

Gemeinde Bechtsrieth, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab

Bebauungsplan „Weidener Straße“ 1. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung vom 28.07.2023

Änderung des bestehenden Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Änderung vom Mischgebiet (MI) zum allgemeinen Wohngebiet (WA).

(Betroffene Flurnummern: Fl. Nr. 331, 334, 347, 155/4 und Teilfläche von 348/2 Gemarkung Bechtsrieth.)

Vorhabenträger:	GREBAG Bauträger UG Frühlingstraße 68, 92637 Weiden
Bearbeitung:	Architekturbüro Rita Würth, Dipl. Ing. (FH) Scherreuth 11, 92665 Kirchendemenreuth
Schalltechnischer Bericht: (Anhang)	Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik abConsultants GmbH Altentreswitz 25, 92648 Vohenstrauß

Inhalt:

1. Rechtliche Grundlagen	2
Bisheriges Baurecht	2
Bebauungsplanverfahren	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Ausgangssituation	2
4. Ziele und Zweck der Planung	3
4.1 Verdichtete Bauweise	
4.2 Reduzierung des Flächenverbrauchs für Schallschutzmaßnahmen	
5. Erschließung	4
5.1 Verkehrserschließung	
5.2 Abwasserentsorgung	
6. Abwägung/Auswirkungen	4
7. Flächenbilanz	5
8. Kosten	5
9. Gegenüberstellung der Festsetzungen der Änderung zum best. B-Plan	6
10. Umweltbericht	6
Anhang -Schalltechnischer Bericht Nr. 2374_1	Seiten 1 – 59

1. Rechtliche Grundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes „Weidener Straße – südlicher Teil“ soll gemäß § 2 und 2a BauGB (Fassung vom 28.07.2023) als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erfolgen.

Bisheriges Baurecht

Der Bebauungsplan weist ein Mischgebiet (MI) aus und sieht maximal zwei Vollgeschosse (E+D), eine Dachneigung zwischen 42° und 48°, eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,8 vor. Die Ausweisung der Fläche als Mischgebiet steht insofern in Widerspruch zu den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan, das hier Reihenhäuser mit einem vorgelagerten Garagenhof festgesetzt sind.

Der Gemeinderat hat am 06.11.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Weidener Straße“ der Gemeinde Bechtsrieth zu ändern.

Das unterzeichnende Büro erhielt vom Vorhabenträger, GREBAG Bauträger UG, Frühlingstraße 68, 92637 Weiden den Auftrag, die Unterlagen für die Bebauungsplanänderung anzufertigen. Mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung wurde das Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, abConsultants GmbH in Vohenstrauß beauftragt und mit der Habitatpotentialeinschätzung zur Zauneidechse der Diplombiologie Bernhard Moos, Max-Wiesent-Straße 6 in Auerbach.

Bebauungsplanverfahren

Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Grundstücke der Gemarkung Bechtsrieth Fl. Nr. 331 (im Eigentum des Antragstellers) und der im Eigentum der Gemeinde Bechtsrieth befindlichen Grundstücke 334, 347 und 155/4 sowie eine Teilfläche von Fl. Nr. 348/2 (Straßengrundstück Weidener Straße). Das Grundstück 334 ist bereits asphaltiert und dient als Zufahrt für das Grundstück 331, welches bislang landwirtschaftliche genutzt wurde. Das gesamte Gebiet grenzt an der Westseite unmittelbar an das Grundstück der Bundesstraße B 22.

Der gesamte Planbereich umfasst eine ca. 5.860 m² große Fläche.

3. Ausgangssituation

Das Plangebiet erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung östlich entlang der Bundesstraße B 22 und westlich entlang einer Baumhecke, die sich an einem starken Hanggelände befindet. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung ist aus unterschiedlichen Gründen nicht attraktiv. Zum Einen ist die geplante Bebauung mit nur 7 Wohneinheiten unwirtschaftlich. Zum Anderen aufgrund der Ausrichtung zur Bundesstraße B 22, Garagenanordnung, Erschließung mit einer Sackgasse zusätzlich unattraktiv. Deshalb ist bisher eine Bebauung, trotz der räumlichen Nähe zur Stadt Weiden, noch nicht erfolgt, obwohl das Areal als ausgewiesenes Bauland seit über 18 Jahren zur Verfügung steht.

Das Maß der baulichen Nutzung, war bisher mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 0,8 und zwei Vollgeschossen (E+D) mit einer Dachneigung zwischen 42° und 48° festgesetzt.

Die Anordnung der Häuser in der geplanten Änderung vermeidet weitgehend eine Ausrichtung von Wohnraumfenstern in den Obergeschossen nach Westen (zur Bundesstraße). Da die zulässigen Werte, besonders zur Nachtzeit, bei geöffneten Fenstern an verschiedenen Fassaden der geplanten Wohnhäuser überschritten werden, werden diese Räume mit Einrichtungen zur geregelten Wohnraumlüftung ausgestattet. Die Fenster (Schallschutzfenster Klasse 3) müssen dann zur Erreichung des erforderlichen Luftaustausches nicht mehr geöffnet werden und der Schallschutz ist somit gewährleistet.

Da der Schallschutz der Wohnbebauung für die Nutzung des Gebiets aufgrund der unmittelbaren Lage zur Bundesstraße B 22 eine zentrale Rolle spielt, sind erhebliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Auf diese wird in der Schalltechnischen Untersuchung mit Schalltechnischen Bericht (Anhang) im Einzelnen eingegangen.

4. Ziele und Zweck der Planung

Die Schaffung von Bauland wurde bereits im Jahre 2000 durch den Gemeinderat der Gemeinde Bechtsrieth beschlossen. Durch die Umplanung soll nun das Gebiet dieser Nutzung zugeführt werden.

Um dies zu erreichen ist es zwingend erforderlich die Grundstücks- und Erschließungskosten so gering zu halten, dass erschwinglicher Wohnraum, insbesondere für junge Familien, entstehen kann. Um dieses Ziel umzusetzen sind im wesentlichen 2 Maßnahmen notwendig:

4.1 Die Verdichtung der Bauweise

Die im Gebiet 3 vorgesehenen Winkelhofhäusern stellen eine abweichende Bauweise dar. Der geringe Abstand zueinander ist ausdrücklich vorgesehen. Aufgrund der sehr geringen Höhenentwicklung und der speziellen Grundrisskonzeption (Orientierung alle Wohn- und Aufenthaltsräume auf den Innenhof) sollen diese innerhalb des Baugrundstücks ohne eigene Abstandsflächen zugelassen werden. Die Giebelflächen dieser Gebäude weisen keine Fenster auf. Der Effekt der ohnehin geringen Höhenentwicklung dieses Gebäudetyps wird noch dadurch verstärkt, dass durch die leichte Hanglage nach Süden eine Abtreppung von mind. 50 cm gegenüber dem jeweils nördlichen Gebäude stattfindet. Die Verschattung der angrenzenden Gebäude und Freiflächen ist somit äußerst gering und mit der Verschattung durch üblicherweise in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen zugelassenen Gebäuden wie Garagen vergleichbar.

Der Abstand zwischen Gebäuden, mit Ausnahme der Winkelhofhäuser untereinander, darf 5,0 m nicht unterschreiten.

Es entstehen insgesamt 12 Wohneinheiten. 8 als Einfamilienhäuser und 4 in Zweifamilienhäusern.

Die GRZ wird mit 0,4 und die GFZ 0,6 festgesetzt, liegt damit innerhalb des für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Wertes und ist geringer als im rechtskräftigen Bebauungsplan. (GRZ 0,5, GFZ 0,8).

4.2 Die Reduzierung des Flächenverbrauchs für die notwendige Schallschutzmaßnahme

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Schallschutzwall mit 3,0 m Höhe vorgesehen woraus sich eine Konstruktionsbreite von 13,0 m ergibt. Um den Flächenverbrauch zu reduzieren, soll eine feinstaubreduzierende, hochabsorbierende Schallschutzwand als

vollständig begrünte mit Bodenmaterial verfüllte Wand aus feuerverzinkten Stahlkörben, in 8,0 m Abstand zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 22, mit einer Höhe von 5,0 m errichtet werden. Durch die um 2,0 m höhere Ausführung im Vergleich zum Schallschutzwand, ergibt sich gegenüber der Situation des rechtskräftigen Bebauungsplanes zudem ein deutlich verbesserter Schallschutz. Die bodennahen Bereiche der Schallschutzwand werden grobkörnig angelegt, um Kleintieren ein Durchkommen zu ermöglichen.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Das Gebiet soll von Norden nach Süden durch eine Erschließungsstraße, mit 4,0 m Fahrbahnbreite und einem 2,0 m breiten Parkstreifen, der zur Verkehrsberuhigung mal links und mal rechts der Straße angeordnet ist, an die Weidener Straße angeschlossen werden. Die Parkplätze werden mit versickerungsfähigen Belag in Schotterbauweise erstellt. Die Erschließungsstraße soll als Einbahnstraße ausgeführt werden. Die Zufahrt erfolgt im nördlichen und die Ausfahrt im südlichen Grundstücksbereich. Das Einfahren in die Weidener Straße erfolgt somit im Süden an einer sehr übersichtlichen Stelle und ist gefahrlos möglich. Ein Ausfahren an der nördlichen Anschlussstelle, die unübersichtlich ist, wird somit vermieden. Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt in einer Art und Weise, welche die Benutzbarkeit durch Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge sicher stellt (Befahrbarkeit mit Fahrzeugen bis 32 to und Kurvenradien von mind. 9 m). Die kurzen Stichstraßen zu den Häusern sind nur für PKW befahrbar und werden nicht öffentlich gewidmet.

Die Erschließungsstraße mit Kanalisation und Trinkwasserversorgung wird vom Vorhabensträger hergestellt und finanziert. Nach Abnahme durch die Gemeinde geht die Straße in das Eigentum der Gemeinde Bechtsrieth über. Detaillierte Festsetzungen hierzu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Der ruhende Verkehr befindet sich teilweise zwischen der Wohnbebauung und teilweise an der Erschließungsstraße. Es werden insgesamt 24 Stellplätze in versickerungsfähiger Schotterbauweise errichtet. Eine Stellplatzsatzung welche eine andere Anzahl von Stellplätzen als aufgrund der GaStellV § 20, Anlage von erforderlichen 22 Stellplätzen begründen würde liegt in Bechtsrieth nicht vor.

5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt bis zur Weidener Straße im Trennsystem und wird dort in den bestehenden Mischkanal eingeleitet. Bei einer späteren Trennung von Regen- und Schmutzwasser im öffentlichen Kanalsystem wäre hier die Vorbereitung bereits getroffen und ein getrennter Anschluss problemlos möglich. Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit wie möglich im Bereich des Grundstücks versickert werden. Die östlich des Grundstücks gelegene Baumhecke soll durch das Zuführen von vermehrten Niederschlagswasser der angrenzenden Dachflächen profitieren.

6. Abwägung/Auswirkungen

Die Lärmbelastung durch den Verkehr der Bundesstraße B 22 wird durch die Errichtung einer 5,0 m hohen, vollbegrünten Schallschutzwand, abgemindert. Die Wand wirkt nach ca. 5 Jahren wie eine Hecke. Von der Wand ist nichts mehr zu sehen. Die bodennahen Bereich der Schallschutzwand werden grobkörnig angelegt, um Kleintieren ein Durchkommen zu ermöglichen. Die Anordnung der Häuser vermeidet weitgehend eine Ausrichtung von Wohnraumfenstern in den Obergeschossen nach Westen (zur Bundesstraße). Dort wo die

zulässigen Werte bei geöffneten Fenstern dennoch überschritten werden, werden diese Räume mit Einrichtungen zur geregelten Wohnraumlüftung ausgestattet. Die Fenster (Schallschutzfenster Klasse 3) müssen dann zur Erreichung des erforderlichen Luftaustausches nicht mehr geöffnet werden und der Schallschutz ist somit gewährleistet.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Gebiet verdichtet bebaut und trägt damit zu einer Minderung der Wohnungsknappheit bei. Zudem trägt die intensivere Ausnutzung des Baulandes dem Gebot des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden Rechnung.

Eine Übernutzung ist ausgeschlossen, da das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung die zulässigen Werte für Allgemeine Wohngebiete nicht überschreitet (GRZ) bzw. unterschreitet (GFZ).

Die Baumhecke im Osten bleibt erhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume werden nicht tangiert, weil sich die Baumhecke auf einem stark abfallenden Hang befindet und alle Häuser ohne Keller errichtet werden. Zur Unterstützung der Baumhecke wird Niederschlagswasser von den angrenzenden Dachflächen neben der Baumhecke versickert. Gehölzrückschnitte beschränken sich auf Pflegeschnitte unter Beachtung der zeitlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG. Ebenso bleiben die Bäume im Südosten erhalten. Bäume die entnommen werden müssen, werden durch Neupflanzungen ersetzt.

Die im Planteil festgesetzten Bäume zur Durchgrünung des Gebiets in den Sorten Kastanie (*Castanea sativa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Japanischer Schnurbaum (*Stiphonolobium japonicum*) und Zerreiche (*Quercus cerris*) werden bei Ausfall durch Neupflanzung ersetzt.

Die Erschließung durch eine durchgängige Einbahnstraße bietet gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Sackgasse Vorteile, da der „Begegnungsfall“ vermieden wird. Im Notfall (z.B. Brandfall) ist ein Zugriff von zwei Seiten möglich. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Räumfahrzeuge können ungehindert durchfahren.

7. Flächenbilanz

Grundstücksfläche des zu bebauenden Grundstücks		4.748 m ²
davon Fläche für Erschließungsstraße mit Parkstreifen	-	945 m ²
Nettobauland (Grundstücksfläche)		<u>3.803 m²</u>
Grundfläche der Wohngebäude		1.077 m ²
Grundfläche der Nebenanlagen		1.148 m ²
Carports	104 m ²	
Geräteräume	34 m ²	
Befestigte Flächen für Parkplätze		
Zufahrten und Wege	552 m ²	
Fläche der Schallschutzwand	218 m ²	
Terrassen 12 x 20 m ²	240 m ²	
Grundfläche gesamt		<u>2.225 m²</u>

8. Kosten

Die Bauaufstellung verursacht für die Gemeinde Bechtsrieth keine Kosten. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch den Vorhabenträger getragen.

Die Erstellung der Erschließungsstraße sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Anbindung der Erschließungsstraße an die Weidener Straße verursachen für die Gemeinde Bechtsrieth ebenfalls keine Kosten.

Hierzu wird zwischen der Gemeinde Bechtsrieth und dem Erschließungsträger ein Durchführungsvertrag geschlossen.

9. Gegenüberstellung der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den Festsetzungen der geplanten Bebauungsplanänderung

	Festsetzungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan	Festsetzungen in der geplanten Bebauungsplanänderung
Gebietsart	MI (Mischgebiet)	WA (Allgemeines Wohngebiet)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,5 GFZ 0,8	GRZ 0,4 GFZ 0,6
Bauweise	offene Bauweise	teilweise offene Bauweise (1+2) teilweise abweichende Bauweise (3)
Zahl d. Vollgeschosse II (E+D)		teilweise II (E+I) und (E+D) teilweise I (E)
Dachneigung	42° - 48° DN	bei E+I 24° bei E + D 35° bei I 9°
Lärmschutz	Erdwall H = 3,0 m	Lärmschutzwand H = 5,0 m

10. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB in der Fassung vom 28.07.2023

1. Einleitung

Wie oben dargestellt sollen durch die Umwidmung vom Mischgebiet zum allgemeinen Wohngebiet der Wohnraumnot entgegengewirkt werden. Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Gebäudeorientierung nimmt auf die Lärmbelastung durch die Bundesstraße keine Rücksicht und widerspricht dem Gebot zum sorgsamem Umgang mit Grund und Boden. Zudem entspricht die im rechtskräftigen B-Plan vorgesehene Wohnbebauung nicht der Nutzung eines Mischgebiets.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

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

2.1 SCHUTZGUT BODEN

Der Untergrund, unter einer ca. 20 cm starken Humusschicht, besteht aus Verwitterungsprodukten des Rotliegenden (bis in 2,6 m tiefe). Dies sind Sande, schwach schluffig

bis schluffig von roter bis brauner Färbung mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit. Die Fläche wurde bis zu Beginn der Einleitung des Bauleitverfahrens als Ackerland genutzt. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert sowie abgefahren. Durch die Anlagen von Gebäuden, der Straße und Zufahrten werden ca. 47 % der Fläche dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Wohnnutzung keine nennenswerten betrieblichen Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Fläche.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelung des Untergrunds die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden als mittel einzustufen.

2.2 SCHUTZGUT WASSER

Grundwasser: Grundwasser ist aufgrund der Topografie (steiler Abhang unmittelbar östlich des Gebiets) bis in eine Tiefe von 2,0 m auszuschließen. Da die vorgesehenen Gebäude entsprechend den Festsetzungen nur ohne Keller errichtet werden dürfen, können Störungen der Grundwasserzone ausgeschlossen werden.

Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser aus den dauerhaft versiegelten Flächen wird durch verschiedene Maßnahmen (Muldenversickerung, Rigolen) auf dem Grundstück versickert.

Ergebnis: Auf Grund der vorgesehenen Versickerung des Niederschlagswassers sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering einzustufen.

2.3 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Aufgrund der Nutzung als Ackerland sind wertvolle Areale für Tiere und Pflanzen nicht vorhanden. Durch die mehrere Jahre Stilllegung der Ackerflächen während des Bauleitverfahrens haben sich blauflügelige Ödlandschrecken angesiedelt. Zauneidechsen konnten nicht festgestellt werden. Die Flächen für Bodenlebewesen werden aufgrund der Versiegelung deutlich reduziert.

Unmittelbar östlich des Areals befindet sich am steilen Abhang zur Weidener Straße eine markante Baumhecke. Südöstlich neben der Ausfahrt befinden sich ebenfalls größerer Bäume.

Ergebnis: Aufgrund der deutlichen Versiegelung wird die Auswirkung auf Tiere mittel und auf Pflanzen als gering eingestuft.

2.4 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Die Versiegelung großer Flächen führt zu Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets und der unmittelbaren Ortsrandlage mit angrenzenden Wiesen und Feldern ist kein spürbarer Einfluss auf das Dorfgebiet zu erwarten.

Ergebnis: Die Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft wird als gering eingestuft.

2.5 SCHUTZGUT MENSCH (Lärm, Erholung)

Während der Bauphase der Straße und der Gebäude ist mit normalem Baulärm zu rechnen. Da die Baumaßnahme durch den Vorhabensträger in einem Zuge durchgeführt wird. Ist die Baulärmbelastung zeitlich begrenzt. Durch die, zum Schutz der vorgesehenen Bebauung vor den von der Bundesstraße ausgehenden Lärmemissionen, zu errichtende 5,0 m hohe Lärmschutzwand schirmt auch die nördlich des Gebiets vorhandene Wohnbebauung vor Verkehrslärm ab. Vom Baugebiet ausgehende Lärmbelastung ist nur in zu vernachlässigenden Umfang zu erwarten.

Die vorhandene Nutzung als Ackerfläche unmittelbar neben der Bundesstraße war für Erholungszwecke nicht geeignet.

Ergebnis: Die Auswirkung auf das Schutzgut Mensch wird als gering eingestuft.

2.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die vorgesehene Bebauung wird durch eine stark eingegrünte Schallschutzwand von Westen und Süden weitgehend verdeckt. Die begrünte Schallschutzwand wirkt von weitem wie eine dichte Hecke. Von Osten ist das Gebiet aufgrund des vorhandenen Steilhangs mit Baumhecke kaum einsehbar. Lediglich von der Reihenhausezeile nördlich des Areals ist die Bebauung einsehbar. Durch die Durchgrünung innerhalb des Gebiets mit Großbäumen wird der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegengewirkt.

Ergebnis: Die Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft wird als gering eingestuft.

2.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

ist nicht betroffen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung wieder intensiv landwirtschaftliche genutzt. Dem Bedarf an Wohnbauflächen würde nicht entgegengewirkt.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung

4.1 SCHUTZGUT BODEN

Durch die intensivere Nutzung (12 Wohneinheiten) entgegen der bisher vorgesehenen 7 Wohneinheiten wird die Ausweisung von Bauland an anderer Stelle reduziert.

4.2 SCHUTZGUT WASSER

Mit der Anlage von Versickerungsmulden und Rigolen innerhalb des Baugebiets wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht. Die Parkplätze werden wasserdurchlässig in Schotterbauweise angelegt.

4.3 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die im Baugebiet vorgesehene Durchgrünung mit Großbäumen wird mittelfristig als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel zur Verfügung stehen. Die Kompensation für den wegfallenden Lebensraum für blauflügelige Ödlandschrecken wird auf Fl. Nr. 53/6, Gemarkung Manteler Forst erfolgen.

Die Versickerung des Niederschlagwassers an der Ostgrenze in Richtung der Baumhecke auf dem benachbarten Grundstück wird der Baumhecke zusätzliches Wasser zuführen und damit zu deren Bestand beitragen. Die Baumhecke sowie die südöstlich zu erhaltenden Bäume werden während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 geschützt. Bäume die entnommen werden müssen, werden durch Neupflanzungen ersetzt.

4.4 SCHUTZGUT KLIMA

Die Auswirkungen auf das Klima durch die geplante Maßnahme sind so gering, dass eine Kompensation nicht erforderlich ist.

4.5 SCHUTZGUT MENSCH

Durch die im Zuge der Maßnahme entstehende Lärmschutzwand wird die Lärmbelastung der best. Wohnbebauung reduzieren.

4.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die Durchgrünung des Gebiets mit Großbäumen und die begrünte Schallschutzwand tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

5: Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden andere Erschließungskonzepte überprüft, insbesondere die Erschließung über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Da die Umweltauswirkungen vergleichbar waren, wurde einer schmalen, durchgängigen Verkehrsführung in Form einer Einbahnstraße der Vorzug gegeben.

6: Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bearbeitung wurden, mit Ausnahme der Habitatpotentialabschätzung zur Zauneidechse, keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung wurden Angaben von Fachbüros verwendet. Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf einem Bodengutachten und einem Versickerungsversuch vor Ort. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand. Eine Beeinflussung durch Baukörper kann jedoch ausgeschlossen werden.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Wohngebiet das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll, wurde das bestehende Baugebiet vom Mischgebiet zum allgemeinen Wohngebiet umgewidmet. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch die geplante Durchgrünung, den Einsatz einer begrünten Lärmschutzwand und die Versickerung des Niederschlagswassers werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Bechtsrieth, den 16.03.2023

.....
Gemeinde Bechtsrieth
Markus Ziegler, 1. Bürgermeister

Scherreuth, den 16.03.2023

.....
Rita Würth, Dipl. Ing. (FH)
Architektin

Die Gemeinde Bechtsrieth im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weidener Straße“.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bechtsrieth entwickelt.

Der Bebauungsplan wurde am 16.03.2023 gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat Bechtsrieth als Satzung beschlossen.

SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weidener Straße“

§ 1

Die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Baugebiet „Weidener Straße“ vom 16.03.2023 gefertigt von Architekturbüro Rita Würth, Scherreuth 11, 92665 Kirchendemenreuth, wird hiermit aufgestellt. Die 1. Bebauungsplanänderung „Weidener Straße“, bestehend aus Zeichnung, Legende, Bebauungsvorschriften ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Der seit 21.12.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Weidener Straße“ tritt außer Kraft, soweit er den Änderungen in § 1 widerspricht.

§ 3

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

Bechtsrieth, 07.02.2024

(S)

Ziegler
1. Bürgermeister