

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG
DER STADT SCHNAITTENBACH

2. ÄNDERUNG
ALLGEMEINES WOHNGEBIET UND MISCHGEBIET
„OSTFELD I“



Stadt Schnaittenbach:

.....
Marcus Eichenmüller
1. Bürgermeister
Stadt Schnaittenbach
Rosenbühlstraße 1
92253 Schnaittenbach

DER PLANFERTIGER:

.....
Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel.: 09606 / 915447 - Fax: 915448
email: g.blank@blank-landschaft.de

25. Mai 2022

Stadt Schnaittenbach
Rosenbühlstraße 1
92253 Schnaittenbach

2. Änderung des Bebauungsplans
mit integrierter Grünordnung
Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

„Ostfeld I“

Textliche Festsetzungen mit Begründung, Umweltbericht
(Umweltstudie) und naturschutzfachliche Angaben
zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Bearbeitung: _____



Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel-Nr.: 09606 / 91 54 47
Fax: 09606 / 91 54 48
Email: g.blank@blank-landschaft.de

Inhalt

PRÄAMBEL	5
I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
II. Hinweise	11
III. Begründung mit Umweltbericht.....	13
1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	13
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	13
1.2 Geltungsbereich - Lage und Dimension des Planungsgebiets.....	13
1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	14
1.4 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot.....	14
2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung	14
2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben	14
2.2 Örtliche Planung	15
3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption	15
3.1 Bauliche Nutzung.....	15
3.2 Gestaltung	16
3.3 Immissionsschutz.....	16
3.4 Einbindung in die Umgebung	16
3.5 Erschließungsanlagen	17
3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen	17
3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung	17
3.5.3 Abwasserentsorgung	17
3.5.4 Strom- und Gasversorgung.....	18
3.5.5 Telekommunikation.....	18
4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
4.1 Begründung der Festsetzungen.....	18
4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	19
5. Umweltbericht.....	20
5.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	20
5.2 Natürliche Grundlagen (Übernahme aus rechtskräftiger Planfassung)	20
5.3 Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	21
5.3.1 Schutzgut Menschen, einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter.....	21
5.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt	22
5.3.3 Schutzgut Landschaft.....	23

2. Änderung des Bebauungsplans WA und MI "Ostfeld I" Stadt Schnaittenbach

5.3.4	Schutzgut Boden, Fläche	23
5.3.5	Schutzgut Wasser	23
5.3.6	Schutzgut Klima und Luft.....	23
5.3.7	Wechselwirkungen	23
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	24
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	24
5.5.1	Vermeidung und Verringerung.....	24
5.5.2	Ausgleich.....	24
5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	24
5.7	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	24
5.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	25
5.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	25
6.	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.....	25

Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung 2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Maßstab 1:1000

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und der Baunutzungsverordnung erlässt der Stadtrat der Stadt Schnaittenbach folgende

Satzung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet „Ostfeld I“, Stadt Schnaittenbach, bestehend aus den Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen und Bebauungsvorschriften, der Begründung und den grünordnerischen Festsetzungen:

- § 1** Der Bebauungsplan für die 2. Änderung des Allgemeinen Wohngebiets und Mischgebiets „Ostfeld I“ mit integrierter Grünordnung vom wird beschlossen.
- § 2** Die 2. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Hinweis: Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ersetzen die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Ostfeld I Schnaittenbach mit 1. Änderung für den gesamten Geltungsbereich.

In Ergänzung zu den planlichen Festsetzungen gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung:

1. **Art der baulichen Nutzung**
Entsprechend § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet WA und im Osten ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Im Geltungsbereich des Mischgebiets MI dürfen nur nicht oder nicht wesentlich störende Betriebe entsprechend § 6 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angesiedelt werden. Die Nutzung wird auf Absatz 2 Nr. 1 bis 3 des § 6 der BauNVO beschränkt.
2. **Abstandsflächen**
Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.
3. **Maß der baulichen Nutzung**
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze (2 Vollgeschosse als E+I oder E+D).

Im WA 1 sind insgesamt max. 6 Bauparzellen mit jeweils 2 Wohneinheiten zulässig.
Im WA 2 sind pro ausgewiesener Parzelle ebenfalls max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO):

Wohngebiet (WA):

Grundflächenzahl (GRZ): 0,35 (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

Mischgebiet:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,5

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Bei der Ermittlung der festgesetzten Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen etc. mitzurechnen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Nebengebäude und untergeordnete bauliche Anlagen z.B. Holzlegen) können im Sinne von § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, soweit sie sich unterordnen.

