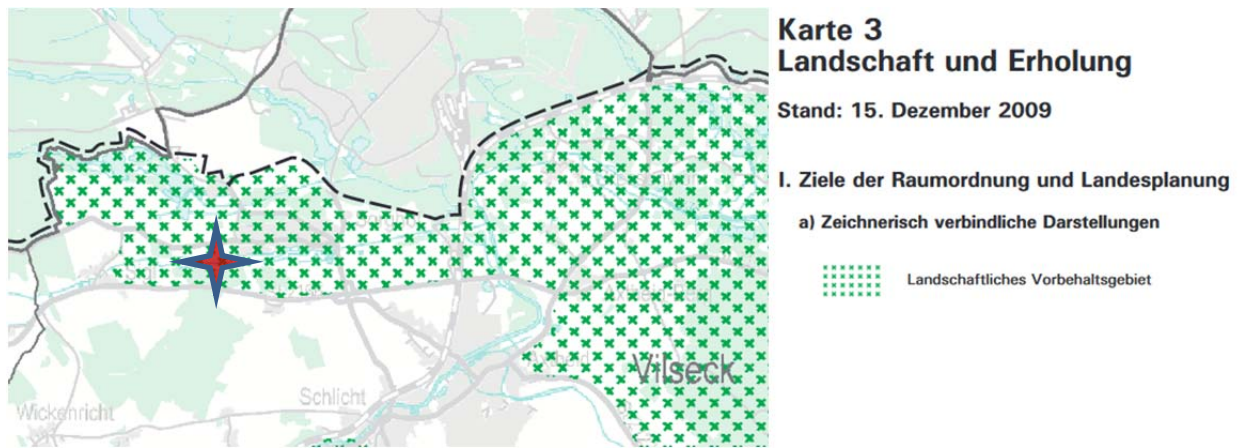


Abbildung 13: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Zielkarte 3

„In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu“ (Regionalplan B I 2.1). Dies ist auch bei der gemeindlichen Abwägung zu beachten. Den Stellungnahmen der Fachstellen des Natur- und Landschaftsschutzes kommt dabei eine hohe Relevanz zu.

„Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete stellen ausgewählte Räume dar, die aufgrund Art. 18 Abs. 2 Nr. 3 BayLPG im Regionalplan ausgewiesen werden, und in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. Sie bilden in der Regel den Grundstock für die Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten und die Festsetzung von Naturparken. Als landschaftliches Vorbehaltsgebiet werden Räume benannt, die - charakteristische Landschaften darstellen, welche für die Leistungsfähigkeit oder die Wiederherstellung des Naturhaushaltes, für das Landschaftsbild oder für die Erholung von besonderer Bedeutung sind

- vorwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und als Freiräume besonderen ökologischen Wert besitzen
- zusammenhängende Waldgebiete darstellen und besondere Funktionen für Naturhaushalt und Erholung haben
- als Seen-, Teich- und Flusslandschaften für Ökologie und Landschaftsbild wertvoll sind.

Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete können durch angemessene Erholungseinrichtungen bereichert und ergänzt werden“ (Regionalplan B I, zu 2.1).

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 19 – „Oberes Vilstal mit Nebentälern“ wird wie folgt charakterisiert: „Das Gewässersystem des Oberlaufs der Vils ist mit ausgedehnten Auwaldbiotopen besetzt. Östlich Vilshofen liegen größere Waldgebiete mit Biotopschutzfunktion.“ (Regionalplan BI, S. 5) ²⁷.

²⁷ Quelle: www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6

Naturraum: Laut Begründungskarte 1 des Regionalplans liegt der Geltungsbereich im Naturraum **070 Oberpfälzisches Bruchschollenland** (Oberpfälzisches Hügelland).

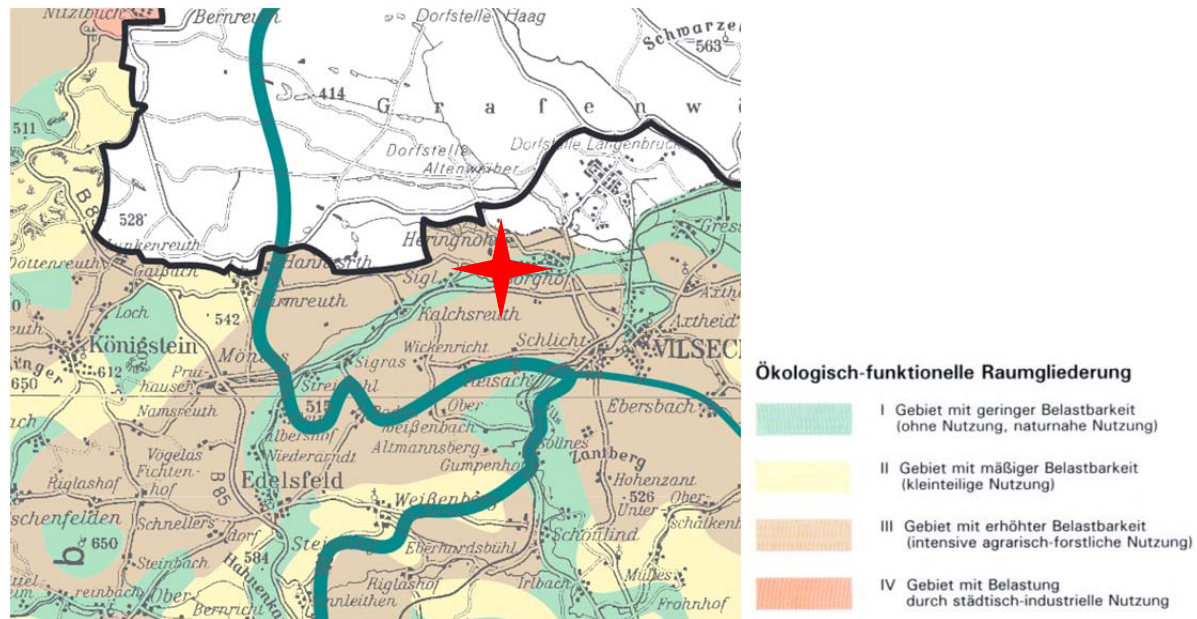


Abbildung 14: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Karte 1 Raumgliederung – Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung

Der Geltungsbereich liegt in einem „Gebiet mit geringer Belastbarkeit (ohne Nutzung, naturnahe Nutzung)“ (siehe Abbildung 14).

„Es ist eine ökologische Struktur der Landschaftsräume anzustreben, die der unterschiedlichen ökologischen Belastbarkeit Rechnung trägt und ein breites Spektrum von Nutzungsformen der Landschaft gewährleistet“ (Ziele A II Raumstruktur - Ökologische Erfordernisse, Ziff. 3.2).

„Die Land- und Forstwirtschaft soll erhalten und gestärkt werden. Sie soll der in diesem Wirtschaftsbereich tätigen Bevölkerung angemessene Lebens- und Arbeitsbedingungen bieten und zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Natur-, Lebens- und Kulturräum beitragen“ (Ziele B III Land- und Forstwirtschaft, Ziff. 1).

„Dies gilt insbesondere für Gebiete mit durchschnittlichen und günstigen Erzeugungsbedingungen. Dort soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden. Gem. der Begründung zu B III 2.1 des Regionalplans fällt hierunter u.a. auch der Erhalt der Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungen. Gem. der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) herrschen im Bereich des geplanten Wohngebietes überwiegend günstige Erzeugungsbedingungen vor. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche, der nicht direkt kompensiert werden kann. Vor diesem Hintergrund kommt den Stellungnahmen der Fachstellen ... der Landwirtschaft eine hohe Relevanz zu, weshalb diese im Zuge der Abwägung entsprechend angemessen gewürdigt werden sollen“ (aus der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberpfalz-Nord vom 16.05.2022).

Die Vorgaben und Zielsetzungen des Regionalplans werden der Abwägung der unterschiedlichen Belange, sowie der Planung unter Anderem bei der Abschätzung der Umweltauswirkungen zu Grunde gelegt.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Amberg-Sulzbach

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Amberg-Sulzbach²⁸ (ABSP, Hrsg. Bay. StMLU, März 2001) liegt der Geltungsbereich innerhalb des Schwerpunktgebietes „E – Vilsecker Mulde und Feuchtlebensräume zwischen Vilseck und Kürmreuth“.

Als Ziele und Maßnahmen werden im ABSP u. a. genannt (Ziff. 4.5, ab S. 13):

1. Naturschutzrechtliche Sicherung der wertvollsten Bereiche
2. Fortführung der Maßnahmen im ABSP-Umsetzungsprojekt „Vilsecker Mulde“ (...)
3. Erhaltung und Optimierung der landesweit bedeutsamen „Heringnoher Teichkette“ (...)
4. Erhaltung und Optimierung der Vils als überregional bedeutsame Ausbreitungsachse und naturraumübergreifendes Vernetzungselement im Sinne eines landesweiten Biotopverbunds (...)
5. Erhaltung und Optimierung der Bäche und Bachtäler zwischen Kürmreuth und Vilseck als wertvolle Lebensräume und Verbundachsen (...)
6. Erhaltung, Optimierung und Wiederherstellung artenreicher Extensivgrünländer entlang der Vils und der Bachtäler zwischen Kürmreuth und Vilseck als potenzielle Lebensräume von Wiesenbrütern und Nahrungshabitate des Weißstorchs (...)
7. Erhaltung und Optimierung der landesweit bzw. überregional bedeutsamen Sandgruben bei Elbart und Tanzfleck
8. Durchführung von Artenhilfsmaßnahmen für die stark gefährdete Kurzflügelige Schwertschrecke, insbesondere im Talraum der Schmalnohe (...)
9. Sicherung der Vorkommen der Kreuzotter an der Heringnoher Teichkette, in der Vilsecker Mulde sowie in der Sandgrube Elbart mit ihrem Umfeld
10. Durchführung spezieller Artenschutzmaßnahmen für den Moorfrosch im Umfeld der Vorkommen in der Vilsecker Mulde sowie an der Heringnoher Teichkette (...)
11. Erhaltung und Förderung aller Vorkommen überregional bedeutsamer Libellenarten, z. B. an der Heringnoher Teichkette, am Kleinen und Großen Häuslweiher, an Modler-/ Almosen-/Lindenweiher westlich Hämmerleinsmühle, in der Sandgrube nördlich Tanzfleck sowie entlang der Fließgewässer, insbesondere der Vils (...)

Die oben genannten Ziele und Maßnahmen betreffen keine Flächen im Planungsbereich. Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, Feuchtfelder sind nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich sind keine bedeutsamen ABSP-Flächen dargestellt. Nördlich – außerhalb des Geltungsbereiches – ist eine lokal bedeutsame ABSP-Fläche (B42) dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine biotopkartierte Gehölzstruktur (Biotop-Nr. 6336-0042-001).

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes bei der Ausarbeitung der Planung: Im Zuge der Ortsrandeingrünung und der Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan wird die Biotopvielfalt gefördert durch die Schaffung weiterer Verbundelemente.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt in keinem **Landschaftsschutzgebiet**.

Im Geltungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein **FFH-Gebiet** noch ein **Vogelschutzgebiet** gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen in **der Biotopkartierung Bayern** erfasst und durch die geplanten Maßnahmen betroffen.

Siehe auch Abbildung 16 sowie Abbildung 17, Seite 65.

²⁸ Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Amberg-Sulzbach, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, März 2001

Flächennutzungsplan Stadt Vilseck

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan²⁹ als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt (Siehe Abbildung 15). Somit „handelt es sich ... um eine Potenzialfläche der Innenentwicklung“ (Landesplanerische Stellungnahme³⁰ vom 20.05.2022).

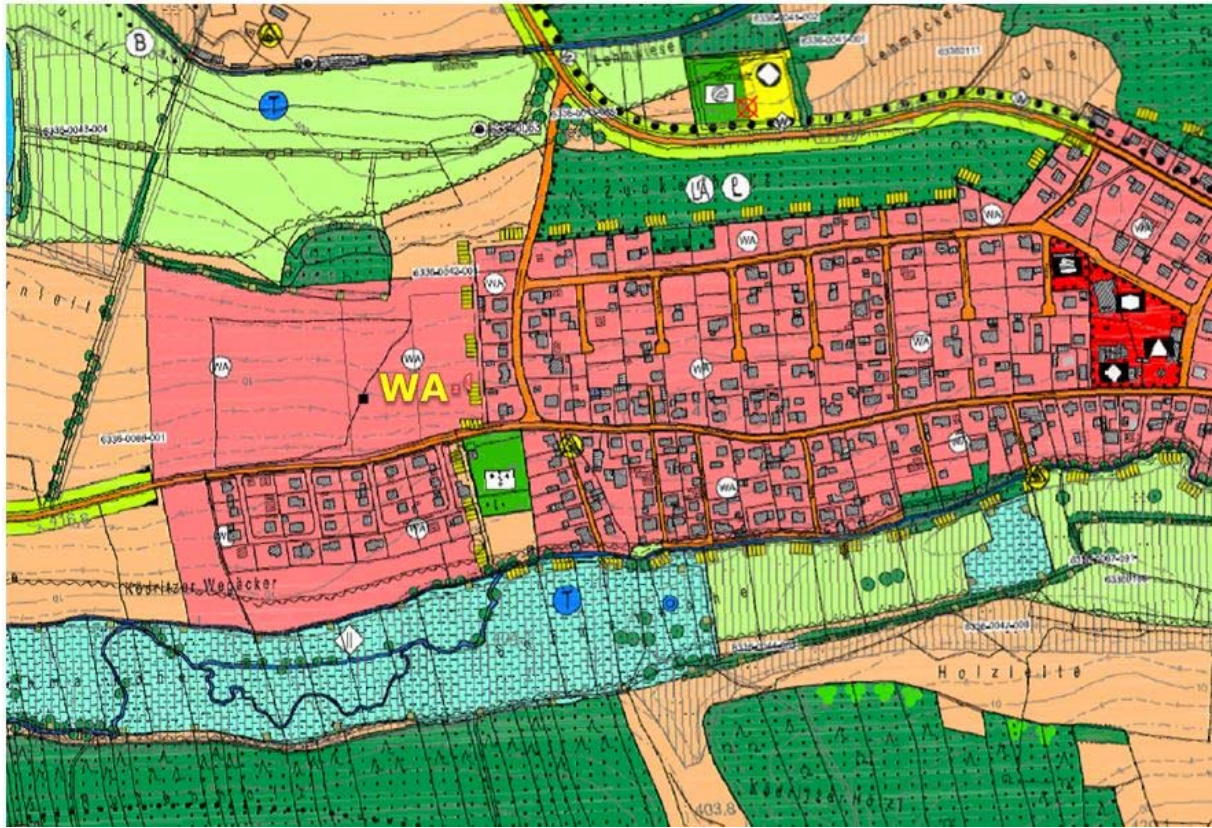


Abbildung 15: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Baugebietes (WA in gelber Schrift).

