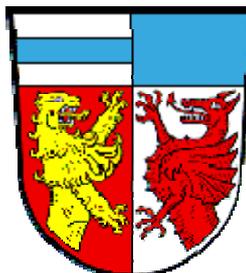


GEMEINDE SCHIRMITZ
Bebauungsplan „Gladiolenweg“



Begründung
Stand 08.06.2020

Gemeinde Schirmitz:

.....
Ernst Lenk
1. Bürgermeister
Hauptstraße 12
92718 Schirmitz

Planfertiger:

Stefan Weidenhammer
.....
Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt
Regierungsstraße 1
92224 Amberg

1 Allgemeines

1.1 Anlass der Planung und Verfahren

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Schirmitz ist hoch. Die Nachfrage nach geeigneten Parzellen ist seit einigen Jahren sehr hoch und steigt weiter. Die Gemeinde Schirmitz verfügte bis in jüngste Zeit über kein Bauland im gemeindlichen Eigentum. Bauwillige sind in den vergangenen Jahren in die umgebenden Gemeinden abgewandert, weil die Gemeinde Schirmitz nicht im ausreichenden Umfang geeignete und preislich konkurrenzfähige Parzellen hat anbieten können. Die Ausweisung von Baugebieten ist für die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Wohnraum unumgänglich.

Der Gemeinde Schirmitz ist es gelungen, die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke zu erwerben. Somit besteht die einmalige Gelegenheit, im Anschluss an die bestehende Bebauung ein größeres, zusammenhängendes Wohngebiet über die verbindliche Bauleitplanung zu entwickeln. Zu diesem Zweck muss der rechtskräftige Flächennutzungsplan geändert werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ wird das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans betrieben.

1.2 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet schließt sich als unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden und Westen an allgemeine Wohngebiete an. Im Osten grenzt das Plangebiet an schutzwürdige Biotop um eine Weiherkette an. Das Plangebiet liegt auf einer flachen Kuppe (429 m NN) und fällt zur bestehenden Bebauung im Norden auf 426 bis 427 m NN und nach Osten auf 419 m NN ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ liegt am östlichen Ortsrand von Schirmitz. Das Plangebiet hat eine Größe von 34.915 m² und umfasst die Flurnummern 633, 634/1, 649/1, 650, 651 und 656/253 (Flur-Nr. 633 neu) der Gemarkung Schirmitz.

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

- Norden: Grundstücke Flurnummern Gemarkung Schirmitz 652/45, 652/44, 652/43, 652/42, 652/41, 652/40, 652/39, 652/38 und 652/47, im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt; Flurnummer Gemarkung Schirmitz 652/46, im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche dargestellt
- Westen: Grundstücke Flurnummern Gemarkung Schirmitz 631/8, 631/16, im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt; Flurnummer Gemarkung Schirmitz 631/17, im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche dargestellt; Flurnummern Gemarkung Schirmitz 630 und 634, im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt
- Süden: Grundstücke Flurnummer Gemarkung Schirmitz 635, im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt
- Osten: Grundstücke Flurnummern Gemarkung Schirmitz 656 und 649, im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche mit schutzwürdigen Biotopen dargestellt.

1.3 Bestehende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ liegt am östlichen Ortsrand von Schirmitz. Der angrenzende Baubestand ist ebenfalls ein Wohngebiet. Der Geltungsbereich unterliegt im vollen Umfang landwirtschaftlicher Nutzung und ist frei von Gewässern, Gehölzen oder schutzwürdigen Biotopen. Die im Süden angrenzenden Flurstücke werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an schutzwürdige Biotope um eine Weiherkette an.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Schirmitz liegt seit dem 26.11.1970 mit Genehmigung der Regierung der Oberpfalz ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans (5. Änderung vom 29.03.1999) ist das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Geltungsbereich ist nicht überplant und zählt zum planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Zu diesem Zweck muss der rechtskräftige Flächennutzungsplan geändert werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ wird das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans betrieben.

2.2 Ziele der Raumordnung

Im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan Oberpfalz-Nord (6) sind der Gemeinde Schirmitz keine besonderen Funktionen oder Ziele zugewiesen. Aufgrund der Lage im Stadt- und Umlandbereich Weiden i.d.OPf. ist die Gemeinde Schirmitz grundsätzlich als vorrangig geeigneter Wohnstandort anzusehen. Die Nähe zum Oberzentrum Weiden i.d.OPf., die verkehrsgünstige Lage zu Bundesfernstraßen und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr begünstigen Schirmitz als Wohnstandort.

Ziel 3.1 (G) des Landesentwicklungsprogramms ist es, die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen auszurichten. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Ziel 3.2 Z). Die Maßgabe der Innenentwicklung gilt auch gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel). Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung hat Vorrang vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen.

2.3 Siedlungsentwicklung

Mangels verfügbarer Flächen konnten seit Rechtskraft der Bebauungspläne „Bergstraße“ (1992) und „Heckenweg II“ (2000) keine weiteren Baugebiete ausgewiesen werden. Von den 25 Parzellen

im Baugebiet „Bergstraße“ sind 14 bis heute nicht erschlossen, da der private Eigentümer der zugehörigen Grundstücke nicht zum Verkauf bereit ist. Die 32 Grundstücke im Baugebiet „Heckenweg II“ sind zwar vollständig erschlossen, aber auch hier sind 12 Parzellen noch unbebaut. Auch hier zeigt der private Eigentümer keinerlei Verkaufsbereitschaft.

Außerhalb dieser beiden Baugebiete gibt es in Schirmitz weitere 70 voll erschlossene und baureife Grundstücke. Alle Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum; es besteht jedoch grundsätzlich keine Verkaufsbereitschaft. Zwischen 2013 und 2016 traten in Schirmitz lediglich 13 Veräußerungsfälle von Bauland auf. Die Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen beläuft sich in ähnlicher Höhe. Die grundsätzlich mögliche Nachverdichtung der Wohnbebauung auf großen Grundstücken scheitert ebenso an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

Der Leerstand im Ort beläuft sich auf sechs Gebäude, von denen eines nicht bewohnbar ist und unter Denkmalschutz steht. Die anderen fünf Gebäude sind stark renovierungsbedürftig. In allen sechs Fällen sind die privaten Eigentümer weder an einer Renovierung noch an einem Verkauf interessiert. Die sechs Wohngebäude verteilen sich über den gesamten Ort und bilden somit weder in Anzahl noch räumlicher Konzentration eine sanierungsbedürftige Ortslage.

2.4 Demografische Entwicklung

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Schirmitz ist im Zeitraum von 2011 (2.042) bis 2017 (1.985) leicht rückläufig. Die Anzahl der Personen zwischen 50 und 60 Jahren ist im selben Zeitraum von 435 auf 503, die Anzahl der Personen über 65 Jahre von 391 auf 425 gestiegen. Das Durchschnittsalter ist dabei von 42,9 auf 45,4 Jahre gestiegen. Diese demografische Entwicklung bildet sich auch in der Haushaltsstruktur ab: Die Anzahl der Einpersonenhaushalte hat sich im Zeitraum 2011 - 2017 von 118 auf 274 mehr als verdoppelt.

Bauwillige sind in den vergangenen Jahren in die umgebenden Gemeinden abgewandert, weil die Gemeinde Schirmitz nicht im ausreichenden Umfang geeignete und preislich konkurrenzfähige Parzellen hat anbieten können. Wie es sich in der demografischen Entwicklung der Gemeinde und der Nachbargemeinden zeigt, waren und sind hiervon besonders junge Familien betroffen. Die Ausweisung eines Neubaugebietes ist für die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Wohnraum unumgänglich. Dies trägt auch zur Sicherung der öffentlichen Infrastruktur bei und wirkt den negativen Folgen des demografischen Wandels entgegen.

2.5 Baulandbedarf

Die bauliche Entwicklung der Gemeinde Schirmitz stagniert seit vielen Jahren. Mangels verfügbarer Flächen konnten seit 2000 keine weiteren Baugebiete ausgewiesen werden. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über das Baugebiet „Bachstraße I“ vom 16.07.2019 wurden nach 19 Jahren erstmals wieder sechs Bauparzellen bereitgestellt, die sich im Eigentum eines Projektträgers befinden. Die Nachfrage nach diesen Bauplätzen übersteigt das Angebot nach Angaben des Projektträgers um ein Mehrfaches. Der Gemeinde Schirmitz liegen seit Bekanntmachung der Planungsabsicht für das Wohngebiet „Gladiolenweg“ 151 schriftliche Bewerbungen (Stand: 04.02.2020) für den Erwerb eines Baugrundstücks vor.

Die Gemeinde Schirmitz verfügt derzeit über kein weiteres Bauland im gemeindlichen Eigentum. Die Möglichkeiten der Nachverdichtung und Nutzbarmachung von Flächen in den bestehenden Baugebieten sind ausgeschöpft. Die Potenziale der Innenentwicklung sind nicht nutzbar, da wegen gegenläufiger Interessen der Grundstückseigentümer die geplante bauliche Entwicklung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann. Alternative Standorte für ein Wohngebiet liegen mangels Flächenverfügbarkeit nicht vor. Die Gemeinde Schirmitz hat vor den Grunderwerbsverhandlungen den Standort der Flächennutzungsplanänderung geprüft und unter den Gesichtspunkten von Erschließung, räumlicher Lage, Zuschnitt und möglichen Nutzungskonflikten für grundsätzlich gut geeignet erachtet. Nachdem die Gemeinde Eigentümerin aller Grundstücke im geplanten Baugebiet „Gladiolenweg“ ist und beabsichtigt, die Bauparzellen nur unter dem Vorbehalt einer Bauverpflichtung zu verkaufen, ist nicht zu befürchten, dass sich die unerwünschten baustrukturellen Entwicklungen der vergangenen 30 Jahren wiederholen.