4. **Stellplätze und Garagen**
Der Abstand zwischen Straße und Garage bzw. Carport (Stauraum) muss mindestens 5 m betragen und darf nicht eingezäunt werden.
Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze (außerhalb des Stauraums) zu errichten (auch in Garagen, Carports).
5. **Gebäudehöhen (siehe auch Festsetzung Gebäudetypen), Höhenlage der Gebäude**
Die maximale Wandhöhe und Kniestockhöhe der in den planlichen Festsetzungen (Pkt. 5) dargestellten Gebäudetypen darf nicht überschritten werden.
Die maximale Wandhöhe von Garagen beträgt 3,0 m.
Die Kniestockhöhe wird gemessen von OK Rohfußboden bis UK Sparren an der Außenwand.
Die Höhenlage der Gebäude (jeweils RFOK EG= Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoß) wird auf 0,30 m über der jeweiligen mittleren Gehsteiganschnittskante bzw. Verkehrsflächenanschnittshöhe im Zugangsbereich begrenzt.
6. **Dachgestaltung**
Die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung angegebenen Dachformen und –neigungen sind zulässig.
Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
Zulässig sind Zwerchgiebel, Dachgauben und Dachfenster (auch liegende Dachfenster). Die Breite der Dachgauben und Zwerchgiebel ist auf 40 % der Gebäudelänge je Dachfläche zu begrenzen. Zwerchgiebel sind im mittigen Dachbereich anzuordnen. Die Firsthöhen von Zwerchgiebel und Dachgauben müssen mindestens 0,50 m unter dem Hauptgiebel liegen. Dachfirste bei Dachfenstern sind mittig auszubilden.
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind liegend in die Dachfläche zu integrieren.
Dachmaterialien (z.B. Zink), die eine Auswaschung von Schadstoffen, z.B. Schwermetallen, hervorrufen können, sind grundsätzlich nur in beschichteter Ausführung zulässig.
7. **Einfriedungen**
Die Höhe der Einfriedungen darf ein Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Um die Durchlässigkeit des Baugebiets für Kleintiere sicher zu stellen, sind Sockelmauern unzulässig.
8. **Aufschüttungen / Abgrabungen**
Geländeveränderungen (Aufschüttungen) sind maximal bis zur RFOK EG (Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoß) zulässig.
Erdwälle im Grundstücksrandbereich bis 1,0 m Höhe über dem angrenzenden Straßenniveau sind ebenfalls zulässig.
9. **Freileitungen**
Freileitungen sind unzulässig.
10. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen bis maximal 1,0 m sind nur am Ort der Leistung an Einfriedungen und Fassaden in Erdgeschoßhöhe zulässig.

11. Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

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

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden (planlich dargestellte Standorte als Vorschlag).

Ausgleichflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft wird gemäß § 9 Abs. 1a (3) BauGB die erforderliche Ausgleichsfläche (Flur-Nr. 182/23, Gemarkung Forst) verbindlich zugeordnet.

Diese Ausgleichsfläche wird allen Grundstücken des Baugebiets gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Die festgesetzte Ausgleichsfläche und die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

11.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

11.2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend dem planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nachfolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

11.2.2 Begrünungsmaßnahmen

11.2.2.1 Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen, im Bereich des Regenrückhaltebeckens und des geplanten Spielplatzes sowie auf der westlichen Böschung sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung und Sträucher gemäß den planlichen Festsetzungen zu pflanzen.

Auf der öffentlichen Grünfläche an der Westseite des Baugebiets (Böschungsbereich) sind der Freizeit/Erholung bzw. dem Kinderspiel dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig.

11.2.2.2 Erhalt der bestehenden Hecke an der Ostseite

Die entlang der Ostseite zur Kreisstraße AS 19 liegende Hecke ist außerhalb der Zufahrten und des freizuhaltenden Sichtfeldes gemäß der Plandarstellung auf öffentlichen Grünflächen zu erhalten.

11.2.2.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die in einem Umfang von 7.884 m² erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind auf Flur-Nr. 182/23 der Gemarkung Forst wie folgt durchzuführen:

- westlichster Teil (Bestand: einzelne Stieleiche, ansonsten Grasfluren):
Begründung von Laubwald aus heimischen und standortgerechten Arten
- Pflanzung eines gestuften Waldmantels am bestehenden Waldrand aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten
- Pflanzung einer Hecke im östlichen Anschluss aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten
- Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter und robuster Sorten
- Entwicklung eines extensiven Grünlandbestandes durch Verzicht auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 2-malige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr

11.2.2.4 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen im Bereich von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und auf der westlichen Grünfläche sind folgende Gehölzarten zu verwenden (autochthones Pflanzmaterial):

Liste 1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne

Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Für alle anderen Pflanzungen werden diese Arten empfohlen, soweit diese hinsichtlich Standort, Größe, Standraum etc. geeignet sind.

Empfohlen werden außerdem Obstbäume bewährter, robuster Sorten als Halb- oder Hochstämme.

Nicht verwendet werden dürfen:

- alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang, Obstbäume H ab 8 cm

- in geschlossene Pflanzungen integriert:

Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

Sträucher, mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die öffentlichen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

II. Hinweise

1. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung ist rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Eine gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig einzuholen.

Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen bzw. der Telekommunikationsversorgung und der Straßenbeleuchtung werden im Randbereich der Gehwege u.ä. aufgestellt.

Bei einer Bebauung des WA 1 ist die Erschließung (mit verkehrlicher Anbindung) und die Parzellierung der Fläche (max. 6 Bauparzellen zulässig) einvernehmlich mit der Stadt Schnaittenbach abzustimmen.