²⁹ Flächennutzungsplan Stadt Vilseck .

³⁰ Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde : Landesplanerische Stellungnahme vom 20.05.2022 – Zeichen ROP-SG24-8314.12-198-17-6

5.8 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

Ein Teil der wesentlichen Grundzüge der Planung wurde bereits in Kapitel 5.4 (Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation) beschrieben.

5.8.1 Verkehrstechnische Erschließung

Eine ausreichende verkehrstechnische Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz erfolgt durch Anschluss an die Kürmreuther Straße (Kreisstraße AS 16), und weiter an die St 2120 und die St 2166. Die fußläufige Verbindung im Norden zur Altenweiherstraße und Richtung Westen zu möglichen weiteren Baugebieten soll als Option offen gehalten werden. Geprüft wurden auch die Schaffung eines zweiten Geh- und Radweges nördlich der Kreisstraße AS 16, sowie die Schaffung zusätzlicher Stellplätze für den angrenzenden Friedhof. Der **Geh- und Radweg** südlich der Kürmreuther Straße (AS 16) ist durch einfaches Queren der Straße zu erreichen. Hier ist die Versiegelung zusätzlicher (Grün-) Flächen abzuwägen mit einer geringfügig besseren Anbindung des Baugebietes an das Fuß- und Radwegenetz. Wichtiger für die fußläufige Anbindung sind die vorgesehenen im Norden des Baugebietes freizuhaltenen Wege mit Anbindung an die Altenweiherstraße und an mögliche spätere Baugebiete im Westen (Ausbau später möglich, zuerst nur Trampelpfad).

Auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vor Ort steht einer zusätzlichen Vergrößerung der Verkehrsflächen entgegen (die Kosten treffen letztendlich die Bauwilligen oder die Stadt).

Die Funktionsfähigkeit des Friedhofes ist bisher auch ohne **zusätzliche Stellplätze** im neuen Baugebiet gegeben. Siehe hierzu die Alternativenprüfung im Textteil ab Seite 41.

Die „Bauleitplanung tangiert die Kreisstraße AS 16 im Abschnitt 140 von Station 5.180 bis Station 5.320. Die Grenze der Ortsdurchfahrt befindet sich bei Station 5.298. Demnach befindet sich der Bauplatz Nr. 16 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Bauplätze Nr. 01, Nr. 06 und Nr. 11 befinden sich an der straßenrechtlichen Freistrecke. Verkehrsrechtlich gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h“ (Stellungnahme des Tiefbauamtes am Landratsamt Amberg-Weizsäckchen vom 19.05.2022 Z: 71/Ko).

5.8.2 Brandschutz

Der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen ist eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Es ist sicherzustellen, dass die bestehende Löschwasserversorgung ausreichend ist, oder auf geeignete Art und Weise ergänzt wird.

5.8.3 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist jederzeit möglich. Der Anschluss erfolgt über das bestehende Ortsnetz der Stadt Vilseck.

5.8.4 Oberflächenwasser, Kanäle und Abwasserbeseitigung

Das geplante Gebiet kann ordentlich im Trennsystem an die gemeindliche Entwässerung in der Altenweiherstraße angeschlossen werden. Im Zuge der Erschließungsplanung ist die genaue Art der Abwasserbeseitigung / des Anschlusses an vorhandene Kanäle zu klären.

Auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswässer / Oberflächenwasser der Parzellen sollten grundsätzlich vorrangig einer Nutzung am Grundstück zugeführt werden (Samm lung mit Zisternen), ansonsten wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Die entsprechenden Regelwerke und Vorschriften sind dabei zu beachten. Soweit Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Sickerfähigkeit des Bodens vor Bau- beginn zu prüfen. Nachbargrundstücke oder das Grundwasser dürfen durch die Ver- sickerung nicht beeinträchtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlags- wasser auf dem geplanten Gebiet schadlos versickert bzw. bei Überlastung über die Ent- wässerungseinrichtungen schadlos abgeleitet werden kann (Regenrückhalteteich / -teiche mit Überlauf in die Wiesennohe). Wasserrechtsunterlagen sind vor einer Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen.

Soweit die im Planteil als Planzeichen (Platzhalter) dargestellten Regenrückhalteteiche (RRT) nicht ausreichen, sind im Zuge der Erschließungsplanung nördlich davon, im Anschluss, weitere RRT zu planen / möglich (ebenfalls Flächen des Vorhabenträgers).

5.8.5 Energieversorgung / vorhandene Leitungen mit Schutzzone

Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung durch die Bayernwerk AG. Die vor- handene, querende 20 kV-Freileitung soll im Bereich der Bebauung durch Erdverkabelung ersetzt werden.

5.8.6 Müllentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Amberg-Regen. Soweit erforderlich (Stichstraße) sind die Abfallbehälter für die Abholung zu Sammel- stellen an der Erschließungsstraße zu verbringen.

5.8.7 Telekommunikation

Diese ist sichergestellt durch zu ergänzende, vorhandene Telekommunikationslinien.

5.8.8 Fernwärme, Blockheizkraftwerk

Eine Versorgung der Baugrundstücke über eine zentrale Blockheizanlage (erneuerbare Energiequellen, zum Beispiel Hackschnitzel) wird geprüft und zum aktuellen Planungs- stand von allen Beteiligten positiv gesehen.

5.9 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Es ist sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Dieser Punkt wird ausführlicher im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch“ behandelt. Siehe auch die Festsetzungen und Hinweise hierzu bei 1.11, 4.2 und 4.3.

5.10 Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Daneben werden Grünflächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren.

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

Unter anderem zur Art der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksflächen und zu Abstandsflächen, zur zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen und zu weiteren Festsetzungen sind Begründungen ab Seite 7 neben den Festsetzungen zu finden.

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

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, sowie der Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) dienen der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes und sollen Auswüchse verhindern und Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich halten.

5.10.3 Dachformen, Dachdeckung, Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen

Die Festsetzung der Dachformen, Dachdeckung, sowie die Einschränkungen bezüglich Dachaufbauten, Werbeanlagen, sowie Sonnenkollektoren und Solarzellen / Photovoltaikanlagen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Das Gleiche gilt für die Festsetzungen zur Fassadengestaltung. Metaldacheindeckungen sind nur in beschichteter oder anderer nicht umweltgefährdender Ausführung zulässig um Belastungen des Grundwassers zu verhindern.

5.10.4 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Schutz des Bodens (Minimierung der Versiegelung), des Oberflächenwassers, dem Artenschutz (zum Beispiel Verzicht auf Zaunsockel), also dem Schutz von Natur und Landschaft und dem Schutz der menschlichen Lebensgrundlagen.

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

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

Eingrünungsmaßnahmen sind für das Orts- und Landschaftsbild notwendig, dienen der Vermeidung und Verringerung von Eingriffsfolgen und erfüllen ökologische Funktionen. Deshalb werden zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt.

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

Das Ziel der Vermeidung und Verringerung von Eingriffsfolgen begründet weitere Festsetzungen, wie etwa zur Versiegelung oder zu den zu verwendenden Arten.

5.11 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen ... im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... zu schützen, ...; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft“ (aus § 1 BNatSchG).

„Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; ...“ (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

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

Die genaue Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht (im Anhang; Ergebnisse siehe unten). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde. Im Folgenden Ergebnisse des Umweltberichtes:

Der Umfang des Geltungsbereichs umfasst überwiegend gering bedeutsame Lebensräume (Acker). Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Ausweisung von internen und externen Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Mit der Bebauung gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings auch bisher nicht von besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung waren. Es erfolgt eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, die durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden soll.

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete befinden sich im Geltungsbereich des Planungsgebietes nicht. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen in der Biotopkartierung Bayern erfasst.

Zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes sind Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen. Ein Teil des Eingriffes wird direkt auf der Fläche ausgeglichen. Die Baum- und Strauchpflanzungen dienen gleichzeitig der Eingrünung der Randbereiche.

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

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen /Betroffenheit	Bewertung (Erheblichkeit)
Fläche / Boden	Versiegelung durch Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellflächen, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale GRZ 0,35 und Verkehrsflächen) ist eine Versiegelung bzw. Überbauung der Siedlungsfläche von bis zu 35 % möglich. Es erfolgt der nicht ausgleichbare Verlust von etwa 1,9 ha intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche.	mittel
Luft / Klima	Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen.	gering
Wasser	Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort. geplant.	gering - mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Verlust von Ackerflächen und kleinflächig Altgrasfluren. Es sind keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume sind auf Grund der bisherigen Nutzung eher gering. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.	gering
Landschaft / Erholung	Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper möglich, jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe begrenzt. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen (Baum- und Heckenpflanzungen) tragen zur Verminderung der Auswirkungen bei, und sind hier Voraussetzung für diese Einstufung. Die bisherige geringe Erholungseignung verschlechtert der Eingriff nicht.	gering
Mensch / Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (u. A. schalltechnisches Gutachten).	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Bodendenkmale vorhanden; bei evtl. Bodenfunden sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.	nicht betroffen / nicht beeinträchtigt
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	nicht betroffen
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.	voraussichtlich nicht betroffen.

(Quelle: Tabelle 1 - Schutzgüter und Auswirkungen, sowie Textauszug aus dem Umweltbericht S. 99f)

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung. Die während oder nach der öffentlichen Auslegung bzw. durch die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich einzuarbeiten.

5.12 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ...“ in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen ...“ „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Kommune soll also die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

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

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

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

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

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

5.14 Sonstiges

5.14.1 Befreiungen

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde oder vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. Aufgrund der klaren Vorgaben im Bebauungsplan sollte dies aber nur bei nachvollziehbaren Härtefällen in Anspruch genommen werden.

5.14.2 Land- und Forstwirtschaft

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

5.15 Zusammenfassende Erklärung

„Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde ...“ (§ 10a BauGB).

5.16 Anhang

Im Anhang zur Begründung folgt der Umweltbericht (als Bestandteil der Begründung).

Aufgestellt, 19. Juli 2022, mit redaktionellen Änderungen bis 21.07.2022

Renner + Hartmann

Consult GmbH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6 - 92224 Amberg

Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49

info@renner-consult.de www.renner-consult.de

(Datei: 3_4_BP_Begründ_Umweltber_E_19Juli2022_St21Jul)

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, unter anderem in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden;
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;
- Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren im Einzelnen dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt angelehnt an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und angelehnt an den Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003 mit Fortschreibung im Dezember 2021. Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das überplante Gebiet liegt nördlich der Kürmreuther Straße am westlichen Ortsrand des Ortsteils Sorghof der Stadt Vilseck (Lage siehe Abbildung 1 und Abbildung 6, Abgrenzung des Geltungsbereichs siehe Planblatt Bebauungsplan).

Der Stadtrat der Stadt Vilseck hat am 21. März 2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Baugebiet „Brunnleite“ beschlossen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Vilseck als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ dargestellt (siehe auch die Abbildung 15 auf Seite 55 des Textteils). Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

Die Fläche wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes umfasst die Fl.Nrn. 1630/18, sowie Teilflächen der Fl.Nr. 1630, 1643/1, 1645/1 der Gemarkung Langenbruck.

Er hat eine Gesamtfläche von ca. 2,3 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

im Norden Teilflächen der Flurstück-Nr. 1630;

im Osten die Flurstück-Nrn. 1643/10, 1643/9, 1630/11, 1630/7, 1630/12, 1630/6 sowie 1630/1,

im Süden Teilflächen der Flurstück-Nr. 1645/1 (Kreisstraße AS 16, Kürmreuther Straße),

im Westen Teilflächen der Flurstück-Nrn. 1630 und 1643/1.

Zur Eingrünung des Gebietes sind Grünflächen dargestellt und Festsetzungen zu Pflanzgebieten getroffen. Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die im Regionalplan, LEP, im ABSP, sowie anderen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung werden unter Ziff. 5.7 sowie teilweise unten bei den Schutzgütern behandelt.

Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasserrechts, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

Schutzgebiete, Biotopkartierung

Im Geltungsbereich sowie im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein **FFH-Gebiet** noch ein **Vogelschutzgebiet**³¹ (gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie) noch ein sonstiges Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet ...).

Einen Überblick über die Schutzgebiete gibt die Abbildung 16 (unten).

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsgebiet sowie den unmittelbar angrenzenden Bereichen nicht.

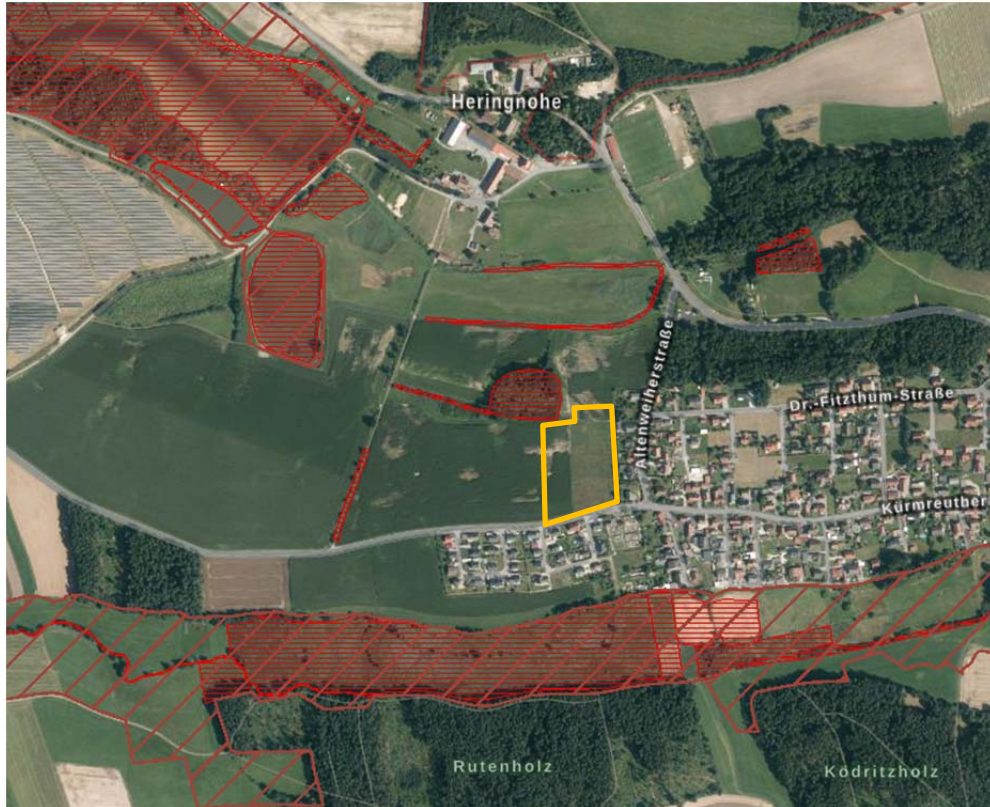


Abbildung 16: Schutzgebiete (Quelle: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Stand Februar 2022)

Zeichenerklärung:

Rot waagrecht schraffiert	Biotope der Biotopkartierung Bayern
Rot schräg schraffiert	FFH-Gebiet „Vilsecker Mulde mit den Tälern der Schmalnohe und Wiesennohe“ (6337-371)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen in der amtlichen **Biotopkartierung Bayern** erfasst.

Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich eine biotopkartierte Gehölzstruktur.

Es handelt sich hierbei um das Biotop

6336-0042-001 - Gehölz südl. Heringnohe– Feldgehölz, naturnah

Beschreibung: "... Feldgehölz mit Laubmischwald, vor allem Birken und Eschen auf wechsel-feuchten, allmählich austrocknenden Boden südlich Heringnohe. Die Bodenflora ist artenarm und eutrophiert. In den Randbereichen eine dichte Strauchschicht. Nach Norden und Westen schließen zwei schmale Gräben mit dichtem Weidengebüsch an. Angrenzend auf allen Seiten Äcker" (Quelle: FIN-Web, Februar 2022³²).

³¹ Quelle: online-Plattform „FIS-Natur“ des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas“ des Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

³² Quelle: online-Plattform „FIS-Natur“ des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas“ des Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

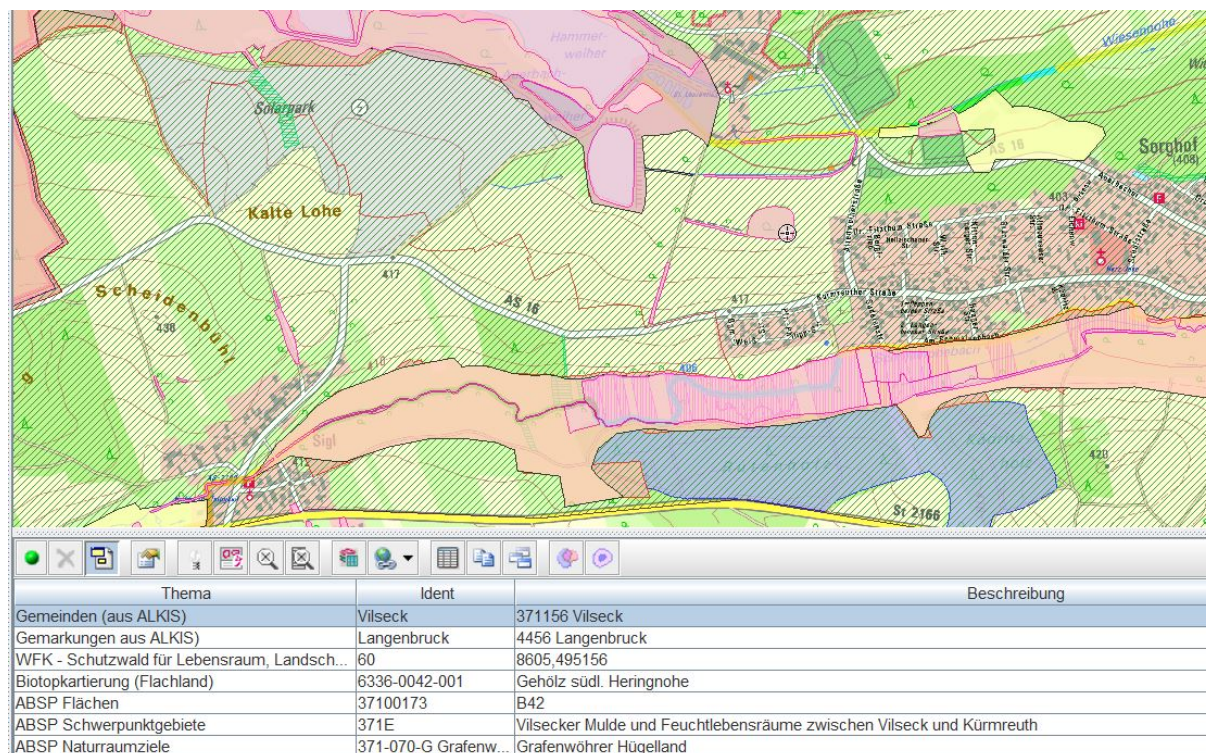


Abbildung 17: Schutzgebiete, Biotopkartierung, ABSP-Ziele usw. aus FIN-Web.

Der Punkt „**Verbotstatbestände** im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 4.2.5 „Pflanzen ...“ ab Seite 74 ff abgehandelt.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

6.2.1 Natürliche Grundlagen, Topographie

Der Großteil des Geländes im Geltungsbereich liegt an einem nach Norden hin zur Wiesenohe geneigten Hang. Die Geländehöhen fallen von knapp ca. 416 m ü. NN.³³ im Südwesten auf ca. 404 m ü. NN. im Norden ab. Siehe die Höhenlinien am Planteil, sowie in der nebenstehende Abbildung, sowie die 3D-Ansicht der Abbildung 1 auf Seite 2.

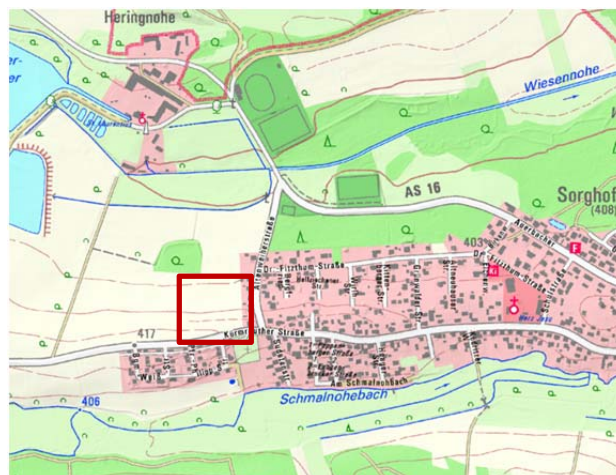


Abbildung 18: Höhenlage

Zu den Themen Naturraum, Vegetation, Saatgut, gebietseigene Gehölze ... siehe Kapitel 6.2.5 ab Seite 74.

6.2.2 Schutzgut Fläche und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Naturraumeinheit `D 62 Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland` in der Naturräumlichen Untereinheit 070-G „Grafenwöhrer Hügelland“³⁴.

Das Planungsgebiet wird in der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1 : 500.000³⁵ wie folgt eingeordnet:

System: Kreide (kro)

Geologische Einheit: Oberkreide (Präobercenoman bis Campan)

Gesteinsbeschreibung: Ton- u. Sandstein, Eisenerz (vorwiegend Brauneisenerz), Kalksandstein, z. T. kieselig (z.B. "Neuburger Kieselkreide"), Mergelstein

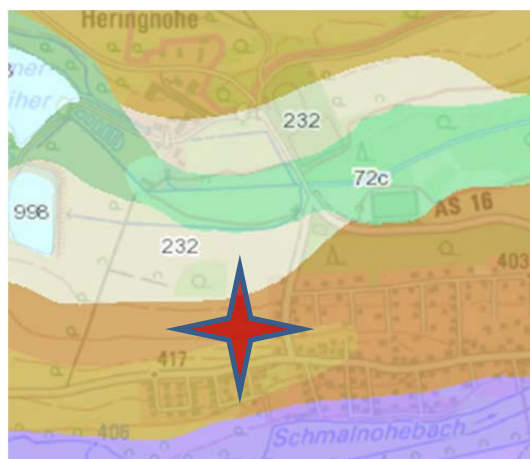


Abbildung 19: Ausschnitt aus der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1 : 500.000

³³ Höhen: Topographische Karte, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>... - Februar 2022

³⁴ Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz FIN-WEB (<http://finat.bayern.de/finweb>), Februar 2022

³⁵ Geologische Karte von Bayern 1:500.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>...



Die Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000³⁶ stellt für den südlichen Bereich „231b Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand bis Sande (Deckschicht) über Sand ((Kalk-) Sandstein)“ (ocker dargestellt) sowie für den nördlichen Bereich „22d Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sande (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke“ (hellbraun dargestellt) dar.

Abbildung 20: Übersichtsbodenkarte M 1:25.000

Im Geltungsbereich sind keine **Altlastenverdachtsflächen** und **Alttablagerungen** oder weitere **Vorbelastungen** bekannt, mit Ausnahme der **Erosionsgefährdung** durch den regelmäßigen Umbruch. Die Fläche befindet sich außerhalb der im Altlastenkataster registrierten Flächen, weitere Anhaltspunkte sind nicht bekannt. Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Amberg-Sulzbach sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

Im Geltungsbereich sind im Bayerischen Denkmal-Atlas³⁷ keine **Bodendenkmale** erfasst. In der näheren Umgebung sind Bodendenkmäler vorhanden (siehe auch Ziff. 6.2.7, ab Seite 82).

Bodenfunktionsbewertung (gestufte Bewertung der Bodenfunktionen)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürlichen Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden.

Die Bodenfunktionsbewertung dient u.a. der Identifizierung und Definition von Böden mit hoher und sehr hoher Schutzwürdigkeit.

Tabelle 1 – Bodenfunktion

Bodenfunktion (Teilfunktion)	Im südlichen Bereich Bodentyp 231b: „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand bis Sande (Deckschicht) über Sand ((Kalk-) Sandstein)“ im nördlichen Bereich Bodentyp 22d: „Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sande (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke“	Bewertung / Funktions- erfüllung	Maßnahmen / Umsetzungsempfehlungen ³⁸
1. Standortpotential für die	Standortpotential*: Fläche ist im Umweltatlas Boden ³⁹ nicht	Geringe Funktions-	Keine Empfehlungen

³⁶ Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

³⁷ Bayerischer Denkmal-Atlas, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, August 2021

³⁸ Berücksichtigung der Bodenfunktionen in der verbindlichen Planung (M 1:5.000 – 1:1.000) – Auszug aus der Arbeitshilfe des GLA und LfU – Tabelle I/10

natürliche Vegetation	bewertet. Aufgrund der überwiegend intensiven Nutzung der Flächen (Acker), ist ein geringes Standortpotential zu erwarten.	erfüllung	erforderlich.
2. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen	Wasserrückhaltevermögen*: Fläche ist im Umweltatlas Boden nicht bewertet. Auf landwirtschaftlich genutzten Flächen weitgehend natürliche Bodenprofile, deren anthropogene Veränderung auf intensive Nutzung zurückzuführen ist; Retentionsvermögen voraussichtlich mittel bis hoch.	Mittlere bis hohe Funktionserfüllung	Vermeidung des Bodenverbrauchs und der Bodenversiegelung; Vermeidung von Bodenverdichtung auf forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen; Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich, Verminderung von Beeinträchtigungen durch Reduzierung des Versiegelungsgrades.
3. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z. B. Nitrat)	Nitratrückhaltevermögen*: Fläche ist im Umweltatlas Boden nicht bewertet. Auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen weitgehend natürliche Bodenprofile, deren anthropogene Veränderung auf intensive Nutzung zurückzuführen ist; Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe voraussichtlich mittel bis hoch.	Mittlere bis hohe Funktionserfüllung	Vermeidung des Bodenverbrauchs; Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich im Einzelfall
4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Schwermetallrückhalt*: Im Umweltatlas Boden nicht bewertet (jeweils Mittelwert): Auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen weitgehend natürliche Bodenprofile, deren anthropogene Veränderung auf intensive Nutzung zurückzuführen ist; Schwermetallrückhalt voraussichtlich mittel bis hoch.	mittlere bis hohe Funktionserfüllung	Vermeidung bzw. Minimierung des Bodenverbrauchs, Vermeidung von Baustelleneinrichtungen auf nicht vorbelasteten Flächen; Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich im Einzelfall
5. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Boden	Natürliche Ertragsfähigkeit*: Fläche ist im Umweltatlas Boden nicht bewertet. Voraussichtlich geringe bis mittlere natürliche Ertragsfähigkeit	Geringe Funktionserfüllung	Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.
6. Boden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Nein / keine Angaben (keine Bodendenkmale im Bayerischen Denkmalatlas erfasst) ⁴⁰	Keine Funktionserfüllung	Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.
7. Potenzielle Erosionsgefährdung	In einem Baugebiet eher geringer als bei landwirtschaftlicher Nutzung.	Keine zusätzliche Erosionsgefährdung	Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

³⁹ Bodenfunktionskarten des LfU im Umwelt-Atlas Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de u. A.

⁴⁰ Bayerischer Denkmal-Atlas, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>...

*: Quelle Bodenfunktionskarten des LfU⁴¹; Anmerkung zu 1.: „Eine sehr hohe oder hohe Wertklasse erhalten bodenkundliche Extremstandorte, bei denen aufgrund ihrer Seltenheit von einer überregionalen Bedeutung als Pflanzenstandort ausgegangen werden kann. Bodenkundliche Normalstandorte ohne extremen Wasser- und Nährstoffhaushalt (Standortgruppe 6) sind im Allgemeinen häufig anzutreffen. Hier können aber andere Standortfaktoren die Ausprägung seltener Lebensgemeinschaften bedingen, so dass nur im regionalen Kontext entschieden werden kann, ob der Standorttyp hier eine bedeutende Funktion für die natürliche Vegetation erfüllt“ (Quelle: Das Schutzgut Boden in der Planung 2003 Herausgeber: Bayerisches Geologisches Landesamt ISBN 3-936385-44-0).

Vorbelastung: Im Geltungsbereich bestehen keine Vorbelastungen durch Versiegelungen. Die Flächen werden überwiegend als Acker genutzt. Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, die durch anthropogene Veränderungen (intensive Nutzung als Acker) stark überformt wurden.

Ertragsfunktion des Bodens: Es handelt sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen mit folgenden landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen: „Klassenzeichen für Acker IS4V mit Ackerzahl 37“ (Stellungnahme des AELF vom 11.05.2022 – Z AELF-NA-L2.2-4612-15-3). Das bedeutet [Quelle: Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung (3/2019) <https://www.finanztat.bayern.de/Steuerinfos/>]: „lehmiger Sand (IS); Zustandsstufe 4 (zwischen geringerer und mittlerer Ertragsfähigkeit; Ackerzahl 37 (von 100; dient der Errechnung der Ertragsmeßzahl).

Auswirkungen: Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden aus. Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen: Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert und in den versiegelten Bereichen gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Durch die geplante Wohnbebauung (GRZ = 0,35) könnten bis zu 35 % der Siedlungsfläche dauerhaft versiegelt werden. Zudem kommt es durch die Neuanlage von Erschließungsstraßen / Verkehrsflächen zu weiteren Versiegelungen.

Es entstehen durch die Nutzung als Wohngebiet voraussichtlich keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

Aufgrund der Topographie ist – bei Beachtung der nötigen Vorsichtsmaßnahmen (siehe auch Hinweise im Textteil) – mit verstärkter Erosion, verursacht durch das Baugebiet, nicht zu rechnen. Ein Ausgleich durch Entsiegelung an anderer Stelle ist nicht möglich. Der Ausgleich erfolgt wie ab Seite 92 geschildert. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist nicht kompensierbar.

Vermeidungsmaßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren (siehe auch Kap. 4.4.1, S. 86). Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Im Interesse des Bodenschutzes ist ein umweltfreundliches Bodenmanagement mit minimalem Verkehrsaufkommen anzustreben.

⁴¹ Bodenfunktionskarten des LfU im Umwelt-Atlas Bayern http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de u. A.

Der Ausgleich erfolgt soweit möglich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch eine Aufwertung geeigneter Flächen.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Böden durchschnittlicher natürlicher Ertragsfähigkeit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten, die nicht ausgeglichen werden können.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Boden / Fläche	mittel	gering	mittel	mittel

6.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Von einer bestehenden (geringen) Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr durch die angrenzende Kreisstraße AS 16 (Kürmreuther Straße) muss ausgegangen werden.

Der Geltungsbereich ist als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtliche Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen: Die Funktion als Teil eines lokalen Kaltluftentstehungsgebietes geht verloren. Eine Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima durch Versiegelung und Emissionen ist nicht zu vermeiden. Es besteht aufgrund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen.

Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen, die in Folge der Bauleitplanung entstehen, vermieden werden. Durch die Ausweisung der Siedlungsflächen entstehen keine nennenswerten zusätzlichen betriebsbedingten Belastungen.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kap. 4.4.1, S. 86) können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich für verbleibende Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Auf Grund der vorgesehenen Nutzung als Wohngebiet sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering

6.2.4 Schutzgut Wasser

Die Planungsfläche des Baugebietes „Brunnleite“ in Sorghof liegt am nordwestlichen Ortsrand von Sorghof unmittelbar an der Wasserscheide Schmalnohebach / Wiesennohe am Süd-Nord-Hang in Richtung Wiesennohe (Hangneigung ca. 8 %).

Oberflächengewässer werden nicht tangiert.

Bodenentwässerungseinrichtungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung sind bei der Bauausführung zu beachten und soweit erforderlich umzulegen und wiederherzustellen.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von **Wasserschutzgebieten**. Die nächsten Wasserschutzgebiete befinden sich ca. 3 km westlich (bei Sigras), bzw. ca. 3 km südlich (bei Unterweißenbach) und 4 km östlich (nordöstlich Vilseck). Der Bereich liegt im „Grundwassererkundungsgebiet der Vilsecker Mulde“ (Stellungnahme⁴³ des Wasserwirtschaftsamtes vom 20.05.2022).

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von **Hochwassergefahrenflächen** und es sind somit keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebiete betroffen.

Auch **wassersensible Bereiche** werden nicht tangiert; der nächstgelegene wassersensible Bereich ist die Talmulde im Süden am Schmalnohebach (siehe auch Abbildung 21, Seite 72) sowie die Talmulde der „Wiesennohe“ im Norden.

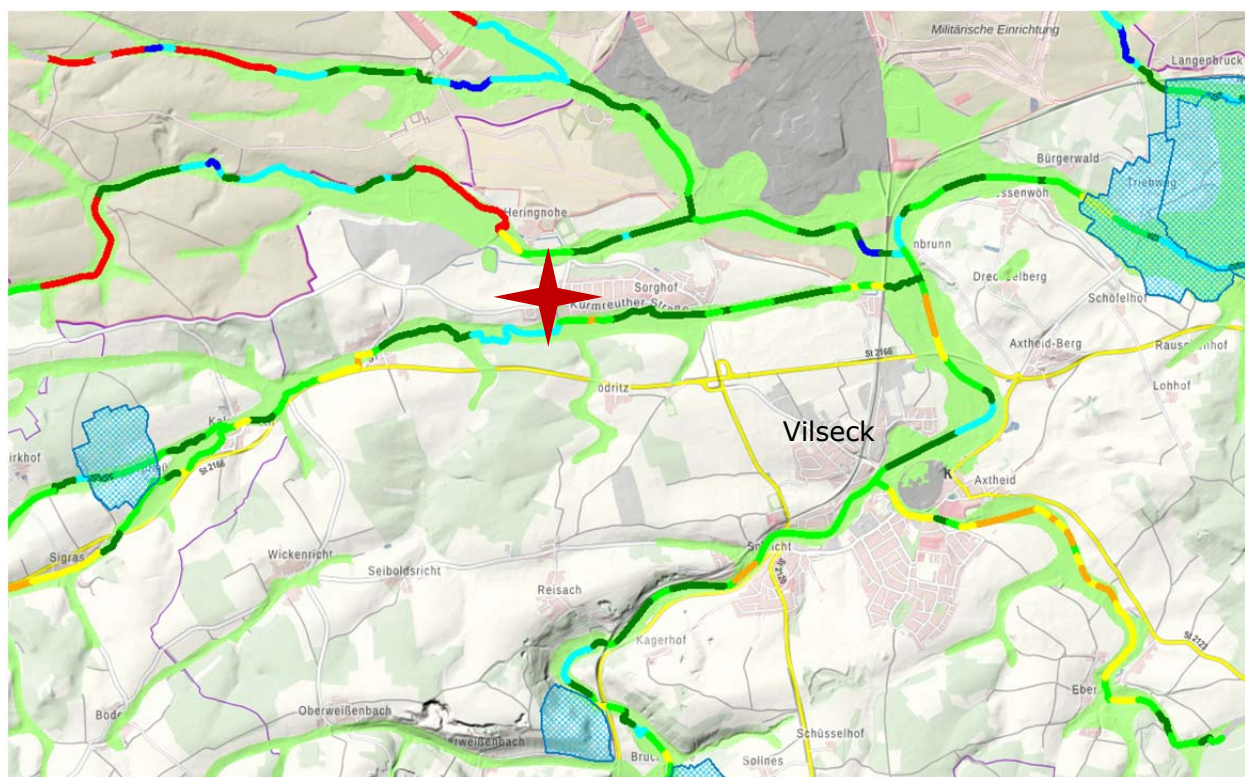


Abbildung 21: Wassersensible Bereiche (grün) und Wasserschutzgebiete (blau)

Auf die Gefahren und Regelungen durch **wild abfließendes Wasser** (vgl. § 37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) wird auf Grund der Hanglage besonders nachdrücklich hingewiesen.

Natürliche Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht / sind nicht berührt. Durch das geplante Baugebiet und die damit verbundene Bodenversiegelung werden auch bei Starkregen keine Beeinträchtigungen in dem o. g. Vorfluter erwartet. Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche findet man ebenfalls nicht. Nördlich entlang der Kreisstraße AS 16 verläuft ein Straßenbegleitgraben.

Gemäß des Geoviewers der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR)⁴² verfügt das Gebiet um Sorghof über „bedeutende Grundwasservorkommen“. Die **Grundwasserneubildung** liegt demnach bei einem Wert von ca. 161 mm / Jahr.

Es ist der allgemeine Grundwasserschutz zu beachten. In wie weit der Geltungsbereich, der im „Grundwassererkundungsgebiet der Vilsecker Mulde“ liegt, in Bezug auf die Grundwasserneubildung eine Bedeutung für das Gewinnungsgebiet „Vilsecker Mulde“ mit verschiedenen Wasserschutzgebieten hat, kann hier nicht beurteilt werden (siehe Abbildung 21). Da hier bereits Baugebiete vorhanden sind, kann aber von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor, „da im Nahbereich keine GwMessstellen vorhanden sind“⁴³. Entsprechend den geologischen Verhältnissen und der Flächennutzung sind aber oberflächennah keine Grundwasserhorizonte zu erwarten. Hang- bzw. Schichtwasseraustritte sind unwahrscheinlich. „Aus den hydrogeologischen Übersichtsplänen ist zu entnehmen, dass der Flurabstand des Grundwassers der hier überwiegend sandigen bis schluffigen Roding-Formation der Oberkreide im Bereich zwischen 4 m (im Norden) und 16 m (im Süden) u. GOK liegen sollte“ (WWA⁴³). Der gesamte Geltungsbereich ist in Bezug auf das Schutzgut Wasser zwischen den Kategorien „Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand“ („Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden“ – beide Kriterien aus Liste 1b des Leitfadens) und „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser“ (Liste 1a) einzuordnen.

Das geplante Gebiet kann ordentlich an die gemeindliche Abwasseranlage und über einen neuen Regenwasserkanal an Regenrückhalteteiche mit Überlauf in die Wiesennohe angeschlossen werden. Die erforderlichen Wasserrechtsverfahren sind im Zuge weiterer Planungen durchzuführen.

Baubedingte Auswirkungen:

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch aufgrund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrunds u.U. bereichsweise mit Schichtwasseranfall zu rechnen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke vermieden wird.

Es besteht, insbesondere während der Bauzeit, ein geringes Restrisiko der Beeinträchtigung des Grundwassers durch stoffliche Einträge.

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegenden Böden zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Auf zur Bebauung vorgesehenen Flächen wird in der Regel durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss erhöht.

Durch die zu erwartende Neuversiegelung durch Gebäude und Straßen (siehe auch Kap. 4.2.2 Fläche und Boden, Seite 67) wird die Grundwasserneubildung reduziert. Auf der gesamten Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Auch die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung reduziert. Daher wird die Grundwasser-

⁴² Geoviewer Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR), https://www.bgr.bund.de/DE/Gemeinsames/Geoviewer/geoviewer_node.html März 2022

⁴³ Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 20.05.2022 – Z: 3-4620-AS/Vk-10290/2022

neubildung im Planungsgebiet verringert. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss erhöht.

Verminderungsmaßnahmen (Anlage von Regenrückhalteteichen, Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen / Belägen, Regenwassernutzung ...) können die Auswirkungen reduzieren.

Es sind im **Ergebnis** durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Wasser	gering	gering	gering – mittel	gering – mittel

6.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

Potenziell natürliche Vegetation

Als **potentiell natürliche Vegetation** wird für das Gebiet die Einheit „F3b“, Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald⁴⁴ genannt.

Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze / Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut

Nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ sind in der freien Natur gebiets-eigene Gehölze bzw. Saatgut zu verwenden. Im Naturraum 070-G „Grafenwöhrer Hügelland“ ist das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze die Einheit „3 Südostdeutsches Hügelland und Bergland“.

Als Ursprungsgebiet für gebietseigenes Saatgut wird „19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ genannt. („FINweb“⁴⁵)

Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial: Pflanzungen im Zuge der Maßnahme erfolgen laut Leitfaden⁴⁶ im **Vorkommensgebiet 5 „Schwarzwald, Württembergisch-Fränkisches Hügelland und Schwäbisch-Fränkische Alb“**.



Abbildung 22: Vorkommensgebiete (im Leitfaden S. 8)

„Das Verlangen nach Herkunftsnachweisen ist zwingend in den Ausschreibungsunterlagen anzukündigen. Beim Herkunftsnachweis ist aber grundsätzlich auf ein einheitliches Niveau zu achten. Mindeststandard muss eine lückenlose Kontrolle und Dokumentation über alle Stadien des Produktionsverlaufs gebietseigener Gehölze aus den Vorkommensgebieten des Leitfadens beziehungsweise nach FoVG von der Ernte bis zum Endverbraucher sein“ (S. 20 Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Jan. 2012).

⁴⁴ Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) <http://fisnat.bayern.de/finweb/> Februar 2022

⁴⁵ Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) <http://fisnat.bayern.de/finweb/> Februar 2022
siehe auch: Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze – Herausgeber Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) - Januar 2012

⁴⁶ Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Jan. 2012

Schutzgebiete / Biotope

Im Geltungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein **FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet** gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie.⁴⁷

Gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG gibt es im Planungsgebiet sowie den unmittelbar angrenzenden Bereichen nicht.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen in der amtlichen **Biotopkartierung Bayern** erfasst.

Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich eine biotopkartierte Gehölzstruktur. Es handelt sich hierbei um das Biotop

6336-0042-001 - Gehölz südl. Heringnohe – Feldgehölz, naturnah

Beschreibung: "... Feldgehölz mit Laubmischwald, vor allem Birken und Eschen auf wechsel-feuchten, allmählich austrocknenden Boden südlich Heringnohe. Die Bodenflora ist artenarm und eutrophiert. In den Randbereichen eine dichte Strauchschicht. Nach Norden und Westen schließen zwei schmale Gräben mit dichtem Weidengebüsch an. Angrenzend auf allen Seiten Äcker" (Quelle: FIN-Web, Februar 2022⁴⁸).

Siehe auch die Abbildung 16 sowie die Abbildung 17 ab Seite 65.

⁴⁷ Quelle: online-Plattform „FIS-Natur“ des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas“ des Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

⁴⁸ Quelle: online-Plattform „FIS-Natur“ des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas“ des Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Reale Vegetation / Lebensräume

Die Vegetationsstruktur und Flächennutzung des Gebietes und des Umfeldes sind im Luftbild (siehe Abbildung 23) zu erkennen.

