Gemeinde Bechtsrieth

Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab Hauptstraße 29, 92699 Bechtsrieth



2. Änderung des

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Mühlweg

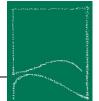
Deckblatt

nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Begründung

Entwurf: 01.10.2019

Endfassung: 10.12.2019



derung Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Am Mühlweg", Bechtsrieth	Endfassung: 10.12.2019	Seite 2 von 32

Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung	5
1. Aufstellung	5
2. Anlass und Erfordernis der Planung	5
3. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen	5
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen/Verfahren	7
B) Beschreibung des Planungsgebiets	9
1. Geltungsbereich / Größe	9
2. Verkehrsanbindung / Lage	9
3.Topographie / Nutzung / umgebende Nutzung	10
4. Baugrund und Bodenverhältnisse	11
5. Naturraum	12
6. Hydrologie	12
7. Klima	13
8. Biotoptypen	14
9. Schutzobjekte/-gebiete	14
10. Orts- und Landschaftsbild, Erholung	15
11. Altlasten	15
12. Verkehr/Erreichbarkeit	16
13. Ver- und Entsorgung	16
14. Immissionsschutz	17
15. Denkmalschutz	18
16. Störfallbetrieb	18
C) Vorgaben übergeordneter Planungen	18
1. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	18
2. Regionalplan	19
3. Landesentwicklungsprogramm	19
4. Sonstiges	20

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	21
1. Art der baulichen Nutzung	21
2. Maß der baulichen Nutzung	21
3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise	21
4. Baugestaltung und Werbeanlagen	21
5. Nebenanlagen	22
6. Verkehrsflächen	22
7. Leitungsverlegung, Schutzabstände	23
8. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßr Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	
9. Einfriedungen	24
10. Gestaltung des Geländes	24
11. Oberflächenwasser	24
12. Bodendenkmalpflege	25
13. Städtebauliches Konzept	25
14. Grünordnerisches Konzept	25
15. Artenschutz	25
16. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	26
17. Eingriffs-Ausgleichsregelung	31
F) Literaturverzeichnis	32

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung

1. Aufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Bechtsrieth hat den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsund Grünordnungsplanes "Am Mühlweg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB gefasst.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Mit dem vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung mit Wohnbebauung im Ortskern von Trebsau geschaffen werden.

Es wird damit dem städtebaulichen Ziel, zentrumsnahen Wohnraum zu schaffen, Rechnung getragen. Zugleich werden in diesem Zuge die Grundstücksverhältnisse im Straßenbereich der Ortsdurchfahrt sowie der Ortsstraße "Mühlweg" verschoben, um vorhandene Engstellen zu beseitigen.

Die Gemeinde Bechtsrieth verfügt derzeit über Nachfrage an Bauparzellen. Zugleich sind jedoch keine frei verfügbaren Bauparzellen im Ortsbereich vorhanden. Mit der Ausweisung des Baugebiets werden Bauparzellen im unmittelbaren Ortskern geschaffen und damit die Nachverdichtung gefördert. Diese Art der Nachnutzung ist auf Grund der Verringerung der Zersiedelung der Landschaft und der Verringerung des Flächenverbrauchs vor Ausweisung von neuen Baugebieten am Ortsrand zu bevorzugen.

Die Gemeinde trägt damit Vorsorge für die weitere Entwicklung des Ortes unter Beachtung der Ziele der Raumordnung.

3. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch	in der	Fassung	der	Bekanntmachung	vom	03.11.2017	(BGBI.	
	S. 3634).								

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BauVorlV Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 178 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286), zuletzt geändert durch § 1 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).

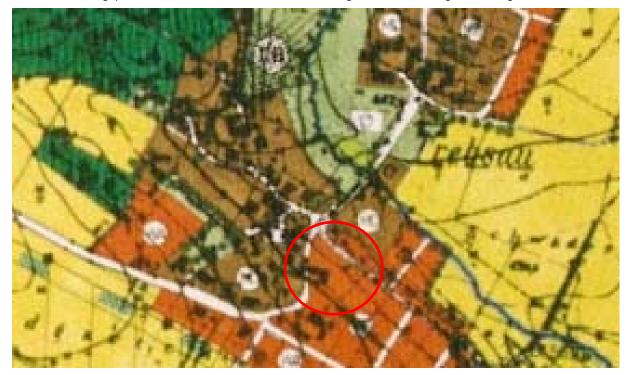
Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBI. S. 523).

