

Stadt Schönsee

im Landkreis Schwandorf, Regierungsbezirk Oberpfalz
Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Schönsee
Hauptstraße 25 – 92539 Schönsee – info@vg-schoensee.de

B e b a u u n g s p l a n `Böhmerwaldstraße-Jochelweg`

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren

Inhalt:	Stand:
Planteil 1 (29,7 x 60 cm)	Vorentwurf: 15. Februar 2021
Textteil Seiten 1-31, DIN A 4	Entwurf: 14. April 2021

Planverfasser:

THAMMER
Landschaftsarchitektur

Andreas Thammer
Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner
Frauensteinstraße 16
92539 Schönsee
Tel +49(9674) 924463 3
Fax +49(9674) 924463 4
[info @ thammer-landschaft.de](mailto:info@thammer-landschaft.de)

Inhaltsverzeichnis

PLANTEIL

Bebauungsplan `Böhmerwaldstraße-Jochelweg`

Maßstab 1 : 1.000

nach Seite 2

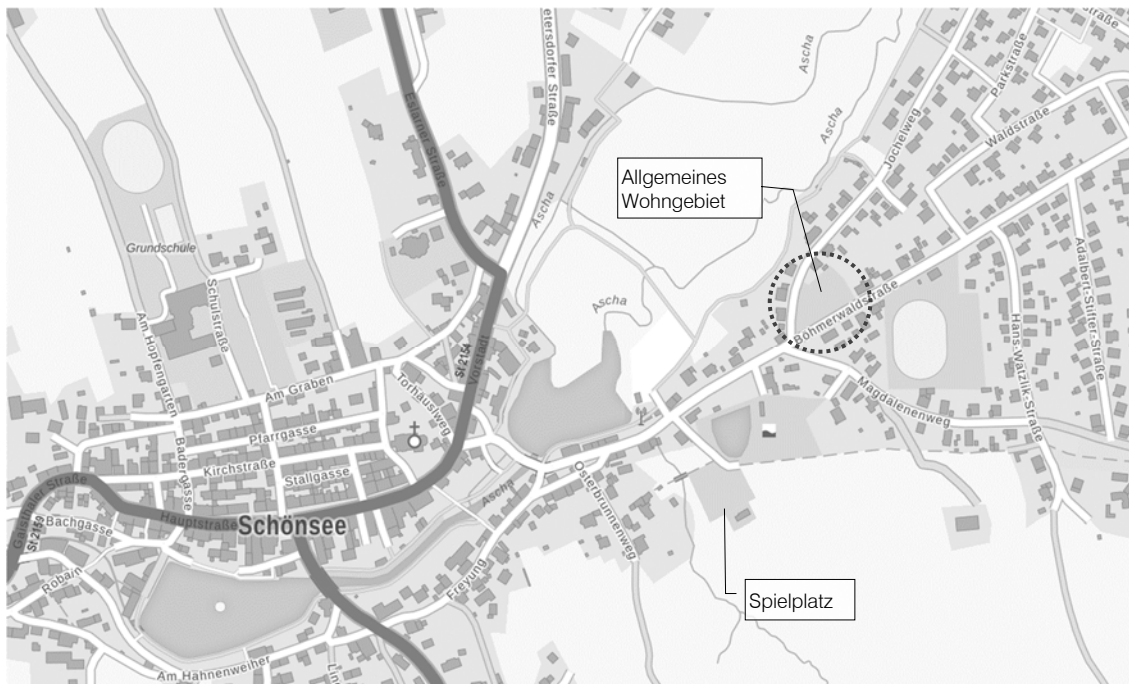
TEXTTEIL

1	BEGRÜNDUNG	3 - 11
1.1	Planungsanlass / Erfordernis der Planung	3
1.2	Lage / Geltungsbereich	5
1.3	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	6
1.3.1	Landesentwicklungsprogramm	6
1.3.2	Regionalplan Oberpfalz-Nord	7
1.3.3	Schutzgebiete, schützenswerte Bereiche und Einzelobjekte	8
1.4	Konzeption und Ziele der Planung	9
1.5	Begründung der Planinhalte	10
1.5.1	Städtebauliche Grundstruktur	10
1.5.2	Verkehr	10
1.5.3	Grünordnung	10
1.5.4	Gelände- und Bodenverhältnisse / Wasser	10
1.5.5	Ver- und Entsorgung	11
2	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	12 - 17
	Rechtsgrundlagen	12
	Verfahrensvermerke	12
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	13
2.1.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	13
2.1.4	Verkehrsflächen	13
2.1.5	Führung von Versorgungsleitungen	13
2.1.6	Aufschüttungen, Abgrabungen	14
2.2	Örtliche Bauvorschriften	14
2.2.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	14
2.2.2	Garagen und Stellplätze	14
2.2.3	Einfriedungen	14
2.2.4	Solarenergieanlagen / Sonnenkollektoren	15
2.3	Grünordnung	15
2.3.1	Schutz des Oberbodens	15
2.3.2	Vermeidung der Bodenversiegelung	15
2.3.3	Niederschlagswasser / Versickerung	15
2.3.4	Allgemeines	15
2.3.5	Öffentliche Grünflächen	16
2.3.6	Private Grünflächen	16
2.3.7	Gehölzliste	17
2.3.8	Vermeidungsmaßnahmen	17
3	HINWEISE	18 - 19
3.1	Wasserwirtschaftliche Belange / Bodenschutz	18
3.2	Denkmalschutz	19
3.3	Abfallwirtschaft	19
3.4	Empfehlungen für freiwillige Maßnahmen (Artenschutz)	19
4	UMWELTBELANGE	20 - 31
4.1	Bestandsaufnahme / Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung	20
4.1.1	Landschaft / Erholung	20
4.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
4.1.3	Schutzgut Boden	26
4.1.4	Schutzgut Wasser	27
4.1.5	Schutzgut Luft/Klima	28
4.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	29
4.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	29
4.3.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	29
4.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	30
4.5	Beschreibung der Methodik	30

1 BEGRÜNDUNG

1.1 Planungsanlass / Erfordernis der Planung

Der Stadtrat von Schönsee hat am 14. April 2021 beschlossen, für den Bereich des Grundstücks mit der Flurnummer 1232/15 der Gemarkung Schönsee (4847) den nordöstlichen Teil als allgemeines Wohngebiet durch den Bebauungsplan 'Böhmerwaldstraße-Jochelweg' festzulegen und die überwiegend mit Bäumen bestandene, südliche Fläche als Grünfläche zu nutzen. Die bisherige Nutzung als Spielplatz ist entfallen, da ein neuer Spielplatz südwestlich am Moorbad erstellt worden ist. Es wird der Baum- und Gehölzbestand auf der geplanten Grünfläche im Südwesten erhalten und somit die Funktion der Grünflächen im städtebaulichen Zusammenhang gewahrt.



Ausschnitt Bayernatlas : © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die festgesetzte zulässige Grundfläche bleibt deutlich unterhalb der Flächengröße von 20.000 m² ($WA 2.185 \text{ m}^2 \times 0,35 = 765 \text{ m}^2$) und erfüllt die im §1 3a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Bedingung. Somit gelten die Regelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die in § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB genannten Bedingungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).

- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Ausgleich/Ersatz) und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird hingewiesen.

Die Stadt Schönsee wendet im vorliegenden Verfahren die naturschutzrechtliche Kompensationsregelung nicht an und verzichtet auf den Umweltbericht. Es werden der allgemeine und der spezielle Artenschutz wie auch das Vermeidungs- und Minimierungsgebot beachtet und zusammen mit dem Biotopschutz und den möglichen Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete im Folgenden dargestellt. Die Festsetzungen zum Erhalt und Schutz eines Gehölzbestandes im Westteil des Geltungsbereiches und zur Verwendung von Gehölzen gemäß Artenliste dienen der eingriffsrechtlichen Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausbau dauerhafter Gehölzbestände, da nur standortheimische Laubgehölze zu verwenden sind. Bestandteil des Bebauungsplans ist eine Behandlung der grünordnerischen Aspekte und der Prüfung artenschutzrechtlicher Gesichtspunkte (Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP)).