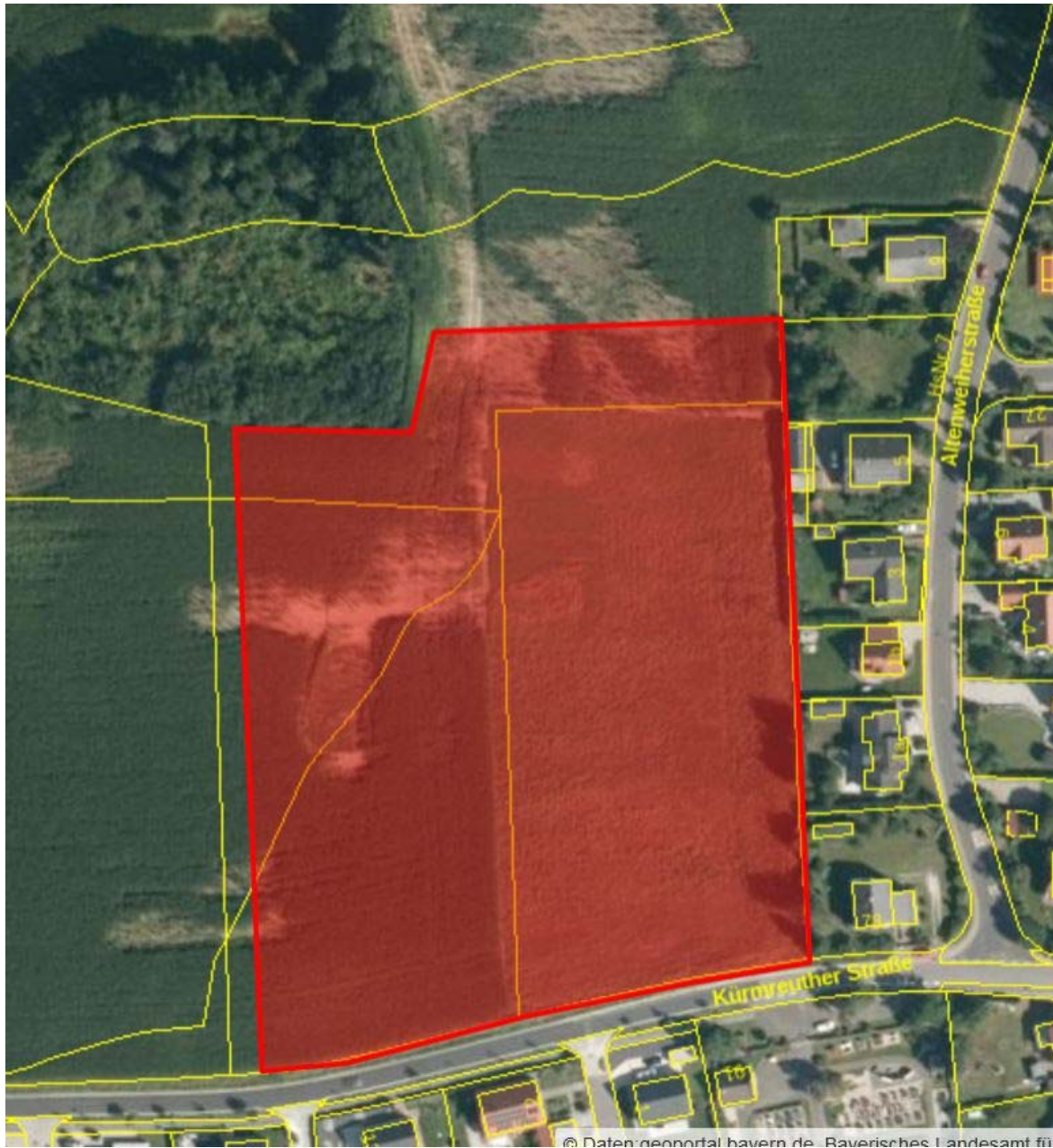


Abbildung 23: Luftbild mit vorhandener Nutzung und Geltungsbereich (Kartengrundlage: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> Feb. 2022).

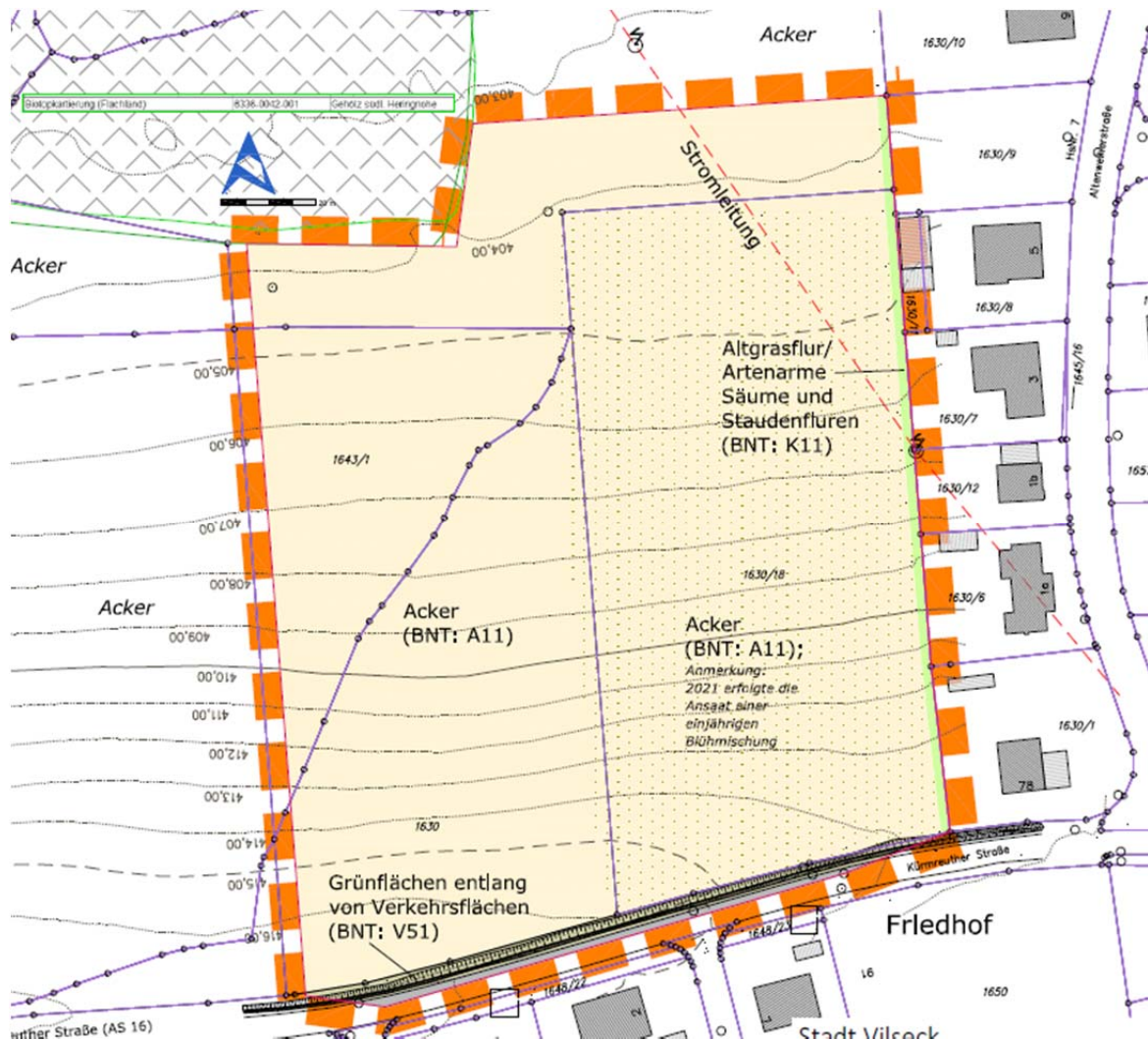


Abbildung 24: Bestandskarte März 2022

Die vorhandene Vegetation im Geltungsbereich ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der Geltungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Auf der Fl.Nr. 1630/18 wurde temporär eine einjährige Blütmischung, u. a. mit Sonnenblumen, angesät.

Nördlich entlang der Kreisstraße AS 16 (Kümmreuther Straße) verläuft ein Graben. Auf den Böschungsflächen findet sich Altgrasflur. Entlang des bestehenden Siedlungsrandes im Osten ist ein artenarmer Saum mit Altgrasflur vorhanden.

Die weiteren Flächen Richtung Westen und Norden werden ackerbaulich genutzt.

Nördlich des Geltungsbereiches ist eine biotopkartierte Gehölzstruktur (Nr. 6336-0042-001) vorhanden. Es handelt sich hierbei um „ein Feldgehölz mit Laubmischwald, vor allem Birken und Eschen auf wechselfeuchten, allmählich austrocknenden Boden südlich Heringnohe“(Quelle: FIN-Web, Februar 2022⁴⁹).

⁴⁹ Quelle: online-Plattform „FIS-Natur“ des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas“ des Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat



Abbildung 25: Blick auf den Geltungsbereich in nördliche Richtung: überwiegend Nutzung als Ackerfläche, z. T. Blühwiese mit Sonnenblumen (eigenes Bestandsfoto vom 26.01.2022).



Abbildung 26: Blick Richtung Osten auf bestehendes Siedlungsgebiet; bestehender Graben nördlich der Kreisstraße AS 16 mit Altgrasflur, nördlich angrenzend (links im Bild) Acker mit Ansaat einer einjährigen Blümmischung (eigenes Bestandsfoto vom 26.01.2022).

Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP): Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Verbotstatbestände: Sowohl im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten gelten folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. 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.

Möglicherweise vorkommende Feldlerchen und weitere Arten landwirtschaftlicher Flächen sind durch die Maßnahme nicht gefährdet, weil im Umfeld großflächig weitere gleichartige landwirtschaftliche Flächen verbleiben. Aufgrund fehlender Strukturen ist im Eingriffsbereich eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weiterführende Untersuchungen / eine saP nicht nötig.

Auswirkungen (einschließlich speziellem Artenschutzrecht):

Durch die Realisierung des Wohngebiets werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen. Zum Teil sind Altgrasfluren (Saum am Siedlungsrand, Grabenböschungen...) betroffen.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch, können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aber auf Grund der ausreichenden Abstandsflächen nicht zu erwarten.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird durch die Einfriedungen in Teilbereichen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen reduziert. Nachhaltige Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht zu erwarten, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden. Mit Trenneffekten bisher unberührter Lebensraumbereiche ist nicht zu rechnen.

Die Schaffung von neuen naturnahen Strukturen kann die Eingriffe minimieren.

Die Neuanlage von naturnahen, strukturreichen Hecken und weiteren Gehölzstrukturen bereichert die Kulturlandschaft und das Landschaftsbild. Mittelfristig ist, nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen, damit zu rechnen, dass geeignete Lebensraumstrukturen für das typischerweise in durchgrünten Siedlungen vorkommende Artenspektrum geschaffen werden, und neue Lebensräume für heckenbrütende Vogelarten der Feldfluren (randliche Eingrünung) und für weitere Arten von Feldrainen und Hecken, wie Eidechsen, Heuschrecken usw. geschaffen werden.

Während des Baubetriebs ist mit vorübergehenden Beeinträchtigungen, z.B. durch Baulärm, Staubentwicklung etc.) zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung des Baugebietes tragen zur Minimierung des Eingriffs bei. Auch die Festsetzungen zur Verwendung standortheimischer Gehölze sowie zur Ausführung der Sockel bei Zäunen (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen / Bauteile im Übergang zur freien Landschaft) tragen zur Verringerung der Eingriffe bei.

Ergebnis: Die Flächen im Geltungsbereich weisen durch die überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf. Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt und erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten. Entsprechend den obigen Ausführungen werden bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.

Somit sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering

6.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Gemäß Regionalplan Oberpfalz-Nord, (Karte „Landschaft und Erholung“⁵⁰, siehe auch Ziff. 5.7 ab Seite 49) liegt der Geltungsbereich im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 19 – „Oberes Vilstal mit Nebentälern“. „In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu“ (Regionalplan B I 2).

„Die Hügellandschaft rund um Vilseck ist durch sich locker abwechselnde Wald- und Feldfluren gekennzeichnet. Vom nahe gelegenen Kreuzberg bei Hohenzant aus kann im weiten Umfeld der Charakter der Oberpfälzer Landschaft eingesehen werden. Stadt und Landschaftsbild von Vilseck haben durch die Nähe des im Norden liegenden Truppenübungsplatzes Grafenwöhr verschiedene Einschränkungen hinzunehmen. Das Sperrgebiet bildet über viele Kilometer hinweg eine undurchdringliche Grenze, die nicht nur die Erlebbarkeit der Landschaft stark einschränkt, sondern auch viele Wege in die nördlich gelegenen Nachbarstädte abschneidet oder zumindest stark verlängert. Eine gewisse Südorientierung nach Amberg und Sulzbach-Rosenberg ist eine Folge davon. Ähnliches gilt auch für die 35 Aussenorte mit den ehemaligen Gemeinden Sigl, Schlicht und Sorghof. Die Zentralität von Vilseck ist daher auch historisch nicht stark ausgebildet“ (IHK ⁵¹ S. 15f).

Das Baugebiet liegt auf einem nach Norden geneigten Hang und ist geprägt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche. Südlich an das Gebiet angrenzend verläuft die Kreisstraße AS 16. Im Osten grenzt vorhandene Wohnbebauung an. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Im Nordwesten – außerhalb des Geltungsbereiches - ist ein landschaftsprägendes, biotopkartiertes Feldgehölz vorhanden (Biotop-Nr. 6336-0042-001, „Gehölz südl. Heringnohe“). Nördlich verläuft in West-Ost-Richtung die Talmulde der „Wiesennohe“. Diese ist im Nordwesten geprägt durch mehrere Weiher.

In nördliche Richtung bestehen Blickbeziehungen zum ehemaligen Hammergut Heringnohe.

⁵⁰ Quelle: www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6

⁵¹ Vorbereitende Untersuchung und integriertes Handlungskonzept Pogramgebiet Vilseck Innenstadt – Planungsgruppe Meyer-Schwab-Heckelsmüller GbR Fürth - 2014.



Abbildung 27: Luftbild 3D-Ansicht (Quelle: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Stand Feb. 2022)

Der unmittelbare Geltungsbereich des Bebauungsplans kann auf Grund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung **nicht** als **landschaftsbildprägend** eingestuft werden.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die **Erholungseignung** einzustufen. Der Geltungsbereich selbst ist für die landschaftsgebundene Erholung als Teil des Gesamtbildes von geringer Bedeutung. Es sind keine Wege vorhanden. Die nächsten örtlichen Wanderwege (6-Bäche-Weg, Hammergutweg)⁵² befinden sich nördlich von Sorghof auf der Straße Richtung Heringnohe.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft:

Jeder Eingriff, jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend. Hier werden die im Umfeld bereits gegebenen Wohnstrukturen am westlichen Ortsrand von Sorghof ausgedehnt. Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Gehölzstrukturen sind nicht betroffen.

Die derzeit bereits sehr geringe **Erholungseignung** auf der Fläche selbst geht durch die Bebauung und Umwandlung zu Wohnflächen vollständig verloren.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen reduzieren und tragen zur Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild bei. Hierzu gehören die Festsetzungen zur Bepflanzungen als Ortsrandeingrünung und entlang der Kreisstraße AS 16, sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen ...). Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit zusätzlichen Ortsrandeingrünungen und Baumpflanzungen.

Ergebnis: Es sind bei Verwirklichung der Vermeidungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung	gering	gering	mittel	gering

⁵² BayernAtlas (geoportal.bayern.de/bayernatlas...)

6.2.7 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler / archäologische Bodenfunde sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Der Bayerische Denkmal-Atlas⁵³ weist im Geltungsbereich keine bekannten Hinweise auf Bodendenkmäler aus.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde zutage treten, ist der gesetzlichen Meldepflicht zu entsprechen, die zuständigen Denkmalschutzbehörden sind einzuschalten; sowie der Zustand unverändert zu erhalten.