2. Entsorgung Abwasser, Oberflächenbefestigung

Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Das Oberflächenwasser wird bereits derzeit über das geplante Regenrückhaltebecken in den Wilberbach eingeleitet.

3. Regenerative Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien ist anzustreben.

4. Altlasten

Laut Altlastenkataster liegen keine Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet vor. Die Verfüllung des Untergrundes erfolgte mit nicht verunreinigtem Abraummaterial aus dem Kaolinbergbau.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die Stadt Schnaittenbach, das Landratsamt Amberg-Sulzbach und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren.

5. Untergrund / Baugrund

Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet vollständig durch vorangegangenen Bergbau in erheblichem Umfang (20-24 m Höhe) abgegraben und anschließend mit der Absicht einer späteren Wohnbebauung wieder planmäßig mit aus dem Kaolinbergbau anfallendem Bodenmaterial verfüllt wurde. Die Verfüllung bzw. der Einbau des Materials erfolgte in den Jahren 1999 bis 2004 unter ingenieurtechnischer Überwachung nach den Vorgaben des Ingenieurbüros für Geotechnik Reichert & Gürke GmbH (Geotechnisches Gutachten vom 30.11.1999). In den Jahren 2004 bis 2006 erfolgte eine Nachkontrolle (Verdichtungskontrollen) durch das Ingenieurbüro Reichert & Gürke GmbH (geotechnische Berichte vom 20.09.2004 und 30.05.2006). Es wurde eine vollständig ausreichende Verdichtung und Konsolidierung festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass sich der Verdichtungsgrad seit 2006 durch Eigenkonsolidierung sogar noch weiter verbessert bzw. erhöht haben wird.

Dennoch wird auf folgendes hingewiesen:

Wie in jedem anderen Baugebiet (mit „gewachsenem“ Untergrund) gehört es zur Eigenverantwortung und Sorgfaltspflicht des Bauherrn bzw. dessen Planer, vor der

Durchführung von Gründungsmaßnahmen die Aushubsohlen intensiv nachzuverdichten und objektbezogen – gegebenenfalls durch eine Baugrunduntersuchung – die zulässigen Bodenpressungen und die dabei auftretenden Setzungen zu ermitteln.

Im Zuge der Erschließungsplanung werden speziell auf die Erschließungsmaßnahmen abgestimmte Baugrunduntersuchungen empfohlen, insbesondere für den Bereich der durch Witterungseinflüsse beanspruchten oberen Deckschichten.

Um eine nachteilige Beeinflussung durch Grundwasser nach einer möglichen Flutung des angrenzenden Tagebaufeldes Ostfeld II sicher auszuschließen, wird der Einbau einer Weißen Wanne oder sonstiger wasserundurchlässiger Gründungsbauweisen dringend empfohlen.

6. Bergbau

Im Umfeld des Baugebiets wird weiterhin Kaolinbergbau betrieben (östlich der Kreisstraße AS 19). Auf die daraus gegebenenfalls entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen sowie die Erschütterungen durch die Sprengungen wird hingewiesen. Diese sind durch den Bauwerber entschädigungslos hinzunehmen.

7. Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.

III. Begründung mit Umweltbericht

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Schnaittenbach möchte mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Ostfeld I“ die Voraussetzung zur Änderung von Bauparzellen im nordwestlichen Geltungsbereich (WA) schaffen, nachdem die Parzellen Flur-Nr. 216/7 und 221/1 der Gemarkung Schnaittenbach nicht durch die Stadt Schnaittenbach erworben werden konnten und deshalb die für diesen Teil des Geltungsbereichs in der Urfassung des Bebauungsplans vorgesehene Erschließung und Parzellierung nicht realisiert werden konnte. Die private Baufläche wird vorliegend als WA 1 bezeichnet, der übrige Geltungsbereich (Teil WA) als WA 2.

Der Bereich des geplanten Baugebiets wurde bis in die 1990er Jahre durch die Firma AKW-Kick als Kaolinbergbaugebiet genutzt. Es erfolgten Abgrabungen bis in eine Größenordnung von 20-25 m unter Gelände.

Ab 1999 bis 2004 wurde das Areal (mit den südlich angrenzenden Flächen) planmäßig wieder verfüllt, mit der Absicht, das Gebiet später als Wohnbaufläche zu erschließen. Der Einbau des Materials erfolgte deshalb im Auftrag des Bergbautreibenden unter den Vorgaben der geotechnischen Gutachten mit Bauüberwachung des Einbaus durch beauftragte Ingenieurbüros. Der geplante Verdichtungsgrad und die erforderliche Konsolidierung wurden gutachterlich bestätigt.

Aufgrund seiner einzigartigen Lage in geringer Entfernung zur Ortsmitte der Stadt Schnaittenbach und der Nutzung einer durch vorangegangene Beanspruchung bereits erheblich anthropogen überprägten Fläche ist eine Bebauung des geplanten Areals aus landes- und regionalplanerischer, städtebaulicher und ökologischer Sicht besonders sinnvoll.

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung nur um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, erfolgt vorliegend keine Bedarfsbegründung.

Eine Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans nicht.