3 Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Planungskonzept und Erschließung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zur Schaffung von Wohnraum. Der durch das Wohngebiet zusätzlich verursachte Verkehr kann vom bestehenden innerörtlichen Straßennetz aufgenommen werden. Weitere Wegeverbindungen im Nordosten und Südosten binden das Wohngebiet an die angrenzende Wohnbebauung an bzw. ermöglichen den Zugang zur freien Landschaft. Die Linienführung der Straßen orientiert sich an der erforderlichen abwassermäßigen Erschließung, die dem topografischen Gefälle von West nach Ost folgt. Das Plangebiet kann im Trennsystem erschlossen werden.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Schirmitz ist besonders bei jungen Familien als sehr hoch einzuschätzen. Für die Bauparzellen wird deshalb überwiegend eine für diese Zielgruppe geeignete Größe zwischen 500 m² und 650 m² vorgeschlagen. Die Tiefe des Plangebietes lässt die Entwicklung von fünf Reihen Bauparzellen zu. Am effektivsten ist daher die Erschließung über eine Schleifen- bzw. Ringstraße, die im Nordwesten des Plangebietes an den Gladiolenweg und die Verlängerung der Blumenstraße angeschlossen wird. Die Erschließung der hintersten Bauplätze erfolgt über Stichstraßen. Im Ergebnis entstehen somit 43 Parzellen für Einzelhäuser und sechs Parzellen für Doppelhaushälften.

Das Bebauungs- und Verkehrskonzept erlaubt grundsätzlich langfristig die Weiterentwicklung der Bebauung nach Südwesten. Im Süden des Geltungsbereichs wird ein grün gestalteter Ortsrand entwickelt, der die Grenze der Bebauung bildet und das Baugebiet in die Landschaft einbindet.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Es schließt an die bestehenden allgemeinen Wohngebiete an und fügt sich in das städtebauliche Gefüge ein. Dieses dient gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Um die ausschließliche Wohnnutzung im Geltungsbereich sicherzustellen, ist der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO erforderlich. Die Beschränkung auf nur eine Wohneinheit je Wohngebäude trägt dazu bei, den dringend benötigten Wohnraum für Familien zu entwickeln.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschossflächenzahl von maximal 0,7 festgesetzt. Beide Werte liegen unterhalb der zulässigen Grenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Die lockere Bebauung nimmt den Charakter des angrenzenden Wohngebietes auf. Damit wird zugleich eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Darüber hinaus werden die zulässigen Gebäudetypen und Dachformen kaum eingeschränkt, um insbesondere jungen Familien etwa die Errichtung standardisierter Fertighäuser zu ermöglichen.

Die Gebäudehöhen sind über die Festsetzung einer zulässigen Wandhöhe zum jeweiligen Gebäudetyp über Bezugshöhe Straßenniveau an der Mitte der zufahrtsseitigen Grundstücksgrenze begrenzt. Um die bestehende Bebauung auf den benachbarten Grundstücken nördlich des Geltungsbereichs nicht zu beeinträchtigen, darf das bebaubare Gelände der angrenzenden Bauparzellen deren Geländehöhe nicht übersteigen. Mit den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der Fassaden wird sichergestellt, dass sich die Baukörper hinsichtlich Größe und Gestalt in die umgebende Bebauung einfügen.

3.4 Bauweise

Um das Wohngebiet an die bestehende Bebauung anzupassen, sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Diese Bauweise entspricht auch der Nachfrage im geplanten Baugebiet. Nachdem die Gemeinde an einer zügigen und vollständigen Bebauung der Grundstücke interessiert ist, wird auf die Planung verdichteter Wohnformen wie etwa Reihenhäuser verzichtet. Die Wohngebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Hinsichtlich der Abstandsflächen sind keine gesonderten Festsetzungen erforderlich. Die einzuhaltenden Abstandsflächen sind in Art. 6 BayBO geregelt. Damit können negative Auswirkungen wie etwa eine unzumutbare Verschattung der Nachbargrundstücke vermieden werden.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden in Verbindung mit der Grundflächenzahl durch Baugrenzen für Wohngebäude und Nebenanlagen festgesetzt. Die Baugrenzen stellen sicher, dass nicht in Bereichen gebaut wird, in denen aus städtebaulichen Gründen weder Hauptgebäude noch Nebenanlagen wie Garagen errichtet werden sollen. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass im Süden der Grundstücke größere Gärten und insbesondere an Südrand des Baugebietes ein grüner Ortsrand entstehen können. Die Baugrenzen ermöglichen planerischen Spielraum zur Platzierung und Ausrichtung der Wohngebäude.

3.6 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen orientieren sich mit einer Gesamtbreite von 7,0 m bzw. 7,5 m an den bestehenden Straße Blumenstraße (8,0 m) und Gladiolenweg (7,5 m). Die Gliederung des Straßenraums weicht von der des angrenzenden Wohngebietes ab, um die Belange von Fußgängern

und Radfahrern, des motorisierten Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie der Ortsdurchgrünung in zeitgemäßer Form zu berücksichtigen. Der Straßenquerschnitt setzt sich zusammen aus einer 3,5 m breiten Fahrbahn, einem 1,25 m breiten Mehrzweckstreifen und einem 2,25 m breiten baumüberstellten Streifen, der dem Parken und der Durchgrünung dient. Der Begegnungsverkehr von Lkw ist auf Höhe der Grundstückszufahrten problemlos möglich, ebenso die Durchfahrt mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Der baumüberstellte Streifen gliedert den Straßenraum und beruhigt den Verkehr.

Die Erschließungsstraßen im Westen des Geltungsbereichs (Verlängerung der Blumenstraße nach Süden, Anschluss an den Gladiolenweg, Stutzen im Südwesten) werden an den Straßenbestand angepasst und erhalten eine Gesamtbreite von 7,5 m. Der Straßenquerschnitt setzt sich hier zusammen aus einer 3,5 m breiten Fahrbahn, einem 1,75 m breiten Mehrzweckstreifen und einem 2,25 m breiten baumüberstellten Streifen.

Die Stichstraßen zu den hinterliegenden Parzellen sind ohne Wendemöglichkeit für Lkw auf öffentlichem Grund geplant. Für die Müllabfuhr dieser Grundstücke sind Müllsammelplätze an der Erschließungsstraße vorgesehen.

3.7 Leitungen, Stromversorgung

In den Verkehrsflächen wird ausreichend Raum für die unterirdische Verlegung aller Infrastruktursparten zur Verfügung gestellt. Da die Erschließung des Baugebietes noch aussteht, kann die Verlegung von Leitungen für Wasser, Abwasser, Erdgas, Strom, Telekommunikation etc. bei Planung und Durchführung des Straßenbaus berücksichtigt werden. Mit Ausnahme der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung können alle Sparten im Mehrzweckstreifen verlegt werden. Eine Aufstellfläche für eine Trafostation ist im Nordosten des Baugebietes vorgesehen.

3.8 Entwässerung

Die Festsetzungen zum Umgang mit Oberflächen- und Schmutzwasser aus dem Baugebiet begründen sich aus den vorhandenen Kanälen der Gemeinde Schirmitz sowie den topographischen und geologischen Verhältnissen im Umfeld des Planungsgebietes. Das vorliegende Baugrundgutachten (Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH, 20.02.2020) belegt im geotechnischen Bericht die unzureichende Versickerfähigkeit des Untergrundes. Die erforderlichen Festsetzungen und Vorkehrungen zur Rückhaltung von Niederschlägen werden auf Grundlage dieses Gutachtens getroffen. Die Regenrückhaltung wird auf dem benachbarten Grundstück FlNr. 656 der Gemarkung Schirmitz vorgenommen, wo die vorhandenen Weiher für die Rückhaltung ertüchtigt werden. Die Kapazitäten der Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle in der Bachstraße sind im Ergebnis der Berechnungen des beauftragten Ingenieurbüros ausreichend. Unabhängig davon sind auf allen Bauparzellen Zisternen vorgesehen, die zur Bewässerung der Gärten und zur Verwendung von Brauchwasser genutzt werden können. Die Planung der Regen- und Schmutzwasserkanäle, der Revisionschächte sowie der Wasserversorgung wird im weiteren Fortgang der Erschließungsplanung mit der Gemeinde Schirmitz abgestimmt.

3.9 Freiflächen und Grünordnung

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Durchgrünung des Wohngebietes auf öffentlichen und privaten Grundstücken sowie die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke mit gebietsheimischen Gehölzen gewährleistet. Entlang der Erschließungsstraße werden Bäume 2. Ordnung gepflanzt. Die gebotenen Pflanzungen von je einem Hochstamm pro Bauparzelle und 2 Sträuchern je 100 m² entsprechen der ortsüblichen Durchgrünung. Die Gestaltung der privaten Gärten soll möglichst landschaftsgerecht mit regionaltypischen Gehölzen erfolgen. Exotische oder bizarr geformte Gehölze tragen ebenso wie Steinfelder weder zu einem harmonischen, naturgemäßen Ortsbild noch zur Sicherung der Artenvielfalt bei und sind insofern unerwünscht. Im Interesse einer zügigen und vollständigen Durchgrünung sind die Pflanzungen spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezug der Wohngebäude vorzunehmen.

Auf den Bauparzellen an der südlichen Grenze des Plangebietes wird zur Gestaltung des Ortsrandes jeweils ein zusätzlicher Obstbaum festgesetzt. Damit können ein grüner Ortsrand und ein harmonischer Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft hergestellt werden.

3.10 Fassadengestaltung

Mit den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der Fassaden wird sichergestellt, dass sich die Baukörper hinsichtlich ihrer Gestalt in die umgebende Bebauung einfügen.

3.11 Dächer

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen je Gebäudetyp sind in der Planzeichnung festgesetzt. Darüber hinaus werden die zulässigen Dachformen kaum eingeschränkt, um insbesondere jungen Familien die Errichtung standardisierter Fertighäuser zu ermöglichen. Um dennoch ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu erreichen, sind die Dächer mit Pfannen oder Ziegeln in gedeckten, nicht glänzenden Farben zu decken. Flach geneigte Dächer und untergeordnete Bauteile können auch mit Blech eingedeckt werden. Darüber hinaus sind begrünte Dächer zulässig, insbesondere auf Flachdächern, Pultdächern und flach geneigten Satteldächern.

3.12 Garagen und Nebenanlagen

Garagen bzw. Carports auf den Parzellen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Dabei ist zur Straße hin ein erforderlicher Stauraum von 5,5 m einzuhalten, der frei zu halten ist, und als Stellplatz für Besucher genutzt werden kann. Auf jeder Parzelle sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Die übrigen Regelungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schirmitz finden weiterhin Anwendung.

Die maximal zulässige Wandhöhe der Garagen bzw. Carports wird auf 3,0 m über Bezugshöhe Straße in der Mitte der Zufahrt begrenzt. Die Größe der Garagen berücksichtigt die zulässige Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO. Für ein harmonisches Erscheinungsbild sind die Garagen bzw.

Carports in ihrer Gestaltung an das Wohngebäude anzupassen; bei Satteldächern aneinander gebauten Grenzgaragen besteht die Pflicht, die Dachneigung der später gebauten Garage an die bereits bestehende Garage anzupassen.

Auf bestimmten Parzellen dürfen Wintergärten und Terrassenüberdachungen mit einer Bautiefe bis zu 2,0 m und einer Länge bis 6,0 m die Baugrenzen überschreiten. Damit wird es in beengten Fällen ermöglicht, das Wohngebäude durch transparente Bauteile bei Bedarf auch über die Baugrenzen hinaus nutzen zu können. Zum Schutz der Nachbarn ist dabei ein Grenzabstand von 3,0 m einzuhalten.

3.13 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Höhenlage der Wohngebäude, Garagen bzw. Carports und Gärten an das bestehende Gelände und die bestehende Bebauung angepasst. Die Höhenlage des bebaubaren Geländes entspricht weitgehend der der angrenzenden Bebauung und darf diese an den Grundstücksgrenzen nicht übersteigen. In der Regel reichen Aufschüttungen bis zu 1 m aus, um Gelände und Erschließung einander anzupassen. Die zulässige maximale Aufschüttung von 4,0 m über Urgelände auf den Parzellen 15, 16, 17, 18, 35, 36, 37, 38 und 39 im Osten und Südosten des Geltungsbereichs ist erforderlich, um aufwändige technische Anlagen zur Abwasserentsorgung zu vermeiden. Mit der im Rahmen der laufenden Erschließungsplanung geplanten Modellierung des Geländes kann ein weitgehender Erdmassenausgleich und damit eine wirtschaftliche Lösung erreicht werden.

3.14 Einfriedungen

Die getroffenen Festsetzungen stellen ein einheitliches Erscheinungsbild der Einfriedungen sicher und gewährleisten, dass die Einfriedungen für Kleintiere wie Mäuse und Igel durchlässig sind. Mit dem Verbot von Türen in Zäunen, die direkt an landwirtschaftliche Flächen grenzen, soll verhindert werden, dass dort ungehindert und widerrechtlich Gegenstände oder Abfälle abgelagert werden.

3.15 Altablagerungen und Altstandorte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen kartiert oder bekannt. Die einschlägigen Regelungen des Bodenschutzgesetzes und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan wiedergegeben.

3.16 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG wird anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgearbeitet. Die umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung auf die einzelnen Schutzgüter gehen dabei im Wesentlichen von der Versiegelung und Überbauung von Natur und Landschaft aus. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 wird sichergestellt, dass maximal die Hälfte der Baugrundstücke versiegelt werden kann. Damit liegt

eine geringe Eingriffsintensität (Kategorie B) vor.

Der Geltungsbereich ist für die Umwelt und ihre Schutzgüter von geringer Bedeutung (Kategorie I). Es liegt die Fallkonstellation eines niedrigen bis mittleren Nutzungsgrades über einem Gebiet geringer Bedeutung für die Umwelt und ihre Schutzgüter (B I) vor. Die bauliche Nutzung des Wohngebietes ermöglicht es, umfassende Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu treffen. Aus der Faktorenspanne kommt daher ein unterer Wert zur Anwendung.

Beeinträchtigungsintensität	Fläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
B I	34.915 m ²	0,3	10.475 m ²
Gesamtsumme	34.915 m²		10.475 m²

Damit sind für den Bebauungsplan „Gladiolenweg“ 10.475 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in 100-300 m Entfernung zum Geltungsbereich auf Teilflächen der Grundstücke 656/191 und 656/192, beide Gemarkung Schirmitz, durchgeführt, die die Gemeinde Schirmitz aus ihrem Eigentum bereitstellt. Ziel ist die Entwicklung eines Lebensraumkomplexes, der ein weites Spektrum von nassen bis zu trocken-mageren Standorten umfasst und in besonderem Maße der Wiedervernetzung von Lebensräumen dient. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer Fläche von insgesamt 10.475 m² durchgeführt und umfassen im einzelnen folgende Maßnahmen:

Maßnahme 1: Entwicklung eines naturnahen, lichten Eichenmischwaldes (6.767 m²)

- Entnahme von Fichten und Föhren in bemessenem Umfang zur Förderung vorhandener Laubholznaturverjüngung
- Unterpflanzung des östlichen Waldrandes mit standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern des Herkunftsgebietes Ostbayerisches Bergland
- Entwicklung eines mageren, trockenen Waldsaums durch Beseitigung verschattender Bäume am Westrand des Bestandes
- Entwicklung von Biotopbäumen
- Anlage von Habitatalementen, z.B. für Zauneidechsen

Maßnahme 2: Herstellung eines gestuften Waldmantels (427 m²)

- Gruppenweise Pflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern des Herkunftsgebietes Ostbayerisches Bergland
- Entwicklung eines Krautsaums über gelenkte Sukzession, Pflegemahd im Abstand von 1-3 Jahren nach Bedarf

Maßnahme 3: Grünlandextensivierung (881 m²)

- Entwicklung von artenreichem Grünland durch zweischürige Früh-Spät-Mahd (Ende Mai, Anfang September) in den ersten fünf Jahren ohne Düngung; Abfuhr und ggf. Verwertung des Mähguts
- Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland durch einschürige Mahd (September) nach fünf Jahren ohne Düngung; Abfuhr und ggf. Verwertung des Mähguts

Maßnahme 4: Pflege und Entwicklung eines Feuchtlebensraumkomplexes (136 m²)

- Entwicklung und Pflege von feuchtem Extensivgrünland und Hochstaudenfluren durch Pflegemahd im Abstand von 1-3 Jahren nach Bedarf

- Pflege von Feuchtgehölzen und Röhricht durch Stockhieb und Pflegemahd im Abstand von 5-10 Jahren nach Bedarf (781 m² – nicht anrechenbar, da schutzwürdiger Biotop 6339-1022)

Maßnahme 5: Entwicklung naturnaher Stillgewässer mit Flachwasser- und Verlandungszonen (2.264 m²)

- Entfernen des Fischbesatzes
- Entwicklung von Flachwasser- und Verlandungszonen durch Modellierung der Ufer und Weihersohle
- Vegetationsentwicklung über Sukzession und ggf. Initialpflanzung.

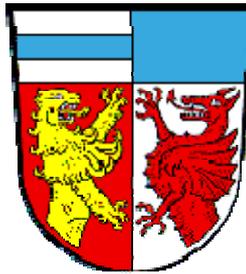
Mit den Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen am Südrand des Geltungsbereichs wird darüber hinaus die Grundlage für die Entwicklung eines begrünten Ortsrandes geschaffen, der zugleich auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist.

3.17 Besonderer Artenschutz

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich, des Fehlens geeigneter Gehölze, Wasserflächen und Kleinstrukturen sowie der bereits bestehenden angrenzenden Bebauung im Umfeld ist von keinen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Geltungsbereich auszugehen. Das Planungsgebiet kann allenfalls einigen Arten als ergänzendes, aber nicht essenzielles Nahrungshabitat dienen. Geringfügige Störungen bei der Nahrungssuche sowohl durch das Wohngebiet selbst als auch durch den Baubetrieb sind möglich. Betroffene Tiere können jedoch auf ausreichend vorhandene Nahrungshabitate im Umfeld ausweichen. Die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG lässt sich mit hinreichender Sicherheit ausschließen.

GEMEINDE SCHIRMITZ

Bebauungsplan „Gladiolenweg“



Umweltbericht Stand 08.06.2020

Gemeinde Schirmitz:

.....
Ernst Lenk
1. Bürgermeister
Hauptstraße 12
92718 Schirmitz

Planfertiger:


.....
Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt
Regierungsstraße 1
92224 Amberg

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2	Planerische und rechtliche Vorgaben und Ziele	3
1.3	Relevante Ziele des Umweltschutzes.....	3
2	Bestand und Bewertung der Umwelt	4
2.1	Schutzgut Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit	4
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	5
2.3	Schutzgut Fläche und Boden	5
2.4	Schutzgut Wasser	5
2.5	Schutzgut Klima / Luft	6
2.6	Schutzgut Landschaft	6
2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	6
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	6
3	Auswirkungen auf die Umwelt	6
3.1	Wirkfaktoren der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen.....	6
3.2	Beschreibung der erheblichen verbleibenden Beeinträchtigungen.....	8
3.3	Ausgleichsbedarf	8
3.4	Ausgleichsmaßnahmen	9
3.5	Spezieller Artenschutz.....	10
4	Alternativenprüfung	10
4.1	Umweltprognose bei Nichtdurchführung (Nullvariante).....	10
4.2	Geprüfte Alternativen	10
5	Überwachung / Monitoring	10
6	Zusammenfassung	11
	Anlagen	13

1 Einleitung

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Die Prüfungstiefe entscheidet sich nach den Bedingungen des Einzelfalls. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessen verlangt werden kann. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB im vorliegenden Umweltbericht zum Entwurf vom 09.03.2020 dargestellt. Im vorliegenden Umweltbericht werden – auf Grundlage der vorhandenen Daten – der Umweltbestand des betroffenen Raums beschreiben und bewertet und die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Belange des Umweltschutzes beschrieben.

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ befindet sich am östlichen Ortsrand von Schirmitz und hat eine Größe von 3,49 ha. Der Geltungsbereich schließt im Norden und Westen an allgemeine Wohngebiete an. Im Osten grenzt das Plangebiet an schutzwürdige Biotop um eine Weiherkette an. Im Süden liegen landwirtschaftliche Flächen. Das Baugebiet wird über die Blumenstraße und den Gladiolenweg erschlossen. Festgesetzt werden ein allgemeines Wohngebiet inklusive der erforderlichen verkehrsmäßigen Erschließung, kleinflächig auch Grünflächen und Flächen für die Elektrizität.

1.2 Planerische und rechtliche Vorgaben und Ziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand: 5. Änderung vom 29.03.1999) vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Darüber hinaus sind keine weiteren Ziele oder Maßnahmen dargestellt. Der Geltungsbereich liegt im Außenbereich. Im Regionalplan für die Region Oberpfalz-Nord (6) sind keine besonderen Ziele gesetzt.

Der östlich des Geltungsbereichs gelegene Talraum mit der Weiherkette und begleitenden Feuchtgehölzen ist im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab erfasst. Im ABSP sind hierfür folgende Ziele und Maßnahmen dargestellt:

- Erhalt und Förderung von Feucht- und Bruchwäldern.

1.3 Relevante Ziele des Umweltschutzes

Die örtlich relevanten Ziele des Umweltschutzes werden aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie den Zielen von Raumordnung und Landesplanung abgeleitet:

Schutzgut Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit:

- Erhaltung lärm- und schadstoffarmer Lebens- und Arbeitsbedingungen
- ungestörte Naherholung, freier Zugang in den landschaftlichen Freiraum

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt:

- Erhaltung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- Erhaltung des Biotopverbundes und der biologischen Vielfalt
- Sicherung ungestörter Lebensstätten, insbesondere von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten

Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft:

- Sicherung der Bodenfunktionen
- Erhaltung des Gebietswasserhaushalts
- Sicherung klimaregulierender Elemente und Frischluftbahnen
- Vermeidung klimarelevanter Emissionen
- Vermeidung von Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) in Boden, Wasser und Luft
- Erhaltung landschafts- und ortsbildprägender Elemente

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

- Erhaltung von Bau- und Bodendenkmälern sowie sonstigen Sachgütern

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

- Vermeidung sich gegenseitig verstärkender Auswirkungen auf die Schutzgüter.

2 Bestand und Bewertung der Umwelt

2.1 Schutzgut Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit

Im Geltungsbereich selbst liegen keine zum Wohnen oder zur Erholung genutzten Gebäude oder Flächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Aus dem angrenzenden Wohngebiet erreichen Blumenstraße, Gladiolenweg und ein Fußweg vom Asternweg her das Plangebiet, allerdings ohne im Plangebiet fortgesetzt zu werden. Der Feldrain an der Westgrenze wird von Fußgängern und Hundeführern begangen. Am östlichen Rand weist der Geltungsbereich aufgrund der topografischen Lage oberhalb der gehölzbestandenen Weiherkette eine grundsätzliche Eignung für die Erholung auf; dieser Bereich ist jedoch wie der gesamte Geltungsbereich nicht durch Wege erschlossen und insofern für Erholungssuchende die längste Zeit im Jahr unzugänglich.

Im Geltungsbereich und in dessen Umfeld bestehen geringe Vorbelastungen durch Lärm und Luftschadstoffe, die insbesondere vom Hausbrand und dem Straßenverkehr des angrenzenden Wohngebietes hervorgerufen werden. Dem Geltungsbereich des Plangebiets kommt somit trotz des in Teilbereichen gegebenen Potenzials für die Erholung insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Menschen zu.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt intensiver ackerbaulicher Nutzung. Der Geltungsbereich ist frei von Gehölzen und Gewässern; gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotope kommen ebenfalls nicht vor. Im Osten schließt sich ein Talraum mit einer Weierkette und begleitenden Gehölzen an, die weiter im Südosten in einen nach § 30 BNatSchG geschützten Erlen-Auwald übergehen (schutzwürdiger Biotop Nr. 6339-1021.01).

Im Geltungsbereich ist mit dem gelegentlichen Auftreten typischer Fledermausarten der Siedlungsgebiete (z.B. Zwergfledermaus) zu rechnen, die diesen Raum auch nach seiner Bebauung als Nahrungshabitat nutzen werden. Außer weit verbreiteten und ungefährdeten Arten der Siedlungsgebiete und Gehölze sind im Geltungsbereich keine Vögel zu erwarten. Brutplätze dieser Vogelarten sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im Geltungsbereich lassen sich aufgrund der fehlenden Gehölze mit Sicherheit ausschließen.

Amphibien und Reptilien sind aufgrund der Biotopausstattung im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Das Vorkommen sonstiger relevanter Säugetiere, Fische, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Weichtiere und Gefäßpflanzen lässt sich aufgrund der Verbreitung der Arten und der Biotopausstattung im Geltungsbereich ebenfalls ausschließen. Dem Geltungsbereich kommt somit geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu.

2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Der Untergrund des Geltungsbereichs wird von Ton- und Sandsteinen des Oberrotliegenden aufgebaut. Bei den anstehenden Böden handelt es sich überwiegend um bindige Sande. Unterlagernd steht Sandstein an, der örtlich Tonzwischenlagen aufweist. Die Fläche des Plangebiets ist unbebaut. Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden ist mit einer Ackerzahl von 47 als mittel, bei regionaler Betrachtung in Bezug auf den Durchschnittswert von 31 im Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab als hoch zu bewerten. Die landwirtschaftlich überprägten Bereiche unter intensiver ackerbaulicher Nutzung im Geltungsbereich haben bei Betrachtung aller Bodenteilfunktionen mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden. Schadstoffbelastungen oder Altlasten sind nicht bekannt.

2.4 Schutzgut Wasser

Die Sandsteine im Geltungsbereich sind im Wasserhaushalt schwach durchlässig, die Tone sehr schwach durchlässig. Wasserschutzgebiete, festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche liegen nicht vor. Dem Plangebiet kommt aufgrund der intakten Grundwasserverhältnisse mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet tragen zur Kaltluftentstehung bei. Die Fließgeschwindigkeit der Kaltluft und die Durchlüftung sind aus topografischen Gründen gering. Der Geltungsbereich wirkt daher nur in geringem Umfang ausgleichend auf die angrenzenden, überwärmten Siedlungsgebiete. Flächen zur Reinluftproduktion fehlen. In der Gesamtbetrachtung kommt dem Geltungsbereich geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft zu.

2.6 Schutzgut Landschaft

Dem strukturarmen, auf zwei Seiten von Bebauung umgebenen Geltungsbereich kommt geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft zu.

2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Sonstige Sachgüter kommen im Geltungsbereich nicht vor.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen bestehen im Geltungsbereich insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie zwischen den Schutzgütern Landschaft, Tiere und Pflanzen. Die Ausprägung der Biotope von Tieren und Pflanzen hängt wesentlich von Boden und Wasserhaushalt ab. Umgekehrt tragen naturraumtypische Lebensräume von Tieren und Pflanzen erheblich zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft bei.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

3.1 Wirkfaktoren der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden 3,49 ha Wohngebiet inklusive der erforderlichen verkehrsmäßigen Erschließung festgesetzt. Die umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung auf die einzelnen Schutzgüter gehen dabei im Wesentlichen von der Versiegelung und Überbauung von Natur und Landschaft aus. Während die Verkehrsflächen überwiegend versiegelt werden, beschränkt sich bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 die Versiegelung des Wohngebietes auf etwa die Hälfte seiner Fläche. In der Gesamtbetrachtung haben die Festsetzungen somit einen geringen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad zur Folge.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch geeignete Festsetzungen vermieden oder minimiert. In der folgenden Tabelle sind die umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung auf

die Schutzgüter des UVPG und die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen einander gegenübergestellt.

Gegenüberstellung von Wirkfaktoren und Vermeidungsmaßnahmen

Wirkfaktoren der Planung	Festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen
Menschen, menschliche Gesundheit <ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung angrenzender Wohngebiete durch Lärm • Beeinträchtigung angrenzender Wohngebiete durch Luftschadstoffe • Verlust und Beeinträchtigung erholungswirksamer Elemente und Strukturen durch Überbauung oder Verlärmung 	<ul style="list-style-type: none"> • keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten • keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten • keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt <ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch Überbauung • Verkleinerung, Zerschneidung und Isolierung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen • Schädigung und Störung insbesondere gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten 	<ul style="list-style-type: none"> • Durchgrünung des Wohngebietes mit Bäumen und Gehölzen • Erhaltung des Biotopverbundes im östlich angrenzenden Talraum • keine Schädigung oder erhebliche Störung relevanter Arten zu erwarten
Fläche und Boden <ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Boden und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Versiegelung oder Überbauung • Beeinträchtigung von Böden durch baubedingten Schadstoffeintrag 	<ul style="list-style-type: none"> • Verminderung der Bodenversiegelung durch flächensparende Erschließung und Begrenzung der zulässigen Bebauung • Schutz des Oberbodens vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18915
Wasser <ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes bzw. der Retention von Hochwasser • Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung • Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser durch Schadstoffeintrag 	<ul style="list-style-type: none"> • teilweise Erhaltung der Grundwasserneubildung durch versickerungsfähige Beläge oder durchlässige Bauweisen • Retention von Regenwasser in Zisternen auf den Baugrundstücken
Klima und Luft <ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung von Luftleitbahnen • Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten • Verlust klimaregulierender Elemente bzw. Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten • Pflanzung von Gehölzen und Bäumen im Straßenraum und in den Gärten
Landschaft <ul style="list-style-type: none"> • Verlust orts- und landschaftsbildprägender Elemente • bauliche Überprägung des Ortsrandes von Schirmitz 	<ul style="list-style-type: none"> • keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten • Entwicklung eines grünen Ortsrandes durch dichte Pflanzung von Bäumen in den Gärten am Rand des Geltungsbereichs
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter <ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Kultur- und sonstigen Sachgütern 	<ul style="list-style-type: none"> • keine erheblichen Beeinträchtigungen

3.2 Beschreibung der erheblichen verbleibenden Beeinträchtigungen

Die vorgesehene Bebauung und die zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt und bewertet. Dies erfolgt anhand der im Leitfaden vorgezeichneten Arbeitsschritte zur Behandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Wohngebiet geplant, das bei einer Grundflächenzahl von 0,35 nur etwa zur Hälfte versiegelt oder überbaut werden kann. Dies entspricht einem geringen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“).

Die von dem geplanten Wohngebiet ausgehenden Beeinträchtigungen beschränken sich im Wesentlichen auf Lärm und Luftschadstoffe in den Bauzeiten der Erschließung und der Wohnbebauung selbst. Der freie Zugang zur Natur und die Erholungseignung der angrenzenden Landschaft werden nicht eingeschränkt.

Im Geltungsbereich gehen ausschließlich Lebensräume mit geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen verloren. Der östlich angrenzende Talraum mit Weiherkette, Ufergehölzen und Erlen-Auwald bleibt von dem Wohngebiet unberührt. Beeinträchtigungen von Boden und Wasser werden durch flächensparende Erschließung und Retention von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken vermindert. Die innere Durchgrünung des Wohngebiets mit Bäumen und Sträuchern, die Pflanzung von Bäumen an der Erschließungsstraße sowie die Einbindung und Ortsrandgestaltung des Baugebiets mit Bäumen auf den Bauparzellen tragen sowohl zur Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbilds als auch zur Verminderung der Auswirkungen der Bebauung auf das Lokalklima bei. Beeinträchtigungen des Schutzgutes kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter treten nicht auf, ebenso keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

3.3 Ausgleichsbedarf

Die vorgesehene Bebauung und die zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt und bewertet. Den Bauflächen im Geltungsbereich kommt demnach ein geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad der Beeinträchtigungsintensität B I zu. Eingriff, Bewertungen und Beeinträchtigungsintensität sind in Karte 1: Bewertung und Eingriff dargestellt.

Die bauliche Nutzung des Wohngebietes ermöglicht es, umfassende Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen aller relevanten Schutzgüter zu treffen. Aus der Faktorenspanne kommt daher ein unterer Wert zur Anwendung. Damit sind für den Bebauungsplan „Gladiolenweg“ 10.475 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

Beeinträchtigungsintensität	Fläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
B I	34.915 m ²	0,3	10.475 m ²
Gesamtsumme	34.915 m²		10.475 m²

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in 100-300 m Entfernung zum Geltungsbereich auf Teilflächen der Grundstücke 656/191 und 656/192, beide Gemarkung Schirmitz, durchgeführt, die die Gemeinde Schirmitz aus ihrem Eigentum bereitstellt. Ziel ist die Entwicklung eines Lebensraumkomplexes, der ein weites Spektrum von nassen bis zu trocken-mageren Standorten umfasst und in besonderem Maße der Wiedervernetzung von Lebensräumen dient. Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen im einzelnen folgende Maßnahmen:

Maßnahme 1: Entwicklung eines naturnahen, lichten Eichenmischwaldes (6.767 m²)

- Entnahme von Fichten und Föhren in bemessenem Umfang zur Förderung vorhandener Laubholznaturverjüngung
- Unterpflanzung des östlichen Waldrandes mit standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern des Herkunftsgebietes Ostbayerisches Bergland
- Entwicklung eines mageren, trockenen Waldsaums durch Beseitigung verschattender Bäume am Westrand des Bestandes
- Entwicklung von Biotopbäumen
- Anlage von Habitatelementen, z.B. für Zauneidechsen

Maßnahme 2: Herstellung eines gestuften Waldmantels (427 m²)

- Gruppenweise Pflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern des Herkunftsgebietes Ostbayerisches Bergland
- Entwicklung eines Krautsaums über gelenkte Sukzession, Pflegemahd im Abstand von 1-3 Jahren nach Bedarf

Maßnahme 3: Grünlandextensivierung (881 m²)

- Entwicklung von artenreichem Grünland durch zweischürige Früh-Spät-Mahd (Ende Mai, Anfang September) in den ersten fünf Jahren ohne Düngung; Abfuhr und ggf. Verwertung des Mähguts
- Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland durch einschürige Mahd (September) nach fünf Jahren ohne Düngung; Abfuhr und ggf. Verwertung des Mähguts

Maßnahme 4: Pflege und Entwicklung eines Feuchtlebensraumkomplexes (136 m²)

- Entwicklung und Pflege von feuchtem Extensivgrünland und Hochstaudenfluren durch Pflegemahd im Abstand von 1-3 Jahren nach Bedarf
- Pflege von Feuchtgehölzen und Röhricht durch Stockhieb und Pflegemahd im Abstand von 5-10 Jahren nach Bedarf (781 m² - nicht anrechenbar, da schutzwürdiger Biotop 6339-1022)

Maßnahme 5: Entwicklung naturnaher Stillgewässer mit Flachwasser- und Verlandungszonen (2.264 m²)

- Entfernen des Fischbesatzes
- Entwicklung von Flachwasser- und Verlandungszonen durch Modellierung der Ufer und Weihersohle
- Vegetationsentwicklung über Sukzession und ggf. Initialpflanzung.

Mit den Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen am Südrand des Geltungsbereichs wird darüber hinaus die Grundlage für die Entwicklung eines begrünten Ortsrandes geschaffen, der zugleich auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist.

3.5 Spezieller Artenschutz

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich, des Fehlens geeigneter Gehölze, Wasserflächen und Kleinstrukturen sowie der bereits bestehenden angrenzenden Bebauung im Umfeld ist von keinen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Geltungsbereich auszugehen. Das Planungsgebiet kann allenfalls einigen Arten als ergänzendes, aber nicht essenzielles Nahrungshabitat dienen. Geringfügige Störungen bei der Nahrungssuche sowohl durch das Wohngebiet selbst als auch durch den Baubetrieb sind möglich. Betroffene Tiere können jedoch auf ausreichend vorhandene Nahrungshabitate im Umfeld ausweichen. Die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG lässt sich mit hinreichender Sicherheit ausschließen.

4 Alternativenprüfung

4.1 Umweltprognose bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Im Geltungsbereich sind bei Nichtdurchführung der Bauvorhaben keine verbindlichen fachlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass der Status quo von Natur und Landschaft mit seiner geringen ökologischen Bedeutung bei Nichtdurchführung unverändert erhalten bleibe.

4.2 Geprüfte Alternativen

Die Gemeinde Schirmitz verfügt derzeit über kein weiteres Bauland im gemeindlichen Eigentum. Die Möglichkeiten der Nachverdichtung und Nutzbarmachung von Flächen in den bestehenden Baugebieten sind ausgeschöpft. Die Gemeinde Schirmitz hat vor den Grunderwerbsverhandlungen den Standort des Wohngebietes geprüft und unter den Gesichtspunkten von Erschließung, räumlicher Lage, Zuschnitt und möglichen Nutzungskonflikten für grundsätzlich gut geeignet erachtet. Alternative Standorte für ein Wohngebiet liegen mangels Flächenverfügbarkeit nicht vor. Unabhängig davon drängen sich auch keine weiteren oder besseren Alternativen auf.

5 Überwachung / Monitoring

Die Beschaffenheit des Bodens und des Baugrundes sowie der Grundwasserstand im Baugebiet können im Rahmen der Bauausführung festgestellt und gewürdigt werden. Dies ermöglicht es der Gemeinde Schirmitz, ggf. weitere oder andere wirksame Vorkehrungen zur Verminderung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu

treffen. Aufgrund der geringeren Betroffenheit ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen auf die anderen Schutzgüter nachrangig.

6 Zusammenfassung

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die auf Grundlage der bisherigen Erkenntnisse ermittelten Ergebnisse der Umweltprüfung sind in dem vorliegenden Umweltbericht zum Entwurf vom 09.03.2020 dargestellt. Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben sind keine Schwierigkeiten, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, aufgetreten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Der Geltungsbereich ist frei von Gehölzen und Gewässern; gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotope kommen ebenfalls nicht vor. Im Osten schließt sich ein Talraum mit einer Weiherkette, Ufergehölzen und einem Erlen-Auwald an. Die Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich wurden im Juni 2019 erfasst.

Im Geltungsbereich ist mit dem gelegentlichen Auftreten typischer Fledermausarten der Siedlungsgebiete (z.B. Zwergfledermaus) zu rechnen, die diesen Raum auch nach seiner Bebauung als Nahrungshabitat nutzen werden. Außer weit verbreiteten und ungefährdeten Arten der Siedlungsgebiete und Gehölze wurden im Geltungsbereich keine Vögel beobachtet. Brutplätze dieser Vogelarten sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im Geltungsbereich lassen sich aufgrund der fehlenden Gehölze mit Sicherheit ausschließen. Sonstige geschützte oder gefährdete Tierarten und Gefäßpflanzen sind im Geltungsbereich nicht nachgewiesen und angesichts der Nutzungen und Strukturen auch nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich werden 3,49 ha Wohngebiet inklusive der erforderlichen verkehrsmäßigen Erschließung festgesetzt. Während die Verkehrsflächen überwiegend versiegelt werden, beschränkt sich bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 die Versiegelung des Wohngebietes auf etwa die Hälfte seiner Fläche. Die von dem geplanten Wohngebiet ausgehenden Beeinträchtigungen beschränken sich im Wesentlichen auf Lärm und Luftschadstoffe in den Bauzeiten der Erschließung und der Wohnbebauung selbst. Der freie Zugang zur Natur und die Erholungseignung der angrenzenden Landschaft werden nicht eingeschränkt. Im Geltungsbereich gehen ausschließlich Lebensräume mit geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen verloren. Der östlich angrenzende Talraum mit Weiherkette, Ufergehölzen und Erlen-Auwald bleibt von dem Wohngebiet unberührt. Beeinträchtigungen von Boden und Wasser werden durch flächensparende Erschließung und Retention von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken vermindert. Die innere Durchgrünung des Wohngebiets mit Bäumen und Sträuchern, die Pflanzung von Bäumen an der Erschließungsstraße sowie die Einbindung und Ortsrandgestaltung des Baugebiets mit Bäumen auf den Bauparzellen tragen sowohl zur Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbilds als auch zur Verminderung der Auswirkungen der Bebauung auf das Lokalklima bei. Beeinträchtigungen des Schutzgutes kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter treten nicht auf, ebenso keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Die vorgesehene Bebauung und die zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt und bewertet. In der Gesamtbetrachtung haben die Festsetzungen des Wohngebietes somit einen geringen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad zur Folge. Der Ausgleichsbedarf beträgt 10.475 m². Die Ausgleichsmaßnahmen werden in 100-300 m Entfernung zum Geltungsbereich auf Teilflächen der Grundstücke 656/191 und 656/192, beide Gemarkung Schirmitz, durchgeführt, die die Gemeinde Schirmitz aus ihrem Eigentum bereitstellt. Ziel ist die Entwicklung eines Lebensraumkomplexes, der ein weites Spektrum von nassen bis zu trocken-mageren Standorten umfasst und in besonderem Maße der Wiedervernetzung von Lebensräumen dient. Mit den Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen am Südrand des Geltungsbereichs wird die Grundlage für die Entwicklung eines begrünten Ortsrandes geschaffen, der zugleich auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist.

Die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG lässt sich mit hinreichender Sicherheit ausschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbote werden bei der Umsetzung des Bebauungsplans und auch bei späteren Um- und Ausbaumaßnahmen beachtet. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 gemäß den Regelungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für die Zulassung des Vorhabens nicht erforderlich.

Zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt kann die Gemeinde Schirmitz die Beschaffenheit des Bodens und den Grundwasserstand im Rahmen der Bauausführung feststellen und würdigen. Dies ermöglicht es der Gemeinde Schirmitz, ggf. weitere oder andere wirksame Vorkehrungen zur Verminderung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu treffen. Aufgrund der geringeren Betroffenheit ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen auf die anderen Schutzgüter nachrangig.

Bei Nichtdurchführung der Bauvorhaben bzw. Nutzungen ist davon auszugehen, dass der Status quo von Natur und Landschaft mit seiner geringen ökologischen Bedeutung unverändert erhalten bleibe. Der Geltungsbereich ist hinsichtlich Erschließung, räumlicher Lage, Zuschnitt und möglichen Nutzungskonflikten als Standort für ein Wohngebiet gut geeignet. Alternative oder bessere Standorte für das Wohngebiet liegen mangels Flächenverfügbarkeit nicht vor, drängen sich aber auch nicht auf.

Aufgestellt:

Amberg, den 08.06.2020

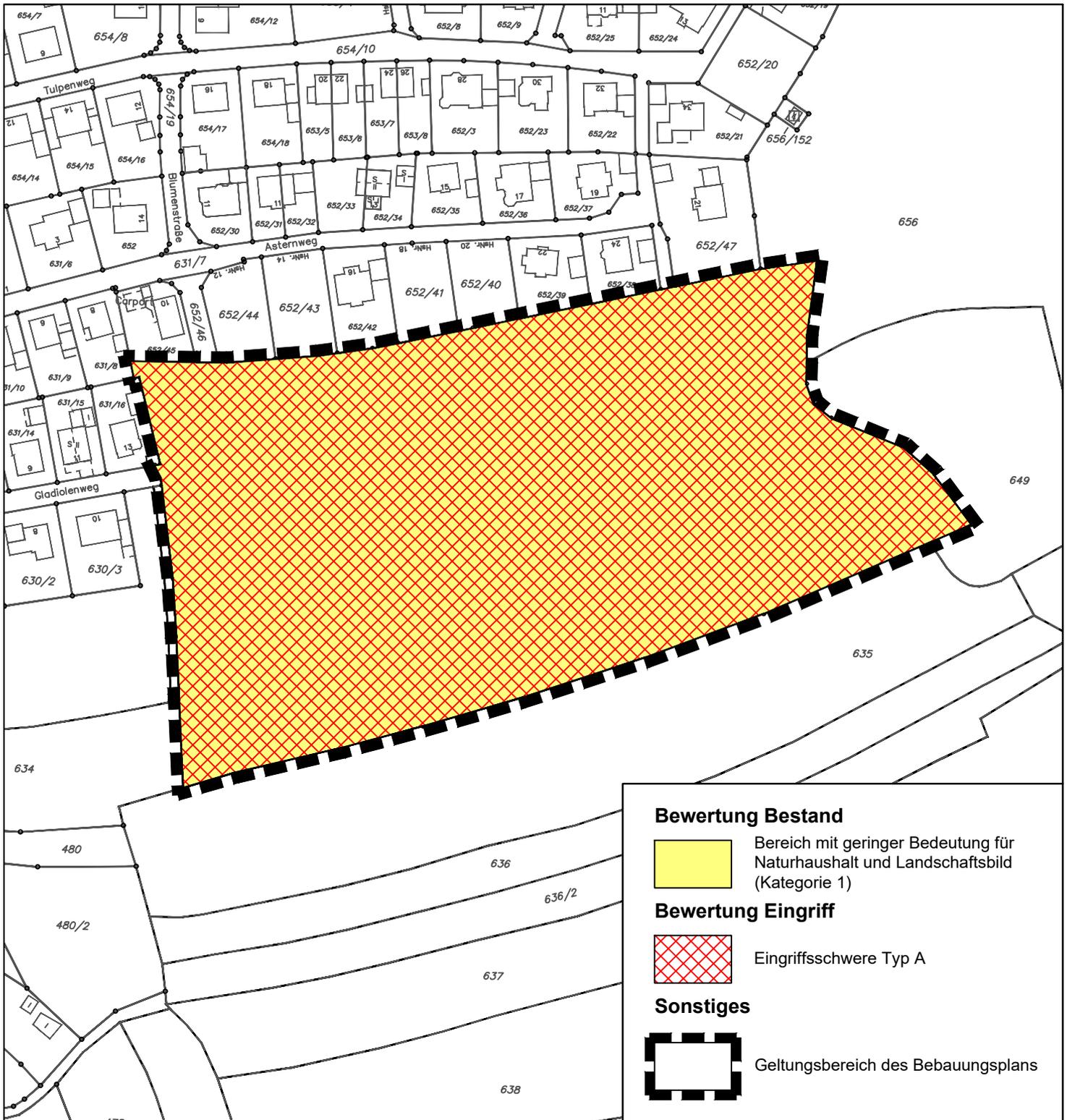
Dipl.-Ing. Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt
Regierungsstraße 1, 92224 Amberg
Telefon 09621 9702160, Fax 9119075



Anlage

Karte 1: Bewertung und Eingriff

Karte 2: Ausgleichsmaßnahmen



Gemeinde Schirmitz



Bebauungsplan "Gladiolenweg"

Karte 1: Bewertung und Eingriff

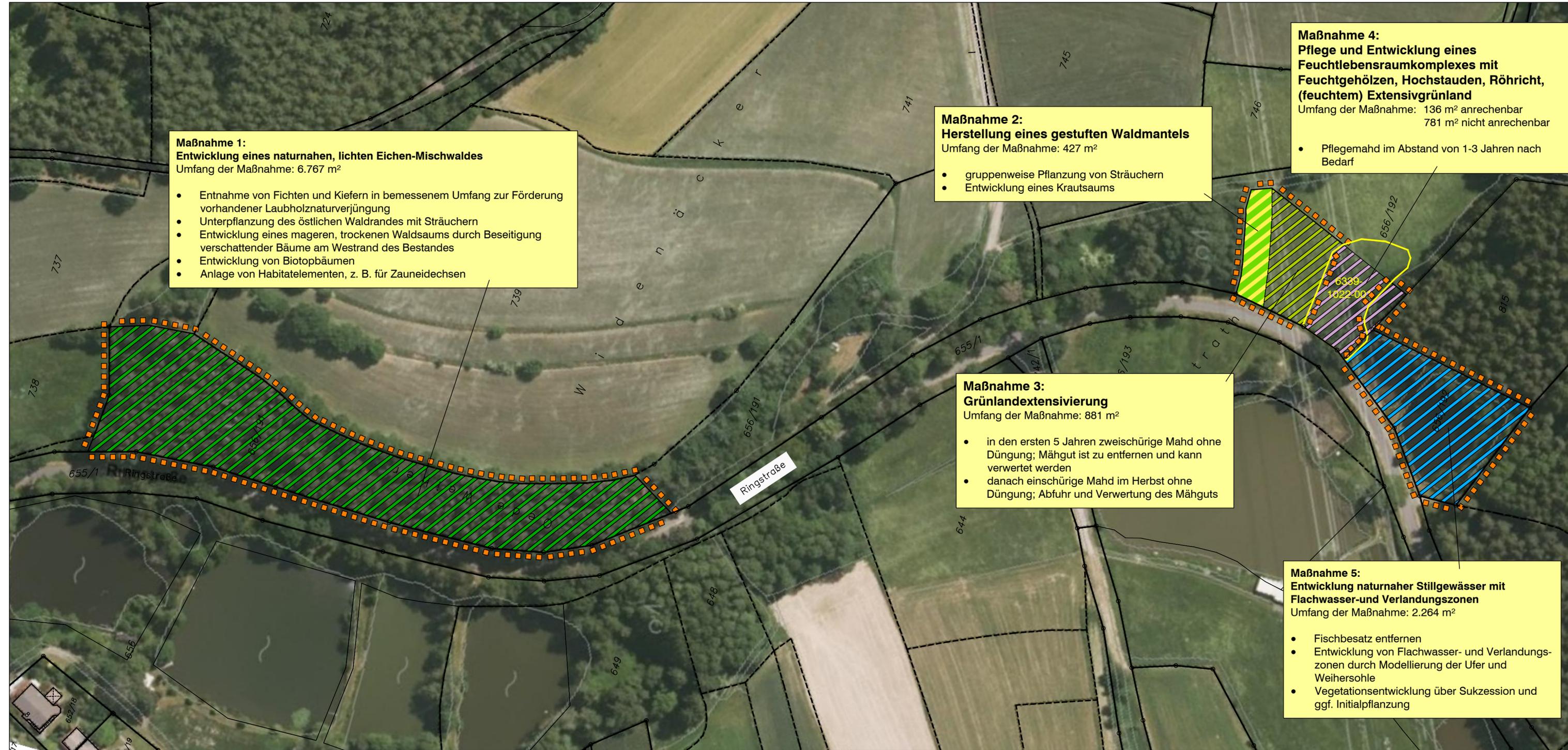
Maßstab 1 : 2.000

Stand: 08.06.2020

Stefan Weidenhammer

Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. (Univ.)
 Regierungsstraße 1 92224 Amberg
 Fon (09621) 9702160 Fax 9119075
 Stefan.Weidenhammer@mnet-online.de





Maßnahme 1:
Entwicklung eines naturnahen, lichten Eichen-Mischwaldes
 Umfang der Maßnahme: 6.767 m²

- Entnahme von Fichten und Kiefern in bemessenem Umfang zur Förderung vorhandener Laubholznaturverjüngung
- Unterpflanzung des östlichen Waldrandes mit Sträuchern
- Entwicklung eines mageren, trockenen Waldsaums durch Beseitigung verschattender Bäume am Westrand des Bestandes
- Entwicklung von Biotopbäumen
- Anlage von Habitatelementen, z. B. für Zauneidechsen

Maßnahme 2:
Herstellung eines gestuften Waldmantels
 Umfang der Maßnahme: 427 m²

- gruppenweise Pflanzung von Sträuchern
- Entwicklung eines Krautsaums

Maßnahme 4:
Pflege und Entwicklung eines Feuchtlebensraumkomplexes mit Feuchtgehölzen, Hochstauden, Röhricht, (feuchtem) Extensivgrünland
 Umfang der Maßnahme: 136 m² anrechenbar
 781 m² nicht anrechenbar

- Pflegemahd im Abstand von 1-3 Jahren nach Bedarf

Maßnahme 3:
Grünlandextensivierung
 Umfang der Maßnahme: 881 m²

- in den ersten 5 Jahren zweischürige Mahd ohne Düngung; Mähgut ist zu entfernen und kann verwertet werden
- danach einschürige Mahd im Herbst ohne Düngung; Abfuhr und Verwertung des Mähguts

Maßnahme 5:
Entwicklung naturnaher Stillgewässer mit Flachwasser- und Verlandungszonen
 Umfang der Maßnahme: 2.264 m²

- Fischbesatz entfernen
- Entwicklung von Flachwasser- und Verlandungszonen durch Modellierung der Ufer und Weihersohle
- Vegetationsentwicklung über Sukzession und ggf. Initialpflanzung

Geplante Maßnahmen

Anlage

-  Waldrand

Entwicklung

-  Entwicklung naturnaher Laubwald
-  Grünlandextensivierung
-  Entwicklung Feuchtlebensraumkomplex
-  Entwicklung naturnahe Stillgewässer

Sonstiges

-  Grenze der Ausgleichsmaßnahmen
-  Biotop laut amtlicher Biotopkartierung mit Nummer: nicht zum Ausgleich anrechenbar



**BEBAUUNGSPLAN
„Gladiolenweg“
SATZUNG**

über den Bebauungsplan „Gladiolenweg“

Die Gemeinde Schirmitz im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 798), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) die Satzung über den Bebauungsplan „Gladiolenweg“.

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Gladiolenweg“ vom _____ gefertigt vom Landschaftsarchitekt Stefan Weidenhammer, Regierungsstraße 1, 92224 Amberg, wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan „Gladiolenweg“, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bauvorschriften, ist Bestandteil dieser Satzung.

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

Schirmitz, den _____

Lenk
1. Bürgermeister

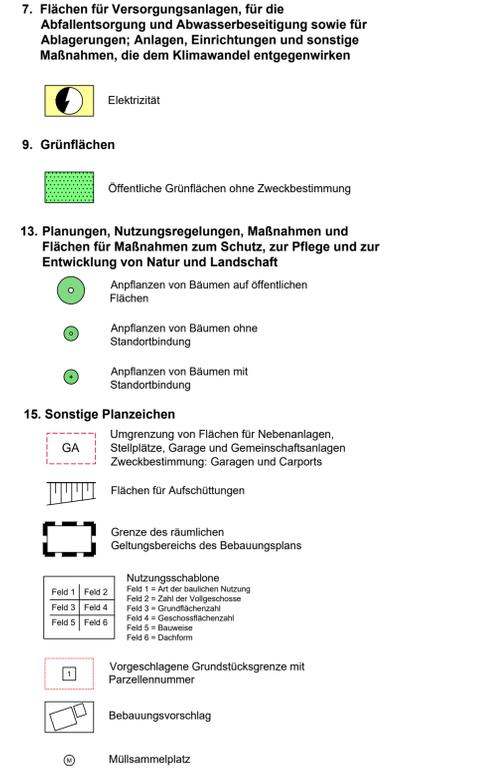
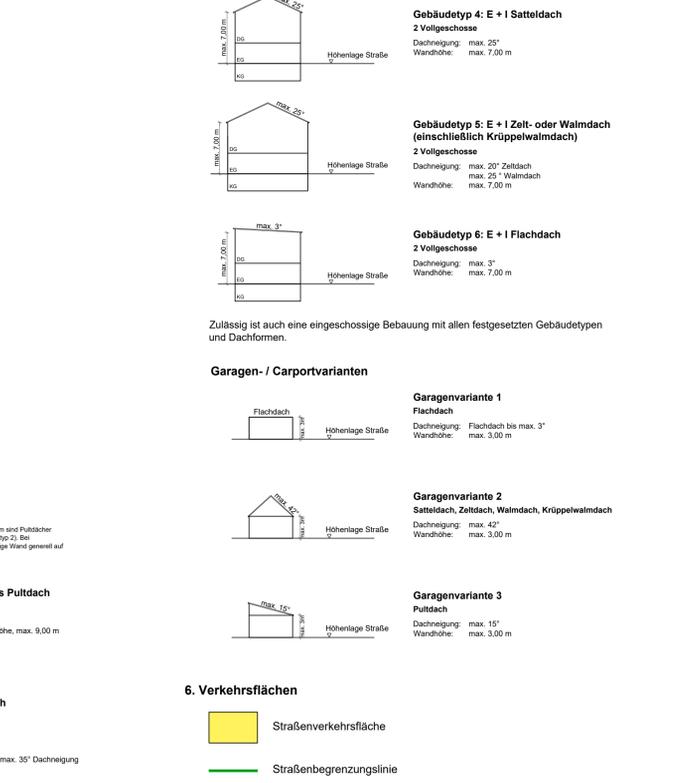
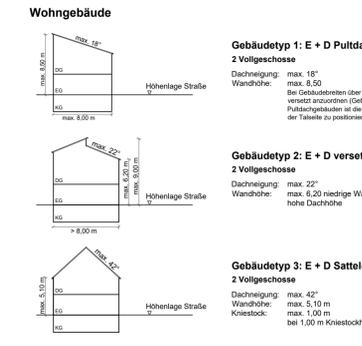
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
(gemäß BauGB und BauNVO)
- § 1 Geltungsbereich Bebauungsplan** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Schirmitz: Flur-Nr. 633, 634/1, 649/1, 650, 651 und 656/253 (Fl.-Nr. 633 neu).
 - Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)
- Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
 - In den Gebäuden ist jeweils nur eine Wohneinheit zulässig. Bei Doppelhäusern gilt dies für die Doppelhaushälften.

- § 3 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Höhe der baulichen Anlagen und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.
 - Die GRZ beträgt maximal 0,35.
 - Die GFZ beträgt maximal 0,7.
 - Es sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig. Das zweite Vollgeschoss kann auch als ausgebauter Dachgeschoss errichtet werden.
 - Die maximalen Wandhöhen und Firsthöhen der in der Planzeichnung dargestellten Gebäudetypen dürfen nicht überschritten werden. Die Bezugshöhe ist das Straßenniveau an der Mitte der zufahrtsseitigen Grundstücksgrenze.
 - Die Wandhöhe wird definiert von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.
- § 4 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Auf den Parzellen 1 und 2, 29 und 30 sowie 48 und 49 sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig, auf allen anderen Parzellen ausschließlich Einzelhäuser.
- § 5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)
- In dem Baugebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen für Wohngebäude, Stellplätze und Garagen zeichnerisch festgesetzt.
- § 6 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die Hauptfrischrichtung der Gebäude ist parallel zur Längsseite der Gebäude herzustellen. Doppelhäuser gelten hierbei als eine bauliche Anlage.
- § 7 Unterirdische Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Telefon- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. In den öffentlichen Verkehrsflächen wird ausreichend Raum für die Verlegung aller Infrastruktursparten zur Verfügung gestellt.
- § 8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Das Baugebiet „Gladiolenweg“ ist im Trennsystem zu entwässern.
 - Pkw-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Ausnahmen sind für behindertengerechte Stellplätze zulässig.
 - Je Bauparzelle ist eine Zisterne mit mindestens 6,0 m³ Fassungsvermögen vorzusehen; dies gilt auch für jede Doppelhaushälfte. Der Standort kann innerhalb des Baugrundstücks frei gewählt werden. Der Überlauf der Zisterne ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Das gesammelte Oberflächenwasser kann zur Gartenbewässerung, als Brauchwasser oder für ähnliche Zwecke genutzt werden. Hinweis: Anlagen zur Regenwasserzisterne sind nach § 3 AVBWasserV an das Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Außerdem ist sicherzustellen, dass sie keine Rückwirkungen auf das öffentliche Trinkwassernetz haben (§ 3 AVBWasserV).
- § 9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Das Wohngebiet wird auf öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraßen durch Pflanzung von Bäumen durchgrünt. Verwendet werden Hochstämmige heimischer, standortgerechter Laubbäume. Die Pflanzung durchgängiger Baumreihen sollte sich dabei auf eine Art beschränken.
 - Gärten und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Nicht zulässig sind Steinfelder mit einer Flächengröße über 5 m².
 - Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten soll möglichst landschaftsgerecht mit regional-typischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgen. Auf jeder Bauparzelle ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Für Baumpflanzungen werden ausschließlich standortgerechte, heimische bzw. regionaltypische Baumarten verwendet. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bepflanzung und den Standortansprüchen der Bäume auszuwählen. Die Pflanzung von Tannen, Fichten und nicht heimischen Koniferen (z.B. Thuja und Scheinzypressen) sowie von Arten und Formen mit Buntlaubigkeit, Säulen-, Pyramiden-, Hänge- und Drehwuchs kann nicht angerechnet werden und sollte unterbleiben.
 - In den Parzellen am Südrand des Geltungsbereichs ist zusätzlich je ein Obstbaum als Hochstamm im Abstand von 4 m zur südlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen.
 - In Strauchpflanzungen sind heimische, standortgerechte oder regionaltypische Arten zu verwenden. Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei Sträucher zu pflanzen.
 - Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezug der Wohngebäude vorzunehmen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- § 10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die erforderlichen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die der Bebauungsplan „Gladiolenweg“ vorbereitet, werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt (Eingriffsregelung nach BNatSchG). Der Ausgleichsbedarf beträgt 10.475 m². Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden außerhalb des Geltungsbereichs in entsprechendem Umfang Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt. Die Flächen werden von der Gemeinde Schirmitz aus ihrem Eigentum bereitgestellt.
 - Als externe Ausgleichsflächen werden zugeordnet: Teilfläche aus Flur-Nr. 656/191 und Teilfläche aus Flur-Nr. 656/192, beide Gemarkung Schirmitz. Auf Flur-Nr. 656/191 (Teilfläche) wird durch Waldumbau ein naturnaher Eichenmischwald entwickelt. Auf Flur-Nr. 656/192 (Teilfläche) werden ein gestufter Waldmantel, Extensivgrünland, ein Feuchtwasserraumkomplex und naturnahe Stillgewässer mit Flachwasser- und Verlandungszonen entwickelt.
- II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
(gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- § 11 Dächer**
- Zulässig sind die in der Planzeichnung dargestellten Dachformen der jeweiligen Gebäudetypen. Sattel-, Zelt-, Walmdach und Krüppelwalmdächer sind symmetrisch auszubilden. Der Dachvorsprung an der Traufe darf bei allen Dachformen maximal 60 cm und am Ortsgang maximal 40 cm betragen.
 - Zulässig sind die in der Planzeichnung dargestellten Dachneigungen und Kniestöcke der jeweiligen Gebäudetypen. Die Höhe des Kniestocks wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte.
 - Die Eindeckung von Pult-, Sattel-, Zelt-, Walmdach und Krüppelwalmdächern hat mit nicht glänzenden roten, braunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Fliesen oder Ziegeln zu erfolgen. Für Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer bis 25 ° und untergeordnete Bauteile ist auch eine Blecheindeckung zulässig. Farbige lackierte oder beschichtete Blechdächer sind in der Farbe der Eindeckung des Hauptgebäudes zulässig. Zulässig sind auch begrünte Dächer, insbesondere auf Flachdächern, Pultdächern und Satteldächern bis 25° Dachneigung.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,35 Grundflächenzahl GRZ: 0,35
- GFZ 0,7 Geschossflächenzahl GFZ: 0,7
- E + I Zahl der Vollgeschosse
- E + D
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze i. S. v. § 23 (3) BauNVO für bauliche Anlagen
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Zulässige Gebäudeformen**



- § 12 Fassadengestaltung**
- Fassadenanstriche sind in gedeckten Farben auszuführen. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterstellungen zulässig. Fensterbänder sind mit Elementen aus Holzlaten oder Faserzementplatten zu gliedern. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.
- § 13 Garagen und Nebenanlagen**
- Die maximale Wandhöhe von Garagen und Carports beträgt 3,0 m. Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO ist für die Ermittlung der mittleren Wandhöhe nicht das natürliche Gelände, sondern das Straßenniveau an der Grundstücksgrenze in der Mitte der Garage oder des Carports bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand maßgeblich.
 - Auf allen Parzellen sind Garagen oder Carports in Dachform und -eindeckung dem Hauptgebäude anzugleichen. Garagen können darüber hinaus auch als extensiv begrüntes Flachdach ausgeführt werden.
 - Bei Garagen oder Carports mit Satteldach ist die Dachneigung aneinander gebauter Grenzgaragen aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Maßgeblich ist die zuerst genehmigte Garage.
 - Stellplätze und der erforderliche Stauraum vor den Garagen oder Carports sind offen zu halten und dürfen nicht eingezäunt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen und Carports mindestens 5,5 m. Die Regelungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schirmitz, Stand 28.02.2017, finden Anwendung (Anhang).
 - Bei den Bauparzellen 1, 2, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 15, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, und 49 dürfen bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen die Baugrenzen mit einer Bauteile bis 2,0 m überschritten werden. Die Länge darf dabei maximal 6,0 m betragen. Ein Grenzabstand von 3,0 m ist einzuhalten.
 - Bei genehmigungsfreien Nebengebäuden ist zur Eingrünung ein Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.
- § 14 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**
- An den Grenzen der Bauparzellen sind die Verkehrsflächen ist das Gelände höhenmäßig an die angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen. Stützmauern sind innerhalb der Grundstücke an Garagenzufahrten und Wohnhauszugängen bis 0,6 m Höhe zulässig. Zur höhenmäßigen Gliederung des Geländes sind Trockenmauern bis 1,0 m Höhe zulässig.
 - Das bebaubare Gelände zu den nördlich angrenzenden bebauten Grundstücken darf deren Geländeoberfläche nicht übersteigen.
 - Auf den Parzellen 15, 16, 17, 18, 35, 36, 37, 38 und 39 sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 4,0 m über dem Urd Gelände zulässig.
- § 15 Einfriedungen**
- Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Mauern oder Zäune mit Sockeln sind unzulässig. Auf eine entsprechende Sichtdurchlässigkeit ist zu achten.
 - Grundstücke, die an landwirtschaftliche Flächen grenzen, sind unzufrieden. Einfriedungen, die direkt an landwirtschaftliche Flächen grenzen, dürfen nicht mit einer Tür versehen werden.

- III. Hinweise**
- Landwirtschaft: Die südlich des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke werden über die neue Erschließungsstraße erreicht.
 - Denkmalschutz: Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 9 DMSchG und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekannt gemacht werden. Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Funde bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.
 - Klimaschutz: Die Gemeinde Schirmitz setzt sich für den Schutz des Klimas ein. Der Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen und von Photovoltaikanlagen ist ein Beitrag dazu. Von den Bauwilligen wird deshalb erwartet, dass sie regenerative Energien nutzen.
 - Immissionsschutz: Die Bauparzellen des Wohngebietes grenzen teilweise unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen an. Es ist daher mit Immissionen von Lärm, Staub und Geruch zu rechnen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung unvermeidlich sind.
 - Oberbodenschutz: Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischen zu lagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsregeln gemäß DIN 18915 sind zu beachten.
 - Bodenschutz: Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gemäß Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Die Aushubarbeiten sind 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.
 - Abfallwirtschaft: 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.
 - Müllabfuhr: Die gesamten häuslichen Abfälle, inkl. des anfallenden Sperrmülls, der hinterliegenden, für moderne Müllfahrzeuge nicht erschlossenen Grundstücke sind an den in der Planzeichnung dargestellten Müllsammelplätzen bereitzustellen.
 - Artenschutz: Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans und auch bei späteren baulichen und gärtnerischen Maßnahmen zu beachten. Insbesondere dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.
 - Bauzwang: Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde beabsichtigt, einen Bauzwang (Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus spätestens fünf Jahre nach dessen Erwerb) in den notariellen Verträgen zu regeln.
- IV. Rechtsgrundlagen**
- Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baumutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzonenverordnung (PlanZV)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DMSchG)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (ROV)
 - Stellplatzsatzung der Gemeinde Schirmitz

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Schirmitz hat in der Sitzung vom _____ den Bebauungsplan „Gladiolenweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Gladiolenweg“ wurde am _____ durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Gladiolenweg“ wurde in der Zeit vom _____ bis _____ durchgeführt.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Schirmitz hat in der Sitzung vom _____ den Entwurf des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ in der Fassung vom _____ gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Gladiolenweg“ in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Behördenbeteiligung

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan in der Fassung vom _____ gegeben. Die Anregungen wurden am _____ beschlussmäßig behandelt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Schirmitz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan „Gladiolenweg“ als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Beschluss des Entwurfs des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ als Satzung durch den Gemeinderat wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt die Aufstellung des Bebauungsplans rechtsverbindlich in Kraft. Die Aufstellung des Bebauungsplans i.d.F. vom _____ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Diensträumen der Gemeinde Schirmitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Schirmitz, den _____

Lenk
1. Bürgermeister