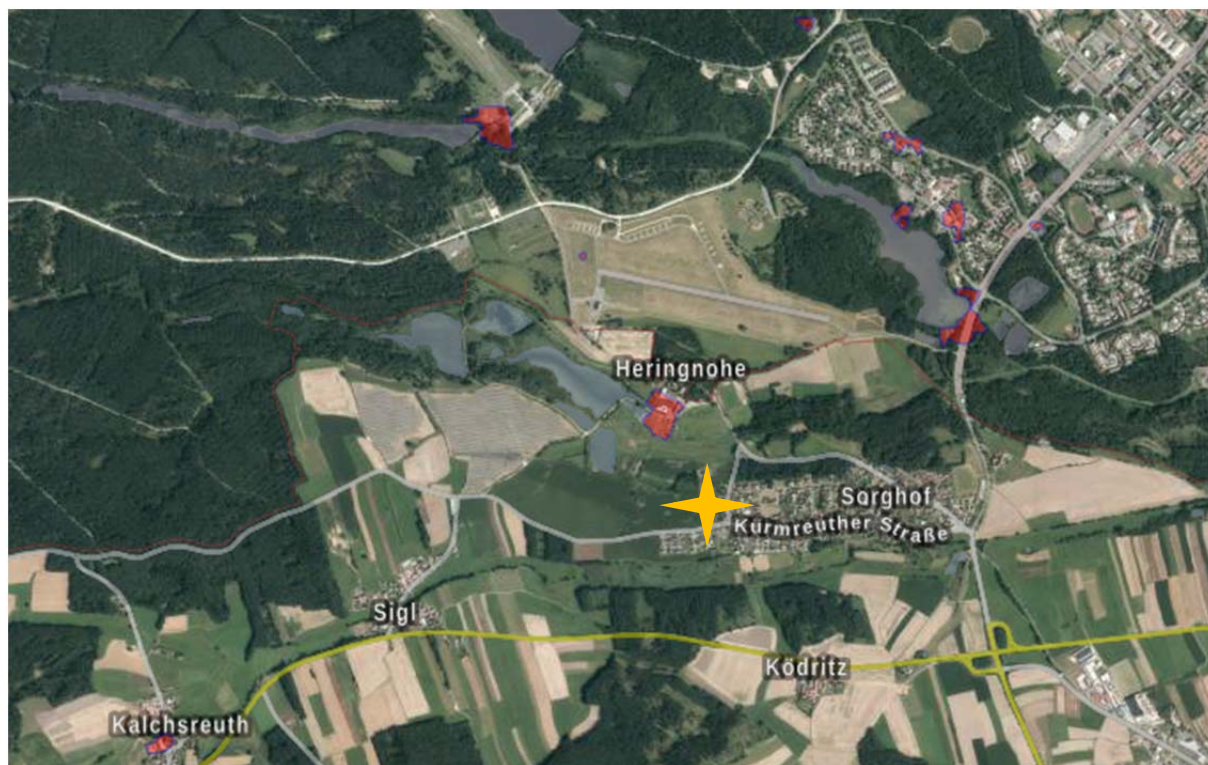


Abbildung 28: Bodendenkmale im Umfeld (Quelle: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>... Stand Februar 2022)

In der näheren Umgebung finden sich beim ehemaligen Hammergut Heringnohe ein Bau- und ein Bodendenkmal (Beschreibung siehe folgende Seite).

Bodendenkmal:	Aktennummer	D-3-6336-0083
	Lage	Bezirk Oberpfalz Landkreis Amberg-Weizbach Vilseck
	Beschreibung	Archäologische Befunde im Bereich des ehem. Hammerschlusses von Heringnohe, spätmittelalterlicher und frühneuzeitlicher Eisenhammer.
	Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt
	Denkmalart	Bodendenkmal

⁵³ Bayerischer DENKMAL-ATLAS (geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik)

Baudenkmal:

Aktennummer	D-3-71-156-75
Lage	Bezirk Oberpfalz Landkreis Amberg-Regen Vilseck
Adresse	Heringnohe 1
Funktion	Kapelle
Beschreibung	Ehem. Hammergut; Hammerschloss, dreigeschossiger, verputzter Massivbau mit Krüppelwalmdach, Blendnischengliederung und teils geohrten und profilierten Gewänden, um 1530, an der Südseite Wappenstein, bez. 168(.); kath. Kapelle St. Laurentius, verputzter und dreiseitig geschlossener Massivbau mit Satteldach und Dachreiter, 18./19. Jh.; mit Ausstattung; Gesindehaus, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Satteldach, Gurtgesims und teils geohrten Gewänden, 18./19. Jh.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal

Die derzeitigen **landwirtschaftlichen Produktionsflächen** im Geltungsbereich werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt. Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von ca. 1,9 ha mit durchschnittlichen landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig verloren, dieser Verlust kann nicht direkt kompensiert werden.

Ergebnis: Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich einzig durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen betroffen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit

Das geplante Wohngebiet liegt im Westen von Sorghof, nördlich der Kr AS 16. Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an.

Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage und Strukturierung ist die Bedeutung des Gebiets für die **Erholung der Bevölkerung** vergleichsweise gering (siehe Schutzgut Landschaft / Erholung ab Seite 80). Dem entsprechend sind nur relativ geringe Auswirkungen im Bereich Erholung zu erwarten. Durch die Bebauung und Umwidmung zu privaten, zumindest teilweise, eingefriedeten Grundstücken wird die Zugänglichkeit im Sinne des freien Zugangs zur Natur eingeschränkt.

Die Fläche dient weder dem Lärmschutz noch hat sie besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung.

Das Thema Überschwemmungsgebiete, Hochwasser usw. wird beim Schutzgut Wasser behandelt, ist aber auch für das „Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“ von Bedeutung. Ausgewiesene wassersensible Bereiche sowie Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Die an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Es kann zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle und Jauche eine temporäre Beeinträchtigung des Baugebiets erfolgen. Diese ist hinzunehmen. Darüber hinausgehende, schädliche Umwelteinflüsse auf das geplante Baugebiet sind nicht erkennbar.

Es bestehen geringe Vorbelastungen durch die unmittelbar südlich verlaufende Kreisstraße AS 16 mit ihren Emissionen.

Während der Bauphase ist mit **baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb** und den damit zusammenhängenden **Fahrverkehr** zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und keine bleibenden Folgen für die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohl-

befinden und die Gesundheit haben. Durch die Realisierung des Baugebiets wird es **anlage- und betriebsbedingt** zu einer **geringen Zunahme des Verkehrs** kommen. Die vorhandenen angrenzenden Siedlungsgebiete im Osten werden durch die geplante Bebauung nicht nennenswert zusätzlich belastet.

Es ist wie immer darauf zu achten, dass benachbarten Parzellen nicht übermäßig Oberflächenwasser zufließt.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden empfohlen.

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sind sicher zu stellen, die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

Ergebnis: Aufgrund der Lage ist mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu rechnen, soweit die Festsetzungen und Vorgaben (Immissionsschutz ...) beachtet werden. Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich einzig durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen betroffen, dieser Flächenverlust ist nicht ausgleichbar.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	Verlust landwirtschaftlicher Flächen, ansonsten gering

6.2.8 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Bei der Analyse der Auswirkungsprognose wurden bereits Wechselwirkungen bei den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) sowie Klima und Luft (Veränderung des Lokalklimas) aus.

Eine gute Ortseingrünung hat positive Auswirkungen auf Landschaftsbild und Biotopvernetzung. Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurde diese bereits oben berücksichtigt.

6.2.9 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2 e BauGB). Weder in der Bauphase, noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

6.3 Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Für den örtlichen Wohnbedarf im Ortsteil Sorghof der Stadt Vilseck stehen aktuell keine anderen Flächen (auch in der Innenentwicklung) zur Verfügung.

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans „Allgemeines Wohngebiet Brunnleite“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (**Nullvariante**): Dies führt zur Inanspruchnahme weniger geeigneter Flächen oder dazu, dass die Stadt die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ und „die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ nicht ausreichend berücksichtigt.
2. Eine **andere Erschließung** hat auf Grund der Größe und Lage des Baugebietes nur Nachteile (Wendehammer zum Beispiel führen zu einem größeren Anteil an Verkehrsflächen), mit einer Ausnahme: Eine zusätzliche Anbindung im Norden an die Altenweiherstraße würde zu einer weiteren Verteilung des Verkehrs je nach Ziel / Herkunft führen. Diese Alternative wurde nicht gewählt, da diese Lösung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen würde und damit § 8 Abs. 2 BauGB widersprechen würde.

Geprüft wurden auch die Schaffung eines zweiten Geh- und Radweges nördlich der Kreisstraße AS 16, sowie die Schaffung zusätzlicher Stellplätze für den angrenzenden Friedhof. Der **Geh- und Radweg** südlich der Kürmreuther Straße (AS 16) ist durch einfaches Queren der Straße zu erreichen. Hier ist die Versiegelung zusätzlicher (Grün-) Flächen abzuwägen mit einer geringfügig besseren Anbindung des Baugebietes an das Fuß- und Radwegenetz. Wichtiger für die fußläufige Anbindung sind die vorgesehenen im Norden des Baugebietes freizuhaltenden Wege mit Anbindung an die Altenweiherstraße und an mögliche spätere Baugebiete im Westen (Ausbau später möglich, zuerst nur Trampelpfad).

Auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vor Ort steht einer zusätzlichen Vergrößerung der Verkehrsflächen entgegen (die Kosten treffen letztendlich die Bauwilligen oder die Stadt).

Die Funktionsfähigkeit des Friedhofes ist bisher auch ohne **zusätzliche Stellplätze** im neuen Baugebiet gegeben. Wäre dies nicht so, hätte der Stadtrat beim städtischen Grundstück an der Leichenhalle, welches für zusätzliche Parkflächen vorgesehen war, einem Verkauf als Baugrund nicht zugestimmt.

Im vorliegenden Fall müsste die Stadt Vilseck teuer potentielle Bauflächen auf der nördlichen Straßenseite erwerben, um wenig genutzte zusätzliche Stellplätze und Wege anzulegen.

Insgesamt gilt: Soweit nicht auf die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung verzichtet wird, hätten die geprüften Alternativen wie oben beschrieben in Bezug auf die Umweltauswirkungen keine Vorteile oder sogar Nachteile.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Folgenden die geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich möglicher nachteiliger Auswirkungen:

6.4.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht dazustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des §14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Vermeidungsmaßnahmen aus Anhang 2 auf Seite 40 des Leitfadens soweit möglich übernommen.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie die geplanten Pflanzmaßnahmen und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Gebäudehöhen ...) zu nennen. Die Verringerung bzw. Reduzierung der Grundwasserneubildung wird durch die Festsetzung durchlässiger Befestigungen im Bereich von Stellplätzen begrenzt.

6.4.2 Eingriffsermittlung

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

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen, welche die Umnutzung vorbereiten. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird ein Verfahren angelehnt an den Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“⁵⁴ (fortgeschriebene Fassung vom Dezember 2021) angewandt.

Bei der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ im Leitfaden (S. 12) wurden nicht alle Fragen zum Bebauungsplan mit „ja“ beantwortet, deshalb wird im Folgenden ein Verfahren angelehnt an das Regelverfahren angewendet.

⁵⁴ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Fortschreibung des Leitfadens aus dem Jahr 2003, Stand: Dezember 2021, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche



Abbildung 29: Eingriffsfläche (rot schraffierte Flächen)

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,3 ha.

Die Baugebietsflächen einschließlich verkehrsüblicher Erschließung ohne Grünflächen und Ausgleichsflächen umfassen ca. 19.575 m² (= Eingriffsfläche, rot schraffierte Flächen in Abbildung 29).

Teilschritt 1b: Einstufung und Bewertung des Zustandes des Plangebietes (Ausgangszustand)

Für das **Schutzgut Arten und Lebensräume** werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach Merkmalen und Ausprägungen den **Biotop- und Nutzungs-**

typen (BNT) der Biotopwertliste⁵⁵ (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung) **zugeordnet**. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Darüberhinausgehende Auswirkungen werden verbal-argumentativ beim Schutzgut Pflanzen und Tiere (siehe Ziffer 6.2.5 ab Seite 74) erfasst. Ebenso erfolgt die Bewertung aller weiteren Schutzgüter verbal-argumentativ.

Die als Acker genutzten Bereiche sowie die artenarmen Säume und Staudenfluren (am bestehenden Siedlungsrand sowie im Bereich der Straßenböschung) sind gemäß Liste 1a des Leitfadens (Leitfaden, Anlage 1, Liste 1a, Seite 37) als „naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biotop- und Nutzungstypen“ mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, eingestuft.

Die Bewertung des Ausgangszustandes der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit **geringer und mittlerer** naturschutzfachlicher Bedeutung entsprechend der vereinfachten Erfassung **pauschal** anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen. Bei BNT mit **hoher naturschutzfachlicher** Bedeutung erfolgt die Bewertung **gemäß Biotopwertliste**. Das bedeutet im Überblick⁵⁶ (siehe nebenstehende Abbildung):

- BNT **ohne naturschutzfachliche Bedeutung** gem. Biotopwertliste werden mit **0 WP** bewertet.
- BNT mit einer **geringen** naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste **(1-5 WP)** werden pauschal mit **3 WP** bewertet;
- BNT mit einer **mittleren** naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste **(6-10 WP)** werden pauschal mit **8 WP** bewertet.
- BNT mit einer **hohen** naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste **(11 – 15 WP)** bewertet.

Abbildung 30: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 15

⁵⁵ Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014, mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)

⁵⁶ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 15,

Für das Planungsgebiet ergibt sich folgende Einstufung und Bewertung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Einstufung und Bewertung des Zustandes des Plangebietes nach der naturschutzfachlichen Bedeutung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume

Bezeichnung gemäß Biotopwertliste	BNT gem. Biotopwertliste ⁵⁷ (Code)	Wertpunkte (WP) gem. Biotopwertliste	Naturschutz-fachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste	Bewertung gemäß Leitfaden ⁵⁸	Fläche in m ²
Intensiv bewirtschaftete Äcker	A11	2	gering	3	19.160
Artenarme Säume und Staudenfluren (hier: Altgrasflur im Osten entlang des bestehenden Siedlungsgebietes)	K11	4	gering	3	315
Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen; BNT (Code): V51, WP: 3 (hier: Straßenböschung)	V51	3	gering	3	100

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

„Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds prognostiziert. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der **Intensität des Eingriffs**, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vor-gesehenen Bebauung zu berücksichtigen.

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen etwa als Folge einer Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem **Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung** abgeleitet werden. Hierzu dient die **Grundflächenzahl (GRZ)**“⁵⁹.

⁵⁷ Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014, mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)

⁵⁸ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 15,

⁵⁹ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 18

„Für eine praxisgerechte Ermittlung bietet sich bei den beiden Gruppen der **BNT mit einer geringen bzw. mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung** als Beeinträchtigungsfaktor die **Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche** an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören, d.h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsbüchliche Erschließung. (...)

Bei einer Betroffenheit von Biotop und Nutzungstypen **hoher naturschutzfachlicher Bedeutung** (z.B. geschützte Biotope, FFH-Lebensraumtypen) wird dagegen grundsätzlich von einem **Totalverlust** ausgegangen und pauschal der **Beeinträchtigungsfaktor 1** verwendet.“ (Leitfaden, Stand Dez. 2021, Seite 18).