1.2 Geltungsbereich - Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 42.466 m². Der Änderungsbereich der vorliegenden 2. Änderung umfasst eine Teilfläche von 4.190 m².

Das geplante Baugebiet liegt südöstlich des Ortszentrums der Stadt Schnaittenbach, am Rande der bebauten Ortsbereiche, unmittelbar östlich des Wohngebiets Oberpfalzstraße/Buchbergstraße.

1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Grundsätzliche Ziele leiten sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a BauGB ab. Danach soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

1.4 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot

Das geplante Baugebiet ist nach Beendigung der Bergbautätigkeit und der Bergaufsicht (2011) gemäß den Bestimmungen des Bundesberggesetzes planungsrechtlich Außenbereich. Dementsprechend wurde ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt, der nunmehr mit der 2. Änderung geändert wird.

2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Landesentwicklungsplan (LEP) und Regionalplan

Konkrete, das Planungsgebiet betreffende Aussagen enthält das LEP nicht. Die Allgemeinen Ziele zur Siedlungsentwicklung (Ziele 3.1 bis 3.3) sind generell zu beachten. Im Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord ist in der Karte „Siedlung und Versorgung“ das Vorranggebiet ka8 ausgewiesen. Wie bereits angedeutet, ist die Bergaufsicht im gesamten Planungsbereich beendet. Dementsprechend ist der Regionalplan im Bereich des geplanten Baugebiets fortschreibungsbedürftig. Sonstige Ausweisungen gibt es nicht. Die Karte Landschaft und Erholung enthält keine Darstellungen für das Planungsgebiet.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich bzw. dem unmittelbaren Umfeld sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Biotope erfasst worden.

Weiter südlich, außerhalb des Bereichs der Baugebietsausweisung, ist der die Kreisstraße bzw. den parallelen Fußweg begleitende Gehölzbestand mit der Nr. 6438-008.02 in der Biotopkartierung erfasst worden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsraum nicht.

2.2 Örtliche Planung

Lage im Gemeindegebiet

Das geplante Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet „Ostfeld I“ liegen am südlichen bis südöstlichen Rand des Stadtgebiets von Schnaittenbach.

Die für die Ausweisung vorgesehenen Flächen liegen, wie bereits erwähnt, praktisch vollständig innerhalb des ehemaligen Kaolinabbaufeldes Ostfeld I der AKW-Kick GmbH, welches planmäßig verfüllt wurde.

Landschaftsstruktur / Landschaftsbild / Topographie

Der Bereich des Allgemeinen Wohngebiets ist mittlerweile in erheblichen Teilen bereits bebaut. Um auch im nordwestlichen Bereich die Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen, wird die vorliegende 2. Änderung durchgeführt.

Die Ausprägung des Oberflächenreliefs ist durch Auffüllung des abgebauten Areals künstlich entstanden. Abgesehen von einer deutlicher ausgeprägten Böschung an der Westseite des Geltungsbereichs ist die Morphologie relativ schwach ausgeprägt.

Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet ist gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nach Osten zur Kreisstraße AS 1 und nach Südwesten an die Buchbergstraße angebunden.

Umweltsituation / Naturschutz

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile erfolgt ausführlich im Umweltbericht (siehe Pkt. 5), wobei lediglich die sich gegenüber der rechtskräftigen Planfassung ändernden Planungen hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter geprüft werden.

3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption

3.1 Bauliche Nutzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans werden im WA 2 des Änderungsbereichs 3 Bauparzellen geschaffen (Parzellen 16, 17 und 18). Im nordwestlichen Bereich (Flur-Nr. 216/7 und 221/1 der Gemarkung Schnaittenbach können bis zu 6 Bauparzellen mit jeweils max. 2 Wohneinheiten geschaffen werden. Die erforderliche Erschließung (Ver- und Entsorgung) ist im Falle einer Bebauung selbstständig durch die Grundstückseigentümer oder deren Bevollmächtigte in Abstimmung mit der Stadt Schnaittenbach auf eigene Kosten zu planen und umzusetzen, sowie mit der Stadt Schnaittenbach einvernehmlich abzustimmen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und die Grundflächenzahl sowie die Abstandsflächenregelungen der Bay BO definiert.

3.2 Gestaltung

Die bauliche Gestaltung soll einerseits möglichst flexibel gehalten werden, andererseits sind gewisse Mindestfestsetzungen zur Gewährleistung einer gestalterisch und funktional verträglichen bzw. sinnvollen Bauweise erforderlich. Es sind bestimmte Gebäudetypen mit den entsprechenden Wandhöhen zulässig, wobei nahezu alle Dachformen (mit entsprechenden gestalterisch bzw. funktional verträglichen Dachneigungen) möglich sind.

Im Detail wird auf die planlichen und textlichen Festsetzungen verwiesen.