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schönsee teilweise als Allgemeines Wohngebiet und zum Teil als Grünfläche (Spielplatz) dargestellt. In Anwendung von § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans zu einem späteren Zeitpunkt im Wege einer Berichtigung.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Schönsee, Sept. 1991

Der qualifizierte Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB legt die städtebauliche Ordnung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans fest. Das Gebiet im Nordosten des Geltungsbereichs wird als allgemeines Wohngebiet bestimmt. Der Bebauungsplan stellt die vorgesehene Erschließung und Parzellierung dar und bereitet die Bebauung mit Wohngebäuden vor. Der südwestliche Teil wird als Grünfläche festgelegt. Die Bedeutung der Spielplatzfläche wird von der erstellten Fläche beim Moorbad erfüllt. Im örtlichen Zusammenhang erfüllt die verbleibende Grünfläche mit ihrem hier überwiegenden Baumanteil die Bedeutung für den Naturhaushalt weiterhin.

Allgemein besteht in der Stadt Schönsee seit einigen Jahren eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen. Dieser Bedarf wird durch erschlossene und verfügbare Bauflächen derzeit nicht gedeckt.

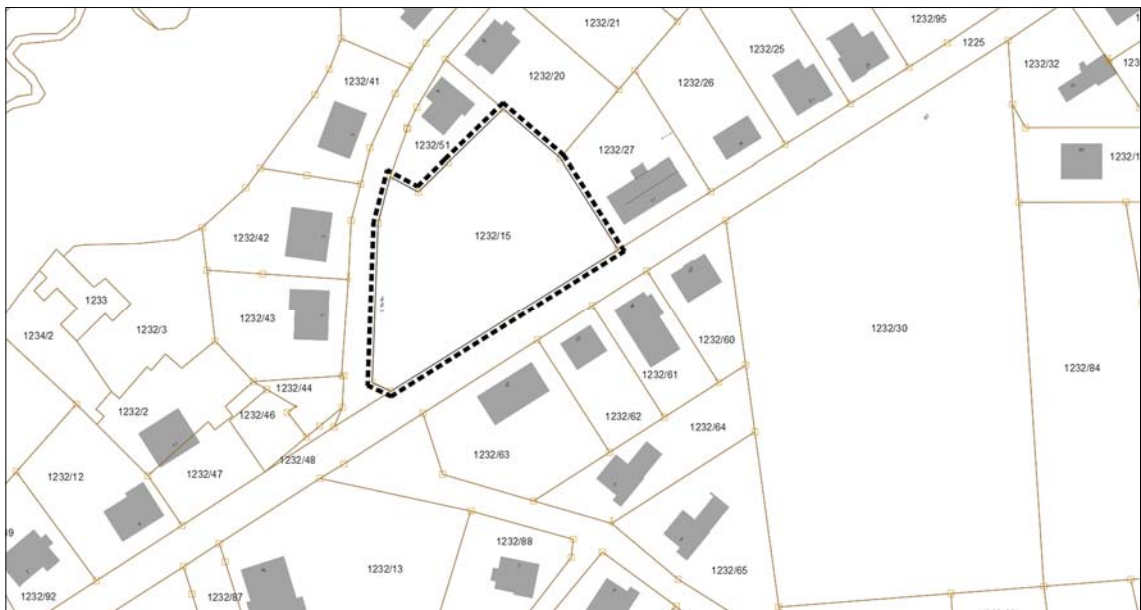
1.2 Lage / Geltungsbereich

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans liegt im Baugebiet an der Böhmerwaldstraße im Bereich der Einmündung des Jochelwegs. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der geschlossenen Wohnbebauung im Nordosten von Schönsee.



Ausschnitt Luftbild mit Geltungsbereichsgrenzen, © Bay. Vermessungsverwaltung

Die Stadt Schönsee stellt den Bebauungsplan 'Böhmerwaldstraße-Jochelweg' mit einem Geltungsbereich von ca. 0,297 ha auf. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flur-Nummer 1232/15 der Gemarkung Schönsee.



Ausschnitt ALKIS © mit Umgrenzung Geltungsbereich; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch die beiden Straßen Böhmerwaldstraße (Flur-Nr.1255) im Südosten und Jochelweg (Flur-Nr.1240) im Westen sowie durch die bebauten Grundstücke (Flur-Nr. 1232/51, 1232/20, 1232/27) im Norden und Nordosten (Allgemeines Wohngebiet).

Flächenbilanz

Geltungsbereich	0,2966 ha	
Baufläche WA	0,2185 ha	(74%)
Grünfläche	0,0781 ha	(26%)

Grundstücke im Geltungsbereich

Flur-Nr.	m ²
1232/2	2966

Parzellen im Geltungsbereich

Parzellen-Nr.	ca. m ²	Parzellen-Nr.	ca. m ²
1	670	3	845
2	670		
		Ø-Größe:	728

1.3 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Stadtgebiet von Schönsee wird im Landessentwicklungsprogramm (LEP) 2018 als allgemein ländlicher Raum sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt (vgl. Anhang 2 zum LEP, 2018).

Relevante Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms sind:

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

zu 1.2.6

Eine Siedlungsentwicklung, die verstärkt auf die Innenentwicklung setzt (vgl. 3.2), trägt sowohl zur Trag- und Funktionsfähigkeit der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen als auch zu einer heterogenen Altersstruktur bei. Dies dient letztlich auch der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit bestehender Siedlungsstrukturen.

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. [...]

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

- 3.1 *Flächensparen*
 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 *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.
- 3.3 *Vermeidung von Zersiedelung*
 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

(Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 01.09.2013 bzw. 01.03.2018)

1.3.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord

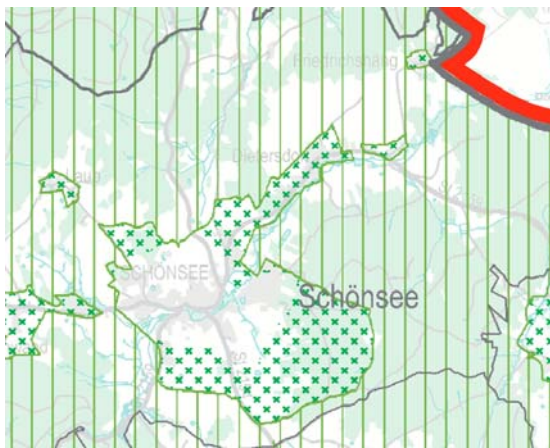
Gemäß Punkt B II Siedlungswesen [soll] in den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere [...] im nordöstlichen Landkreis Schwandorf [...] auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt. (S.1 L3)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß Regionalplan nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiets `Hinterer Oberpfälzer Wald`.

Gemäß der Begründungskarte 1 (Ökologisch-funktionelle Raumgliederung) liegt der Bearbeitungsraum im Gebiet III (Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit - intensive agrarisch-forstliche Nutzung).

Ausschnitte aus


Zielkarte 3
 - Landschaft und Erholung



Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen





 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

 Landschaftsschutzgebiet

Begründungskarte 1: Raumgliederung
 Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung



Ökologisch-funktionelle Raumgliederung

-  I Gebiet mit geringer Belastbarkeit (ohne Nutzung, naturnahe Nutzung)
-  II Gebiet mit mäßiger Belastbarkeit (kleinteilige Nutzung)
-  III Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung)
-  IV Gebiet mit Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung

(Regionalplan Oberpfalz-Nord, 15.09.2009 bzw. 01.03.2018)

Abwägung und Begründung durch die Stadt Schönsee

Der Planungsbereich befindet sich weder im Landschaftsschutzgebiet, noch im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. In der Begründungskarte zum Regionalplan wird der vom Bebauungsplan tangierte Bereich als Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit und intensiver agrarisch-forstlicher Nutzung bewertet.