Das bedeutet im Überblick:

- Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ:
Beeinträchtigungsfaktor = GRZ
- Bei Eingriffen in BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung sind die Wertpunkte des BNT gemäß Biotopwertliste BayKompV unmittelbar anzuwenden:
Beeinträchtigungsfaktor = 1

Abbildung 31: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 18

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Baugebiet wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,35** festgesetzt:

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Grundlage der **Bestandserfassung und -bewertung**.

Zudem wird bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der **Planungsfaktor** berücksichtigt. Durch „**Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs**“ (Vermeidungsmaßnahmen gemäß Anlage 2 des Leitfadens⁶⁰) kann der ermittelte Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % reduziert werden. „Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach §9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11BauGB) und ihre positive Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.“ (Leitfaden, Seite 19).

Als Grundlage dient die „Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ des Leitfadens (siehe folgende Abbildung 32).

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Abbildung 32: Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Leitfaden, Stand Dez. 2021, Abb. 8 auf Seite 19 des Leitfadens).

⁶⁰ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Anlage 2: Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise zur Anwendung des Planungsfaktors, Seite 40,

Für das Planungsgebiet wurde unter Berücksichtigung des Planungsfaktors folgender Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Arten- und Lebensräume ermittelt:

Ausgleichsbedarf WA, GRZ = 0,35

Bezeichnung ¹⁾	Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume ²⁾	Fläche in m ²	Bewertung (WP) ³⁾	Beeinträchtigungsfaktor ⁴⁾	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschaftete Äcker; BNT (Code): A11, WP: 2	gering	19.160	3	0,35	20.118
Artenarme Säume und Staudenfluren; BNT (Code): K11, WP: 4 (hier: Altgrasflur entlang des bestehenden Siedlungsrandes im Osten)	gering	315	3	0,35	331
Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen; BNT (Code): V51, WP: 3 (hier: Straßenböschung)	gering	100	3	0,35	105
Summe Eingriffsfläche		19.575			
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten ohne Anrechnung des Planungsfaktors					20.554

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	
Naturnahe Gestaltung privater und öffentlicher Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Gehölzpflanzungen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen (standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher) können einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen. Sie leisten zudem einen positiven Beitrag für das Mikroklima. Die Anlage von Hecken zur Ortsrandeingrünung trägt zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes bei.	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB: Festsetzungen zu Pflanzungen unter Ziff. 1.17	5 %
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens wird durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten. Der Niederschlagsabfluss in die Kanalisation wird reduziert und gleichzeitig der Erhalt und die Neubildung des Grundwassers gefördert. Auch das Mikroklima profitiert. Entsiegelte Flächen fördern die Verdunstung und können zur Abkühlung der unmittelbaren Umgebung beitragen.	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unter Ziff. 1.15	5%
Summe (max. 20 %)			10 %

Endsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten 18.498

Erläuterungen zur Tabelle:

- 1): Bezeichnung gemäß Biotopwertliste BayKompV (BNT, WP)
- 2): naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste (BayKompV): gering (1-5 WP), mittel (6-10 WP), hoch (11-15 WP)
- 3): Bewertung (WP) gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Stand Dez. 2021, S. 15; BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung: pauschal 3 WP, BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung: pauschal 8 WP, BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung: Wertpunkte (WP) gemäß Biotopwertliste (BayKompV)
- 4): Beeinträchtigungsfaktor gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Stand Dez. 2021, S. 18: Beeinträchtigungsfaktor = GRZ bei Eingriffen in BNT mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung, Beeinträchtigungsfaktor = 1 bei Eingriffen in BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

6.4.3 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen

Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

„Zunächst bedarf es einer Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen. Die in Schritt 1 dargelegten Empfehlungen gelten entsprechend, wobei an dieser Stelle keine pauschale, sondern eine konkrete flächenscharfe Erfassung der jeweiligen Merkmale und Ausprägungen der BNT vorgenommen wird.

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen **Maßnahmen** und die hierfür notwendigen **Flächen** ausgewählt.“⁶¹

Der Ausgleich erfolgt **intern auf Teilflächen der Fl.Nr. 1630** sowie **extern auf Teilflächen der Fl.Nrn. 166 / 3, 166 / 4 und 166 / 5, Gemarkung Sigl.**

Schritt 5: Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung

„Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der Berechnungsformel in der folgenden Matrix:

Abb. 11 | Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten

			Aufwertung**	
Ausgleichsumfang	=	Fläche	×	Prognosezustand nach Entwicklungszeit* - Ausgangszustand
* bei Entwicklungszeiten >25 Jahre siehe Abschlag Tabelle »Timelag« ** bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren				

...“⁶²

Interne Ausgleichsflächen

⁶¹ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 20f

⁶² Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 23f

Der **interne Ausgleich** erfolgt im Nordwesten des Geltungsbereiches auf einer **Teilfläche der Fl.Nr. 1630**, Gemarkung Langenbruck. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 735 m². Die Fläche wird derzeit als intensiv bewirtschafteter Acker genutzt.

Für die interne Ausgleichsfläche wurde auf Grundlage des fortgeschriebenen Leitfadens⁶³, Stand Dezember 2021, folgender Ausgleichsumfang in Wertpunkten ermittelt:

Interne Ausgleichsflächen										
Ausgleichsumfang für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)										
Ausgangszustand nach der BNT-Liste				Prognosezustand nach der BNT-Liste				Ausgleichsmaßnahme		
Nr.	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Berücksichtigung Prognosewert ²⁾	Aufwertung	Fläche in m ²	Ausgleichsumfang in WP
A-i-1 Teilfläche von Fl.Nr. 1630	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B112	Mesophiles Gebüsch / Hecken	10	10	8	85	680
	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B213	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	12	9	7	650	4.550
<i>interne Ausgleichsfläche</i>									735	
Summe Ausgleichsumfang für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten - Interne Ausgleichsflächen										5.230

Erläuterungen zur Tabelle:

1) siehe Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)

2) "Maßnahmen können aber auch in Abhängigkeit vom Ausgangsbiotoptyp eine längere Entwicklungszeit bis zur vollständigen Funktionsfähigkeit (**Endzustand**) in Anspruch nehmen. Für solche Fälle trägt die Festschreibung des Prognosezustands auf 25 Jahre der zeitlich erst späteren Wiederherstellung der vollen Funktionsfähigkeit des jeweiligen Zielbiotop- und Nutzungstyps („**Timelag**“) Rechnung, indem nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand in Ansatz gebracht werden kann. Dies geschieht durch einen Abschlag von dem Biotopwert, der erst mit Erreichung des Endzustands des Zielbiotoptyps anzunehmen ist.

Zur Anwendung und Höhe des Abschlags kann wie folgt vorgegangen werden:⁶⁴

Abb. 12 | Abschlag Timelag

Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops*	Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit**
26 – 49 Jahre	Abschlag = 1 WP
50 – 79 Jahre	Abschlag = 2 WP
≥ 80 Jahre	Abschlag = 3 WP
* stets vom Ausgangsbiotoptyp auf der Maßnahmenfläche abhängig ** s.a. Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - verbale Kurzbeschreibung	

⁶³ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021

⁶⁴ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 25

Externe Ausgleichsflächen

Der externe Ausgleich erfolgt auf Teilflächen der Fl.Nrn. 166/3, 166/4 und 166/5, Gemarkung Sigl (Lage siehe Abbildung 33 sowie Plan „Externe Ausgleichsflächen“). Die Flächen werden derzeit als intensiv bewirtschafteter Acker genutzt.

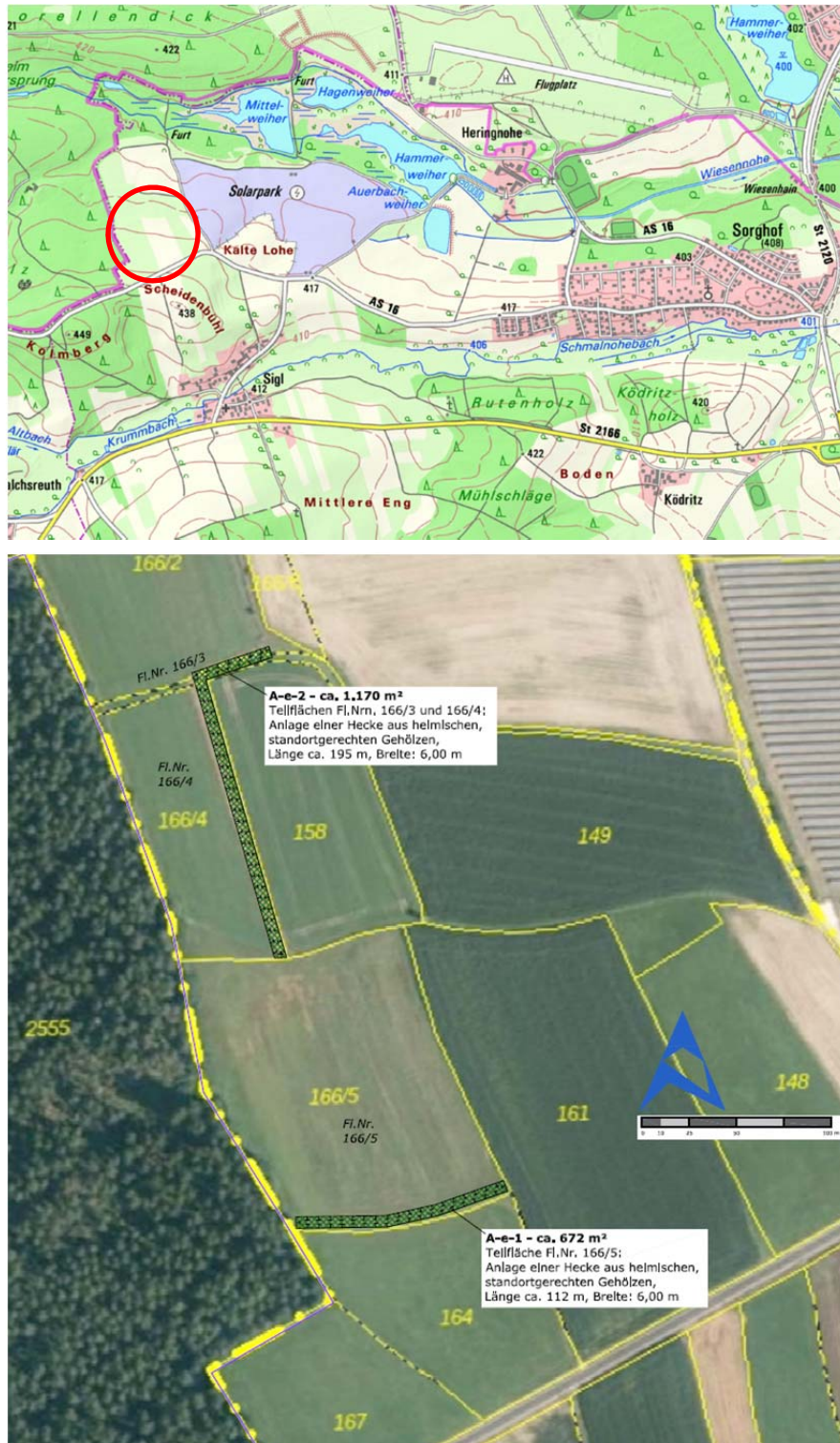


Abbildung 33: Lage der externen Ausgleichsflächen, unmaßstäblich

Für die externen Ausgleichsflächen wurde auf Grundlage des fortgeschriebenen Leitfadens⁶⁵ folgender Ausgleichsumfang in Wertpunkten ermittelt:

Externe Ausgleichsflächen Ausgleichsumfang für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)										
Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste				Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Berücksichtigung Prognosewert ²⁾	Aufwertung	Fläche in m ²	Ausgleichsumfang in WP
A-e-1 Teilfläche von Fl.-Nr. 166/5, Gemkg. Sigl (Neuanlage Hecke, Länge ca. 112 lfm, Breite ca. 6,00 m)	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B112	Mesophiles Gebüsch / Hecken	10	10	8	672	5.376
A-e-2 Teilflächen von Fl.-Nrn. 166/3, 166/4, Gemkg. Sigl (Neuanlage Hecke, Länge ca. 195 lfm, Breite ca. 6,00 m)	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B112	Mesophiles Gebüsch / Hecken	10	10	8	1.170	9.360
<i>externe Ausgleichsfläche</i>									1.842	
Summe Ausgleichsumfang für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten - Externe Ausgleichsflächen										14.736

⁶⁵ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021

Erläuterungen zur Tabelle:

1) siehe Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)

2) "Maßnahmen können aber auch in Abhängigkeit vom Ausgangsbiotoptyp eine längere Entwicklungszeit bis zur vollständigen Funktionsfähigkeit (**Endzustand**) in Anspruch nehmen. Für solche Fälle trägt die Festschreibung des Prognosezustands auf 25 Jahre der zeitlich erst späteren Wiederherstellung der vollen Funktionsfähigkeit des jeweiligen Zielbiotop- und Nutzungstyps („**Timelag**“) Rechnung, indem nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand in Ansatz gebracht werden kann. Dies geschieht durch einen Abschlag von dem Biotopwert, der erst mit Erreichung des Endzustands des Zielbiotoptyps anzunehmen ist.

Zur Anwendung und Höhe des Abschlags kann wie folgt vorgegangen werden:⁶⁶

Abb. 12 | Abschlag Timelag

Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops*	Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit**
26 – 49 Jahre	Abschlag = 1 WP
50 – 79 Jahre	Abschlag = 2 WP
≥ 80 Jahre	Abschlag = 3 WP
* stets vom Ausgangsbiotoptyp auf der Maßnahmenfläche abhängig ** s.a. Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - verbale Kurzbeschreibung	

Bilanzierung		
	Wertpunkte	Fläche
Ausgleichsumfang interne Ausgleichsfläche (Teilfl. Fl.Nr. 1630)	5.230	735 m²
Ausgleichsumfang externe Ausgleichsflächen (Teilfl. Fl.Nrn. 166/4, 166/5)	14.736	1.842 m²
Ausgleichsbedarf WA	18.498	
Differenz (Überschuss)	1.468	

Der Ausgleich kann vollständig auf den internen und externen Ausgleichsflächen erbracht werden.

Es verbleibt bei den externen Ausgleichsflächen ein **Überschuss** von ca. 1.468 Wertpunkten (entspricht ca. 184 m²).

⁶⁶ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 25

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf der **internen Ausgleichsfläche A-i-1** (siehe auch „Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung“) folgende **landschaftspflegerische Maßnahmen** durchzuführen:

Beschreibung Fläche	Fläche	Ausgangszustand /Entwicklungsziele / Maßnahmen und Pflege
A-i-1 Teilfläche der Fl.-Nrn. 1630, Gmkg. Langenbruck	735 m ²	Ausgangszustand: intensiv bewirtschafteter Acker Entwicklungsziel: Naturnahe strukturreiche Hecke / Feldgehölz mit magerem, relativ artenreichem Saum, Hochstaudenbereichen und erhöhtem Anteil an Strukturen (Lesesteinhaufen, Totholz...) Maßnahmen und Pflege: ○ Pflanzung von mindestens dreireihigen Wildgehölzhecken und Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Arten, mit einzelnen Hochstamm-Obstbäumen (Wildsorten), mit vorgelagertem Hochstaudensaum; Breite mind. 6 m. Pflege: alle 10 Jahre abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Hecke (maximal 10 Meter lange Abschnitte, maximal 1/3 der Länge), abschnittsweise Mahd oder / und Beweidung des Saums alle ein bis zwei Jahre. ○ Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern, Verwendung von gebietseigenen (autochthonen) Gehölzen, ○ Anreicherung mit Kleinbiotopen (Lesesteinhaufen und Totholz), ○ Einzäunung der Ausgleichsfläche.

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf der **externen Ausgleichsfläche A-e-1 und A-e-2** (siehe auch Abbildung 33, Seite 94) folgende landschaftspflegerische Maßnahmen durchzuführen:

Beschreibung Fläche	Fläche	Ausgangszustand /Entwicklungsziele / Maßnahmen und Pflege
A-e-1 Teilfläche der Fl.-Nrn. 166/5, Gmkg. Sigl	672 m ²	Ausgangszustand: intensiv bewirtschafteter Acker Entwicklungsziel: Naturnahe strukturreiche Hecke mit magerem, relativ artenreichem Saum, Hochstaudenbereichen und erhöhtem Anteil an Strukturen (Lesesteinhaufen, Totholz...) Maßnahmen und Pflege:
A-e-2 Teilfläche der Fl.-Nrn. 166/3, 166/4, Gmkg. Sigl	1.170 m ²	○ Pflanzung von mindestens dreireihigen Wildgehölzhecken aus standortgerechten, heimischen Arten, mit einzelnen Hochstamm-Obstbäumen (Wildsorten), Verwendung von gebietseigenen (autochthonen) Gehölzen, mit vorgelagertem Hochstaudensaum; Breite mind. 6 m. Pflege: alle 10 Jahre abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Hecke (maximal 10 Meter lange Abschnitte, maximal 1/3 der Länge), abschnittsweise Mahd oder / und Beweidung des Saums alle ein bis zwei Jahre. ○ Anreicherung mit Kleinbiotopen (Lesesteinhaufen und Totholz), ○ Einzäunung der Ausgleichsflächen in den ersten 5 Jahren (Schutz vor Verbiss).

Umsetzung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Erschließungsbeginn umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (LfU), Außenstelle Nordbayern, Kulmbach zu melden.

Die Pflanzenarten der dem Bebauungsplan beiliegenden Listen sind bei Pflanzmaßnahmen in Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie bei Pflanzgebot nach § 178 BauGB zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden.

Die Ausgleichsflächen müssen im Bebauungsplan gesichert sein, anstelle von Darstellungen und Festsetzungen „können auch städtebauliche Verträge oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden“ (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB + Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“). Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Kommune bzw. des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Amberg-Weizsach, erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen.

6.5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wie weit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten **Verbotstatbestände** im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden: Siehe hierzu die Ausführungen auf Seite 78.

Für die Bearbeitung der **Eingriffsregelung** wurde ein Verfahren angewendet, das im Wesentlichen dem Regelverfahren des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung entspricht (aus diesem abgeleitet ist).

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der **Auswirkungen auf die Schutzgüter** und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen insofern: Die Grundwasserabstände sind aktuell nicht bekannt. Aber aufgrund der langjährigen ackerbaulichen Nutzung des Gebietes sind hohe Grundwasserabstände zu erwarten.

6.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen.

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Vilseck hat am 21. März 2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Baugebiet „Brunnleite“ beschlossen. Als Art der baulichen Nutzung soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen können am westlichen Ortsrand von Sorghof, nördlich der Kürmreuther Straße (Kreisstraße AS 16) auf einer Fläche von ca. 2,3 ha mindestens 20 Bauparzellen entstehen, ein bis zwei davon für „Tiny Houses“. Die Größe der Bauparzellen liegt aktuell zwischen 645 m² und 1.465 m². Verdichtete Bebauung soll in Teilbereichen möglich sein.

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an regenerativer Energie ist bei ausreichender Nachfrage ein Blockheizkraftwerk (Hackschnitzel) mit Nahwärmenetz vorgesehen.

Zu dem Vorentwurf vom 21. März 2022 werden im Zuge einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der zuständigen Fachstellen und anderer Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen eingeholt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden anschließend im Stadtrat behandelt.

Darauf aufbauend wird der Entwurf des Bebauungsplans weiter entwickelt. Dann folgt eine zweite Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachstellen und eine weitere Behandlung eingegangener Stellungnahmen im Stadtrat.

Der Vorentwurf und der Entwurf werden für die Öffentlichkeitsbeteiligung jeweils in das Internet eingestellt.

Eine ausreichende **Ortseingrünung und Durchgrünung** des Gebietes, Ausgleichsflächen im Anschluss an das Wäldchen und ausreichende Regenrückhalteteiche sollen sicherstellen, dass Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild, in den Naturhaushalt und in nahe Gewässer so gering wie möglich ausfallen und soweit möglich ausgeglichen werden. Eine mögliche Fläche für ein Blockheizkraftwerk (z.B. Hackschnitzel) kann - falls kein Bedarf vorliegt - als Grünfläche oder Ausgleichsfläche genutzt werden.

Zwei Vorentwurfs-**Varianten** zeigen, dass Bereiche (ein bis zwei Parzellen) alternativ für **"Tiny Houses"** oder (falls kein Bedarf besteht) für weitere reguläre Bebauung verwendet werden können.

Auch **verdichtete Bebauung** soll ermöglicht werden, ein Bereich mit Doppelhäusern wurde vorgeschlagen. Die dargestellten Gebäude, Parzellengrößen und Parzellengrenzen sind Vorschläge (mögliche Beispiele) keine Festsetzungen (die mit Planzeichen festgesetzte Baugrenze ist hingegen ab dem Satzungsbeschluss eine verbindliche Vorgabe. Erst mit der Erschließungsplanung muss feststehen wo ein Hausanschluss erforderlich ist).

Die Unterteilung der Öffentlichen Verkehrsfläche in **Fahrbahn, Gehweg, Verkehrsgrün oder Mehrzweckstreifen** wird erst im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt, wenn feststeht, wo Kanal und Leitungen verlaufen. In den Vorentwürfen wurden nur **beispielhaft Fahrbahnverengungen und Straßenbäume** dargestellt, um zu zeigen, dass solche verkehrsberuhigende Maßnahmen gewollt sind, ohne die endgültige Lage festzulegen / vorwegzunehmen.

Aus dem Stadtratsgremium wurde der Wunsch geäußert, in den weiteren Planungen zu prüfen, ob ein zweiter **Geh- und Radweg** nördlich der AS 16, sowie weitere **Stellplätze für den Friedhof** möglich sind.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten **Umweltprüfung** Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen.

Durch die Ausweisung des Gebietes wird in einem überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich eine Erweiterung der Siedlungsfläche im Anschluss an vorhandene Bebauung erreicht. Dadurch wird auf die Inanspruchnahme evtl. höherwertiger Flächen verzichtet, nicht vermehrbare Ressourcen werden geschont und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Fläche / Boden“.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Ergebnisse im Überblick:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen /Betroffenheit	Bewertung (Erheblichkeit)
Fläche / Boden	Versiegelung durch Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellflächen, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale GRZ 0,35 und Verkehrsflächen) ist eine Versiegelung bzw. Überbauung der Siedlungsfläche von bis zu 35 % möglich. Es erfolgt der nicht ausgleichbare Verlust von etwa 1,9 ha intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche.	mittel
Luft / Klima	Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen.	gering
Wasser	Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort. Anlage der erforderlichen Regenrückhalteteiche ist geplant.	gering - mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Verlust von Ackerflächen und kleinflächig Altgrasfluren. Es sind keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume sind auf Grund der bisherigen Nutzung eher gering. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.	gering
Landschaft / Erholung	Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper möglich, jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe begrenzt. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen (Baum- und Heckenpflanzungen) tragen zur Verminderung der Auswirkungen bei, und sind hier Voraussetzung für diese Einstufung. Die bisherige geringe Erholungseignung verschlechtert der Eingriff nicht.	gering
Mensch / Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen.	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Bodendenkmale vorhanden; bei evtl. Bodenfunden sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.	nicht betroffen / nicht beeinträchtigt
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	nicht betroffen
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.	voraussichtlich nicht betroffen.

Tabelle 2 – Schutzgüter und Auswirkungen

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

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

6.8 Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden – nach Anlage 1 Abs. 3 d BauGB.

Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 07. Januar 2020.

Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) - Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - Verbale Kurzbeschreibungen; Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LfU) Juli 2014

Bayerischer DENKMAL-ATLAS - www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/ - Feb. 2022

Bayerischer Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003), Fortschreibung Dezember 2021

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer)
<http://fisnat.bayern.de/finweb/> - Feb. 2022

Bayern-Atlas <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> - Feb. 2022

Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Vilseck

Geologische Karte von Bayern 1:500.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> - Feb. 2022

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 - <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-stand-2018/>

Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze – Herausgeber Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) - Januar 2012

Luftbild <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - Feb. 2022

Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)
www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6 von 2002/2014

Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - Feb. 2022

Höhenangaben: Geoportal Bayern <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, sowie eigene Vermessungen RENNER+HARTMANN CONSULT GmbH.

Aufgestellt, 19. Juli 2022, mit redaktionellen Änderungen bis 21.07.2022

Renner + Hartmann Consult GmbH **Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik**

Marienstraße 6 - 92224 Amberg

Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49

Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl, Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel

info@renner-consult.de www.renner-consult.de

Datei: 3_4_BP_Begründ_Umweltber_E_19Juli2022_St21Jul

7. Anhang zur Begründung des Bebauungsplans

Anmerkung: Den Artenlisten liegt die Gehölzliste für den Landkreis Amberg-Weizbach zugrunde (letzter Stand im Mai 2019 von Herrn Nefe übermittelt). In dieser Gehölzliste werden unter Punkt I „Geeignete Gehölzarten zur Anpflanzung in der freien Landschaft im Naturraum "Nördliche Frankenalb"“ genannt und es wird erläutert:

„Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Weizbach

Nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Lebensgemeinschaften und Lebensräume wildwachsender Pflanzen und Tiere zu schützen (BNatSchG).

Dies bedeutet, dass das Einbringen von Ziergehölzen in naturnahe Pflanzengesellschaften der freien Landschaft einerseits die Lebensgemeinschaft ungünstig beeinflusst, andererseits aber auch das Landschaftsbild (Eigenart und Schönheit einer Landschaftseinheit) erheblich stört.

I. Geeignete Gehölzarten zur Anpflanzung in der freien Landschaft im Naturraum "Nördliche Frankenalb"

1. Großbäume

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	
Betula pendula (Birke)	
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)	
Quercus robur (Stiel-Eiche)	
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	trockener Standort
Tilia cordata (Winter-Linde)	
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	
Ulmus glabra (Berg-Ulme)	trockener Standort

2. Kleinbäume

Acer campestre (Feld-Ahorn)	
Carpinus betulus (Hainbuche)	
Populus tremula (Zitter-Pappel)	
Prunus avium (Wild-Kirsche)	
Prunus padus (Trauben-Kirsche)	feuchter Standort
Pyrus communis (Wild-Birne)	
Salix fragilis (Bruch-Weide)	feuchter Standort
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	
Obstbäume	Hochstamm, alte bewährte Sorten

3. Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel)	trockener/warmer Standort
Corylus avellana (Hasel)	
Crataegus laevigata (zweigrieffeliger Weißdorn)	trockener Standort
Crataegus monogyna (eingrieffeliger Weißdorn)	trockener Standort
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	
Prunus spinosa (Schlehe)	
Rhamnus frangula (Faulbaum)	feuchter Standort
Rosa canina (Hunds-Rose)	trockener/warmer Standort

Rosa rubiginosa (Wein-Rose)	trockener/warmer Standort
Rubus caesius (Kratzbeere)	feuchter Standort
Rubus fruticosus agg. (Brombeere)	
Rubus idaeus (Himbeere)	
Salix aurita (Öhrchenweide)	feuchter Standort
Salix cinerea (Grau-Weide)	feuchter Standort
Salix purpurea (Purpur-Weide)	feuchter Standort
Berberis vulgaris (Berberitze)	trockener Standort
Daphne mezereum (Seidelbast)	
Ribes uva-crispa (Wilde Stachelbeere)	
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)	trockener Standort
Rosa arvensis (Kriechende Rose)	
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	trockener Standort
Salix caprea (Sal-Weide)	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	feuchter Standort

4. Kletterpflanzen

Hedera helix (=Efeu)
Clematis vitalba (=Gewöhnliche Waldrebe)

II. Geeignete Gehölze zur Anpflanzung am Ortsrand

Die alten Ortsränder werden im Wesentlichen durch ringförmig um den Ort reichende, nicht eingezäunte Obstgärten geprägt, an den Grundstücksrändern befinden sich weiterhin Heckenriegel mit zum Teil alten großkronigen Bäumen.

Die Randeingrünung setzt sich in der Regel über Hofbäume und Gartenhecken bis in die Ortsmitte fort - Dorfbaum.

Bei allen Ortsrandgestaltungen sollte dieser ursprüngliche und über Jahrhunderte entstandene Randcharakter angestrebt werden.

Geeignet sind alle unter "Punkt I" genannten Gehölzarten"

(aus der Gehölzliste für den Landkreis Amberg-Weizbach – Stand Mai 2019).

Hinweise:

- Die Eichen-Arten sind auf Grund der Allergiegefahr durch den Eichenprozessionsspinner problematisch, besonders in Bereichen welche dem Aufenthalt von Menschen dienen (Kontrolle und Ausbringen von Häutungshemmern erforderlich).
- Die Verwendung der Ahorn-Arten, besonders des Berg-Ahorns, im Siedlungsbereich ist kaum mehr möglich auf Grund der Ahorn-Rußrindenkrankheit, die Atemwegsprobleme verursachen kann.
- Seit dem 1. März 2020 gilt in der freien Natur (zum Beispiel für externe Ausgleichsflächen) § 40 BNatSchG uneingeschränkt: „Das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, sowie von Tieren bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde ...“.⁶⁷

⁶⁷ Nach einer telefonischen Auskunft von Herrn Nefe – Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Amberg-Weizbach – sind für Streuobstbestände auch in der freien Natur keine Ausnahmegenehmigung nach § 40 BNatSchG erforderlich. Soweit möglich sind hiesige Sorten (lokale und alte bewährte Sorten) soweit bei örtlichen Baumschulen erhältlich zu verwenden. Aktuelle Listen sind beim Kreisfachberater erhältlich.