3.3 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Belange des Lärm- und sonstigen Immissionsschutzes, insbesondere im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Tagebau Ostfeld II, fand im Zuge der Erstellung der Urfassung des Bebauungsplans eine Vorabstimmung mit dem Umweltingenieur des Landratsamtes statt (mit Ortseinsicht). Eine Überprüfung unter Heranziehung des im Rahmen des bergrechtlichen Verfahrens zum Ostfeld II erstellten Schalltechnischen Gutachtens ergab, dass auf das geplante Wohn- und Mischgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine derart hohen Immissionen einwirken werden, dass es zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Wohn- und Mischgebiete kommen wird. Im angrenzenden Tagebau ist ausschließlich ein Betrieb zur Tagzeit zugelassen, so dass ausschließlich die Werte für die Tagzeit relevant sind.

Im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens zum Rahmenbetriebsplan Ostfeld II wurde das Wohnhaus auf Flur-Nr. 944/4 als Immissionsort betrachtet. Die Lärmwerte werden an diesem Immissionsort eingehalten. Nachdem die geplante Bebauung nicht näher an den Abbaubereich heranrückt, sind analog zu der vorhandenen Bebauung keine höheren Immissionswerte zu erwarten. Deshalb sind auch im geplanten Allgemeinen Wohngebiet Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte auszuschließen.

Durch die vorliegende 2. Änderung ergeben sich keine anderen Bewertungen hinsichtlich des Immissionsschutzes.

3.4 Einbindung in die Umgebung

Das geplante Wohn- und Mischgebiet wird im Osten durch die vorhandene und in den meisten Bereichen zu erhaltende Hecke, die innerhalb des Geltungsbereichs größtenteils als zu erhalten festgesetzt wird, in die Landschaft eingebunden. Im Süden wird zukünftig zeitnah noch ein Baugebiet ausgewiesen, so dass hier mit Realisierung des vorliegend geplanten Baugebiets noch nicht der endgültige Siedlungsrand entstehen wird. Insofern wird in diesem Bereich keine Randeingrünung festgesetzt. Der West- und Nordrand bindet bestehende bzw. bauleitplanerisch gesicherte Siedlungsbereiche ein.

3.5 Erschließungsanlagen

3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen

Die Haupteerschließung des Baugebiets Ostfeld I erfolgt über eine Erschließungsstraße von Osten her, die an die Kreisstraße AS 19 anschließt. Der Anschluss der Erschließungsstraße liegt im Bereich der derzeitigen, rechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrts-grenze.

Zur Anbindung von zwei Wohn- bzw. Erschließungsstraßen wurde ein Kreisverkehr er-richtet, der zugleich eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten gewährleisten soll. Die nach Norden abzweigende Erschließungsstraße wurde als Ringstraße mit der östli-chen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße ausgebildet.

Eine Anbindung des Baugebiets ist außerdem nach Südwesten an die Buchbergstraße gegeben. Diese Anbindung ist aber hinsichtlich der Ausbaubreite untergeordnet, so dass die Fahrgeschwindigkeiten erheblich gemindert werden. Die östliche Erschlie-ßungsstraße stellt funktional die Hauptanbindung dar.

Die vom Kreisverkehr nach Süden abzweigende Straße wird zukünftig nach dessen Er-schließung auch die Anbindung an das im Süden noch geplante Baugebiet darstellen (Umgriff siehe Planzeichnung des Bebauungsplans), welches in der Flächennutzungs-plan-Fortschreibung der Stadt Schnaittenbach vorgesehen ist.

3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über die gemeindliche Wasserver-sorgung der Stadt Schnaittenbach. Die Kapazitäten sind ausreichend.

Für die Löschwasserversorgung wurden Hydranten in ausreichender Anzahl in Abstim-mung mit den Fachkräften der Feuerwehr im Zuge der Erschließung des Baugebiets bereitgestellt. Über die Trinkwasserleitung kann der erforderliche Löschwasserbedarf abgedeckt werden.

3.5.3 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

Das im Bereich der neuen Baugebietsflächen anfallende Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal abgeleitet und in der Kläranlage der Stadt Schnaittenbach behan-delt.

Oberflächenwasser (siehe auch unter Hinweise II.2)

Durch die mit der Ausweisung der Wohn- und Mischgebiets zu erwartenden Versiege-lungen fallen zusätzliche Oberflächenwässer an. Das Oberflächenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser erfasst, in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten, und in den Wilberbach eingeleitet.

Auf den privaten Parzellen soll der Oberflächenabfluß durch Zisternen mit Rückhalte-funktion (Kombi-Zisternen) reduziert werden.

Die Versiegelung von Oberflächen soll so gering wie möglich gehalten werden. Im Bereich von Stellplätzen sind teildurchlässige Beläge zu verwenden. Sofern eine Versickerung auf privaten Bauflächen geplant ist, sind entsprechende Untersuchungen zur Sickerfähigkeit des Untergrunds durchzuführen.

3.5.4 Strom- und Gasversorgung

Die Grundversorgung mit Strom und Gas wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt.

Hinweis:

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 9).

3.5.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationseinrichtungen wurden durch geeignete Anbieter bereitgestellt.

4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Begründung der Festsetzungen

Mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung soll die geplante Nutzung bauleitplanerisch geordnet, in das landschaftlich geprägte Umfeld ausreichend eingebunden und die schutzgutbezogenen Auswirkungen im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten soweit wie möglich vermindert werden.

Die getroffenen Festsetzungen bleiben gegenüber der rechtskräftigen Planfassung (mit 1. Änderung) unverändert.

