



**Gemeinde Pirk**

---

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan  
„Ziegelleite“**

<b>Aufgestellt:</b>	<b>14.07.2011</b>
<b>Geändert:</b>	<b>09.11.2011</b>
<b>Geändert:</b>	<b>19.03.2012</b>
<b>Satzungsbeschluss:</b>	<b>19.03.2012</b>
<b>In Kraft seit:</b>	

# Inhaltsverzeichnis

---

## A Textliche Festsetzungen

---

### 1 Allgemeines

Bestandteile

### 2 Geltungsbereich

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Übersichtskarte Gesamt

Luftbildkarte

### 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

3. Bauweise

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Flächen für Nebenanlagen

6. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

8. Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen

9. Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

10. Rückhaltung von Niederschlagwasser

11. Öffentliche und private Grünflächen

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

13. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) sowie Erhaltung von best.  
Bepflanzungen (Pflanzbindung)

Grünordnung – Öffentliche und Private Grünflächen

### 4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Wandhöhen

2. Haus- und Dachform, Dacheindeckung

3. Dachgauben

4. Wintergärten

5. Fassadengestaltung

6. Einfriedungen

7. Garagen

8. Aufschüttungen und Abgrabungen

9. Nicht überbaubare Grundstückflächen

### 5 Systemschnitte

Satteldächer

Satteldach – Walmdach

Pulldächer

versetzte Pulldächer

Garage

## B Hinweise und Empfehlungen

---

1. Grünflächen, Stützmauern

2. Solarnutzung

3. Selbstschutz der Bauherrn vor Oberflächenwasser

4. Kanalisation

5. Versorgung

6. Pflanzliste Bäume und Sträucher

7. Brandschutz

8. Wendeanlage bei Parzelle 9 bzw. 14

9. Bauzwang

## **C Begründung mit Eingriffsregelung**

---

### **1 Begründung**

- 1.1. Erfordernis der Aufstellung
- 1.2. Ausgangslage der Planung
- 1.3. Entwurfsbegründung
  - 1.3.1. Erschließung - Verkehr
  - 1.3.2. Grünordnung
  - 1.3.3. Bebauung
  - 1.3.4. Lärmschutz

### **2 Umweltbericht**

- 1. Einleitung
- 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanänderung
- 1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung
- 2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung
- 2.1. Natürliche Grundlagen
- 2.2. Untersuchung relevanter Schutzgüter
- 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
- 4.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter
- 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
  - 4.2.1. Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen
  - 4.2.2. Berechnung des Ausgleichbedarfs
  - 4.2.3. Interner Ausgleich
  - 4.2.4. Externer Ausgleich
- 5. Alternative Planungsmöglichkeiten
- 6. Methodisches Vorgehen und Technische Schwierigkeiten
- 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
- 8. Zusammenfassung

## **D Plandarstellung - Anhang**

---

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1 : 1000

vom 14.07.2011

geändert am 09.11.2011

geändert am 19.03.2012

# A Textliche Festsetzungen

## 1 Allgemeines

### Bestandteile

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan – im folgenden als „Bebauungsplan“ bezeichnet – umfasst die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:1000 sowie einen Textteil mit den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans und der Begründung. Hinweise und Empfehlungen sind beigefügt. Die Begründung enthält zudem die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Büros für Landschaftsökologie Mertl.

## 2 Geltungsbereich

### Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet, das im Sinne der Ziffer 15.12 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist.

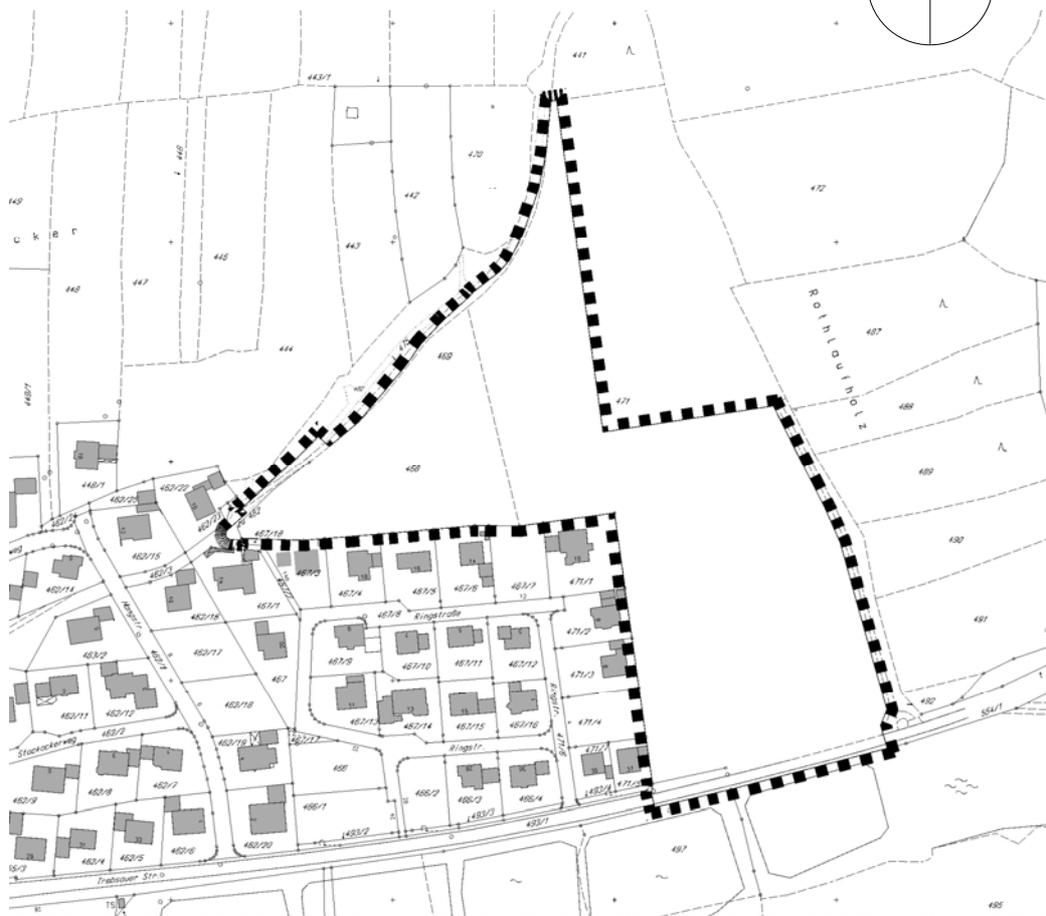
### Im Einzelnen die Grundstücke der Gemarkung Pirk:

Flurstücknummern alt: entspricht neuer Flur- Nr.

468	2040
469	2040

Teilflächen aus  
Flurstücknummern: entspricht neuer Flur Nr.

471	2039
462	2029
475	2029
493/1	493/1



Kartenausschnitt mit ursprünglichen Flur Nummern

## Übersichtskarte Gesamt



Baugebiet „Ziegelleite“ Gesamtübersicht ( Ohne Maßstab)

**Luftbildkarte** (ohne Maßstab)

---



Luftbild mit Darstellung des Baugebietes „Ziegelleite“

### **3 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

#### **1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO**

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

#### **2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21 BauNVO**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für den gesamten Planbereich auf **0,3** festgesetzt.  
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für den gesamten Planbereich auf **0,6** festgesetzt.  
Zahl der Vollgeschosse: maximal II (zwei Vollgeschosse)  
Die Berechnung der zulässigen Grundfläche (GR) hat nach § 19 BauNVO zu erfolgen.  
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

#### **3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

offene Bauweise (o) - § 22 Abs. 2 BauNVO  
Garagen sind abweichend von der offenen Bauweise an den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen zu errichten - § 22 Abs. 4 BauNVO

#### **4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung dargestellt.  
Grundsätzlich sind bauliche Anlagen nur innerhalb der vorgegebenen Baufenster zulässig.  
Zufahrten, Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

In der Ausnahme sind je Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche  
max. zulässig:     - 1 Nebengebäude bis max. 75,00 m<sup>3</sup> umbauter Raum  
                          - 2 offene Stellplätze im Bereich der Grundstückszufahrten

#### **5. Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO**

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind auf die Haltung von Kleintieren zu beschränken.

## **6. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und BayBO Art. 6 Abs. 9**

Im Bebauungsgebiet sind Garagen abweichend von der offenen Bauweise an den durch einen Hinweispeil (Zufahrt auf die Baugrundstücke) gekennzeichneten Grundstücksgrenzen bzw. grenznah anzuordnen. Dabei ist ein Garagenvorfeld von mind. 5,00 m einzuhalten.

Die Garagen sind grundsätzlich mit der Giebelseite zur Grundstücksgrenze zu errichten.

Für diese giebelseitige Grenzbebauung wird eine Längenbegrenzung von max. 8,00 m entlang der Grundstücksgrenze festgesetzt.

Unmittelbare traufseitige Grenzbebauungen sind unter folgenden Bedingungen möglich:  
Die durch die unmittelbare traufseitige Grenzbebauung erforderliche innenliegende Dachrinne muss an beiden Traufseiten der Garage ausgebildet werden. Hierbei ist auf eine absolut symmetrische Ansicht zu achten.

Bei traufseitiger Grenzbebauung mit Satteldachgebäuden, sowie bei Pult- und Flachdächern ist die nach BayBO Art. 6 Abs. 9 maximale Länge von **9,00 m** für die Grenzbebauung zulässig.

Pro Einfamilienhaus sind mind. 2 Stellplätze und bei Mehrfamilienhäusern mind. 1 Stellplatz pro Wohnung zu errichten. (offene Stellplätze, Garagen)

Gemäß Regelbeispiel wird für talseitig angeordnete Grenzgaragen (Parzellen Nr. 1-6, 8, 9, 15, 16, 23) entgegen BayBO Art. 6 Abs. 9 eine größere Wandhöhe entlang der Grenze, bedingt durch die Hangsituation, unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

- Länge der Grenzbebauung durch die Garage max. 8,00 m
- Schnittpunkte OK Dachhaut mit Außenwand Grenzbebauung max. 3,00 m über Straßenniveau
- Talseitige Wandhöhe für Garagen max. 5,50 m (siehe Systemschnitte Garagen)
- Giebelflächen bis 47 Grad bleiben ebenso unberücksichtigt, wie die Höhe von Straßenniveau bis zum bestehenden Gelände entlang der Grenzbebauung

Der Aufbau von Kniestöcken auf Garagen ist grundsätzlich unzulässig.

## **7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die geplanten Erschließungsstraßen mit Wendeanlagen, Grünbereichen und Parkbuchten sind im Plan dargestellt.

Bei der westlichen Anbindung an die vorhandene Erschließung zur Hangstraße ist eine Engstelle auszubilden um den Erschließungsverkehr vorzugsweise über die neue Haupteerschließungsstraße zur Trebsauer Straße zu leiten.

Groß- und mittelkronige standortgerechte Laubbäume sind laut Pflanzliste entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **8. Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Zufahrten zu den Grundstücken sind durch einen Hinweispeil im Plan gekennzeichnet.  
Das Ausleiten von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

## **9. Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Die innerhalb des Planbereiches erforderlichen Versorgungsleitungen für Elektrizität und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

## 10. Rückhaltung von Niederschlagwasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Je Bauparzelle ist eine Regenwasserrückhaltung in Form einer Wasserzisterne mit mindestens 6,00 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen vorzusehen. (Standort entsprechend den Gegebenheiten innerhalb des Baugrundstückes)

Der Überlauf der Zisterne ist an die RW-Kanalisation anzuschließen. Das gesammelte Regenwasser kann zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Hinweis: Anlagen zur Regenwassernutzung sind meldepflichtig.

Außerdem ist zu beachten, dass sie keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wassernetz haben.

## 11. Öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### Öffentliche Grünflächen

Die im Plan festgesetzten straßenbegleitenden Grünflächen sind unter Verwendung heimischer groß- und mittelkroniger Laub- oder Obstbäume zu bepflanzen. (Artenbeispiele siehe Teil B Hinweise und Empfehlungen Nr. 6 Pflanzliste Bäume und Sträucher).

### Private Grünflächen

Die im Plan festgesetzten straßenbegleitenden sowie ortsrandbildenden Grünflächen bzw. Baumbepflanzungen sind unter Verwendung heimischer groß- und mittelkroniger Laub- oder Obstbäume zu bepflanzen. (Artenbeispiele siehe Teil B Hinweise und Empfehlungen Nr. 6 Pflanzliste Bäume und Sträucher).

Die Erhaltung der bestehenden Ortsrandeingrünungen (Biotop BI 6339-0052) im Bereich der Bauparzellen 1 + 2 wird durch privatrechtliche Verträge zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundstücksbesitzern abgesichert.