- BayBodSchG Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.021999 (GVBI. S. 36), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 17 des Gesetzes vom 12.05.2015 (GVBI. S. 82)
- BayDSchG Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler Bayerisches Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBI. S. 523).
- BayNatSchG Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur Bayerisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBI. S. 82), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBI. S. 604).
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- GaStellV Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze Garagen- und Stellplatzverordnung in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBI. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBI. S. 694).
- NWFreiV Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBI S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBI S. 286).
- PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- TRENGW Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AIIMBI 1/2009, S. 4).
- TrinkwV Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 03.01.2018 (BGBl. I S. 99).

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Gemeinde Bechtsrieth eingesehen werden.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen/Verfahren

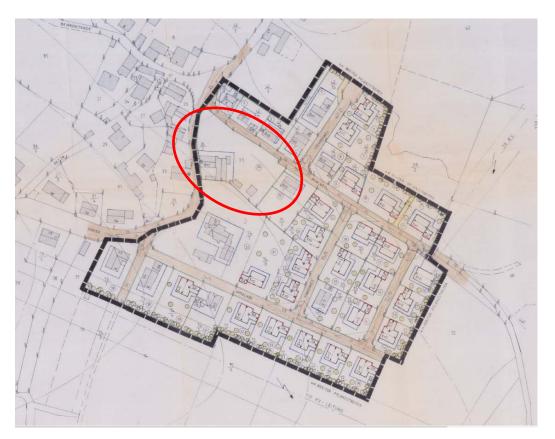
Der Bereich der geplanten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bechtsrieth als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Bechtsrieth

Die vorliegende Planung wird damit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bereich befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Mühlweg". Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle lediglich ein Baufenster für das Bestandsgebäude vor, ansonsten ist die Parzelle trotz überdurchschnittlicher Parzellengröße nicht bebaubar.



Bebauungsplan "Am Mühlweg"

Um eine Nachverdichtung im Ortszentrum sowie eine Verbesserung für die Verkehrsströme zu erreichen, wird der vorliegende Bebauungsplan geändert.

Die Ausweisung der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt entsprechend § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Im Rahmen der Änderung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB kann auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

Dennoch ist entsprechend §13a Abs. 1 Satz 4 die Ermittlung erheblicher Umweltbelange erforderlich, um auszuschließen, dass "durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Beeinträchtigungen von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind jedoch nicht zu erwarten.

Von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich.

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die oben verzeichneten Rechtsgrundlagen zu Grunde.

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§1a Abs. 2 BauGB) muss mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung sind dementsprechend der Inanspruchnahme neuer Flächen vorzuziehen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden jedoch Flächen im innerörtlichen Bereich bebaubar gemacht und die Nachverdichtung gefördert, weshalb der Bodenschutzklausel Rechnung getragen wird.

B) Beschreibung des Planungsgebiets

1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flurstücke 35 und 35/10 der Gemarkung Trebsau.

Er wird umgrenzt von der Pirker Straße im Westen, dem Mühlweg im Norden sowie Bauparzellen im Osten und Süden.

Der gesamte Geltungsbereich beträgt ca. 0,25 ha und schafft 5 bebaubare Parzellen.

2. Verkehrsanbindung / Lage

Das Baugebiet befindet sich innerhalb der bebauten Flächen des Ortes Trebsau.



Bayernviewer, Stand 06.08.2019

3. Topographie / Nutzung / umgebende Nutzung

Das Gelände fällt von Süd nach Nord um ca. 5 m ab. Die Fläche wird derzeit als Obstgarten extensiv genutzt.

Im Westen grenzt die Ortsdurchfahrt "Pirker Straße" an, im Norden der "Mühlweg". Im Süden und Osten bildet Wohnbebauung den Anschluss.