Es wird lediglich festgesetzt, dass im WA 1 max. 6 Bauparzellen mit je 2 Wohneinheiten zulässig sind. Im WA 2 sind pro planlich festgesetzter Bauparzelle max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Festsetzungen lassen sich wie folgt begründen:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet liegt an der Ostseite zur Kreisstraße bzw. zu dem aktiven Kaolinbergbau Ostfeld II, so dass mit der vorgesehenen Gliederung der Vorbelastungssituation im Hinblick auf den Lärmschutz Rechnung getragen wird. Im Mischgebiet werden, um die Verträglichkeit mit dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet sicherzustellen, ausschließlich nicht oder nicht erheblich störende Betriebe zugelassen. Zulässig sind demnach im Mischgebiet nur Wohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO). Alle anderen Nutzungen sind ausgeschlossen. Eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,6 bei max. 2-geschossiger Bauweise im WA bzw. eine GRZ von 0,5 bzw. GFZ von 0,8 im MI bei ebenfalls 2-geschossiger Bebauung wird festgesetzt. Alle überbauten Flächen wie Stellplätze sind nach § 19 BauNVO bei der Ermittlung der überbauten

Grundfläche mitzurechnen. Die Höhe baulicher Anlage wird entsprechend den in den zulässigen Gebäudetypen definierten Vorgaben zugelassen. Generell werden die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung auf das aus gestalterischen und funktionalen Erwägungen notwendige Maß beschränkt. Dies gilt auch für Dachformen, Dachneigungen und die Dachgestaltung. Demnach sind grundsätzlich alle Dachformen zulässig, wobei den einzelnen Dachformen bestimmte Dachneigungen zugeordnet sind. Im Zuge der 1. Änderung werden auch Walmdächer mit einer Neigung von 10-43° zugelassen. Diese Festsetzungen werden noch durch weitere Bestimmungen (z.B. Begrenzung der Breite von Dachgauben und Zwerchgiebel auf 40 % der gesamten Dachbreite) ergänzt.

Gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung (Urfassung des Bebauungsplans) sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von 7.884 m² für das gesamte Wohn- und Mischgebiet zu erbringen.

Diese werden auf Flur-Nr. 182/23 der Gemarkung Forst auf einer Fläche von 7.665 m² erbracht. Geplant ist die Begründung eines kleinen Laubwaldes im westlichsten Teil (innerhalb des angrenzenden Waldes), eine Waldmantelpflanzung am Südrand des bestehenden Fichtenwaldes mit Kiefer, eine Heckenpflanzung im östlichen Anschluss sowie Pflanzungen von Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten. Es ist ein möglichst extensiver Wiesenbestand zu entwickeln (Einsaat einer entsprechenden Wiesenmischung bzw. Grünlandextensivierung im östlichsten Teil). Auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist zu verzichten. Der Wiesenbestand ist maximal 2-mal jährlich zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen.

Die Ausgleichs-/Ersatzflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Schnaittenbach.

Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe vollständig kompensiert werden. Mit der 2. Änderung ergeben sich keine Veränderungen im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Um eine qualitative Durchgrünung und Eingrünung des Baugebiets zu erreichen, wird pro 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche die Pflanzung von mindestens einem Baum festgesetzt. Darüber hinaus sind die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Gehölzbestände zu erhalten (Hecke am Ostrand). Baumpflanzungen mit ihren vielfältigen Wohlfahrtswirkungen im Siedlungsbereich werden entlang den Haupterschließungsstraßen festgesetzt, weitere Baumpflanzungen im Bereich des Spielplatzes und der im Westen des Geltungsbereichs liegenden öffentlichen Grünfläche. Diese ist größtenteils als Böschung ausgebildet, weist jedoch am Fuß der Böschung einen Fußweg auf, der mit den Straßen vernetzt ist, so dass Grün- und Fußwegeverbindungen entstehen. Auch oberhalb der Böschung existiert noch eine ebene Fläche, die für Fußgänger begehbar ist.

Eine weitere Grünfläche stellt der Bereich um das Regenrückhaltebecken dar.

4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) in der Urfassung des Bebauungsplans.

Da kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird, und sich die Bebauungsdichte und die Eingriffsschwere gegenüber der rechtskräftigen Planfassung nicht ändern, bleibt die Anwendung der Eingriffsregelung unverändert.

Es wurde ein Kompensationsbedarf von 7.884 m² ermittelt. Die erforderlichen Maßnahmen wurden auf Flur-Nr. 184/23 der Gemarkung Forst festgesetzt.

5. Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Da bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (mit 1. Änderung) besteht, ist im nachfolgenden Umweltbericht zu prüfen, inwieweit durch die geänderten Festsetzungen der 2. Änderung andersartige Auswirkungen als durch die rechtskräftige Fassung hervorgerufen werden.