Das Planungsgebiet ist durch die verbleibenden Gehölzstrukturen im Südwesten gut abgeschirmt. Durch die vorliegende Bebauungsplanung sind gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Eine das Landschaftsbild nachhaltig negativ beeinträchtigende Fernwirkung kann wegen der Abschirmung und aufgrund der Einbindung in das Stadtgefüge nicht erkannt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine bedarfsgerechte Gebietsausweisung dar.

1.3.3 Schutzgebiete, schützenswerte Bereiche und Einzelobjekte

NATURA 2000-Gebiete nach § 32 BNatSchG Im Eingriffsbereich befindet sich kein Gebiet zum Aufbau und zum Schutz des kohärenten, europäischen, ökologischen Netzes „Natura 2000“. Auch im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet.

Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 BNatSchG **Landschaftsschutzgebiete** nach § 26 BNatSchG
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der bebauten Ortslage und somit außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberpfälzer Wald“.

Naturparke nach § 27 BNatSchG

Das Gebiet der Stadt Schönsee liegt im Naturpark „Oberpfälzer Wald“.

Weitere Schutzgebiete gemäß §§ 23 - 29 BNatSchG / Art. 13-15 BayNatSchG sind im Plangebiet bzw. dessen Umgriff nicht vorhanden.

Nach § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG geschützte Flächen Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die erfassten Typen der nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 (1) BayNatSchG geschützten Lebensräume und deren Vorkommen innerhalb des Untersuchungsraumes.

Nach § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG geschützte Flächen

Kartiereinheit		Vorkommen im Plangebiet
--	--	--

Bestimmte Landschaftsbestandteile § 39 Abs. 5 BNatSchG / Art. 16 (1) BayNatSchG Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Gehölze (Einzelbäume), deren Zerstörung oder Beeinträchtigung nach dem Naturschutzrecht verboten ist bzw. deren Beseitigung gesonderten zeitlichen Regelungen unterliegt. Diese Bestände sind im Bestandplan dargestellt.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten Streng oder besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Eingriffsbereich oder in unmittelbarer Umgebung nicht vor.

Aufgrund der vorhandenen Vegetation und der weiteren Strukturen sind von streng geschützten Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG lediglich Säugtiere potenziell relevant. Hier wurde eine entsprechende Prüfung auf mögliche Vorkommen durchgeführt. Auswirkungen können sich zudem auf europäische Vogelarten ergeben, die innerhalb des Eingriffsbereichs sowie der nahen Umgebung brüten.

Ausführungen hierzu siehe im Kapitel 4.2.

Schutzwürdige Objekte
Biotopkartierung Bayern Die in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Lebensräume im Untersuchungsgebiet im Folgenden tabellarisch zusammengestellt.

Flächen der Biotopkartierung Bayern (Flachland)

Nummer	BK-Überschrift
--	--

Trinkwasserschutz-
gebiete / Überschwem-
mungsgebiete
(Art. 31 BayWG) / (§ 76 WHG) Im gesamten Untersuchungsgebiet ist weder ein im Wasserschutzgebiet noch ein Überschwemmungsgebiet amtlich festgesetzt.

Denkmalschutz Bodendenkmale, Baudenkmale oder Ensembles der Denkmalliste liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Geotope Im Projektgebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Geotope.

1.4 Konzeption und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorhandenen Strukturen der umliegenden Bebauung im östlichen Teil von Schönsee. Es wird für die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen ein entsprechendes Angebot geschaffen. Damit werden attraktive Wohnungen ermöglicht und es wird so einer drohenden Abwanderung vorgebeugt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans formt die Stadt die planungsrechtliche Grundlage, welche eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Das Planungsgebiet bildet zur bestehenden Wohnbebauung einen Lückenschluss und Abrundung.

Die Erschließung der Bauparzellen erfolgt über bestehende Straßen. Der Bebauungsplan lässt durch seine Baufenster eine möglichst variable Bebauung zu. Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung (v.a. Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Anzahl der Wohnungen) und die örtlichen Bauvorschriften (Festsetzungen zu Dachformen, Stellplätzen) ordnen dabei die baulichen Strukturen in Anlehnung an die bestehenden Formen. Die Bebauung mit bis zu zweigeschossigen Gebäuden nimmt die vorhandene Gebäudehöhe und -struktur auf. Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Gebäude verhindert eine hier städtebaulich nicht beabsichtigte Dichte der Bebauung.

Es werden Gestaltungsmaßnahmen auf privatem Grund festgesetzt, welche zusammen mit den neuen Grünstrukturen das Baugebiet gliedern und strukturieren.

Die wesentlichen Planungsziele sind:

- städtebaulicher Lückenschluss zur Schaffung von Wohnbauflächen
- Ordnen der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet
- Regeln der Erschließung
- stadtbildgerechte Gestaltung / Einbindung der Baukörper
- Erhalt und Schutz des Gehölzbestands

1.5 Begründung der Planinhalte

1.5.1 Städtebauliche Grundstruktur

Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der Ziele aus Punkt 1.4 wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) für den Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen.

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 wird entsprechend der angrenzenden Nutzung das Maß der baulichen Nutzung begrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Baugrenzen legen die überbaubaren Flächen fest.

Die Festsetzungen stellen die Einbindung der geplanten Baustrukturen in die umliegende städtebauliche Situation sicher. Unter Berücksichtigung des ressourcenschonenden Umgangs mit Flächen stellt diese Erweiterung eine verträgliche Vorgehensweise dar.

Gestaltung baulicher Anlagen

Um den bestehenden, angrenzenden Baukörperformen und Höhenentwicklungen Rechnung zu tragen, werden die Wand- und Firsthöhe begrenzt sowie die Dachform und -neigung festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen die Einbindung der geplanten Baustrukturen in die landschaftliche und topographische Situation sicher.

1.5.2 Verkehr

Die Erschließung ist über öffentliche Verkehrsflächen durch die bestehenden Straßen `Böhmerwaldstraße` und `Jochelweg` vorgesehen.

1.5.3 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der räumlichen Gliederung des Planungsraumes und führen zu einer angemessenen Eingrünung.

Die Festsetzung zur Verwendung von Gehölzen gemäß der Artenliste dient der Verminderung der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt und zum Aufbau dauerhafter Gehölzbestände, da nur standortheimische Arten zu verwenden sind.

Die Festlegungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades bzw. zur Verwendung von flächigem Kies oder Schotter vermindern ebenso die Eingriffe in den Naturhaushalt.

1.5.4 Gelände- und Bodenverhältnisse / Wasser

Das Gelände fällt von Ost bzw. nach West relativ flach ab. Der Bereich der Grünfläche weist im Südwesten eine Überhöhung/ einen Hügel auf.

Der vorhandene Oberboden ist aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen so weit als möglich wieder zu verwenden. Die entsprechende Festsetzung hat den Schutz des Oberbodens zum Ziel.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Nach allgemeiner Einschätzung kann im Hangbereich der Austritt von Hangsichtwasser nicht ausgeschlossen werden. Die Bauweisen sind darauf abzustimmen.

Die Höhe des anstehenden Grundwassers ist nicht bekannt. In Teilbereichen können Drainagen vorhanden sein. Bestehende Drainagen sollen soweit als möglich und soweit dies für die Bewirtschaftung erforderlich ist, erhalten werden.

1.5.5 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung / Abwasser

Für die Wasserversorgung des Baugebiets ist ein Anschluss an die Wasserversorgung der Stadt Schönsee geplant. Das Wasserdargebot und die Druckverhältnisse sind ausreichend, die Versorgung mit Löschwasser ist gesichert.

Das Baugebiet wird an das städtische Kanalnetz zur Entwässerung angeschlossen. Die Schmutzwässer sind an den Kanal anzuschließen. Im Baugebiet erfolgt die Abwasserbeseitigung voraussichtlich im Trennsystem.

Bei Vorliegen entsprechender Bodenverhältnisse wird die Versickerung unbelasteter Wässer angestrebt.

Zum Schutz der Schutzgüter Wasser und Boden wird die Oberflächenversiegelung auf das Notwendigste beschränkt. Die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wird für Stellplätze, Fußwege und wenig befahrene Fahrbereiche festgelegt.

Die auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswässer sollen so weit wie möglich auf diesen versickert, zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt werden. Die hieraus entstehenden Überwässer werden der Regenwasserkanalisation zugeführt.

Strom-/Telekommunikationsversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch den Netzbetreiber Bayernwerk sichergestellt. In den Straßen bzw. Gehwegen sind die Strom- und Telekommunikationslinien vorhanden.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Müllentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Schwandorf. Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für die notwendigen Abfallbehälter vorzusehen.

2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634 zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728
BauNVO	Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786
BayBO	Bayerische Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes v. 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)
PlanzV 90	Planzeichenverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 4.5.2017 I 1057

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Schönsee hat in der Sitzung vom 13. April 2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15. April ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14. April 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. April bis 31. Mai 2021 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14. April 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. April bis 31. Mai 2021 im Rathaus in Schönsee während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 15. April 2021 an der Amtstafel der Stadt Schönsee, angeheftet vom 15. April 2021 bis 07. Juni 2021 hingewiesen.
4. Der Stadtrat Schönsee hat amdie im Verfahren nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen beschlussmäßig behandelt und den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom lt. Stadtratsbeschluss vom als Satzung beschlossen (gem. § 10 Abs. 1 BauGB).

Schönsee, den

.....
(Kreuzer, Erster Bürgermeister)

(S i e g e l)

5. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(S i e g e l)

6. Ausgefertigt
Schönsee, den

.....
(Kreuzer, Erster Bürgermeister)

(S i e g e l)

7. 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 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schönsee, den

.....
(Kreuzer, Erster Bürgermeister)

(S i e g e l)

2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß der Plandarstellung festgesetzt (gem. § 4 BauNVO).

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Soweit sich aus der Plandarstellung (überbaubare Flächen) nicht geringere Werte ergeben, wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO wie folgt festgesetzt:

GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,35

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl: 0,7

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

2.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise:

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet.

Es sind auf der Parzelle 3 ausschließlich ein Einzelhaus und auf den Parzellen 1 und 2 Einzelhäuser oder ein Doppelhaus zulässig. Doppelhaushälften auf an den zwei aneinander liegenden Grundstücken sind dann zulässig, wenn sie gleichzeitig und von der Bauform baugleich errichtet werden.

maximale Zahl der Vollgeschosse: 2

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Im Lageplan ist der Vorschlag zur Gebäudestellung enthalten; eine Drehung der Gebäude- richtung um 90° ist nur in der Parzelle 3 zulässig. Für die Parzellen 1 und 2 wird die Haupt- firstrichtung parallel zur südöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Abstandsflächen

Für Abstandsflächen gilt die BayBO.

2.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung ist über öffentliche Verkehrsflächen gewährleistet. Der Anschluss an das Straßennetz erfolgt durch eine Anbindung an die Straße `Böhmerwaldstraße` im Südosten bzw. an den `Jochelweg` im Westen über festgelegte Zufahrten.

2.1.5 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Masten und Unterstützungen für Fernsprechleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität und für Sirenen sind nicht zulässig.

2.1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind im Allgemeinen Wohngebiet bis max. 0,5 m Höhe über oder unter vorhandenem Geländeniveau zulässig.

Im Bereich der Übergänge an der Grundstücksgrenze muss auf das natürliche Gelände abgestellt werden. Maximal zulässiger Böschungswinkel 1 : 1,5.

Die Funktionsfähigkeit von Drainagen und einer geordneten Entwässerung muss aufrechterhalten werden.

Zum Erhalt des Baumbestandes auf der öffentlichen Grünfläche sind die Anforderungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten. Insbesondere sind im Wurzelbereich von Bäumen keine Abgrabungen und Auffüllungen auszuführen.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

2.2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

• Dachform / Dachneigung:

Es sind folgende Dachformen zugelassen: Satteldach, Krüppelwalmdächer, Walmdächer und beidseitig abfallende Pultdächer.

Dachformen:

- Satteldach: max. 45° Dachneigung
- Walmdach, Krüppelwalmdach: max. 45° Dachneigung
- Pultdach: max. 25° Dachneigung

Bei Doppelhäusern ist die gleiche Dachform und -neigung zwingend vorgeschrieben.

• Wandhöhe:

Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO).

Die Wandhöhe wird beim höchsten natürlichen Geländepunkt des jeweiligen Grundstücks am Gebäude gemessen.

Maximale Wandhöhen:

für 2-geschossige Gebäude II 6,5 m

• Firsthöhe:

Die Firsthöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zur äußersten Spitze des Firsts. Die Firsthöhe wird beim höchsten natürlichen Geländepunkt des jeweiligen Grundstücks am Gebäude gemessen.

Maximale Firsthöhen:

für 2-geschossige Gebäude II 9,0 m

2.2.2 Garagen / Stellplätze

Je Einfamilienhaus sind 2 Garagen- bzw. Stellplätze nachzuweisen.

Garagen

Die Dachformen der Wohngebäude sind auch bei den Garagen zugelassen.

Stellplätze

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (Baugrenzen).

2.2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind als sockellose Zäune oder Hecken zulässig.

2.2.4 Solarenergieanlagen / Sonnenkollektoren

Solarenergieanlagen oder Sonnenkollektoren sind auf oder an Dach- und Außenwandflächen der Wohngebäude und Garagen zu errichten. Die Voraussetzungen hierfür sind zu schaffen durch eine entsprechende Ausrichtung der Gebäude, eine für die Anbringung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen günstige Gebäudeorientierung, Dachform und Dachneigung.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Schutz des Oberbodens

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden zu schonen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind Oberboden- und kulturfähige Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

2.3.2 Vermeidung der Bodenversiegelung

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Fußwege, wenig befahrene Fahrbereiche und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigem Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden (§ 1a Abs. 2 BauGB, § 7 BbodSchG).

2.3.3 Niederschlagswasser / Versickerung

Die auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswässer sollen so weit wie möglich auf diesen versickert, zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt werden. Die hieraus entstehenden Überwässer werden der Regenwasserkanalisation zugeführt. Auf jeder Parzelle ist eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 6 m³ vorzuhalten.

Es wird auf die Einhaltung der

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV, 2008),
- Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW, 2008)
- Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG, 2008)

verwiesen.

Für die Planung wird auf das Merkblatt verwiesen: DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

2.3.4 Allgemeines

Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Pflanzungen so zu pflegen, dass durch Bäume und Sträucher keine Sichthindernisse entstehen.

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten, bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Grünflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Nutzungsaufnahme herzustellen.

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

2.3.5 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Flächen sind gemäß der Darstellung des Bebauungsplans zu begrünen bzw. als Grünfläche zu unterhalten.

Der Baumbestand auf der öffentlichen Grünfläche ist während der Bauphase vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen und zu erhalten. Die Pflege der Bäume hat die artgemäße Entwicklung eines parkartigen Baumbestands bei Erhaltung der Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Stammteile der gefällten Bäume sind als liegendes Totholz entlang der nordöstlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche einzubringen, um bau- und betriebsseitige Beeinträchtigungen und Schädigungen erhaltungswürdiger Bäume zu vermeiden und um so zusätzliche Habitat-elemente einzubringen.

Die Rasen- bzw. Wiesenflächen in den öffentlichen Grünflächen und dem Straßenbegleitgrün sind als Extensivgrün durch entsprechend angepasste Mahd mit Entfernung des Mähgutes so zu pflegen, dass der Blütenreichtum (Insektennahrungsfläche) gefördert wird.

2.3.6 Private Grünflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Qualität: Stammumfang 18/20 cm) oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Alternativ können Strauchpflanzungen mit mindestens 5 Gehölzen je angefangener 250 m² Grundstücksfläche erfolgen (Pflanzarten siehe Gehölzliste). Die Strauchpflanzungen sind mindestens zweireihig in Gruppen mit mindestens 10 Gehölzen je Gruppe anzulegen. Je Gruppe sind mindestens 2 Arten zu verwenden (Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m). Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zum Erbringen der Mindestbegrünung ist zulässig.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

2.3.7 Gehölzliste

Artenliste (im Naturraum verbreitete, heimische Baum- und Strauchgehölzarten, nach Größen):

Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Tilia cordata	Winter-Linde
Betula pendula	Sand-Birke	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Holz-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche *

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus laevigata	Zweigrieffl. Weißdorn	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus monogyna	Eingrieffl. Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Salix purpurea	Purpur-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Salix triandra	Mandel-Weide
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn (*)	Sambucus nigra	Schw. Holunder (*)
Rosa canina	Hunds-Rose	Viburnum opulus	Gew. Schneeball *
Rubus caesius	Kratzbeere		

Anmerkung: **kein Anspruch auf Vollständigkeit !!**

- * schwach giftig gemäß 'Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen' Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau Würzburg/ Veitshöchheim, 2003
- (*) wenig giftig (bei Sambucus nigra - Schw. Holunder: ganze Pflanze, nicht Blüten/ Beeren) gemäß Planungshilfen, Verf. P. Kiermeier, in 'Der von Ehren Katalog'

2.3.8 Vermeidungsmaßnahmen

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

2.3.8.1 Jahreszeitliche Beschränkung von Baum- und Gehölzfällungen

Baum- und Gehölzfällungen finden zum Schutz von in Gehölzen brütenden Vögeln zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar, und damit außerhalb der Brutzeit von Vögeln statt.

Eine Prüfung der zu fällenden Bäume auf „Habitatbäume“ ist bei verzögerter Umsetzung (falls nicht wie geplant im Winterhalbjahr 2021/22 durchgeführt) unmittelbar vor der Fällung durchzuführen. Dabei ist zu prüfen, ob Bäume mit Höhlungen, Spaltenrissen, Rindenabplattungen oder anderen Mikrohabitaten zum Fällzeitpunkt vorhanden sind, welche u.U. belegte Lebensstätten für Säugetiere (Haselmaus, Fledermäuse) und Vögel darstellen. Zum Erfassungszeitpunkt können Habitatbäume auf Grundlage der Geländebegehung ausgeschlossen werden.

Folgende Vermeidungsmaßnahme dient allgemein der Minimierung bzw. Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt:

2.3.8.2 Schutz der heimischen Insektenwelt

Bei der Außenbeleuchtung auf Privatflächen sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden. Die Leuchten sind nach oben und zur öffentlichen Grünfläche hin abgeschirmt, mit vollständig gekapseltem Gehäuse herzustellen. Als Leuchtmittel werden LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht eingesetzt, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen (reduzierter Anteil des blauen bis ultravioletten Lichts).

3 HINWEISE

3.1 Wasserwirtschaftliche Belange / Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Die Höhe des zu erwartenden Grundwasserstandes im Geltungsbereich ist nicht bekannt und kann unterschiedlich sein.

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird verwiesen.

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Hiervor hat sich jeder Bauwerber selbst durch konstruktive Maßnahmen zu schützen. Schutzvorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser können u.a. sein: z.B. entsprechende Geländemodellierung, angepasste Höhenlage der Gebäude / von Kellerlichtschächten.

Aufgrund der Hanglage ist ggf. mit wild abfließendem Wasser bei Starkregen zu rechnen. Es wird allgemein empfohlen, Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern (z.B. entsprechende Geländemodellierung, entsprechende Höhenlage der Gebäudeöffnungen und Kellerlichtschächte etc.).

Eine Ableitung von wild abfließendem Niederschlagswassers muss schadlos erfolgen.

Auf Dacheindeckungen aus Metall sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

Altlasten

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

Abgrabungen / Auffüllungen

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der Kommune zulässig.

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

Hinweise zum Bodenschutz

- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden. Anpassung der Bebauung und Erschließung soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- 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.
- Es wird empfohlen, spätestens im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen einen Bodenmanagementplan für den Umgang mit Boden auf der Baustelle (Bodenschutzmaßnahmen) sowie ein Konzept für die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen und ggf. Zufuhr von Fremdmaterial aufzustellen.

3.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege kein flächiges Bodendenkmal.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen daher unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

3.3 Abfallwirtschaft

Für den vom Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die Abfall- und Wertstoffbehälter sind am Abholungstag an die Einmündung der Stichstraße zu verbringen.

3.4 Empfehlungen für freiwillige Maßnahmen (Artenschutz)

Als freiwillige Maßnahme werden den jeweiligen Bauherren empfohlen:

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. (Beachte hierzu die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)

4 UMWELTBELANGE

Für eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange ist es auch bei Verfahren nach § 13a BauGB erforderlich, diese als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan darzustellen - auch wenn explizit kein Umweltbericht erforderlich ist und die naturschutzfachliche Kompensation in diesem Verfahren nicht zum Tragen kommt.

Eingriffsrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsgebote sind zu berücksichtigen und die naturschutzrechtlichen Belange – insbesondere artenschutzrechtlicher Gesichtspunkte – sind zu prüfen. Im Folgenden werden diese Aspekte erläutert.

4.1 Bestandsaufnahme / Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes orientiert sich an den Wirkungen des Vorhabens, welche erheblich und nachhaltig die Umwelt beeinträchtigen können. Der Untersuchungsraum berücksichtigt die Reichweite der Wirkfaktoren des Vorhabens und die Empfindlichkeiten des Schutzgutes. Daher ist der Erfassungsraum für das jeweilige Schutzgut nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt.

4.1.1 Landschaft / Erholung

Beschreibung

Das Schönseer Land ist ein Landschaftsraum mit kuppigem Relief und einer Höhenlage um 650 bis 700 m ü NN. Die umliegenden bewaldeten Kämme begrenzen dieses Gebiet, welches durch die Ascha strukturiert wird. Entsprechend sind der meist naturnahe Verlauf des Baches und die begleitenden Strukturen wie Hochstaudensaum, Feuchtwiesen, genutztes Dauergrünland oder vereinzelt Gehölzstreifen für die Eigenart und die Naturnähe des Raumes bestimmend.

Die von vorliegender Planung betroffene Fläche weist durch die städtische Nutzung als Kinderspielplatz eine bedingt naturnahe Struktur auf, welche vor allem durch den vorhandenen Baumbestand geprägt ist.

Der Bebauungsplan überplant einen nach Westen leicht abfallenden Bereich, welcher durch Bebauung allseitig umschlossen ist. Diese Wohnbebauung ist seit Ende der zierziger Jahre in mehreren Siedlungsabschnitten hangaufwärts entstanden. Damit ist die vorliegende Bebauungsplanung eine klassische Fläche der Innenentwicklung im zentrumsnahen Bereich der Stadt Schönsee.

Die Aschaue mit den Fließ- und Stillgewässern stellt die für Schönsee bedeutende Grünstruktur dar, welche durch kleinere, untergeordnete Grünzonen im Stadtgefüge ergänzt wird. Hierzu zählt die vorliegende Grünfläche, aber auch die als Freibad genutzte Grünfläche jenseits des Böhmerwaldwegs mit dem neuen Spielplatzbereich. Diese kleineren Grünflächen haben als Trittsteine auch naturschutzfachliche Bedeutung, welche jedoch im Vergleich zur Struktur der Aue der Ascha als weniger bedeutend zu werten sind.

Die zu erhaltenden Baum- und Gehölzstrukturen im Südwesten binden die Baukörper in das Stadtbild ein. Die eingebundene Lage bedingt eine geringe Fernwirkung des überplanten Bereiches. Demnach hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild bei einer geringen Empfindlichkeit.

Die durch den Bebauungsplan beanspruchte Fläche besitzt keine erkennbare Erholungsfunktion im Sinne der klassischen Erholungsnutzung (Aussichtspunkt oder dergleichen). Die Bedeutung als Kinderspielplatz wurde durch die Neuanlage südwestlich in den Bereich des Moorbads verschoben.

Auswirkungen

Die vorgesehene Bebauung stellt eine Erweiterung und Abrundung der vorhandenen Bebauung im zentrumsnahen Bereich von Schönsee dar. Es wird eine städtische Grünfläche überbaut. Die abschirmenden Strukturen werden zu einem großen Teil erhalten.

Eine das Stadt- und Landschaftsbild nachhaltig negativ beeinträchtigende Fernwirkung kann wegen der geringen Ausdehnung der Wohnbaufläche und wegen der Abschirmung nicht erkannt werden. Langfristig ist mit keiner wesentlich nachhaltigen Verschlechterung des Schutzgutes zu rechnen.

4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Natürliche Grundlage für den Planungsraum:

■ Naturraum

aus Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern

(FIS-Natur Online (FIN-web)):

Haupteinheit (nach Ssymank):	D63 -	Oberpfälzer u. Bayerischer Wald
Einheit (nach Meynen/Schmithüsen et. al.):	400 -	Hinterer Oberpfälzer Wald
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	400-A	Mittlerer Hinterer Oberpfälzer Wald

Beschreibung

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die mittlerweile aufgebene Nutzung als Kinderspielplatz. Die Fläche wird als Parkrasen gepflegt und weist eine durch häufige Schnitte geprägte, relativ wenige Arten umfassende Vegetation auf. Dies führt zur Einordnung als für den Naturhaushalt gering bedeutende Fläche.

Es sind v.a. an den Grundstücksgrenzen, aber auch in der Fläche gepflanzte Einzelbäume v.a. aus Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Silber-Ahorn (*Acer saccharinum*), Sand-Birke (*Betulus pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Europ. Lärche (*Larix decidua*) neben einzelnen Großsträuchern von Zierarten wie Philadelphus vorhanden. Im westlichen Teil ist ein Geländehügel v.a. von Roßkastanien (*Aesculus hippocastanum*) mit durchschnittlich einem Stammdurchmesser von ca. 25 bis 30cm bepflanzt. Anschließend ist der Böschungsbereich mit Hainbuchen und Rot-Buchen (*Fagus silvatica*) in einem mehr oder weniger geschlossenen Bestand bestockt. Diese Bäume weisen Stammdurchmesser von ca. 10 bis 20cm auf. Allgemein haben die größeren Einzelbäume ein Alter von ca. 40 bis 45 Jahren, die auf dem Hügel scheinen jünger.

Zum Teil sind Jungwuchs von Eschen (*Fraxinus excelsior*) oder Spitz-Ahorn vorhanden. Eine Strauchschicht fehlt nahezu durchwegs, da die Bereiche alle gemäht werden. Zu den Straßen im Südosten bzw. im Westen sind nach regelmäßig angepflanzten Spitz-Ahorn-Baumreihen geschnittene Hecken aus Rot-Buche mit Unterbrechungen vorhanden. Die Ahornbaumreihe im Westen befindet sich auf dem Grundstück der Straße `Jochelweg` und damit außerhalb des Geltungsbereichs.

Vom Baumbestand werden durch die Erschließung und Bebauung mehrere Einzel-Bäume und Baumgruppen mit einem Stammdurchmesser von bis zu ca. 35 cm betroffen sein. Dieser

Vegetationsbestand weist eine mittlere Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt auf.

Im Geltungsbereich bzw. angrenzend sind keine schützenswerten und geschützten Biotopflächen der Biotopkartierung Bayern erfasst und beschrieben. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG geschützte (Biotop-)Flächen sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden und können laut Bestimmungsschlüssel (Bayerisches Landesamt für Umwelt) auch nicht abgegrenzt werden.

Wegen der innerstädtischen Lage und der aktuellen Vegetationsausprägung fallen die Einzelbäume im Mittelteil und der Gehölzbestand im Westteil des Planungsbereiches nicht unter den Schutz nach § 39 Abs. 5 BNatSchG beziehungsweise Art. 16 Abs. 1 - 5 BayNatSchG. Dennoch sollen die Fällungen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln vorgenommen werden. Für die Fällung der Gehölze wird daher die Ausnahmeregelungen nach § 30 Abs. 4 BNatSchG oder Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG nicht in Anspruch genommen.

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz oder Wasserschutzgebiete sind im Bearbeitungsraum nicht vorhanden.

Zur Tierwelt wurden keine speziellen Erhebungen vorgenommen. Auf Grund der Lage in einer stark genutzten Lage und unter Berücksichtigung der bestehenden Störungen durch die Straßen und anschließende Wohnbebauung (Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht) ist der Bereich insbesondere für empfindliche Arten der Fauna als vorbelastet zu werten. Der Bereich ist als gestört und anthropogen beeinflusst einzustufen. Seltene bzw. gefährdete Arten sind deshalb voraussichtlich auszuschließen. Anzunehmen sind in geringem Umfang siedlungsadaptierte Arten wie zum Beispiel relativ häufige und unempfindliche Vogelarten, welche die benachbarten Grünstrukturen oder teilweise die Gärten als Lebensraum haben.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Geltungsbereich eine geringe, in Teilen geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist. Teile mit hoher Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung werden die Schädigungen bzw. Störungen von Tier- und Pflanzenarten gemindert oder vermieden. Unter Pkt. 2.2.3 und 2.3.8 der Festsetzungen sowie in 3.4 der Hinweise sind Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen dargestellt. (insektenverträgliche Beleuchtung, Schutz von Vögeln in Bezug auf große Glasscheiben, Vermeidung von Bodenversiegelung). Der Erhalt der öffentlichen Grünfläche im westlichen Teil ist als Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme festzuhalten, insofern diese Gehölzbestände dauerhaft erhalten und gepflegt werden.

Auswirkungen:

Durch die Bauleitplanung werden gering bedeutende, in Teilen gering bis mittel bedeutende Biotop- und Nutzungsstrukturen überbaut und umgeformt. Diese Flächen verlieren ihre Lebensraumfunktion weitgehend. Teilflächen werden versiegelt und somit vollständig dem bisherigen Artenspektrum als Lebensraum entzogen.

Die Betroffenheit ist wegen der Bestandswerte in den überwiegenden Anteilen gering, auf Teilflächen mittel bedeutend einzustufen. Besonders bedeutende Lebensraumstrukturen sind nicht betroffen.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden. Trenneffekte bisher unberührter Lebensraumbereiche treten nicht ein.

Artenschutzrechtliche Abschätzung

Bei Eingriffen in den Naturhaushalt ist die mögliche Betroffenheit von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bzw. das Auslösen von Verbotstatbeständen (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach §54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu prüfen. (Erfordernisse zu Verantwortungsarten sind wegen fehlender Verordnung des Bundesartenschutzes derzeit nicht wirksam.)

Wirkungen / Wirkprozesse

Anlagenbedingte Auswirkungen sind die Überbauung einer Rasenfläche und von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen mit einheimischen, teils nicht standortheimischen Arten in mittlerer Ausprägung (Alter ca. bis 45 Jahre).

Während der Bauphase sind Störungen in Form von Lärm und durch Bodenerschütterungen zu erwarten. Diese Störungen in der Bauphase können Arten vertreiben. In der Regel kann bei ausreichenden Ausweichlebensräumen, wie im vorliegenden Fall, erwartet werden, dass nach Beendigung des Baubetriebes die Arten die angrenzenden Flächen in relativ kurzer Zeit wieder besiedeln werden.

Die Auswirkungen sind gering. Empfindliche Arten sind aufgrund der Lebensraumausstattung und der Vorbelastung nicht zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

- Jahreszeitliche Beschränkung von Rodung und Gehölzrückschnitt
Baumfällung und Gehölzrückschnitt findet zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar statt (außerhalb der Brutzeit von Vögeln).

Betroffenheit der Arten

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt wird.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert.

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese

Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann;

- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

Säugetiere

Im Bearbeitungsraum sind von den streng geschützten Säugetierarten nur Fledermäuse relevant. Erfahrungsgemäß kommen in kleineren Ortschaften einige Fledermausarten vor: Nord- und Zwergfledermaus, Breitflügel-, Rauhaut- und Zweifarbfledermaus, Große und Kleine Bartfledermaus sowie das Braune Langohr und mitunter der Große Abendsegler.

Alle Arten nutzen Quartiere in Gebäuden, der Große Abendsegler allerdings bevorzugt in Bäumen. Grundsätzlich können alle potenziell vorkommenden Fledermausarten auch Quartiere oder Tagesverstecke in Bäumen aufsuchen.

Daher wurde der vorhandene Baumbestand auf (potenzielle) Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse untersucht (Baumhöhlen, Baumspalten, Risse, hohle Bäume, abgeplatzte Rinde und ähnliches). Die Bäume wurden vom Boden auf entsprechende Strukturen in Augenschein genommen. In der Regel können solche Strukturen auf diese Weise entdeckt und zugeordnet werden.

Im untersuchten Baumbestand wurden keine potenziell geeigneten Verstecke oder Quartiere festgestellt. Es ergaben sich keine Hinweise auf besetzte Fledermausquartiere in Bäumen.

In den benachbarten Gehölzen fehlen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ebenfalls. Eine indirekte Beeinträchtigung der angrenzenden Strukturen und Gehölze durch die Wohnbebauung kann ausgeschlossen werden. Die in Ortschaften lebenden Fledermäuse jagen eben gerade in Gärten, den Gehölzen oder entlang der Gebäude. Auf längere Sicht können Gebäude Verstecke und Quartiere für Fledermäuse bieten. Eine relevante Beeinträchtigung durch Störungen ist nicht zu erwarten.

Erhebliche Verluste und Beeinträchtigungen von Jagdlebensräumen werden durch die Bebauung nicht hervorgerufen. Die Überbauung des Baumbestandes hat wegen der hohen Begründerdichte keine erhebliche Beeinflussung der Eignung des Jagdlebensraums zur Folge. Sofern die Gärten einigermaßen mit Gehölzen bepflanzt werden, verschlechtert sich die Nahrungssituation für die Fledermäuse nicht.

Bei keiner Säugetierart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Vögel

Detaillierte Erhebungen zu Vogelarten liegen nicht vor. Hinsichtlich der Vogelwelt erfolgt ebenfalls eine Abschätzung des Artenspektrums.

Raben- Tag- und Nachtgreifvögel

Bäume mit funktionsfähigen Höhlen bzw. dauerhaft besetzte Horste wurden nicht entdeckt.

Für bodenbrütende Feldvögel (Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze, Wachtel) ist das Areal wegen seiner innerörtlichen Lage nicht geeignet, da diese Arten relativ offene und übersichtliche Brutgebiete benötigen.

Der Baumbestand und die Gehölze können vereinzelt Brutplätze von Vogelarten aufweisen, wie sie innerhalb von Ortschaften regelmäßig auftreten. Dabei handelt es sich um allgemein häufige Arten wie Amsel, Heckenbraunelle, Garten- und Mönchsgrasmücke oder Grünfink, Girlitz und Türkentaube u.a. Da Baumhöhlen oder Baumspalten nicht vorhanden sind, fehlen Höhlenbrüter wie Blau- oder Kohlmeise.

Die Entfernung der Bäume und einiger Sträucher bedeutet den Verlust von null bis zu ca. fünf Brutplätzen solcher Vogelarten über alle Arten zusammen. Durch die Gartengestaltung in den neuen Hausgärten entstehen zumindest wieder so viele Gehölze, dass die Gehölzverluste aufgewogen werden.

Für diese Arten, die im Planungsgebiet und dem nahen Umfeld vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.

Bei keiner Vogelart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Sonstige Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Planungsgebiet auszuschließen, da geeignete Habitate fehlen oder das Planungsgebiet außerhalb des Verbreitungsraums dieser Arten liegt. Im Einzelnen:

Reptilien

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld fehlen entsprechende Lebensraumstrukturen (besonnte Saumstrukturen mit offenen Bodenflächen, magere Altgrasbestände).

Amphibien / Fische

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld sind keine geeigneten Habitate vorhanden.

Tagfalter / Nachtfalter / Libellen / Käfer / Weichtiere

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld fehlen entsprechende Lebensraumkomplexe bzw. die Verbreitungsgebiete erreichen nicht mehr das Bearbeitungsgebiet.

Die Überprüfung der Situation der Brutvogelarten und die Prognose der Erhaltungszustände bei der Umsetzung des Bebauungsplans ergaben, dass bei keiner europäischen Vogelart gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie Tatbestände nach § 44 Abs.1 Nrn.1-3 i.V.m Abs.5 BNatSchG erfüllt werden. Für die im Untersuchungsraum auftretenden oder potenziell auftretenden Arten sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung so gering, dass die ökologische Funktionalität der betroffenen Lebensräume im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht gegeben ist.

Eine ausnahmsweise Zulassung der Planung ist nicht erforderlich. Es ist daher auch nicht notwendig, standörtliche oder technische Alternativen zu prüfen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind im Bearbeitungsgebiet selbst bzw. in dessen Umgebung nicht vorhanden.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind überwiegend gering bedeutende Flächen, in geringem Umfang eine mittel bedeutende Fläche betroffen, so dass in der Zusammenschau nur geringe Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

4.1.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Die Geologische Karte im Maßstab 1:25.000 stellt im Kartenblatt `Eslarn` für den Bearbeitungsraum Biotit- (Cordierit-) Feldspat- Gneis dar.

(vgl. Geologische Karte von Bayern, 1:25.000, Blatt Nr. 6441 Eslarn, 1961)

Die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (vgl. Umweltatlas Boden; www.umweltatlas.bayern.de) zeigt für das Bearbeitungsgebiet Braunerden aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis).

Die Bodenschätzungskarte 1:25.000 weist als Bodenart stark lehmige Sande (SL5V) als Ackerstandorte mit mittlerer bis schlechter Zustandstufe, Verwitterungsboden aus. (vgl. Umweltatlas Boden; www.umweltatlas.bayern.de)

Bodenfunktionen (Angaben aus Umweltatlas Bayern - Boden)

Berücksichtigung der Bodenfunktionen in der verbindlichen Planung

(vgl. Tabelle 1/10, S. 31 in: Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, Bay. Geologisches Landesamt / LfU, 2003)

Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen, und Bodenorganismen
(Lebensraumfunktion)

- Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)

UG: Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen

Bestandteil des Naturhaushaltes insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen

- Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen

UG: Sehr hohes Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen

- Rückhaltevermögen des Bodens

UG: sehr gering für Cadmium
mittel für Chrom
hoch für Eisen
gering für Nitrat

- Natürliche Ertragsfähigkeit land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden

UG: Fläche ist nicht bewertet

- Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Fläche ist nicht bewertet

- Potenzielle Erosionsgefährdung

Fläche ist nicht bewertet

UG = Untersuchungsgebiet

Die betroffenen Böden werden hinsichtlich ihrer Archivfunktion wegen des Vorkommens im Stadtgebiet von Schönsee als weit verbreitet eingestuft. Zu archäologischen Bodenfunden bzw. zu Bodendenkmälern ist für den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Bodendenkmal zu vermuten.

Es ergibt sich insgesamt eine Einstufung der betroffenen Bodenfunktionen mit mittlerem - in Teilen sehr hoher - aber auch geringer Funktionserfüllung. Die hohen bzw. geringe Funktion werden bei regionaler Beurteilung relativiert, als die betroffenen Funktionen im Stadtgebiet bzw. im Umfeld des Bebauungsplans verbreitet vorkommen (sehr hohes Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen) oder die häufig als sehr geringe natürliche Ertragsfähigkeit regional bewertet höher einzuschätzen ist.

Demnach sind bei den Bodenfunktionen mittlere Bewertungen kennzeichnend. Die sehr hohe Bewertung bei der Rückhaltung von Niederschlägen korreliert jedoch nicht mit einer hohen Eingriffsempfindlichkeit. Damit ist insgesamt von einer mittleren Eingriffsempfindlichkeit auszugehen.

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

Im Bereich der künftig versiegelten wie auch teilweise bei überbauten Flächen werden die natürlicherweise gebildeten Böden in ihrem Aufbau teils irreversibel zerstört oder wesentlich verändert. Die Ertragsfunktion des Bodens für landwirtschaftliche Erzeugung geht verloren. Auch die sonstigen Bodenfunktionen können nach Realisierung der Bebauung nicht oder nur noch eingeschränkt erfüllt werden. Auf den unversiegelten Grünflächen ist eine teilweise Funktionserfüllung noch möglich.

Durch die Bebauung sowie die erforderliche Erschließung wird ein erheblicher Teil der Flächen versiegelt. Dabei ist jedoch durch Vermeidungsmaßnahmen die Auswirkung reduziert. Hierzu gehört v.a. die Begrenzung der versiegelten Fläche durch die Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge und die Empfehlung zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser.

Baubedingt wird Oberboden zwischengelagert, der durch die Festsetzungen jedoch vor Verwitterung und Vergeudung geschützt wird. Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser).

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten. Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Boden zwangsläufig hoch, jedoch wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Die standortspezifische Eingriffsempfindlichkeit ist vergleichsweise gering bis mittel.

4.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Geltungsbereich ist kein Gewässer vorhanden. Westlich außerhalb des Bearbeitungsbereichs liegt der Talbereich der Ascha. Das Gewässer wird durch die Bebauungsplanung nicht überplant.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Wassersensible Bereiche liegen ebenfalls nicht im Geltungsbereich des Vorhabens.

Zum Grundwasserflurabstand sowie zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen keine Angaben vor. Ein relativ hoher Grundwasserstand ist anzunehmen. Es kann am Hangfuß auch

Schichtenwasser angetroffen werden. Die Bauweise ist auf das Baugrundstück in Abhängigkeit vom Grundwasserflurabstand abzustimmen.

Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet bestehen in Folge der versiegelten und verdichteten Flächen (Wegfläche). Hier ist die Grundwasserneubildung durch den verstärkten Abfluss an der Bodenoberfläche reduziert.

Auswirkungen

Auf der Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Verminderungsmaßnahmen (Festsetzungen zur Oberflächengestaltung: versickerungsfähig, Empfehlung zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser) können die Auswirkungen der Versiegelung reduzieren.

Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist gewährleistet.

Ergebnis

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

4.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung

Im Untersuchungsraum ist ein humides, kontinental geprägtes Klima festzustellen, das mit zunehmender Höhe feuchter und auch kühler wird. Es werden Jahresniederschläge zwischen 800 und 1000 mm erreicht und die Jahresmitteltemperaturen liegen zwischen 5 bis 6°C. (vgl. Klimaatlas von Bayern, 1996)

Das Klima ist geprägt durch die rauhen und schneereichen Wintern und den häufig auftretenden Ostwind (Böhmischer).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die leichte Hanglage und die westlich sich anschließende Tallage 'Ascha' als Abflussbereich von Kaltluft zu werten, der jedoch durch die umliegende Bebauung bereits eingeschränkt ist.

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen nicht vor. Allgemein ist eine geringe Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr anzunehmen. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Verkehrsbelastung im Gebiet selbst ist jedoch von einer untergeordneten Belastung auszugehen, die ferner nicht räumlich abgegrenzt werden kann.

Auswirkungen

Allgemein führt die Versiegelung von Flächen zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Kleinklimatisch betrachtet ist mit Veränderungen bei der Strahlung und dem Temperaturverlauf zu rechnen - erhöhte Wärmeabstrahlung bei erhöhter Aufheizung versiegelter Flächen und geringerer Abkühlung (nachts).

Es werden sich Luftaustauschprozesse u.a. auch wegen der Bebauung geringfügig reduzieren. Dies wird sich in erster Linie im Gebiet selbst und den unmittelbar angrenzenden Randbereichen auswirken. Die im weiteren Umfeld weiterhin vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen vermindern die Auswirkungen wie erhöhte Temperaturschwankungen im Tagesverlauf.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Klima und Luftaustausch zu erwarten.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-durchführung der Planung

Das Belassen der vorliegenden Fläche im bestehenden, tatsächlichen Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin gärtnerisch genutzt werden würden.

4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Der Gehölzbestand im Westen wird überwiegend erhalten, nicht überbaut und dauerhaft gepflegt. Die Erhaltung der Eingrünung am Rande des Baugebiets bewirkt eine städtebauliche Abschirmung und damit Erhaltung der Wohnqualität.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Begrünung des Baugebietes führt zu einer gewissen Verminderung des Lebensraumverlustes für die Fauna.

Die Vermeidungsmaßnahmen (Jahreszeitl. Beschränkung der Baum-/Gehölzfällung, insektenfreundliche Beleuchtung) sollen sicherstellen, dass Beeinträchtigungen von streng geschützten Tierarten unterbleiben. Es werden ferner Empfehlungen zu Maßnahmen in Bezug auf den Schutz von Vögeln an großen Glasfronten sowie zur Verwendung von heimischen Gehölzen bei der Bepflanzung gegeben.

Schutzgut Boden

Durch die Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß und die Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger Beläge bei Fußwegen, wenig befahrenen Fahrbereichen und Stellplätzen ist der Eingriff für das Schutzgut Boden minimiert.

Die Festsetzung zum schonenden Umgang mit dem Oberboden und zu Schottergärten minimiert die Eingriffe in das Bodengefüge.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung des Bodens wird auf das notwendige Minimum durch Festsetzungen beschränkt. Zur Förderung der Grundwasserneubildung im Planungsgebiet sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Die Versickerung unbelasteter Niederschlagswässer und die Festsetzung zu Regenwasserzisternen kann ebenfalls die Eingriffe in den Wasserhaushalt vermindern.

Schutzgut Luft/Klima

Die Festsetzungen zu Regenwasserzisternen und zu Sonnenenergienutzung sowie zum Ausschluss flächiger Stein-/Schottergärten verringern die Eingriffsintensität bzw. erhöhen die Umweltverträglichkeit.

Schutzgut Landschaft / Erholung

Die bestehenden Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs werden überwiegend erhalten.

Die vorgesehene Durchgrünung trägt zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft bei.

4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit zum vorliegenden Plan wäre der Verzicht auf die vorliegende Planung und die Ausweisung an anderer Stelle.

Auf Grund der vorhandenen Infrastruktur (Anschluss an das Straßennetz oder die Kanalisation sowie sonstige Versorgungsleitungen) ist die vorliegende Erweiterung gegenüber einer Neubegründung eines Wohngebietes in bisher unbebauter Lage vorzuziehen. Alternativen würden einen erheblich größeren Erschließungsaufwand als die vorliegende Maßnahme nach sich ziehen.

4.5 Beschreibung der Methodik

Da es sich bei der Planung um einen sehr kleinen, überschaubaren Bereich zur Ausweisung eines Wohngebiets handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Eine Ausnahme bildet lediglich das Landschaftsbild. Der Untersuchungsraum ist bei diesem Schutzgut entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert und eigenen Bestandserhebungen im Spätsommer/ Herbst 2020 ergänzt wurde.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Aufbauend auf diese Grundlage erfolgte eine verbal argumentative Darstellung und eine dreistufige Bewertung.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich mit aufgenommen worden.

Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit den damit verbundenen Eingriffen und Beeinträchtigungen betrifft durch einen begrenzten Geltungsbereich (0,2966ha) in verhältnismäßig kleinem Umfang (Baufläche WA 0,2185 ha).

Das Planungsgebiet weist im bestehenden Zustand insgesamt eine geringe, in Teilen mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Die Änderung des Bebauungsplans verursacht keine nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen in ranghohe Schutzerfordernisse (z.B. europäischer Arten- und Gebietsschutz).

Dies ist begründet, da

- hochrangige Schutzgüter nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt werden,
- unvermeidbare Beeinträchtigungen sich durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduzieren,
- keine Eingriffe in gesetzlich geschützte Bestände (§ 30 BNatSchG) erfolgen.

Dadurch zieht der Bebauungsplan keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf den Wasserhaushalt, den Bodenhaushalt, auf seltene oder bedrohte Arten oder Lebensräume sowie die Funktion des Raumes für Erholung und Naturgenuss nach sich. Es verbleiben bei der Realisierung des Bebauungsplans keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der Naturschutzgesetze.

Schönsee, den 14. April 2021