Auszug topographische Karte, Bayernviewer, Stand 06.08.2019

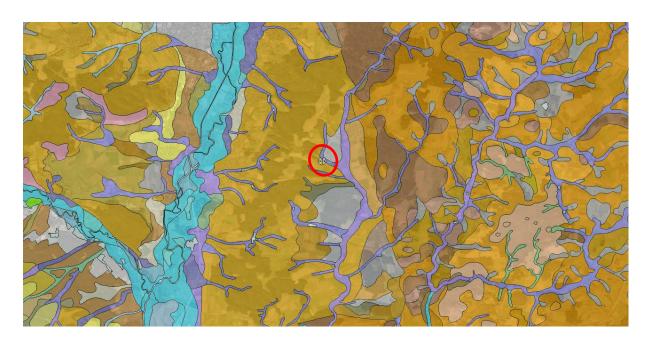
4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Es erfolgte im Vorfeld keine Baugrunduntersuchung. Auf Grund der Erfahrungswerte bei angrenzenden Bauvorhaben ist jedoch von geeigneten Bodenverhältnissen auszugehen.



Auszug geologische Karte, FinWeb Stand 06.08.2019

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich von Sandstein (z.T. Arkose), westlich schließt sich Tonund Sandstein, Konglomerat, Kohle, Porphyritbreccie und saurer Tuff an.



Auszug Übersichtsbodenkarte, FinWeb Stand 06.08.2019

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte ist im Gebiet von fast ausschließlich Braunerde, selten Regosol aus Grussand bis Sandgrus (Fanglomerat) auszugehen.

5. Naturraum

Der Untersuchungsraum der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan befindet sich im Naturraum Südwestliche Mittelgebirge/Stufenland in der Naturraum-Haupteinheit Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland, Naturraum-Untereinheit (ABSP) 070-F Hirschauer Bergländer.

6. Hydrologie

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs noch ist Hochwassergefahr für das Gebiet bekannt.



Hochwasser, FinWeb Stand 06.08.2019

Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die

Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt.

7. Klima

Das Klima im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab wird als warm und gemäßigt klassifiziert. Es gibt viel Niederschlag, selbst im trockensten Monat. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7,8 °C, die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 620 mm.



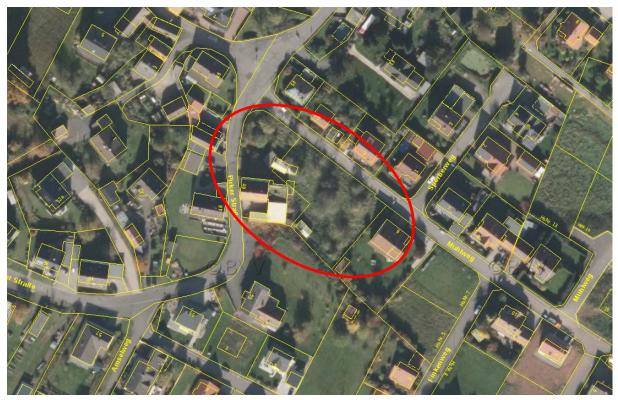
www.de.climate-data.org, Stand 06.08.2019

Der Ort Trebsau ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Allgemein ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr anzunehmen. Die vorhandene "Pirker Straße" stellt hier infolge der Verkehrszahlen die Hauptemmissionsquelle dar.

8. Biotoptypen

Bei der It. vorliegender 2. Änderung zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um einen extensiven Obstgarten sowie bereits bebaute Bereiche.



Bayernviewer, Stand 06.08.2019

9. Schutzobjekte/-gebiete

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich innerhalb des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald.

Im Planungsgebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld sind keine Schutzgebiete oder –objekte lt. nachstehenden Aufzählung vorhanden:

- Biotopkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm
- Internationale Schutzgebiete
- Europäische Schutzgebiete (Natura 2000, FFH und SPA)
- nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete)
- Schutzgebiete Wald
- Wasserschutzgebiete



Quelle: FIS-Natur, Stand 06.08.2019

10. Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich im unmittelbaren Ortszentrum von Trebsau. Das Landschaftsbild würde durch die geplante Bebauung deshalb nicht negativ beeinträchtigt. Das Plangebiet hat auch bislang keine Bedeutung für Erholungszwecke.

11. Altlasten

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Neustadt a.d. Waldnaab hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsfälle vor. 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.

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 Auffüllung 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.

12. Verkehr/Erreichbarkeit

Das Plangebiet ist über die "Pirker Straße" sowie den Mühlweg erschlossen.

13. Ver- und Entsorgung

Abfall

Für den im 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 Parzelle 4 ist durch die gängigen Müllfahrzeuge nicht anfahrbar. Die Bereitstellung des gesamten, auf diesem nicht erreichbaren Grundstück anfallenden häuslichen Abfalls, incl. des anfallenden Sperrmülls hat deshalb an einer für das Müllfahrzeug erreichbaren Stelle (z.B. im Bereich der Pirker Straße oder am Mühlweg) zu erfolgen.

Wasser/Löschwasser

Die Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser ist durch den gemeindlichen Wasserversorger sichergestellt, die Löschwasserversorgung erfolgt in ausreichender Menge über die vorhandenen Hydranten

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem über das gemeindliche Kanalsystem. Die Kläranlage wird durch den Abwasserzweckverband Irchenrieth-Bechtsrieth betrieben.

Niederschlagswasser

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) wird an dieser Stelle verwiesen.

Bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze wild abfließendes Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen.

Niederschlagswasser kann oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Strom

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG und Vodafone.

Fernwärme

Es ist keine Anbindung des Gebietes an ein Fernwärmeleitungssystem geplant.

Erdgas

Es ist keine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas vorgesehen.

14. Immissionsschutz

Der Gebietstyp bleibt wie im gültigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) erhalten. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse

im Geltungsbereich gegeben sind. Auch werden von der vorgesehenen Wohnnutzung keine schädlichen Auswirkungen auf die bereits bestehende Wohnbebauung im Umfeld auftreten. Auf Grund der Dimensionierung des Baugebiets (5 Parzellen) sind die Auswirkungen aus dem entstehenden Ziel- und Quellverkehr zu vernachlässigen.

15. Denkmalschutz





Bayerischer Denkmalatlas, 06.08.2019

16. Störfallbetrieb

Das Planungsgebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

C) Vorgaben übergeordneter Planungen

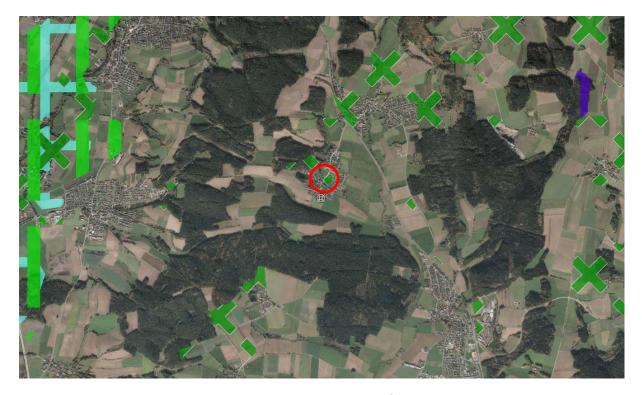
1. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bechtsrieth stellt das Plangebiet bereits als allgemeines Wohngebiet dar. Somit ist auch die 2. Änderung des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. (s.o)

2. Regionalplan

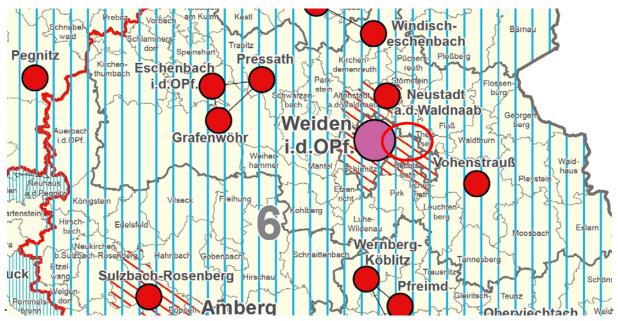
Trebsau grenzt an ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet an.



Regionalplan Region Oberpfalz Nord, FinWeb, Stand 06.08.2019

3. Landesentwicklungsprogramm

Entsprechend der Strukturkarte ist die Gemeinde Bechtsrieth als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft. In der Kreisregion besteht besonderer Handlungsbedarf.



NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglich in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Ortskern von Trebsau, so dass das Vorhaben in dieser Hinsicht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms entspricht. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

4. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Städtische Entwässerungssatzung in der Fassung von 2011
- b) Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBI S. 30, BayRS 753-1-18-UG), geändert durch Verordnung vom 11.09.2008 (GVBI S.777).
- c) Technische Regeln zum Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser.
- d) Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2011 (BGBI.IS.2370), geändert durch Art. 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBI.I S. 3044)

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. Art der baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung in diesem Bereich ist mit Wohnen vorgesehen. Deshalb wird für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend den Zielen der Planung sind im Plangebiet nur Gebäude für eine entsprechende Nutzung zulässig. Zur Einbindung in das vorhandene Gelände ist die Bebauungsmöglichkeit der jeweiligen Parzellen je nach Lage differenziert. Nebengebäude dürfen generell nur eingeschossig errichtet werden, um sich den Hauptgebäuden unterzuordnen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 orientiert sich am derzeit gültigen Bebauungsplan. Die maximal zulässige GRZ entspricht damit der der Nachbarparzellen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bleibt ebenfalls wie im Bestandsbebauungsplan bei maximal II und dient der Beschränkung auf die Größe der üblichen Einfamilienhäuser und der Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen.

3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Die Baufenster sind bewusst groß gefasst, um eine wirtschaftliche und möglichst freie Nutzung der Parzellen durch die jeweiligen Eigentümer zu gewährleisten. Der Nachbarschutz wird jedoch durch die gesetzlich geregelten Abstandsflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung gewährleistet, Die festgesetzte offene Bauweise dient der Durchlässigkeit des Baugebietes für Tier- und Pflanzenarten.

Grenzbebauung ist nur für Garagen und Nebengebäude gestattet. Die Bedeutung mit Doppel- oder Kettenhäuser ist nicht vorgesehen.

4. Baugestaltung und Werbeanlagen

Die maximale Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses ist entsprechend der Topographie für die jeweiligen Parzellen festgelegt, um eine Einbindung der Gebäude in das Gelände zu gewährleisten.

Die maximal zulässige Höhenentwicklung der Gebäude wird auf die maximale FOK bezogen, um unzumutbare Höhenentwicklungen aus Gründen des Nachbarschutzes zu vermeiden.

Die Festsetzung der Firstrichtung dient der Sicherung der städtebaulichen Ziele und gleichzeitiger Optimierung einer ggf. vorgesehenen Nutzung der Dachflächen für die Energiegewinnung aus der Sonne. Eine Drehung um 90° ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Die Ausbildung der Dächer ist aus städtebaulichen Gründen als Satteldach gewünscht. Für Parzelle 1-3 entlang des Mühlweges ist dies deshalb auch verbindlich festgesetzt. Auf Grund der Lage ist für die Parzellen 4 und 5 auch die Ausbildung als Pultdach vertretbar, weshalb hier die Wahlmöglichkeit zwischen Sattel- und Pultdach besteht. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen entsprechen den derzeit üblichen Baustilen unter Berücksichtigung des vorhandenen, angrenzenden Bestandes.

Die Dachfarbe ist zur Einbindung in den dörflichen Bestand auf naturrot bis beigebraun sowie anthrazit begrenzt. Anthrazitfarbene Dachflächen sind auf Grund der wünschenswerten Installation von Solarmodulen auf den Dachflächen wünschenswert. Zur Beruhigung der Dachlandschaft und damit zur städtebaulichen Ordnung sind Dachaufbauten nur in untergeordneter Form zulässig.

Der Außenputz ist als traditioneller Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben auszubilden.

Werbeeinrichtungen sind nur sehr untergeordnet zulässig, um den Charakter des Wohngebietes nicht zu stören.

5. Nebenanlagen

Auf Grund der räumlichen Enge zusammen mit einer komplexen Topographie sind Nebenanlagen möglichst reduziert und nur im unbedingt notwendigen Maß zulässig.

Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind aus diesem Grund ausdrücklich ausgeschlossen, auch wenn generell die Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Quellen wünschenswert ist.

Zur Beruhigung der topographischen Gestaltung sind keine Kellergaragen zulässig. Garagenzufahrten sind aus Gründen des Bodenschutzes und des Wasserhaushalts nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

6. Verkehrsflächen

Im Änderungsbereich sind keine Flächen für Straßen festgesetzt, da die Erschließung der Parzellen über die vorhandene Pirker Straße und den Mühlweg erfolgt. Lediglich die Erschließung der Parzelle 4 ist nicht direkt über die Bestandsstraßen möglich, hier wird ein Geh- und Fahrrecht über den Vorlieger vorgesehen.

Um den Einmündungsbereich des Mühlwegs in die Pirker Straße von Grundstückszufahrten zu entlasten ist hier ein Bereich ohne Ein- oder Ausfahrten vorgesehen. Die Festsetzung dient der Leichtigkeit des Verkehrs auf der Ortsdurchfahrt.

In den Einmündungsbereichen aus den Erschließungsstraßen sind auch auf den privaten Bauparzellen Sichtdreiecke entsprechend der Richtlinie RASt 06 einzuhalten. Dies ist z.B. auch besonders bei der Einzäunung der Bauparzellen, der Bepflanzung oder auch der Schaffung von Parkplätzen zu beachten.

7. Leitungsverlegung, Schutzabstände

Die Erschließung des Baugebiets ist entsprechend dem derzeitigen Stand der Technik vorgesehen. Entsprechend sind die Versorgungsträger rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu informieren, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Entsprechend den geltenden technischen Ausführungsbestimmungen sind Sicherheitsabstände zwischen Bepflanzungen und Leitungen einzuhalten.

Zur Erschließung der Parzelle 4 sind sowohl auf Parzelle 5 als auch auf Parzelle 3 Bereiche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. ausschließlichem Leitungsrecht mit einer Mindestbreite von 3 m zu belegen und auch dauerhaft zugänglich zu erhalten.

8. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Die Festsetzungen zu den Grünflächen dienen der Durchgrünung des Baugebietes. Dies trägt auch zur positiven kleinklimatischen Wirkung bei. Hierbei ist auf eine verstärkte Auswahl von heimischen Gehölzen zu achten, um den Regionsbezug zu erhalten und die Einbindung in den Naturraum zu gewährleisten.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind je Parzelle 2 Bäume It. beiliegender Artenliste zu pflanzen, um die Durchgrünung mit Großgrün sicher zu stellen. 1 Baum ist dabei als Hausbaum im Vorgartenbereich anzuordnen, um die Durchgrünung des Straßenraums sicher zu stellen.

Um die Einbindung in den Naturraum zu gewährleisten, sind auch in Privatgärten, insbesondere auch in den Vorgartenbereichen überwiegend heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Zum Schutz des Kleinklimas sind dort Schottergärten und vollversiegelte Flächen nicht zulässig sondern die Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Beschränkung der Vollversiegelung durch die verpflichtende Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenaufbauten für Stellplätze und Wege dient der Versickerung vor Ort und damit der Reduzierung des Abflusses von Oberflächenwasser.

Der Oberboden ist entsprechen dem Bodenschutzgesetz zu schützen.

Die Freianlagen und die festgesetzten Pflanzungen sind zur Sicherstellung des dauerhaften Erhalts fachgerecht zu pflegen. Die Anlage der vorgeschriebenen Bepflanzung in der auf den Bezug folgenden Pflanzperiode stellt die Herstellung der erforderlichen Wirkung sicher.

Zum Schutz des Kleinklimas sind Schottergärten und voll versiegelte Flächen nicht zulässig sondern die Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Versiegelung im Baugebiet ist soweit als möglich zu reduzieren um die natürliche Bodenfunktion und das Wasserregime zu bewahren. Die Beschränkung der Vollversiegelung durch die verpflichtende Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenaufbauten für die Garagenzufahrten dient der Versickerung vor Ort und damit der Reduzierung des Abflusses von Oberflächenwasser.

9. Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen der Entwicklung eines stimmigen Bildes im Straßenraum. Die Festsetzung zu den Zaunsockeln dient der Förderung der Durchlässigkeit des Baugebietes für kleine Säugetiere. Um den Stauraum vor den Garagen offen zu halten, darf hier keine Einzäunung bzw. Errichtung von Toranlagen erfolgen.

Drahtschotterkörbe als Einfriedung der Grundstücke sind aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

Gestaltung des Geländes

Das natürliche Gelände soll weitestgehend unverändert beibehalten werden. Deshalb ist die Geländehöhe in den jeweiligen Parzellen nur begrenzt zu variieren und die entsprechende Planung im Rahmen des Bauantrages darzulegen. Als Grundlage für die Geländemodellierung sind die Höhenschichtlinien mit Vermessung It. Darstellung im Bebauungsplan heranzuziehen.

11. Oberflächenwasser

Das im Rahmen der zukünftigen Nutzung anfallende Niederschlagswasser soll möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Zum Schutz der jeweiligen Nachbarn muss gewährleistet werden, dass die Gestaltung des individuellen Grundstücks nicht zu einer Beeinträchtigung der jeweiligen Anrainer führt, insbesondere falls es zu punktuellen Abflussbereichen kommt.

12. Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Sollten jedoch bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetztes zu beachten.

13. Städtebauliches Konzept

Die vorliegende 2. Änderung der Bauleitplanung sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in zentraler Ortslage vor. Der beplante Standort wurde gewählt, da er sich in Zusammenhang mit bereits bebauten Ortsbereichen befindet. Die Festsetzungen zu den Gebäuden sind bewusst locker gefasst, um die Gestaltung den einzelnen Bauwerben möglichst frei zu stellen, ohne jedoch das städtebauliche Gesamtbild zu stören.

Der Änderung ging eine Phase der Variantenfindung voraus, in der auch unterschiedliche Geltungsbereichsgrenzen thematisiert wurden.

Ziel ist die Schaffung möglichst vieler Bauparzellen um Flächenverbrauch zu reduzieren.

14. Grünordnerisches Konzept

Der beplante Bereich ist bereits überwiegend von vorhandener Bebauung umgeben und zum Teil bereits auch bebaut.

Es wird deshalb auf die Ausbildung einer Randeingrünung verzichtet.

Es erfolgt eine Durchgrünung des Baugebiets durch die festgesetzte GRZ, die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen sowie die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen. Durch die Artenauswahl bei den Gehölzen, die sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und robusten Kultursorten orientiert, sollen heimische Artengesellschaften gefördert werden. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegenüber störenden Einflüssen und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimische Tier- und Pflanzenwelt in größerem Umfang von Nutzen.

Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und Flächenversiegelung werden durch die Festsetzungen zur Grünordnungsplanung minimiert.

15. Artenschutz

Bei dem geplanten Baugebiet handelt sich um eine bisher als Bauparzelle genutzten Bereich im Zusammenhang mit der sie umgebenden Wohnbebauung.

Die bisherige Nutzung sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind.

Flächen als Ausweichquartier sind im Umfeld ausreichend vorhanden, so dass mit der geplanten Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten ist.

Eine wesentliche Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist demnach nicht zu erwarten. Natura 2000 Gebiete (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) oder geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

16. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Schutzgüter It. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten, um die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege angemessen berücksichtigen zu können.

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich der 2 Anderung des Bauleitplans umfasst eine Parzelle des Bebauungsplans "Am Mühlweg" und enthält neben Gebäuden und versiegelten Flächen auch einen Obstgarten. Dieser Obstgarten genießt keinen Schutzstatus sondern könnte im Rahmen des Ursprungsbebauungsplan auch in anderer Form als Wohngarten genutzt werden.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

Schutzgut Fläche

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Vorliegend handelt es sich im Bestand bereits um eine Fläche eines allgemeinen Wohngebiets, z.T. allerdings ohne Baufenster, im innerörtlichen Bereich.

Es handelt sich damit um eine Nutzungsintensivierung und Nachverdichtung.

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann durch die Planung deshalb entsprochen werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Fläche
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

Schutzgut Boden

Im Untersuchungsraum befinden sich keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen, zudem stehen die Flächen für eine Land- und Forstwirtschaftliche Nutzung bereits nicht zur Verfügung.

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. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Gesamtbev	vertung Schutzgut Boden
Auswirkung	en geringer Erheblichkeit

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im hochwassergefährdeten Bereich noch im wassersensiblen Bereich. Zum Grundwasserstand sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden. Dokumentationen über Quellen oder Hangschichtenwasser liegen nicht vor. Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet bestehen in Folge verdichteter Bodenflächen und der vorhandenen Bebauung.

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

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht.

Gesamtbewertung Schutzgut Wasser Auswirkungen geringer Erheblichkeit

Schutzgut Luft und Klima

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern. Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Die Versiegelung von Flächen führt zu einer Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten.

Gesamtbewertung Schutzgut Luft und Klima
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten. Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehungen zur Pflanzen- und Tierwelt.

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

Gesamtbewertung Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Auswirkungen geringer Erheblichkeit	

Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich im innerörtlichen Bereich. Von der vorgesehenen Bebauung wird deshalb keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgehen.

Gesamtbewertung Landschaft	
Auswirkungen geringer Erheblichkeit	

Biologische Vielfalt

Durch die vorgesehene Bebauung entsteht keine Verschlechterung für die biologische Vielfalt.

Gesamtbewertung Biologische Vielfalt	
Auswirkungen geringer Erheblichkeit	

b) Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind auf Grund der großen Abstände ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Beim Aspekt "Wohnen ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfelds relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positive Wirkung siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend. Der Geltungsbereich hat Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse im anschließenden Baugebiet sowie innerhalb des Baugebiets. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

Die Auswirkungen des zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs auf die vorhandene Wohnbebauung sind durch die Größe des Geltungsbereichs und die geringe Zahl der Bauparzellen zu vernachlässigen.

Mit der Bebauung gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings auch bisher nicht frei zugänglich waren. Es erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern erfolgt im Baugebiet gemäß dem im Landkreis üblichen Standard.

Emissionen werden im Bauprozess entsprechend dem derzeit gültigen Stand der Technik vermieden.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien im Baugebiet ist gewünscht. Die effiziente Nutzung von Energie kann nicht faktisch durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Die gültige Gesetzgebung im Hinblick auf Gebäudekonstruktion ist jedoch einzuhalten.

g) Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfallund Immissionsschutzrechts

Die Darstellung in rechtskräftigen Plänen erfolgt unter Punkt C) Vorgaben übergeordneter Planungen

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

im Planungsgebiet nicht relevant

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben ad

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

j) unbeschadet des §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange auf den Buchstaben a bis d und i

Das Planungsgebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

17. Eingriffs-Ausgleichsregelung

Artenschutzrechtliche Aspekte sprechen nicht gegen die Anwendung des § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans befindet sich auch derzeit bereits innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes, der die Nutzung des Bereichs als Bauparzelle zulässig macht.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht anzuwenden. Es wird deshalb bei der vorliegenden Änderung des Bauleitplans auf eine Anwendung verzichtet.

F) Literaturverzeichnis

Quellen: BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ

Fin-Web/FIS-Natur

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981 Hrsg.):

Geologische Karte von Bayern 1:500.000

München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:

Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).

München 2003

BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBUND (BAYFORKLIM) (HRSG.)

Klimaatlas von Bayern, München, 1996

Flächennutzungsplan Gemeinde Bechtsrieth

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):

Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.

Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN:

Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.

München

SEIBERT, P.:

Karte der natürlichen potenziellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.

1968

GEMEINDE BECHTSRIETH

Bebauungsplan "Am Mühlweg", 1993

GEOPORTAL BAYERN

BayernAtlas/Bayernviewer

www.de.climate-data.org

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Bayerischer Denkmal-Atlas

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND

ENERGIE

Landesentwicklungsprogramm Bayern

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD

Regionalplan Region Oberpfalz-Nord