Wesentliche, gegebenenfalls relevante Änderungen sind:

- keine festgesetzte Parzellierung und Erschließung im WA 1, dort max. 6 Bauparzellen mit je 2 Wohneinheiten zulässig
- neue Parzellierung im Änderungsbereich im WA 2

5.2 Natürliche Grundlagen (Übernahme aus rechtskräftiger Planfassung)

Naturraum und Topographie

Das Planungsgebiet gehört nach der Naturräumlichen Gliederung Deutschland zum Naturraum 070 Oberpfälzisches Hügelland.

Das gesamte Gebiet wurde im Zuge des Kaolinbergbaus bis in eine Tiefe von 20-24 m abgegraben und anschließend mit dem Ziel einer späteren Bebauung planmäßig verfüllt. Die derzeitige Geländeausformung ist deshalb künstlich entstanden. Die Geländehöhen liegen im Bereich von 410-412,5 m NN. Höher liegt lediglich der obere Bereich der westlichen Böschung (bis max. 417,7 NN). Außerhalb der westlichen Böschung sind die Höhendifferenzen vergleichsweise gering. Im zentralen Bereich des Baugebiets existiert eine gering ausgeprägte Mulde. Im Osten, südlich außerhalb des Geltungsbereichs, findet man eine mehrere Meter hohe Geländekante.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25.000 wird der Vorhabensbereich natürlicherweise vom Mittleren Buntsandstein eingenommen. Aufgrund der vorangegangenen bergbaulichen Beanspruchung sind die Böden jedoch vollständig verändert. Es dominieren künstliche Aufschüttungen aus Abraum, die aus der gleichen geologischen Einheit stammen.

Die Böden wurden aus Abraum künstlich geschüttet und geringmächtig mit Oberboden angedeckt.

Klima

Klimatisch gesehen gehört das Planungsgebiet zu einem für die Verhältnisse der mittleren Oberpfalz durchschnittlichen Klimabezirk mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 650 mm.

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen. Diese kann sich derzeit in der im zentralen Bereich liegenden Senke sammeln und z.B. zu geringfügig erhöhter Spätfrostgefährdung führen.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Baugebiets entwässert natürlicherweise nach Norden bzw. Nordosten zum Wilberbach, der im Stadtgebiet von Schnaittenbach in den Ehenbach mündet. Aufgrund der künstlichen Oberflächengestaltung sind die Abflussverhältnisse verändert worden, wobei das Gelände tendenziell nach Norden geneigt ist. Im zentralen Bereich existiert, wie bereits erwähnt, eine leichte Mulde, aus der das Wasser bisher über eine Leitung DN 160 zum Ostfeld II abgeführt wurde.

Oberflächengewässer und sonstige hydrologisch relevante Strukturen gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Nach der Abgrabung und Wiederverfüllung im Rahmen des Kaolinbergbaus sind die Verhältnisse grundlegend verändert. Durch den laufenden Bergbau Ostfeld II wird das Grundwasser abgesenkt. Wie weit sich der Absenktrichter erstreckt, ist nicht bekannt. Es ist jedoch sehr wahrscheinlich, dass sich der Absenktrichter auch auf das geplante Baugebiet erstreckt. Der natürliche Grundwasserspiegel liegt deutlich unterhalb der im Zuge der geplanten Bebauung aufgeschlossenen Bodenhorizonte. Im Rahmen des Betriebsplanverfahrens Ostfeld II, unmittelbar östlich angrenzend, wurde für das geflutete Tagebaufeld nach Rekultivierung ein Wasserspiegel von ca. 404 m NN angenommen. Ein Wiederanstieg des Grundwassers bis in diesen Bereich ist nach Flutung des Ostfeldes II auch im Bebauungsplangebiet zu erwarten. Die tiefsten Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs liegen derzeit bei ca. 410 m NN.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet nach dem Fis-natur-online der typische Hainsimsen-Buchenwald.

5.3 Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

5.3.1 Schutzgut Menschen, einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Hinsichtlich des Schallschutzes ergeben sich durch die 2. Änderungen keine andersartigen Bewertungen.

Neben den Lärmimmissionen werden durch die Ausweisungen in geringem Umfang weitere Auswirkungen hervorgerufen, z.B. zusätzliches Verkehrsaufkommen, optische Reize etc. Allerdings werden diese gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans nicht verändert.

Gerüche spielen keine nennenswerte Rolle.

Durch die Änderung des Bebauungsplans gehen keine weiteren landwirtschaftlich nutzbaren Flächen (Acker) als Produktionsfläche verloren.

Die Erholungseignung des Gebiets ist durch die umliegenden Wegeverbindungen gegeben, nicht durch die Qualitäten der durch die Baugebietsausweisung beanspruchten Flächen selbst. Die für die siedlungsbezogene und sonstige Erholung wichtigen Wegeverbindungen im Norden, Osten und Süden bleiben erhalten. Es ergeben sich keine Veränderungen.

Eine Beanspruchung von Bodendenkmälern ist aufgrund des vorangegangenen Bergbaus ausgeschlossen. Als Baudenkmäler ausgewiesen sind als Ensemble der Ortskern von Schnaittenbach (E-3-71-150-1) sowie die Pfarrkirche St. Vitus (D 3-71-150-12). Die Entfernung der Pfarrkirche zum Baugebiet beträgt ca. 420 m, zum Ensemble Ortskern beträgt die geringste Entfernung ca. 200 m.