Diese best. Ortsrandeingrünung ist durch die einzelnen Grundstücksbesitzer zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der gesetzliche Schutz des Biotops gilt im vollem Umfang.

## 12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### Landwirtschaft

Auf Grund der ländlichen Lage mit den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Geruch usw. auf.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt teilweise durch das Baugebiet, bzw. über den östlich entlang des Baugebietes verlaufenden bestehenden Feld- Flurweg.

Von angrenzenden und benachbarten Acker- und Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind.

## 13. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) sowie Erhaltung von best. Bepflanzungen (Pflanzbindung) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan mit **Pflanzgebot** festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind mit einheimischen, hochwachsenden Bäumen sowie Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. (siehe Pflanzliste unter Teil B Nr. 6)

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen, sowie Erdkabeln einzuhalten.

Die eingezeichneten **Pflanzbindungen** sind einzuhalten.

**Grünordnung – Öffentliche und Private Grünflächen:**



LEGENDE

-  Anpflanzen: Bäume
-  Anpflanzen: Sträucher
-  Erhaltung: Bäume
-  Erhaltung: Sträucher
-  Öffentliche Grünfläche

## 4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Wandhöhen

Gemäß den Regelbeispielen werden für die einzelnen Haustypen Wandhöhen festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante der Dachhaut des Gebäudes.

<b>Satteldach</b>	E + D	max. 4,60 m
<b>Satteldach</b>	E+ I	max. 6,50 m
<b>Walmdach</b>	E+ I	max. 6,50 m
<b>Pulldach</b>	E + D	max. 8,50 m bei einer Gebäudebreite bis max. 8,00 m

Bei Gebäudebreiten über 8,00 m sind die Pulldächer versetzt anzuordnen, hierbei gelten die Festsetzungen für versetzte Pulldächer.

<b>Versetzte Pulldächer</b>	E + D	max. 5,70 m niedrige Dachfläche max. 8,50 m hohe Dachfläche
-----------------------------	-------	--

### Bezugspunkte zur Wandhöhenfestlegung :

Parzellen Nr.

1, 2 , 3, 4, 5, 6, 8, 9, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27

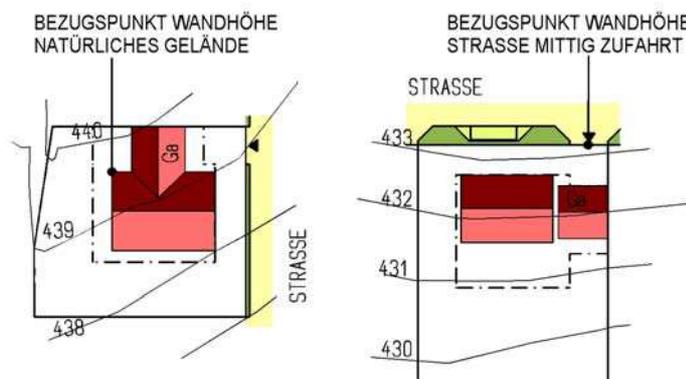
Straßenniveau, mittig Grundstückzufahrt an der Grundstücksgrenze

Parzellen Nr.

7, 10, 11, 12, 13, 14, 19

höchster Geländepunkt am geplanten Standort Wohngebäude

Beispielzeichnung für die Festlegung des Bezugspunktes zur Ermittlung von Wandhöhen :



## 2. Haus- und Dachform, Dacheindeckung

Im gesamten Planbereich sind Haupt- und Nebengebäude mit Sattel-, Walm- und Pultdächern gemäß den Regelbeispielen abzudecken.

Übersicht über Dachform, Dachneigungen und Dachüberstand

<b>Satteldach</b>	E+D	38° – 47°	Traufe 0,60 m	Ortgang 0,30 m
<b>Satteldach</b>	E+I	10° – 26°	Traufe 0,80 m	Ortgang 0,50 m
<b>Walmdach</b>	E+I	10° – 26°	Traufe 0,80 m	Ortgang 0,50 m
<b>Pultdach</b>	E+D	12° – 25°	Traufe 0,80 m	Ortgang 0,50 m
<b>Versetztes Pultdach</b>	E+D	12° – 30°	Traufe 0,80 m	Ortgang 0,50 m

Bei abgewinkelten Gebäuden darf der Nebenbaukörper nicht größer als 1/3 der Fläche des Hauptbaukörpers sein. Der Nebenbaukörper ist im Versatz von mind. 0,50 m zum Hauptbaukörper zu errichten.

Bei Pultdachgebäuden ist die niedrige Wand generell auf der Talseite zu positionieren

Garagen sind in Bezug auf Dacheindeckung und Dachneigung dem des Hauptgebäudes anzugleichen bzw. mit einem Flachdach auszuführen.

Als Dacheindeckungsmaterial für Hauptgebäude und Garagen sind Dachziegel, Dachsteine in den Farben rot, braun und anthrazit zugelassen. Grüne und blaue Dacheindeckungen sind unzulässig.

Bei niedrigen Dachneigungen bis zu 18 Grad sind auch Blechdächer in Kupfer bzw. Titanzink zulässig. Diese Blechdächer sind in naturbelassenen bzw. vorbewitterten Metallfarben auszuführen. Farblich lackierte bzw. beschichtete Blechdächer sind unzulässig. Dachbegrünungen auf flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern sind zulässig.

## 3. Dachgauben

Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Minstdachneigung von 38° zulässig.

Grundsätzlich ist die Gaubengröße im Verhältnis zur Dachfläche und zur übrigen Fassade harmonisch und proportional abzustimmen. Die ausbaufähigen Dachgeschosse können mit Satteldachgauben (DN mind. 30°) oder Schleppegauben versehen werden.

Je Dachfläche sind nur Dachgauben in einheitlicher Größe und Erscheinungsbild in der inneren Hälfte der Dachfläche zulässig. Der Dachüberstand darf an der Traufe waagrecht gemessen max. 10 cm und am Ortgang 5 cm nicht überschreiten.

Pro Dachgaube ist eine Gesamtansichtsfläche von max. 2,50 m<sup>2</sup> zulässig.

Für die Dacheindeckung der Gauben ist grundsätzlich das gleiche Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden (Alternativ: Verblechung der Dachgauben).

## 4. Wintergärten

Wintergärten sind zulässig und können auch über die überbaubare Fläche hinausragen.

Als maximal zulässige Baugrenzenüberschreitung werden festgesetzt:  
in der Länge maximal 6,00 m, in der Tiefe bzw. Breite maximal 3,00 m

Erforderliche Abstandsflächen sind nach BayBO auf jeden Fall einzuhalten.  
Die überbauten Flächen sind auf die GRZ und GFZ anzurechnen.

## 5. Fassadengestaltung

Das Verkleiden der Außenfassade mit Kunststoffplatten ist unzulässig. Die Fassadenanstriche sind in gedeckten Farben auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig.

## 6. Einfriedungen

Mauern sind als Einfriedung generell nicht zulässig!

Als **straßenseitige** Einfriedung sind zulässig:

Holz- bzw. Metallzäune (Zaunsockel mit max. 15 cm über Gelände Straßenseite zulässig)

Es ist eine Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedung von mind. 1,00 m und max. 1,20 m gemessen vom straßenseitigen Gelände einzuhalten.

Als **seitliche und rückwärtige** Einfriedungen sind zulässig:

Drahtgeflechtzäune mit einer einheitlichen Gesamthöhe von min. 1,00 m und max. 1,20 m.

Die Drahtgeflechtzäune sind vorzugsweise mit Hecken zu hinterpflanzen.

Zaunsockel sind nicht zulässig!

## 7. Garagen

Um eine Gliederung der Baukörper zu erreichen, dürfen Garagen nicht in gleicher straßenseitiger Flucht der Hauptgebäude errichtet werden.

Der Gebäudeversatz ist mit mindestens 0,50 m auszubilden.

Für Garagengebäude sind neben Sattel- und Pultdächern auch Flachdächer zulässig.

An Stelle massiver Garagen können auch „Carports“ errichtet werden.

Dachbegrünungen sind bei flach geneigten Dächern zulässig.

## 8. Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu erhalten.

Im straßenseitigen Vorgarten- und Zufahrtsbereich ist das Gelände des jeweiligen Grundstückes hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten Verkehrsfläche anzugleichen.

Dabei sind Stützmauern als Abgrenzung zu den benachbarten Grundstücken im Bereich der Garagenzufahrten bei talseitig angeordneten Garagen zulässig. Die Oberkante der Stützmauer darf max. 20 cm (Sockel) höher sein als die Gargenzufahrt.

Die Geländeaufschüttungen bzw. Abgrabungen sind auf die Bereiche Garagenzufahrt, Wohnhauszugang und Terrassenbereich zu beschränken.

Geländeaufschüttungen für Terrassen sind bis maximal 60 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

Bei stärkerer Hanglage sind zusätzlich Trockenmauern mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

Jedes Grundstück hat an die seitlich und rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anzuschließen.

## 9. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Garagenzufahrten und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Pro Parzelle ist ein mittelkroniger Laubbaum als Hausbaum oder mindestens zwei hochstämmige einheimische Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Garagenzufahrten und sonstige Bodenversiegelungen sind mit wasserdurchlässigen Beton- oder Natursteinpflasterbelägen (z. B. Pflasterbelag mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Ökopflaster) zu befestigen. Die Versiegelung der Bodenflächen ist möglichst gering zu halten.

Unzulässig für Garageneinfahrten, Eingangsbereiche, Gehwege und Terrassenbefestigungen sind Bodenversiegelungen mit Asphalt, Beton oder wasserundurchlässigen Verbundpflaster.

Notwendige Geländemodellierungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

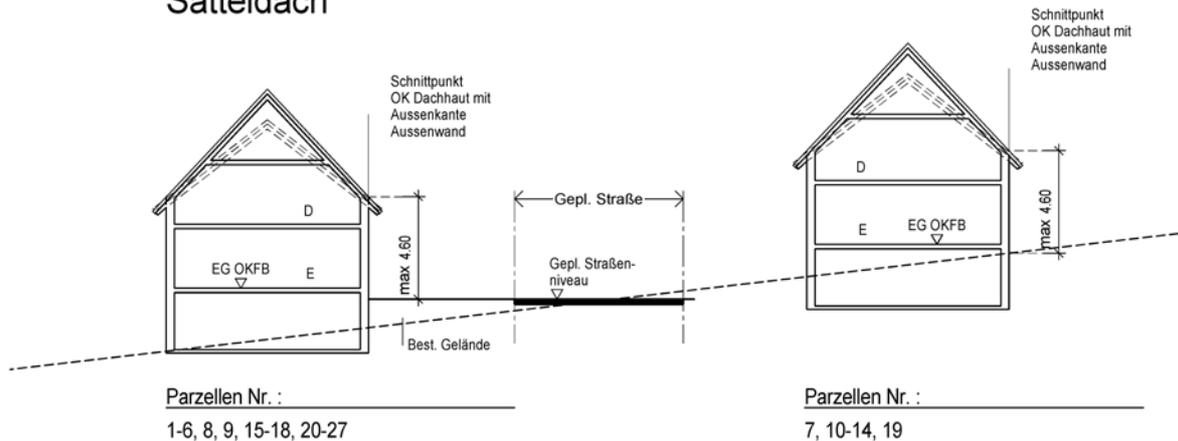
## 5 Systemschnitte

### Systemschnitte Satteldächer

Zahl der Vollgeschosse: II

DACHNEIGUNG: 38 - 47 GRAD  
 TRAUFE: ≤ 0,60 m  
 ORTGANG: ≤ 0,30 m

Haustyp: E + D  
 Satteldach

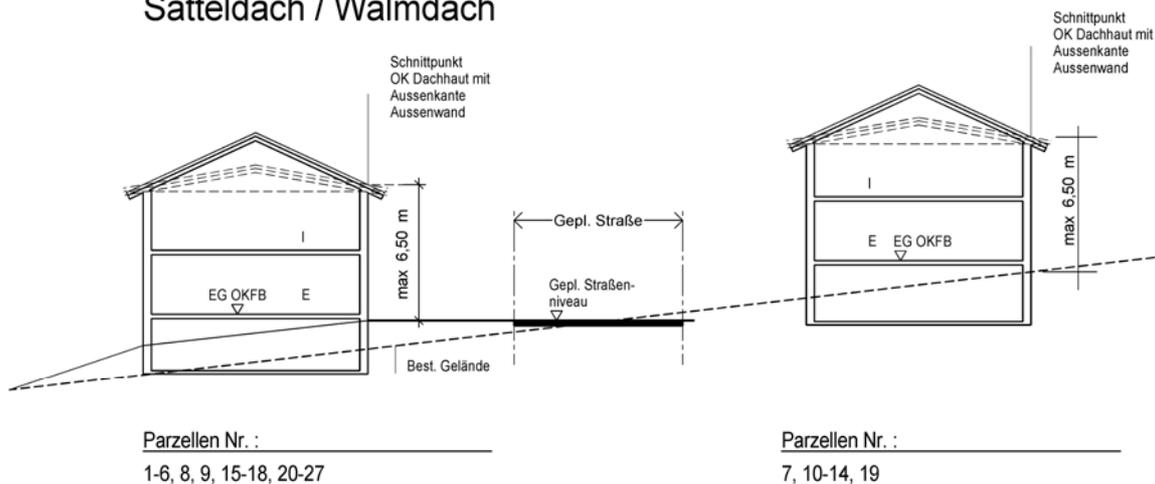


### Systemschnitte Satteldach - Walmdach

Zahl der Vollgeschosse: II

DACHNEIGUNG: 10 - 26 GRAD  
 TRAUFE: ≤ 0,80 m  
 ORTGANG: ≤ 0,50 m

Haustyp: E + I  
 Satteldach / Walmdach

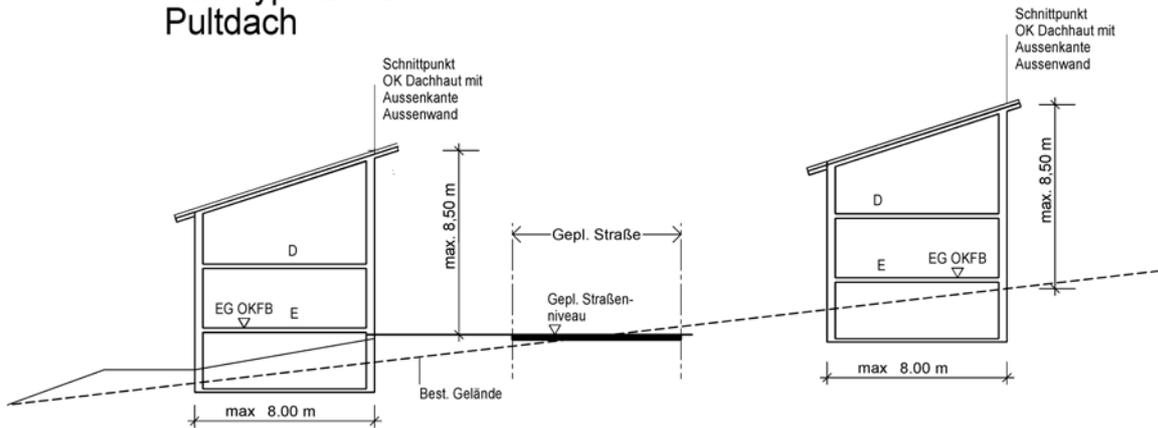


## Systemechnitte Pultdächer

Zahl der Vollgeschosse: II

DACHNEIGUNG: 12 - 25 GRAD  
 TRAUFEN:  $\leq 0,80$  m  
 ORTGANG:  $\leq 0,50$  m

Haustyp: E + D  
 Pultdach



Parzellen Nr. :

1-6, 8, 9, 15-18, 20-27

Parzellen Nr. :

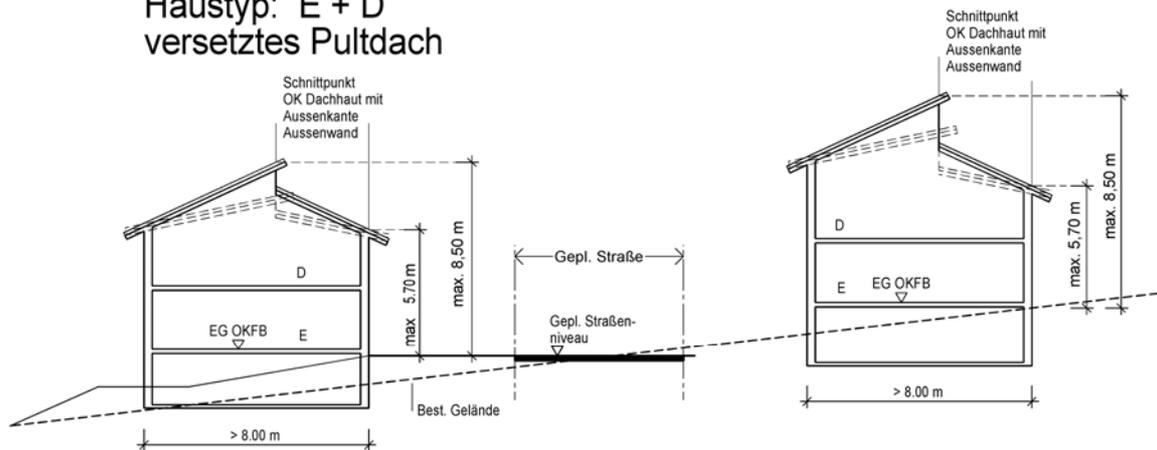
7, 10-14, 19

## Systemechnitte versetzte Pultdächer

Zahl der Vollgeschosse: II

DACHNEIGUNG: 12 - 30 GRAD  
 TRAUFEN:  $\leq 0,80$  m  
 ORTGANG:  $\leq 0,50$  m

Haustyp: E + D  
 versetztes Pultdach



Parzellen Nr. :

1-6, 8, 9, 15-18, 20-27

Parzellen Nr. :

7, 10-14, 19

---

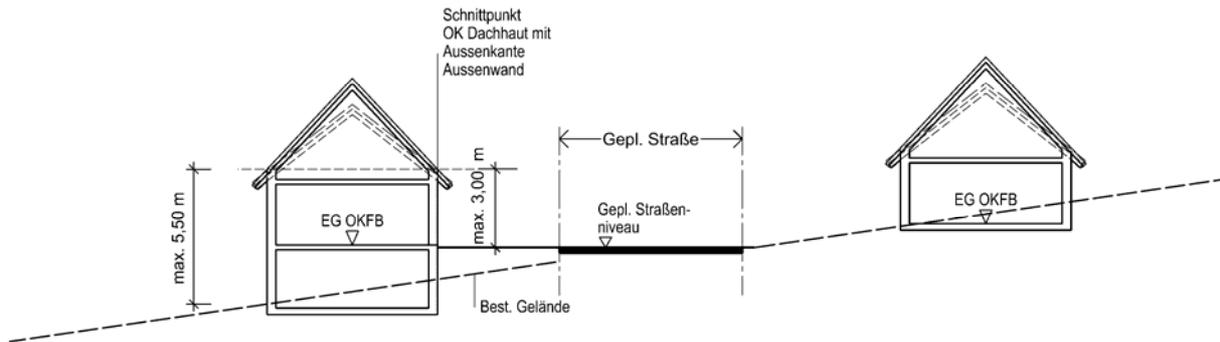
## Systemschnitte Garagen

---

### Garagen Satteldach

---

DACHNEIGUNG: 38 - 47 GRAD



Parzellen Nr. : \_\_\_\_\_  
1-6, 8, 9, 15, 16, 23

Parzellen Nr. : \_\_\_\_\_  
7, 10-14, 17-22, 24-27

## B Hinweise und Empfehlungen

### 1. Grünflächen, Stützmauern:

Es wird die Anlage von Blumenwiesen anstelle von Rasenflächen empfohlen. Stützmauern sind, soweit statisch möglich, als Trockenmauer oder als Betonmauer mit Natursteinverkleidung auszubilden.

### 2. Solarnutzung:

Solarnutzung wird grundsätzlich empfohlen und für sinnvoll erachtet. Solarkollektoren sind bei nach Süden geneigten Steildächern energietechnisch sinnvoll. Solarplatten sollen gut proportioniert auf den Haupt- bzw. Garagendachflächen untergebracht werden.

### 3. Selbstschutz der Bauherren vor Oberflächenwasser:

Bei der Planung des Gebäudes sowie der Außenanlagengestaltung sollte auf eine sichere Ableitung des Oberflächenwassers geachtet werden. (Lage von Kellerfenstern, Lichtschächten und Kellerabgängen, Gefälle vom Gebäude zur Grundstücksfläche)

### 4. Kanalisation:

Generell sind sämtliche Einleitungsstellen für Abwasser unterhalb der Rückstauenebene (Straßenniveau) ausreichend gegen Rückstau zu sichern. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die bestehende Kläranlage in Pirk sowie über ein Regenrückhaltebecken an der Süd-Ost-Ecke des Baugebietes.

### 5. Versorgung:

Das gesamte Baugebiet kann mit Erdgas versorgt werden.

### 6. Pflanzliste Bäume und Sträucher:

Folgende heimische Arten sind für die Umgrünung vorgesehen:

#### Großkronige Bäume:

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Betula pendula

Quercus robur

Tilia cordata

Tilia platyphyllos

Spitz-Ahorn

Berg-Ahorn

Sand-Birke

Stieleiche

Winterlinde

Sommerlinde

**Klein- und mittelkronige Bäume:**

Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Spec.	Heimische, bewährte Obstbäume

**Sträucher:**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata agg.	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna agg.	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Apfelrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Weißdorn wird nur in Rücksprache mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege nach Abwägung der Gefahr für Feuerbrand gepflanzt.

Nichtheimische Nadelgehölze wie Thujen, Scheinzypressen usw. dürfen nicht gepflanzt werden, da sie sich nachteilig auf die heimische Fauna und das Landschaftsbild auswirken können.

**7. Brandschutz:**

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser wird über die Trinkwasserhauptleitung in Verbindung mit Unterflurhydranten sichergestellt.

Der abwehrende Brandschutz wird durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr gewährleistet.

**8. Wendeanlage bei Parzelle 9 bzw. 14:**

Der Wendehammer im Norden der Straße „Obere Ziegelleite“ stellt eine Zwischenlösung dar.

Größere Nutzfahrzeuge wie z.B. Müllfahrzeuge können nur mit Rückstoßen wenden.

Bei einer weiteren Baugebietsausweisung in Richtung Osten erfolgt ein Zusammenschluss mit der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE („Ziegelleite“), so daß künftig eine durchgehende Straßenverbindung bestehen wird.

**9. Bauzwang**

Die Grundstücksbesitzer verpflichten sich innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb des Grundstückes, die Bauparzelle mit einem Wohngebäude zu bebauen.

## C Begründung mit Eingriffsregelung

### 1 Begründung

#### 1.1 Erfordernis der Aufstellung

Die nach wie vor sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken am Hauptort Pirk bewog den Gemeinderat neue Baulandflächen im Osten des Ortes auszuweisen.

Die Gemeinde Pirk verfügt mit Stand Ende Oktober 2011 lediglich über 3 eigene freie Bauparzellen, für welche teilweise bereits Anfragen vorliegen.

Bei den in Privatbesitz befindlichen Bauflächen (ca. 40 Baugrundstücke) besteht keine Verkaufsbereitschaft. Auch stehen sie durch teilweise Angliederung (Gartennutzung) an angrenzende Wohnbebauung als selbstständiger Bauplatz nicht mehr zur Verfügung. Für 6 unbebaute Baugrundstücke liegen zur Zeit bereits Planungen vor, bzw. werden demnächst bebaut werden.

Der teilweise dörflich geprägte Ortskern zeigt ebenfalls keine Leerstände an Bauflächen bzw. leerstehenden Wohngebäuden auf.

Der stetigen Nachfrage nach günstigem und attraktiven Bauland in den letzten Jahren, von Bauinteressenten aus der Ortschaft, aber auch aus dem Umland, kann die Gemeinde zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht nachkommen.

Die für die Gemeinde Pirk prognostizierte Einwohnerentwicklung aufgrund der demographischen Entwicklung weist einen Rückgang der Einwohnerzahlen bis ins Jahr 2021 um ca. 169 Einwohner aus. Um dieser rückläufigen Einwohnerentwicklung entgegen zu steuern, ist die Gemeinde verpflichtet einheimischen und auswärtigen Bauinteressenten ausreichend Möglichkeiten zur Ansiedelung in der Ortschaft zur Verfügung zu stellen. Auch einer Abwanderung von einheimischen Bürgern in andere umliegende Ortschaften sollte mit der Ausweisung von Baulandflächen entgegengewirkt werden.

Die sehr gute vorhandene intakte Infrastruktur mit Versorgung für den täglichen Bedarf, Arztpraxen sowie Handwerk und ein größerer Industriebetrieb bieten optimale Voraussetzung sich in der Gemeinde Pirk neu anzusiedeln oder in der heimischen Gemeinde weiter ansässig zu bleiben.

Durch eine weitere Baugebietsausweisung können auch die öffentlichen Einrichtungen wie die neu sanierte Mittelschule und der Kindergarten mit den neu erweiterten Flächen für eine Krippengruppe gesichert und gestärkt werden.

Die Nähe zum Oberzentrum Weiden i. d. Opf, mit Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel und die sehr guten regionalen (ÖPNV) wie überregionalen Verkehrsanbindungen bieten eine gute Grundlage die Gemeinde Pirk als Arbeits- und Wohnstandort zu sichern.

Durch die Ausweisung von Bauland ist ein „Ausbluten“ des alten Ortskerns nicht zu befürchten.

Das neue Baugebiet „Ziegelleite“ ist im direkten Anschluss an ein bestehendes WA-Gebiet angegliedert und erweitert dieses Gebiet in Richtung Osten und Norden.

Der Bebauungsbereich „Ziegelleite“ wird südlich durch die Trebsauer Straße sowie durch die vorhandene Wohnbebauung begrenzt.

Im Westen, Norden und Osten geht der Planbereich in die freie Feldflur über.

Der Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan „Ziegelleite“ wurde am 14.07.2011 durch den Gemeinderat gefasst

## 1.2 Ausgangslage der Planung

Auf Grund des dringenden Wohnbedarfs der Gemeinde Pirk hat der Gemeinderat ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in die Wege geleitet.

Zur Sicherung einer weiterhin positiven Entwicklung der Gemeinde Pirk ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Wohnbauflächen dringend erforderlich.

Mit der parallel durchgeführten 9. Änderung des FNP wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Bebauungsplanaufstellung geschaffen.

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 3,02 ha.

Die Höhenlage des Plangebietes liegt zwischen ca. 412 m und ca. 449 m über NN.

In topografischer Hinsicht ist dieser Bereich als mittlere Hanglage zu bezeichnen.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen können weitgehendst in Erweiterung der best. Einrichtungen der vorhandenen Wohnbebauung ausgeführt werden. Die Abwasserentsorgung innerhalb des Baugebietes erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die gemeindeeigene Kläranlage. Für die Ableitung des Regenwassers über ein Regenrückhaltebecken und Einleitung in den „Pirker Bach“ wird ein eigenes Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Einrichtungen der Infrastruktur wie Kindergarten, Grundschule, Sporthalle und Freisportanlagen sind im näheren Ortsbereich vorhanden.

## 1.3 Entwurfsbegründung

Mit dem Baugebiet „Ziegelleite“ werden bestehende Baulandflächen am Ortsrand der Ortschaft erweitert und der Ortsrand in Richtung Osten und Norden verschoben.

Zurzeit wird der überwiegende Bereich des geplanten Baugebietes landwirtschaftlich genutzt.

### 1.3.1 Erschließung - Verkehr

Mit der Anbindung des Planbereiches an die vorhandene Wohnbebauung sind kurze Wege für Ver- und Entsorgungsleitungen möglich.

Vorgesehen ist die verkehrsmäßige Haupteerschließung von Süden her über die Trebsauer Straße. Im Westen wird das geplante Baugebiet über die vorhandene Erschließung (Hangstraße) an das best. Siedlungsgebiet angebunden.

Durch eine Fahrbahnverengung an der westlichen Einfahrt ins Baugebiet soll der Verkehrsfluss in diese Richtung deutlich begrenzt und beruhigt werden.

Die innere Erschließung erfolgt von Süden aus in Richtung Norden ausgehend von der Trebsauer Straße mit Anbindung im Westen an die Hangstraße sowie durch interne Stichstraßen und Wendeanlagen. Zudem sind Fußwegeanbindungen im Norden und Osten in die freie Feldflur vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

Die Erschließungswege werden durch seitlich wechselnde Parkstreifen mit Baumbepflanzungen gegliedert.

Durch diese wechselseitigen Fahrbahnverengungen kann mit baulichen Maßnahmen eine angemessene Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit erzielt werden.

Auf einen straßenbegleitenden Gehweg wurde verzichtet, da innerhalb des Baugebietes nur mit reinem Anliegerverkehr sowie geringen landwirtschaftlichen Verkehr zu den angrenzenden Acker- und Grünflächen zu rechnen ist.

Mögliche Erweiterungen der Erschließungswege in Richtung Norden sind vorgesehen.

Der best. Gehweg entlang der Trebsauer Straße wird im Süden des Baugebietes bis zur Einmündung des Feld- Flurweges im Osten verlängert.

Durch eine Fahrbahnverengung mit Grüninsel in der Trebsauer Straße soll der ortseinwärts fließende Verkehr verlangsamt werden.

### 1.3.2 Grünordnung

Zusätzlich zu den Randeingrünungen sind Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen, im Bereich der Wendeplätze, sowie Pflanzgebote auf den jeweiligen Bauparzellen vorgesehen und festgesetzt.

Bestehende Baum- und Strauchgruppen sollen nach Möglichkeit erhalten werden.

Die Biotopfläche BI 6339-0052 wird im Bereich der Bauparzellen 1 und 2 auf die jeweils angrenzenden Baugrundstücke aufgeteilt. Ein Teilbereich geht in Gemeindebesitz über und wird durch Erweiterung der Grünflächen zusätzlich aufgewertet.

Der Erhalt der Biotopfläche wird durch privatrechtliche Verträge mit den neuen Grundstücksbesitzern entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen gesichert.

### 1.3.3 Bebauung

Der gesamte Planbereich des Baugebietes „Ziegelleite“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der BauNVO bestimmt und umfasst insgesamt 27 Bauparzellen.

Entsprechend der Nachfrage ist eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in offener Bauweise vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze pro Parzelle werden durch Einzel- und Doppelgaragen mit Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche auf dem jeweiligen Grundstück gesichert.

Durch die Anpassung der einzelnen Baufenster an die gegebene Hangsituation wird eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild erzielt.

Die geplanten Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 678 m<sup>2</sup> bis hin zu ca. 1003 m<sup>2</sup>.

(Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 816 m<sup>2</sup>)

Durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen wird ausreichend Spielraum zur individuellen Gestaltung gegeben.

Ebenso sind die Textlichen Festsetzungen auf das erforderliche Mindestmaß reduziert.

Für den gesamten Planbereich mit den 27 Parzellen ist ein Bauzwang zur Bebauung des jeweiligen Grundstückes innerhalb von 5 Jahren vorgesehen.

Somit kann eine zügige und vollständige Bebauung innerhalb eines relativ kurzen Zeitraumes sichergestellt werden.

Überörtliche Ver- und Entsorgungsleitungen berühren das Plangebiet nicht.

### 1.3.4 Lärmschutz

Bzgl. Lärmschutz sind durch die örtlichen Gegebenheiten mit Angrenzung des geplanten Baugebietes an vorhandene Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Fläche keine speziellen Vorkehrungen bzgl. Lärmschutz zu treffen.

**2 Umweltbericht (§2a Abs. 2 BauGB)**

**UMWELTBERICHT (§ 2a Abs. 2 BauGB)  
MIT BEHANDLUNG DER  
NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG**

Fassung vom 16.08.2011  
geändert am 09.11.2011

erstellt durch:

Büro Mertl  
Büro für Landschaftsökologie  
Mühlstraße 2  
95688 Friedenfels

## INHALT

	Seite
1. EINLEITUNG	27
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanänderung	27
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	27
2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	27
2.1 Natürliche Grundlagen	27
Naturraum	27
Lage und Bestand	27
Geologie/Boden	29
Potentielle natürliche Vegetation	29
Reale Vegetation	29
2.2 Untersuchung relevanter Schutzgüter	31
Schutzgut Boden/Altlasten	31
Schutzgut Klima/Luft	31
Schutzgut Wasser	31
Schutzgut Tiere und Pflanzen	32
Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	32
Schutzgut Landschaft	32
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
Wechselwirkungen	33
3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	33
4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	33
4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser; Landschaft	33
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	33
4.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen	34
4.2.2 Berechnung des Ausgleichbedarfs	36
4.2.3 Interner Ausgleich	36
4.2.4 Externer Ausgleich	37
5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	42
6. METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN	42
7. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	42
8. ZUSAMMENFASSUNG	43
9. LITERATURVERZEICHNIS	44

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanänderung

Mit den im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen soll der kurz- bis mittelfristige Bedarf der Gemeinde Pirk gedeckt werden. Ausschlaggebend für die Ausweisung dieses Wohnbaugebietes in der Gemeinde Pirk sind die Verfügbarkeit der Fläche und die dadurch mögliche zügige Bereitstellung von Grundstücken für Bauwillige. Die Planungsfläche umfasst 2,96 ha (gerundet). Das neue Wohnbaugebiet schließt nördlich und östlich an ein vorhandenes Wohnbaugebiet an.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt, um die Planungen anzupassen.

### 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Berücksichtigt werden insbesondere die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches, der Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, sowie die im Regionalplan nachfolgend dargestellten Ziele.

*Nach dem Regionalplan der Region Oberpfalz - Nord (Region 6 liegt die Gemeinde Pirk im Stadt- und Umlandbereich von Weiden i. d. Opf. sowie im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.*

Gemäß Teil B - Fachliche Ziele mit Begründung:

*Kapitel II SIEDLUNGSWESEN, 1 Siedlungsstruktur, Punkt 1.1 soll die Siedlungsentwicklung in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.*

## 2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 2.1 Natürliche Grundlagen

#### **Naturraum**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Naturraum 070 "Oberpfälzisches Hügelland".

#### **Lage und Bestand**

Das zu beplanende Gebiet befindet sich im nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Pirk. Es handelt sich dabei um eine nach Südosten hin abfallende Hanglage mit Höhenlagen zwischen 412 bis 449 m üNN, die derzeit als Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald. In der östlichen und südlichen Nachbarschaft liegt ein Landschaftsschutzgebiet.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt im Süden über die Gemeindeverbindungsstrasse nach Trebsau und im Nordwesten über das vorhandene Wohngebiet.

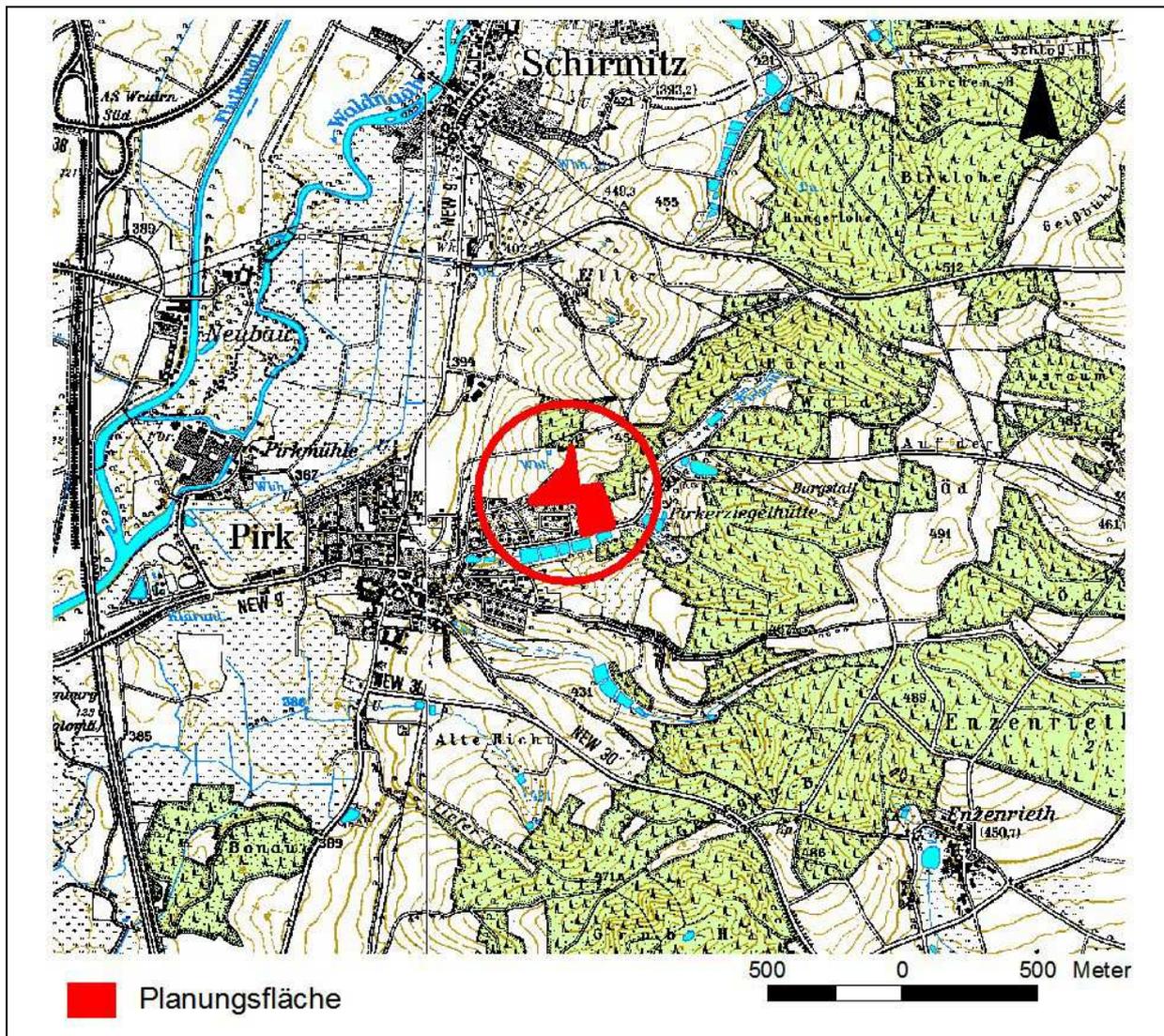


Abb.: Lage der Planungsfläche in der TK 25 Nr. 6338 u. 6339

**Geologie/Boden**

Die Geologische Karte M = 1:500.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für den Bereich „Oberrotliegend-Sandstein (z.T. Arkose) Fanglomerat“ aus. Typische Böden sind Braunerden und podsolige Braunerden.

**Potenzielle natürliche Vegetation**

Nach der „Potenziellen natürlichen Vegetation (PNV) Bayern“ - (bearbeitet) von Reiner Suck & Michael Bushart mit Beiträgen von Martin Scheuerer und Rüdiger Urban“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, liegt das Plangebiet im Bereich:

„L 6b *Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald*

*Verbreitung: In Gebieten mit mäßig basenarmen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken landesweit verbreitet mit Schwerpunkt im Süden und Westen.*

*Kennzeichnung: Vegetationskomplex der schwach bis örtlich deutlich grundwasserbeeinflussten Bereiche in mäßig basenarmen Silikat- und Lösslehmgebieten.*

*Zusammensetzung: Mischkomplex aus Hainsimsen-Buchenwald (vorherrschend) und Waldmeister-Buchenwald (regelmäßig beigemischt) in überwiegend grundfrischen bis wechselfeuchten Ausbildungen (meist mit Zittergrassegge); bereichsweise im Wechsel mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald sowie seltener mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.*

*Standorte: Mäßig basenarme bis örtlich basenreiche, überwiegend nährstoffhaltige bis -reiche Böden der Lehmgebiete; Grundwassereinfluss schwach bis örtlich deutlich ausgeprägt.“*

**Reale Vegetation**

Durch menschlichen Einfluss und Nutzung unterscheidet sich die heutige Vegetation in der Regel von der ursprünglich vorhandenen bzw. von der potentiell natürlichen Vegetation.

An der südwestlichen Grenze im Geltungsbereich befindet sich eine Hecke bestehend aus Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Schlehe (*Prunus spinosa*), die als amtliches Biotop ausgewiesen ist. Am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes verläuft ein Feldweg, der zum B-Plangebiet hin mit Feldgehölzen wie Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Heckenrose (*Rosa canina*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Himbeere (*Rubus idaeus spec.*), im weiteren Verlauf Birken (*Betula pendula*) sowie typischen Gräsern und Kräutern bewachsen ist.

Die Ackerrandstreifen sind mit den dafür typischen Gräsern und Kräutern bewachsen.

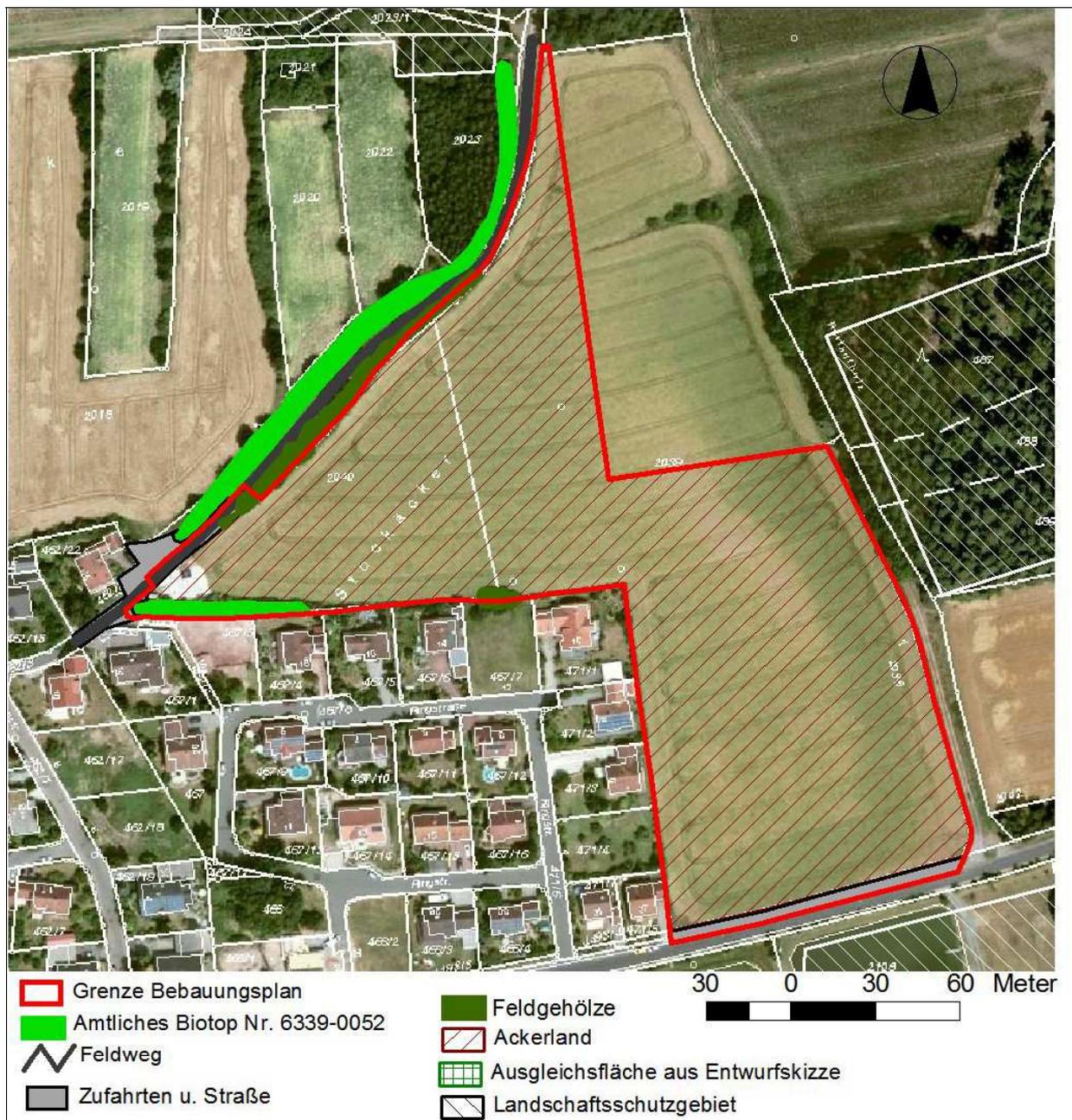


Abb.: Bestand/aktuelle Flächennutzung im Eingriffsbereich

## 2.2 Untersuchung relevanter Schutzgüter

### **Schutzgut Boden/Altlasten**

*Beschreibung:* Die natürlich vorkommenden Bodentypen sind Braunerden und podsolige Braunerden. Als Obergrenze für den Flächenanteil der je Baugrundstück überbaut werden darf, legt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,30 bei.

*Auswirkungen:* Durch die Anlage des Wohngebietes ist ein bestimmter Versiegelungsgrad unvermeidbar. Baubedingt werden u. a. durch die Angleichung und Planierung des Geländes Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

*Ergebnis:* Es ist aufgrund der Versiegelung eine mittlere Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

### **Schutzgut Klima/Luft**

*Beschreibung:* Von der Planung sind weder Luftaustauschbahnen noch kleinklimatisch wirksame Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete betroffen.

*Auswirkungen:* Einflüsse auf Luft und Kleinklima können durch die Versiegelung (Verdunstung, Aufheizen im Sommer usw.) begrenzt auftreten. Durch den Luftaustausch in einem ländlich geprägten Umfeld sind großräumige Auswirkungen nicht zu erwarten. Eine Bepflanzung der Bauparzellen mit Gehölzen wirkt zudem kleinklimatisch ausgleichend.

*Ergebnis:* Im Hinblick auf den geringen Versiegelungsgrad, ausgleichende Pflanzmaßnahmen und die Lage in einem ländlich geprägten Umfeld ist nur eine geringe Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

*Beschreibung:* Im Bereich des neu auszuweisenden Wohnbaugebietes liegen keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsbereiche oder Oberflächengewässer vor.

*Auswirkungen:* Die Versiegelung von Boden durch Überbauung und Befestigung von Flächen reduziert im Allgemeinen die Versickerung von Regenwasser und verringert die natürliche Verdunstung. In der Folge ergibt sich ein erhöhter und schnellerer Oberflächenabfluss. Durch die Versiegelung kommt es also lokal zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt. Als Vermeidungsmaßnahme setzt der Bebauungsplan wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze fest. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden bei der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt. Eingriffe in das Grundwasser erfolgen nicht.

Das anfallende Schmutzwasser wird über das neu zu erstellende und bestehende Kanalnetz der örtlichen Kläranlage zugeleitet.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z.B. Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen) wird über das südöstlich geplante, naturnah zu gestaltende, Regenrückhaltebecken in den Pirker Bach eingeleitet werden.

*Ergebnis:* Es ist für dieses Schutzgut eine mittlere Erheblichkeit zu erwarten.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen**

*Beschreibung:* Auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und seinen Randstreifen ist kein Vorkommen besonderer oder geschützter Arten bekannt. Auf Grund der Vorbelastungen am bestehenden Siedlungsrand und wegen der angrenzenden Straßen ist auch vom Fehlen anspruchsvoller und störungsempfindlicher Arten auszugehen.

Des Weiteren liegt am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches der Planung das besonders geschützte Biotop gem. Art. 13d (1) BayNatSchG amtliche Nr. 6339-0052. Andere Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach dem BayNatSchG. bzw. als besonders anzusprechende Flächen gibt es keine.

*Auswirkungen:* Der Eingriff hat durch die Versiegelung von Boden den Arealverlust für Tiere und Pflanzen zur Folge. Dieser nicht ausgleichbare Eingriff wird bei der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt. Um eine gewisse Durchlässigkeit für bestimmte Tiergruppen zwischen Siedlungsgebiet und freier Landschaft zu gewährleisten, sind Einfriedungen der Grundstücke nur ohne Sockel zulässig. Die betroffenen vorhandenen Feldgehölze und das amtliche Biotop bleiben erhalten.

*Ergebnis:* Es ist eine geringe Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

**Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)**

*Beschreibung:* Die künftige Baufläche hat derzeit keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kommt es zu Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen, die im ländlichen Raum ortsüblich sind.

*Auswirkungen:* Während der Bautätigkeit kann es jeweils zeitlich begrenzt zu einer erhöhten Lärmentwicklung kommen.

*Ergebnis:* Zeitlich begrenzt und von geringer Erheblichkeit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die von einer kurzfristig erhöhten Lärmentwicklung während der Bauzeit ausgehen.

**Schutzgut Landschaft**

*Beschreibung:* Das Wohngebiet liegt an einer Hanglage am nordöstlichen Siedlungsrand von Pirk. Durch die Lage in einem relativ engen Talzug ist die Einsehbarkeit begrenzt. Das überplante Gebiet ist für die Erholungsnutzung auf Grund ausreichend freier Landschaft im direkten Anschluss lediglich von untergeordneter Bedeutung.

*Auswirkungen:* Durch die Lage am Siedlungsrand ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen und die verbleibenden Waldflächen verhindern auch künftig weit reichende Blickbeziehungen und sorgen für eine ausreichende Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.

*Ergebnis:* Es ist eine geringe Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden zu erwarten. Auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland bestehen keine Verbindungen zu besonderen Kulturgütern (z.B. Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen).

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass archäologische Funde (z.B. Keramikscherben, Steinartefakte oder Knochen) bzw. archäologische Befunde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen oder Gräber), die bei Erdarbeiten zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Neustadt a. d. Waldnaab oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt gemacht werden müssen.

### **Wechselwirkungen**

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

### **3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Bei Nichtbebauung des Planungsareals würde die landwirtschaftliche Nutzung bis auf weiteres fortgeführt werden. Die mittlere bis geringe Beeinträchtigung verschiedener Schutzgüter könnte dadurch an dieser Stelle vermieden werden. Da jedoch der Bedarf der Gemeinde für Wohnbauflächen besteht, müsste ein entsprechendes Gebiet in dessen Umfeld zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wären die einschlägigen Schutzgüter, insbesondere Tiere und Pflanzen in gleichem Maße betroffen.

### **4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH**

Die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen tragen zu einer Verringerung der zu erwartenden Beeinträchtigungen insbesondere der Schutzgüter, Tiere, Pflanzen und Landschaft bei.

#### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

##### *Schutzgut Tiere und Pflanzen:*

Die Beseitigung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kann durch die vorgesehenen Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes nur teilweise ausgeglichen werden. Deshalb ist die Bereitstellung externer Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Durch die Festsetzung sockelloser Einfriedungen bleibt die Durchlässigkeit für bestimmte Tierarten erhalten.

##### *Schutzgut Boden und Wasser:*

Die Versiegelung soll auf ein Mindestmaß reduziert werden. Zum Schutz des Mutterbodens wurde ein entsprechender Punkt in die Satzung zum Bebauungsplan aufgenommen. Einem durch die Versiegelung bedingten, erhöhten Oberflächenabfluss wird durch Einleitung des Oberflächenwassers in ein Regenrückhaltebecken entgegengewirkt.

##### *Schutzgut Landschaft:*

Bestehende Gehölzbestände als wichtige Gliederungselemente im Landschafts- und Ortsbildes sind nicht betroffen. Durch die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen wird eine landschafts- und ortstypische Einbindung ins Landschaftsbild erreicht. Sowohl die Erschließung, als auch die Größe der Baukörper berücksichtigen die landschaftlichen Gegebenheiten.

#### 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist die Gemeinde Pirk gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die folgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs lehnt sich an den Leitfaden für die Anwendung der naturschutzrechtlichen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt von einer Arbeitsgruppe beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Sept. 1999, in der ergänzten Fassung vom Januar 2003) an.

Die Ermittlung des Kompensationsfaktors erfolgte nach der dafür vorgesehenen Matrix. Das geplante Wohngebiet wurde dabei in die Kategorie I mit dem Typ B „niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad (GRZ < 0,35)“ zugeordnet.

#### 4.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen

##### **Flächen ohne Eingriff**

Als Flächen, auf denen kein Eingriff im Sinne des BayNatSchG zu erwarten ist, werden eingestuft:

- Flächen, die gemäß der Planung erhalten werden, wie z. B. das amtliche Biotop Nr. 6339-0052, bzw. Straßenflächen im Süden des B-Plangebietes und Zufahrten im Südwesten, die bereits versiegelt sind.
- Flächen, die für die Grüngestaltung und Anlage des Regenrückhaltebeckens an der Südgrenze des Baugebietes vorgesehen sind.

Flächen, die erhalten werden oder bereits versiegelt sind	918 m <sup>2</sup>
<u>Flächen für Grüngestaltung</u>	<u>1.620 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe Flächen ohne Eingriff</b>	<b>2.538 m<sup>2</sup></b>

Gesamtfläche Geltungsbereich	29.589 m <sup>2</sup>
<u>./. Summe Flächen ohne Eingriff</u>	<u>2.538 m<sup>2</sup></u>
<b>Eingriffsrelevante Fläche</b>	<b>27.051 m<sup>2</sup></b>

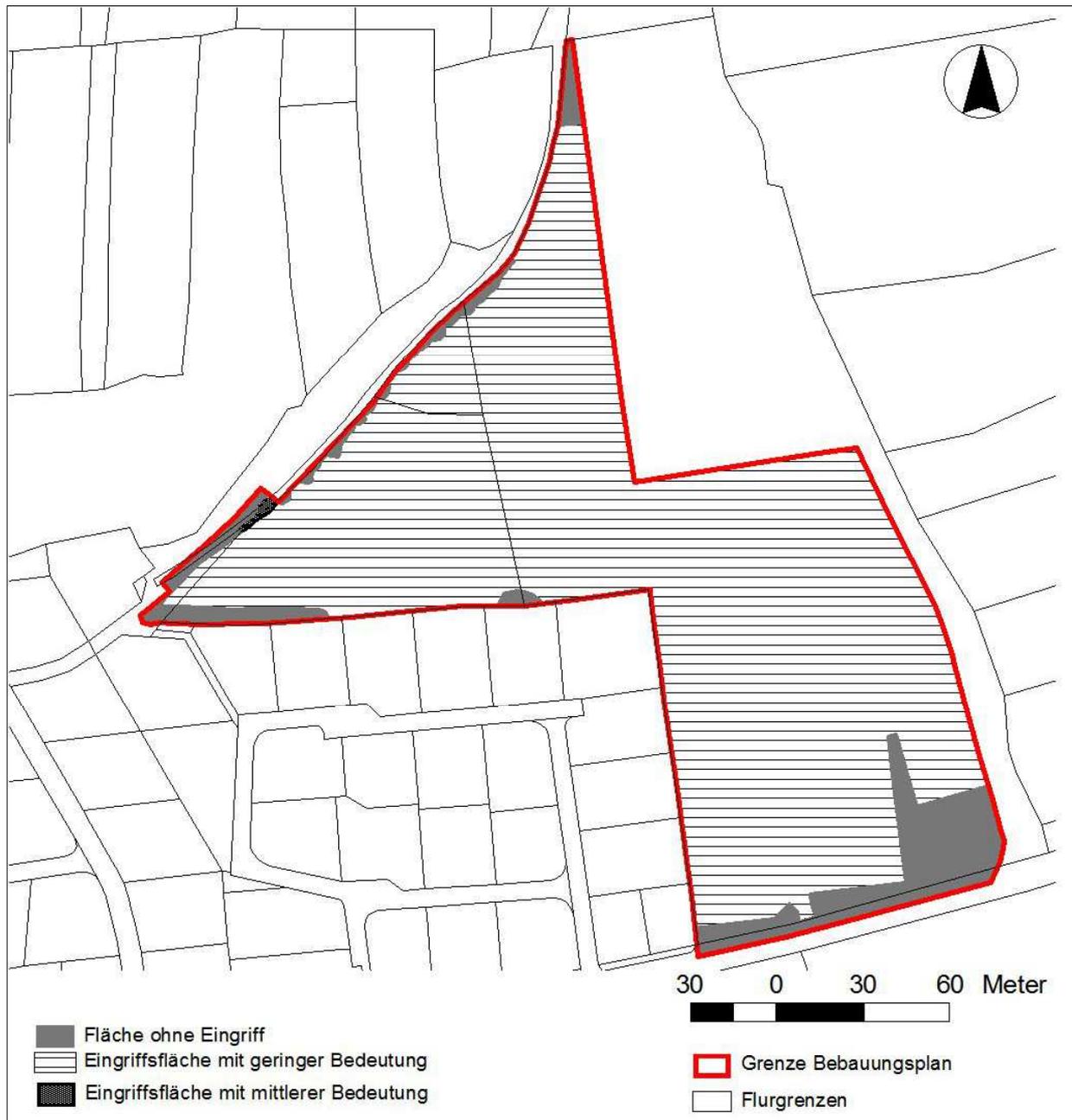


Abb.: Darstellung der Eingriffsschwere

### Flächen geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Ausgleichsfaktor 0,2 -0,5)

Die intensiv genutzten Ackerflächen werden als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft.

Ackerflächen	27.009 m <sup>2</sup>
<b>Summe Flächen geringer Bedeutung</b>	<b>27.009 m<sup>2</sup></b>

Unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurde für die Berechnung des Ausgleichs der Faktor 0,4 festgelegt.

### Flächen hoher Bedeutung für Natur und Landschaft (Ausgleichsfaktor 1,0 – 3,0m)

Die Feldgehölze im Bereich der neuen westlichen Zufahrt werden als Flächen mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft.

Feldgehölze	42 m <sup>2</sup>
<b>Summe Flächen hoher Bedeutung</b>	<b>42 m<sup>2</sup></b>

Aufgrund der Bedeutung des Feldgehölzes für den Naturhaushalt wurde als Ausgleichsfaktor 1,0 gewählt.

#### 4.2.2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffsfläche		27.051 m <sup>2</sup>	
<u>Kategorie Typ A</u>	<u>Faktor</u>	<u>Fläche</u>	<u>Ausgleichsbedarf</u>
I Gebiete geringer Bedeutung			
Ackerflächen	0,4	27.009 m <sup>2</sup>	10.804 m <sup>2</sup>
II Gebiete hoher Bedeutung			
Feldgehölze	1,0	42 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsbedarf</b>			<b>10.846 m<sup>2</sup></b>

#### 4.2.3 Interner Ausgleich

Als interne Ausgleichsflächen anrechenbar sind Flächen, die durch entsprechende Pflanzung aufgewertet werden. Das betrifft die nördliche Spitze (Ausgleichsfaktor 1,0) und das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken (Ausgleichsfaktor 0,4).

	Faktor	Fläche	Ausgleich
Fläche für Grüngestaltung im Norden	1,0	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Flächen Regenrückhaltebecken	0,4	922 m <sup>2</sup>	369 m <sup>2</sup>
<b>Summe Ausgleich intern</b>			<b>569 m<sup>2</sup></b>

Aus der Gegenüberstellung von Ausgleichsbedarf (10.846 m<sup>2</sup>) und interner Ausgleichsflächen (569 m<sup>2</sup>) ergibt sich ein Defizit von 10.277 m<sup>2</sup>, das durch die Bereitstellung nachfolgender externer Flächen, auf denen entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt werden, ausgeglichen werden soll.

#### 4.2.4 Externer Ausgleich

##### a) **Bereitstellung von Ausgleichsflächen**

Für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen stehen die folgenden Grundstücke zur Verfügung:

Flur-Nr.	Gmkg.	Gde.	Eigentümer	Nutzung
2173	Pirk	Pirk	Gde. Pirk	Grünland/Brache
2486	Pirk	Pirk	Gde. Pirk	Acker (Klee gras)

##### Grundstück Fl.Nr. 2173

Das Grundstück liegt in einer von einem Bach durchflossenen Talmulde am südöstlichen Ortsrand von Pirk und hat eine Fläche von 4.595 m<sup>2</sup>.

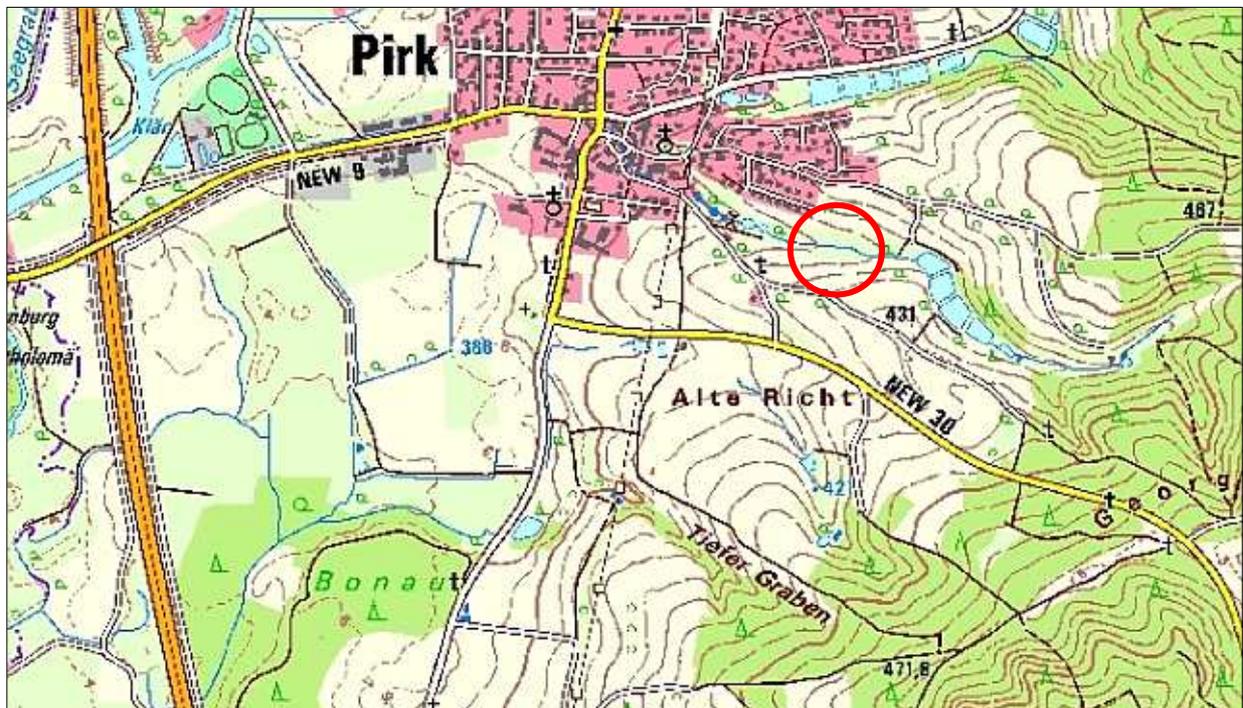


Abb.: Lage der Ausgleichsflächen in der TK25

##### Bestand:

Der östliche Teil des Grundstückes wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt, während der westliche Teil brach liegt und mit Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Seegrassesegge (*Carex brizoides*) und Brennnessel (*Urtica dioica*) und kleinen Gehölzgruppen aus Birken (*Betula pendula*) bestanden ist. Die Brachfläche ist in der Biotopkartierung unter der Nr. 6139-1037.01 erfasst. Entlang der Nordgrenze, auf dem Grundstück Fl. 2172, verläuft ein schmaler, eingetiefter Bachlauf, an der Südgrenze ein bis zu ca. 2 m breiter Ranken, der ebenso wie die Grabenränder mit Altgrasfluren bestanden ist.

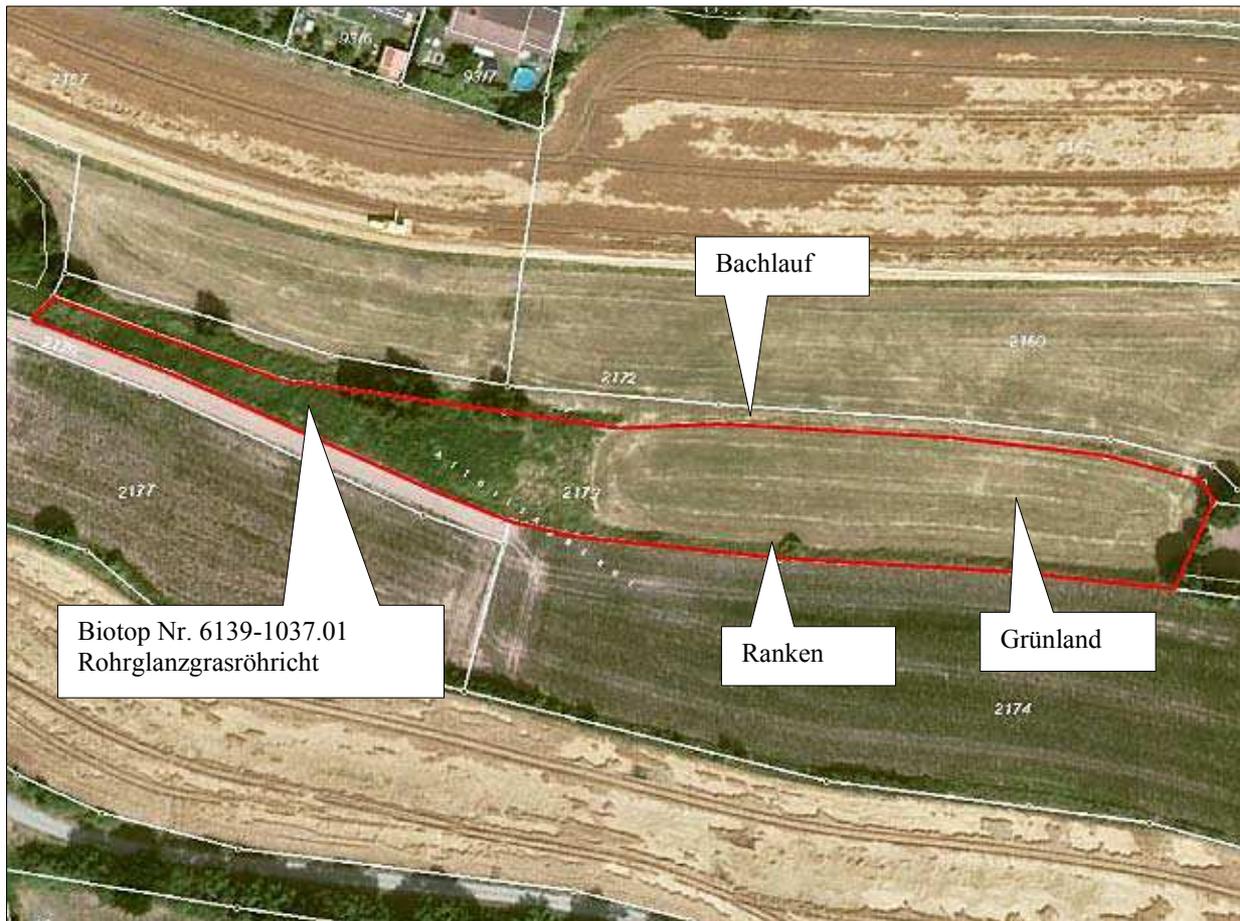


Abb.: Lage und Bestand der Ausgleichsfläche in der Luftbildkarte

**Biotope:**

Die Brachfläche auf dem Grundstück ist unter der Nr. 6139-1037.01 erfasst.

**Schutzstatus Art. 7 - 13 BayNatSchG:**

Die Ausgleichsfläche liegt im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald jedoch außerhalb der Schutzzone.

**Entwicklungsziel:**

Extensives Grünland mit angrenzendem naturnahen Bachlauf.

**Maßnahmen:**

Angepasstes Mahdregime auf der Grünlandfläche (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd). 1. Mahd jährlich zwischen 20.06. und 01.07.; 2. Mahd zwischen 01.09. und 15.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes.

Strukturverbesserung des Grabens durch z.B. Abflachung und ggf. Aufweitung der Ufer sowie Einbringen von Störsteinen und Anheben der Gewässersohle.

Die Arbeiten zur Herstellung der Ausgleichsfläche sind in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Wasserwirtschaftsamt Weiden durchzuführen.

**Aufwertbare Fläche:**

Die anrechenbare Grundfläche beträgt 4.595 m<sup>2</sup>.

**Aufwertungsfaktor:** 1,0 für Grünland, 0,5 für Rohrglanzgrasröhricht, Ranken

Anrechenbare Ausgleichsfläche (Produkt aus Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche):

$$1,0 \times 2.800 \text{ m}^2 = 2.800 \text{ m}^2$$

$$0,5 \times 1.795 \text{ m}^2 = 898 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe} \quad 3.698 \text{ m}^2$$

Grundstück Fl.Nr. 2486

Das Grundstück liegt an einem westexponierten Hang ca. 500 m nordöstlich der Ortschaft Pischeldorf und hat eine Fläche von 7.009 m<sup>2</sup>.

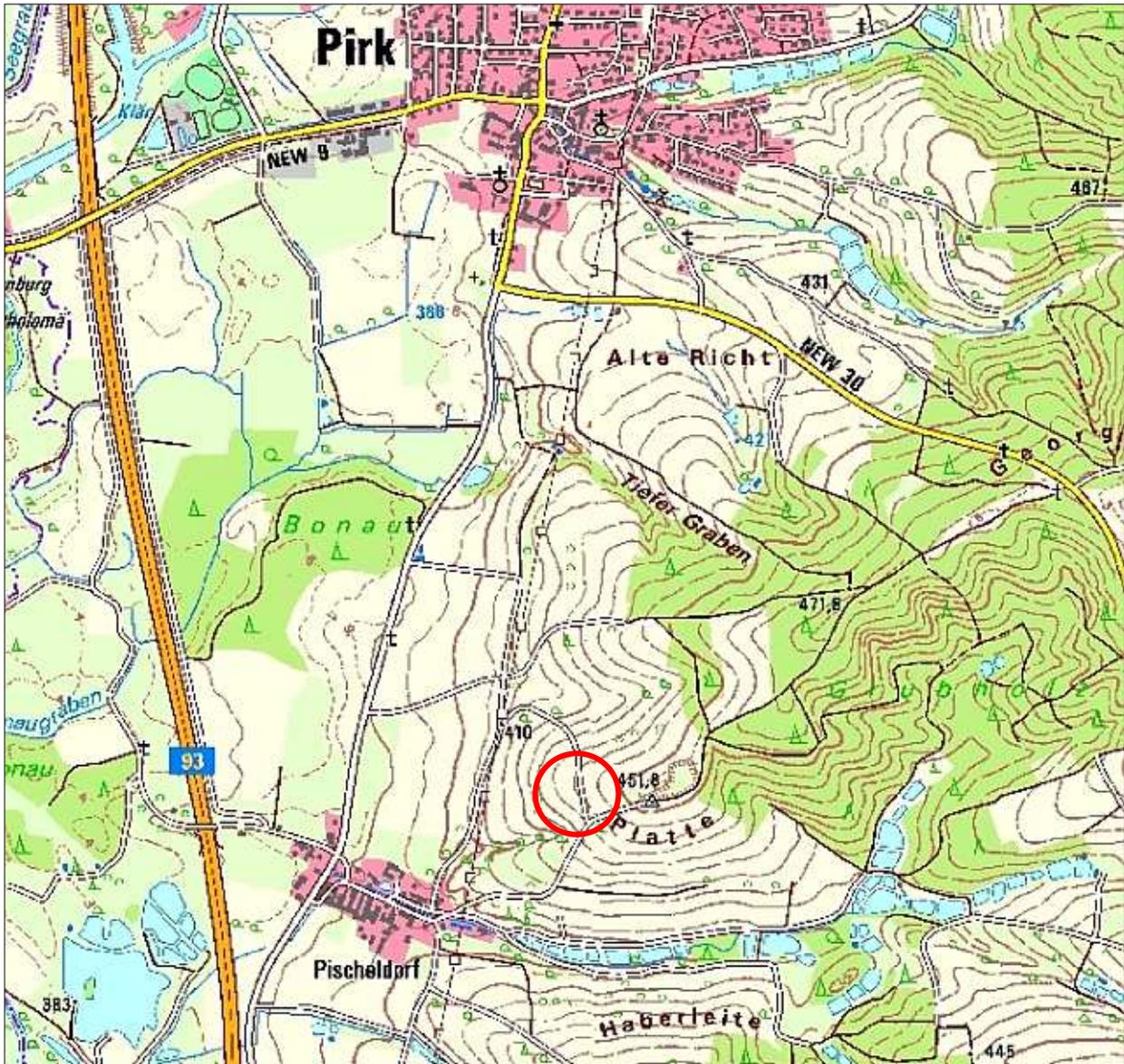


Abb.: Lage der Ausgleichsflächen in der TK25

**Bestand:**

Bei dem Flurstück 2486 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche. Zwischen dem Ausgleichsgrundstück und dem östlich angrenzenden Feldweg liegt ein schmaler, magerer Grünlandstreifen, der mit sechs Hochstamm-Obstbäumen bepflanzt ist. Die Pflanzung ist noch relativ jung und wurde wohl erst in den letzten Jahren durchgeführt. An der westlichen Grundstücksgrenze, auf dem Nachbargrundstück, stockt eine ca. 60 m lange Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Straucharten, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst ist. Sowohl im Norden als auch im Süden der Ausgleichsfläche führen lineare, feldgehölzartige Bestände hangabwärts. Der südliche Gehölzbestand ist ebenfalls in der Biotopkartierung Bayern erfasst.

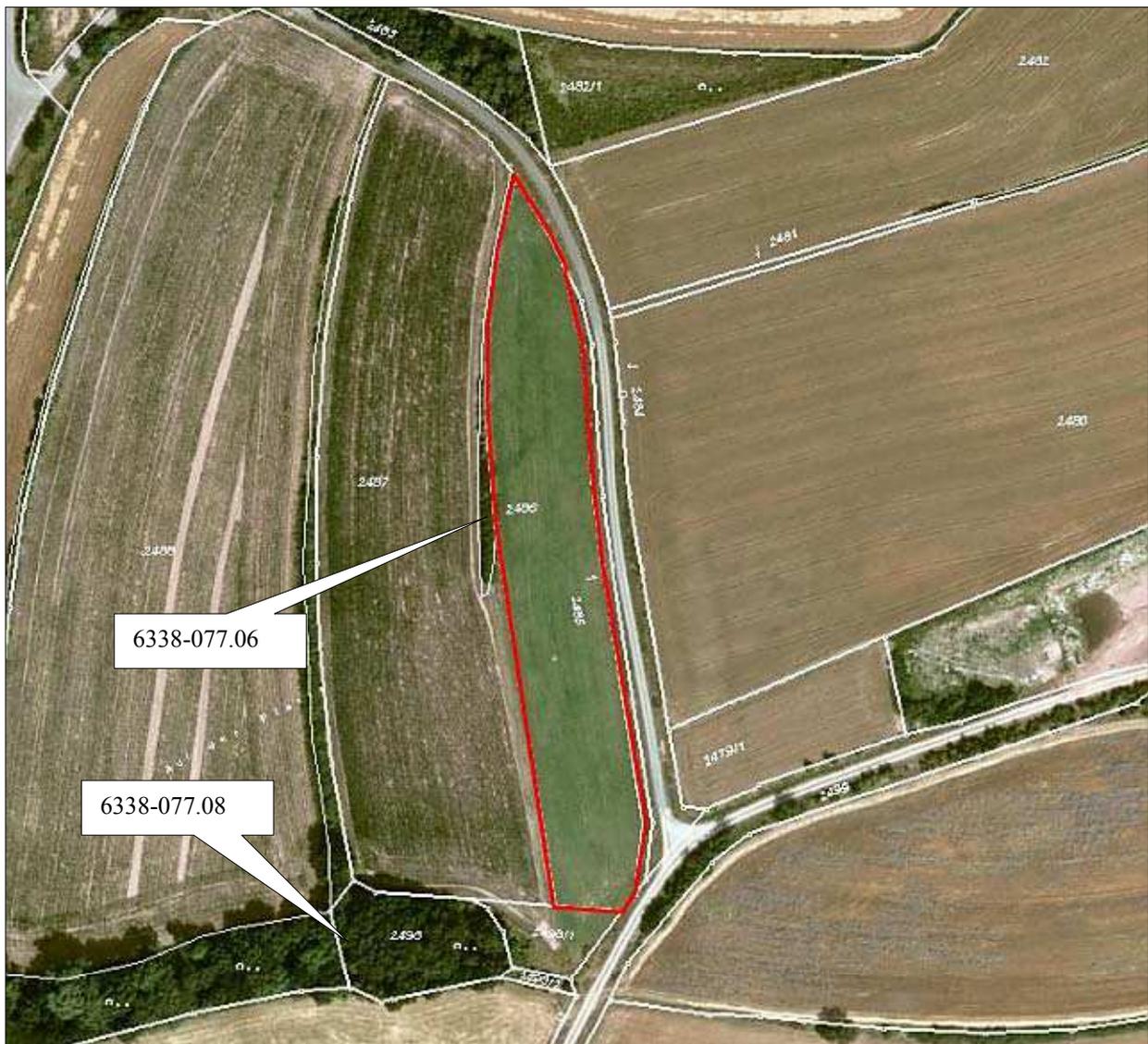


Abb.: Lage und Bestand der Ausgleichsfläche in der Luftbildkarte

**FFH/SPA-Gebiet:**  
Nicht betroffen.

**Biotope:**  
Nicht betroffen.  
Angrenzende Gehölzbestände (westlich und südwestlich) sind unter den Nrn. 6338-077.06 und 6338-077.08 erfasst.

**Schutzstatus Art. 7 - 13 BayNatSchG:**

Die Ausgleichsfläche liegt in der Schutzzone des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald.

**Entwicklungsziel:**

Extensiv Grünland mit linearen Gehölzstrukturen.

**Maßnahmen:**

Umwandlung von Acker in Grünland mit extensiver Nutzung (Düngeverzicht).  
Angepasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd). 1. Mahd jährlich zwischen 20.06. und 01.07; 2. Mahd zwischen 01.09. und 15.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes.

Pflanzung von 6 Hochstammobstbäumen.

Pflanzung einer dreireihigen, ca. 70 m langen Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Straucharten.

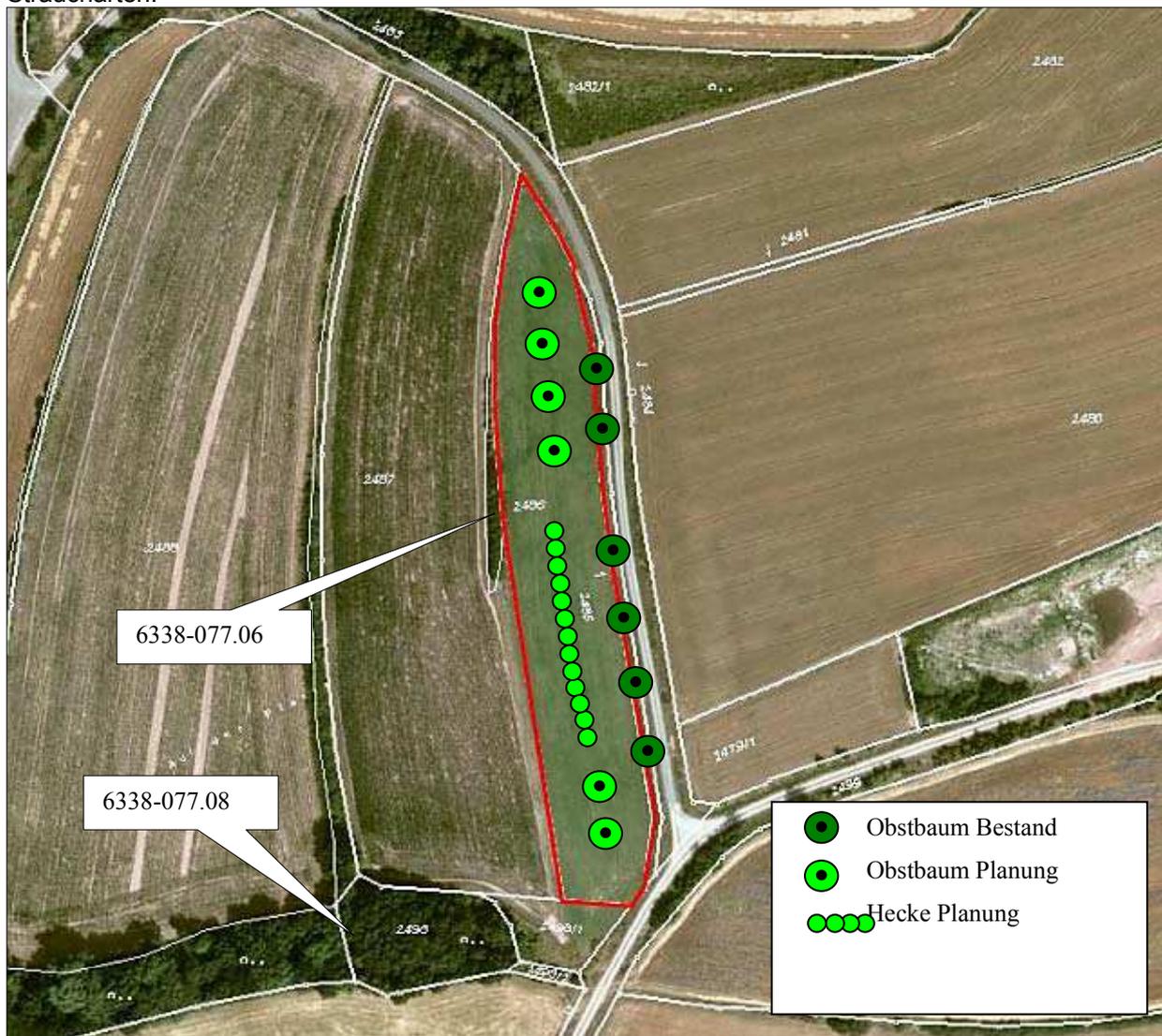


Abb.: Darstellung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen

*Aufwertbare Fläche:*

Die anrechenbare Grundfläche beträgt 7.009 m<sup>2</sup>.

*Aufwertungsfaktor:* 1,0

*Anrechenbare Ausgleichsfläche (Produkt aus Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche):*

$$1,0 \times 7.009 \text{ m}^2 = 7.009 \text{ m}^2$$

Aus der Differenz der externer Ausgleichsflächen von 10.707 m<sup>2</sup> (3.698 m<sup>2</sup> und 7.009 m<sup>2</sup>) und des externen Ausgleichsbedarfs von 10.277 m<sup>2</sup> ergibt sich ein **Plus von 430 m<sup>2</sup>** zu Gunsten der geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Damit ist den Anforderungen an Ausgleich und Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft mit Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Rechnung getragen.

**b) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu gestalten, sobald mit der Erschließung des Baugebietes begonnen wird. Pflanzungen sind spätestens im darauf folgenden Frühjahr abzuschließen. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

**c) Sicherung der Ausgleichsfläche**

Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Pirk. Dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz werden die Ausgleichsflächen zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet.

**5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Ausschlaggebend für die Ausweisung dieses Wohnbaugebietes in der Gemeinde Pirk sind die Verfügbarkeit der Fläche und die dadurch mögliche zügige Bereitstellung von Grundstücken für Bauwillige.

**6. METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN**

Für die Umweltprüfung wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Neustadt a. d. Waldnaab als maßgebliche, umweltrelevante Stelle im Vorfeld Kontakt aufgenommen. Die Ergebnisse der Besprechungen sind in den Bericht eingeflossen.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter im vorliegenden Umweltbericht erfolgte verbal argumentativ.

**7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)**

Da sich Umweltauswirkungen durch die Änderung des Baugebietes im Wesentlichen nicht ergeben, werden besondere Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Für das geplante Wohnbaugebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung der Gemeinde Pirk in den kommenden Jahren decken soll, wurde eine südöstlich abfallende Hanglage am Nordostrand der Ortsbebauung gewählt. Dort rundet die beabsichtigte Bebauung die bisherige Siedlungstätigkeit ab und wird durch ergänzende Pflanzmaßnahmen in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden. Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren entsprechend geändert.

Derzeit werden die Bauflächen zum überwiegenden Teil noch landwirtschaftlich genutzt, weshalb erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind. Die nachhaltigsten Beeinträchtigungen für verschiedene Schutzgüter ergeben sich durch die unvermeidbare Versiegelung von Boden.

Durch die Planaufstellung sind keine weiteren gravierenden Auswirkungen zu erwarten, die eine spezielle Überwachung bzw. ein spezielles Monitoring notwendig erscheinen lassen. Durch die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen und zusätzlich außerhalb des Geltungsbereiches bereitzustellende Ausgleichsflächen werden die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen der Umweltprüfung hinsichtlich der Planänderung:

<i>Schutzgut</i>	<i>Erheblichkeit</i>
Boden	mittel
Wasser	mittel
Tiere und Pflanzen	gering
Klima	gering
Mensch (Lärm, Erholung)	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

## 9. LITERATURVERZEICHNIS

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2009): Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) Bayern, Karte 1:500 000 und Kartenlegende, bearbeitet von Reiner Suck & Michael Bushart mit Beiträgen von Martin Scheuerer und Rüdiger Urban

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 1998: Geologische Karte von Bayern 1:500 000 mit Erläuterungen und farbigen Beilagen. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. erweiterte Auflage. München, 43 S.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN 2007: Der Umweltbericht in der Praxis, 2. Auflage. München, 50 S.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD 2002: Regionalplan Oberpfalz-Nord (6). Neustadt a. d. Waldnaab

## **D Plandarstellung – Anhang Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

Im Anhang

### **Bebauungsplan M 1 : 1000 mit Zeichenerklärung**

Erstellt : 14.07.2011  
Ergänzt, Geändert : 09.11.2011  
Geändert : 19.03.2012

Architekturbüro  
Dipl. Ing. FH Josef Schöberl  
Raiffeisenstrasse 8  
92711 Parkstein  
Tel : 09602/639363  
Fax : 09602/639364  
e-mail : info@schoeberl-architekt.de

**Gemeinde Pirk, den 29.08.2011  
Gemeinde Pirk, den 09.11.2011  
Gemeinde Pirk, den 19.03.2012**

**Michael Bauer 1. Bürgermeister**



Die Gemeinde Pirk im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3318, 3081) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) (BayRS 2132-1-I), geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 385) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958) (FN BayRS 2020-1-1-I) die Satzung über den Bebauungsplan „ **Ziegelleite** “ mit integriertem Grünordnungsplan.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pirk entwickelt.

Der Bebauungsplan wurde am 19. März 2012 gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

## **SATZUNG**

über den Bebauungsplan „ **Ziegelleite** “

### **§1**

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Ziegelleite“ vom 19. März 2012, gefertigt vom Architekturbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Schöberl, Raiffeisenstraße 8, 92711 Parkstein, wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan „Ziegelleite“, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften, ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§2**

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Pirk, 29.03.2012

Bauer  
1. Bürgermeister