Aufgrund der Abschirmung des geplanten Baugebiets durch bestehende Gebäude (Wohngebiet und gewerblich geprägte Gebäude um die G.-Nagler-Straße) sowie der zu erwartenden vergleichsweise geringen Höhenentwicklung im geplanten Baugebiet sind weder relevante Sichtbeziehungen noch sonstige Beeinträchtigungen des Baudenkmals und des Ensembles zu erwarten. Es werden diesbezüglich keine relevanten Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans hervorgerufen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass gegenüber der rechtskräftigen Planfassung keine anderen schutzgutbezogenen Auswirkungen hervorgerufen werden.

5.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt

Durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans sind Lebensraumstrukturen sowie die Pflanzen- und Tierwelt nicht andersartig oder zusätzlich betroffen als durch die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Bebauung.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust werden darüber hinaus keine relevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen, wie Verstärkung der Barriereeffekte, Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse, Beunruhigung oder Verlärmung, auf benachbarte Lebensraumstrukturen hervorgerufen.

Zum besonderen Artenschutz siehe Kap. 6. Es ergeben sich auch diesbezüglich keine anderen Bewertungen hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit gegenüber der rechtskräftigen Planfassung unverändert.

5.3.3 Schutzgut Landschaft

Veränderungen im Hinblick auf das Landschaftsbild und die Erholungsqualitäten ergeben sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht. Es ist keine höhere oder dichtere Bebauung zulässig, die stärkere Auswirkungen hervorrufen würde.

5.3.4 Schutzgut Boden, Fläche

Projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind wie bei jeder Bauflächenausweisung in Form der Bodenüberformung, -überbauung und -versiegelung zu erwarten. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans werden gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine zusätzlichen Versiegelungen oder Überbauungen hervorgerufen.

Auch das Schutzgut Fläche, das den Flächenverbrauch widerspiegelt, ist nicht zusätzlich betroffen.

5.3.5 Schutzgut Wasser

Da keine zusätzlichen Versiegelungen und Überbauungen gegenüber der rechtskräftigen Planfassung hervorgerufen werden, ist auch das Schutzgut Wasser nicht andersartig betroffen als bei Umsetzung der rechtskräftigen Planfassung im Änderungsbereich.

Auch Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

5.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Durch die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans verbundene Errichtung der Baukörper und die sonstige Versiegelung im Änderungsbereich wird es zu keiner zusätzlichen Veränderung des Lokalklimas kommen.

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplans ebenfalls nicht hervorgerufen.

5.3.7 Wechselwirkungen

Nachdem durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans keine andersartigen schutzgutbezogenen Auswirkungen hervorgerufen werden, gibt es auch keine zusätzlichen Wechselwirkungen.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn die 2. Änderung nicht durchgeführt würde, wäre davon auszugehen, dass die bisher geplante Bebauung nicht realisiert werden könnte. Sinnvoll ist jedoch eine möglichst vollständige Bebauung des Gebiets.

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

5.5.1 Vermeidung und Verringerung

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

Zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen, über die bereits getroffenen Maßnahmen hinaus, ergeben sich durch die 2. Änderung nicht.

5.5.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung des rechtskräftigen Bebauungsplans ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 7.884 m².

Die erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden im Norden von Schnaittenbach auf der Flur-Nr. 182/23 der Gemarkung Forst auf einer Fläche von 7.665 m² durchgeführt.

Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf durch die 2. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich nicht.

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung oder zum vorgezogenen Ausgleich erforderlich.

5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich nur um die Änderung eines kleineren Teilbereichs des Bebauungsplans handelt, und keine grundlegenden, anderen Planungsabsichten als die Ausweisung von Wohnparzellen verfolgt werden, bieten sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten an.

5.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ. Zur Gesamteinschätzung bezüglich der einzelnen Schutzgüter wurde eine geringe, mittlere und hohe Eingriffserheblichkeit unterschieden.

Kenntnislücken gibt es nicht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die 2. Änderung des Bebauungsplans können durchwegs gut analysiert bzw. prognostiziert werden.

5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Im vorliegenden Fall stellen sich die Maßnahmen des Monitorings wie folgt dar:

- Überprüfung und Überwachung der überbaubaren Flächen und der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der gestalterischen Festsetzungen
- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts sowie der Wirksamkeit der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sowie der Eingrünungsmaßnahmen

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Schnaittenbach beabsichtigt die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Ostfeld I“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 42.466 m². Der vorliegende Änderungsbereich nimmt eine Fläche von 4.190 m² ein.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden untersucht. Sie sind durchgehend nicht andersartig zu bewerten als bei der rechtskräftigen Planfassung.

Zur naturschutzrechtlichen Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe ist für das Gesamtgebiet die Festsetzung externer Kompensationsmaßnahmen erforderlich (Flur-Nr. 182/23, Gemarkung Forst). Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung werden aufgezeigt. Zusätzliche Ausgleichs-/Ersatz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht veranlasst.

6. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Aufgrund der geänderten Festsetzungen durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hervorgerufen. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt: 25.05.2022

Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten