

Markt Freihung



Bebauungs- und Grünordnungsplan:

Baugebiet Seugast

“Zierlohe”

Auftraggeber:

Markt Freihung – 1. Bgm. Uwe König – Rathausstraße 4 – 92271 Freihung

Planung:

Architekturbüro Schwirzer – Marktstraße 1– 92271 Freihung

Satzung (1. Änderungssatzung)

Verfahrensart: Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Der Bebauungsplan besteht aus Begründung, Planteil und Festsetzungen

Verfahrensstand:

Änderungsbeschluss zur B – Plansatzung vom 28.03.2024

Entwurf vom 20.11.2025

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG	5
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzung	5
1.2	Allgemeine Beschreibung des Gebietes und Begründung	5
1.3	Rechtsgrundlagen	9
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
2.1	Nutzungsart und „Maß der baulichen Nutzung“	10
2.2	Baugrenzen	10
2.3	Firstrichtung	10
2.4	Solarnutzung	10
2.5	Stauraum vor Garagen	10
2.6	Stellplatznachweis	10
2.7	Baukörpertypen	11
2.8	Befreiungen	11
2.9	Duldungen	11
2.10	Geländeanpassungen / Stützmauern	11
2.11	Allgemeine Hinweise	11
3	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	17
3.1	Äußere Gestaltung der Gebäude:	17
3.2	Abstandsflächen:	18
3.3	Einfriedungen:	18
3.4	Außenwerbung und Reklame:	18
4	ERSCHLIESSUNG	19
4.1	Verkehr	19
4.2	Kanalanschluss	20
4.3	Wasserversorgung	21
4.4	Stromversorgung	21
4.5	Müllentsorgung	21
5	GRÜNORDNUNG	22

5.1	Festsetzungen.....	22
6	TEXTLICHER HINWEIS UND EMPFEHLUNGEN.....	24
6.1	Schutz des Mutterbodens.....	24
6.2	Schutzzonen längs von Ver- und Entsorgungsleitungen.....	24
6.3	Pflanzabstände von Fahrbahn im Siedlungsbereich	24
6.4	Lichtraumprofil bei Fahrstraßen.....	24
6.5	Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern oder Hecken.....	24
6.6	Beispiele für standortgerechte Bepflanzung	24
6.7	Terrassen.....	26
6.8	Allgemeine Empfehlungen zur Gestaltung der Baugrundstücke	26
7	UMWELTBERICHT & NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	28
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	28
7.2	Umweltbericht	33
7.3	Umweltbericht - Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen	45
7.4	Eingriffsermittlung	49
7.5	Ausgleichsermittlung	49
7.6	Ausgleichsflächenplanung:.....	49
8	WEITERE ANMERKUNGEN ALLGEMEINER ART.....	50
8.1	Trinkwasserversorgung	50
8.2	Abwasserentsorgung.....	50
8.3	Dachdeckungen	50
9	VERFAHRENSVERMERKE	51
10	Anlagen	55

I) PRÄAMBEL ZUM BEBAUUNGSPLAN NACH §30 ABS. 2 BAUGB.

Der Markt Freihung erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 5, 6, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (GVBl. S.1353), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 01.01.2022 **den Bebauungsplan** für das:

Baugebiet "Zierlohe" in Seugast

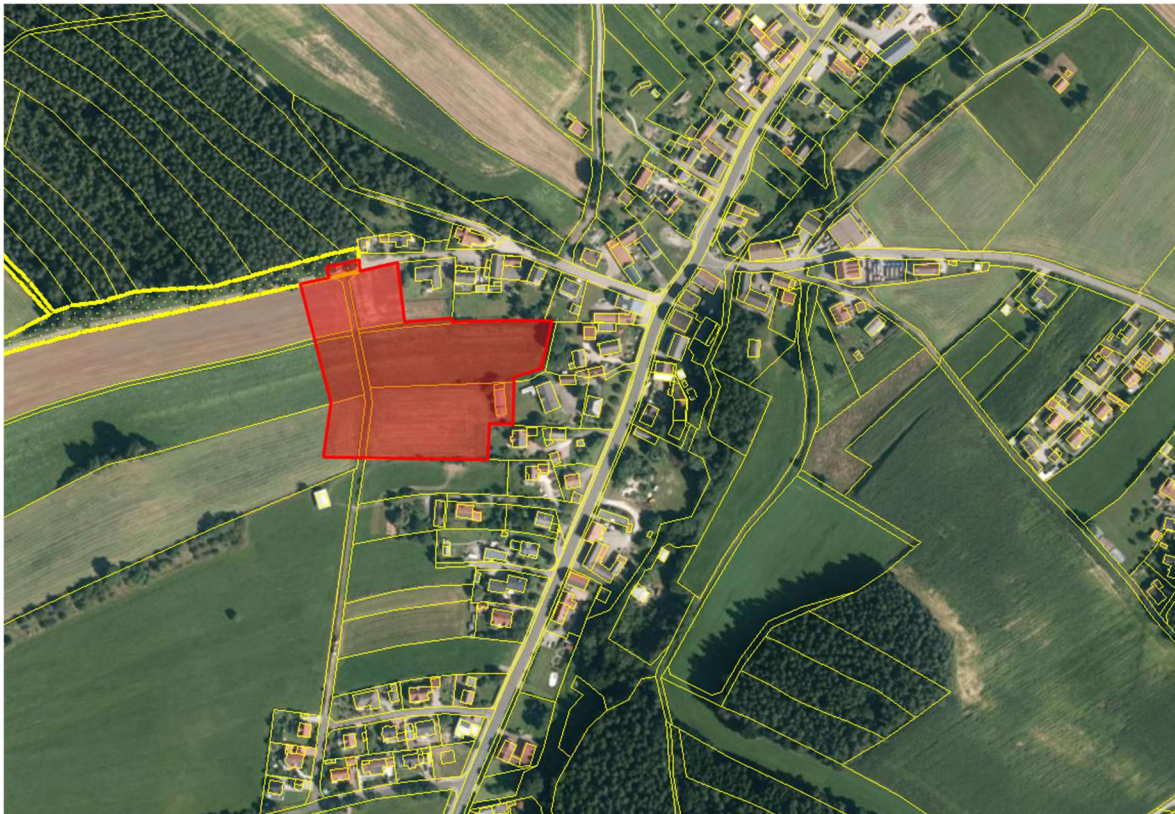
im Bereich der Gemarkung Seugast:

Fl.-St.-Nrn. 9/3,4 (Teilfläche) 158/2, 161, 164 (Teilfläche), 165 (Teilfläche), 158, 163 (Teilfläche) und 167 (Teilfläche)

in der Fassung vom 29.11.2022 als

Satzung

Verfahrensart: Verfahren gem. §13 BauGB - Vereinfachtes Verfahren



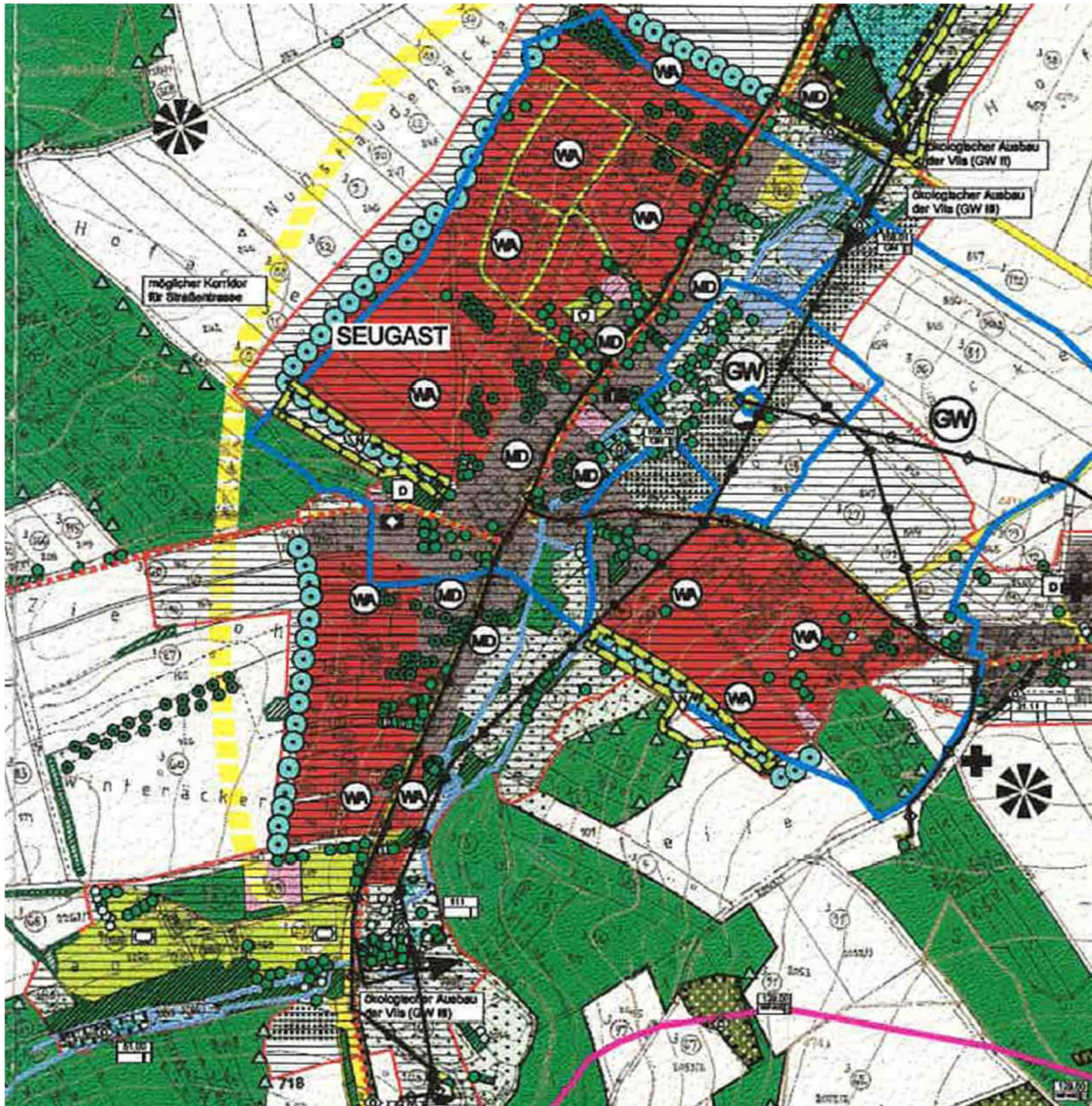
Übersichtskarte mit Umgriff - Satzungsgebiet (rot-markiert) – Ausschnitt aus Bayern Atlas Plus – ohne Maßstab

1 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzung

Das Gebiet des geplanten Bebauungsplanes ist im FN-/LP des Marktes Freihung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde mit Bescheid vom 03.08.2000 gem. § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt und ist seit dem 14.02.2001 wirksam.



1.2 Allgemeine Beschreibung des Gebietes und Begründung

Die Bevölkerungszahlen im Markt Freihung stagnieren seit ca. 20 Jahren, gleichzeitig nimmt der Altersdurchschnitt der Freihunger-Bürger stetig zu. Ein ganz entscheidender Grund für diese Entwicklung ist, dass vom Markt Freihung über sehr lange Zeit keine Baugebiete ausgewiesen wurden. Es war im Markt Freihung zwei Jahrzehnte lang nicht

möglich, über den Gebäudebestand die Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen und/oder für den Neubau der dazu notwendigen Gebäude bedarfsgerecht neues Bauland auszuweisen.

Um die Potentiale der Innenentwicklung zu prüfen und ggf. zu nutzen, wurde zusammen mit weiteren benachbarten Gemeinden (AOVE) bereits 2019 ein Vitalitätscheck für Freihung durchgeführt (der Bericht dazu kann beim Markt Freihung eingesehen werden).

Weitere aktive Versuche die Möglichkeiten zur Nutzung des Bestandes zu optimieren, hat der Markt Freihung bereits in den Jahren 2016 und 2020 gestartet und im gesamten Gemeindegebiet eine schriftliche Eigentümerbefragung durchgeführt.

Trotz intensiver Bemühungen durch den Markt Freihung und eines eigens dafür eingestellten Innenentwicklungsmanagers (AOVE), ist es nicht gelungen, nachgefragten Wohnraum (im Gemeindegebiet) im erforderlichen Umfang zur Verfügung zu stellen.

Der im Markt Freihung vorhandene Gebäude- und verfügbare Wohnraumbestand kann die vorhandene Nachfrage an Wohnraum seit Jahren nicht decken. Jegliche Bereitstellung von Bauland scheiterte bisher regelmäßig an der Verfügbarkeit von geeigneten Flächen (da entweder keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer oder eine im Markt Freihung immer wieder festzustellende Bleibelastung auf den Grundstücken vorlag).

Der Markt Freihung kann dadurch seit Jahren weder der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum, noch der Nachfrage nach Bauland gerecht werden.

Seit dem Aufstellungsbeschluss für die Baugebiete Freihung „Kirchstraße“ und Seugast „Zierlohe“ sind bereits über 40 Vormerkungen (Kaufanfragen) von Bauwerbern (überwiegend junge Familien) beim Markt Freihung eingegangen.

Ohne die Ausweisung neuer, z. B. der beiden in Planung befindlichen Baugebiete können den Bauwerbern im Markt Freihung keine zu bebauenden gemeindlichen Grundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Der Markt Freihung verfügt z. Z. im kompletten Gemeindegebiet über keinen einzigen veräußerbaren Bauplatz.

Die in Privateigentum befindlichen bebaubaren Grundstücke, Brachflächen und Baulücken sind (trotz mehrfach durchgeführter, offensiver gemeindlicher Bewerbung) nicht oder nur in seltenen Ausnahmefällen marktverfügbar.

Entgegen des im „Demographischen Spiegel für Bayern“ vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizieren leichten Bevölkerungsrückganges (Stand 2019 – 2466 Einwohner; Prognostiziert für 2022 – 2450 Einwohner) für Freihung, liegt eine spürbar steigende Tendenz (Stand 31.12.2022- 2577 Einwohner) bei den Bevölkerungszahlen vor.

Neben diesen mit Erstwohnsitz gemeldeten Bürgern haben noch ca. 300 weitere Bürger (nicht meldepflichtige und daher nicht registrierte US-Bürger bzw. NATO-Mitarbeiter) ihren Wohnsitz in Markt Freihung. Auch diese Mitbewohner erhöhen den Handlungsdruck auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde.

Nachdem die Anfragen der, vor allem jungen, bisher noch ortsansässigen Gemeindebürger nach Bauland anhaltend groß sind, sich aufgrund von Wohnraummangel aber auch erste Anzeichen von Abwanderung erkennen lassen, sieht sich der Markt Freihung veranlasst, hier aktiv entgegenzuwirken.

Durch die Ausweisung von Bauland möchte der Markt Freihung diesem in nächster Zukunft absehbaren und wohl auch vermehrt (weil bisher alternativlos) auftretenden Trend einer Abwanderung entgegenwirken und zumindest den mit dem Ort verwurzelten Personen die Möglichkeit zur Errichtung ihres Wohngebäudes und damit einer Bleibe im Markt Freihung zu eröffnen.

Da es dem Markt Freihung, nach Jahrzehnten und schwierigen Grundstücksverhandlungen wieder einmal gelungen ist, geeignete (insbesondere auch ohne gefährdende Bleibelastung) Flächen für Bauland zu erwerben, wurde hierfür der vorliegende Bebauungsplan entwickelt und auf den Bedarf abgestimmt.

Die Grundstücksgrößen sind ortstypisch (etwas kleiner), sie sind dem örtlichen Kontext und der Nachfrage angepasst.

Die größeren Grundstücke sollen mitunter ungünstige Topographien oder Grundstückszuschnitte ausgleichen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke über 900 m² sind nicht im Besitz des Marktes Freihung. Die Flächen wurden aufgenommen, um Grundstückserwerbe zu realisieren (z. B. Einbehalt für Eigenbedarf als Forderung ehem. Grundstückseigentümer), um eine wirtschaftliche lückenlose Bebauung zu ermöglichen und um eine einseitige Erschließung der gemeindlichen Grundstücke zu vermeiden

Für das gesamte Baugebiet sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen.

Doppelhäusern sind zwar nicht ortsüblich, sind aber zum Zwecke der Flächeneinsparung gestattet. Für jede Gebäudeeinheit sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Wobei die dritte Wohneinheit ausschließlich als Einliegerwohnung zulässig ist.

Neben der Ausweisung von neuem Bauland versucht der Markt Freihung auch weiterhin über die Nutzung von Baulücken, Brachflächen, Nachverdichtung, etc. dem Mangel an Wohnraum entgegen zu wirken.

In Einzelfällen konnte durch Revitalisierung neuer Wohnraum im Bestand geschaffen und das Ortsinnere aufgewertet werden.

Um die Innenentwicklung noch effizienter voranzubringen, wurde gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Obere Vils – Ehenbach (AOVE e. V.) ein Innenentwicklungsmanager in Vollzeit eingestellt und eine gemeinsame Erklärung zur Innenentwicklung und zum Flächenmanagement beschlossen. Die AOVE - Erklärung zur Innenentwicklung und Stellungnahme des Innenentwicklungsmanager können beim Markt Freihung eingesehen werden.

Das ca. **1,85 ha große Gebiet** liegt am westlichen Ortsrand von Seugast und soll fehlendes Bauland für den Ortsteil Seugast im Markt Freihung bereitstellen.

Besondere, das Planungsrecht tangierende Festlegungen, z. B. naturschutzrechtlicher, wasserrechtlicher oder straßenbaulicher Art, liegen nicht auf dieser Fläche. Es liegt kein Bergbau oder Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze vor.

Die Grundstücke sind unbebaut und werden intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Das geplante Baugebiet soll in offener Bauweise bebaut werden.

Der Bebauungsplan ist Teil einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und konzeptionell überplanten Gesamtfläche.

Die Zufahrten zu den um das überplante Baugebiet herum liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin gewährleistet.

Anfallendes Abwasser wird über ein zu errichtendes Trenn- bzw. Mischkanalsystem gefasst und über ein im Anschluss an das Planungsgebiet bereits vorhandenes kommunales Kanalsystem in die Kläranlage nach Freihung weitergeleitet.

Für die Kläranlage in Freihung ist eine Erneuerung und Erweiterung in Planung. Die Planung berücksichtigt bereits die im Markt Freihung geplanten Baugebiete.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der „Kirchgasse“ ausgehend über neue Stichstraßen.

Da wie bereits angeführt, sämtliche kommunalen Baugrundstücke für den Ortsteil Seugast bebaut sind, kann der Markt Freihung diesbezüglichen Bedarf derzeit nicht bedienen. Aufgrund fehlender Baugrundstücke im Ortsteil Seugast soll die Ausweisung dieses Baugebietes die bauliche Weiterentwicklung von Seugast und des Marktes Freihung gewährleisten.

Dem städtebaulichen Charakter des ländlichen Ortes Seugast wird durch freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser Rechnung getragen.

Die öffentliche Erschließung bzw. der Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist gewährleistet und jederzeit möglich.

Die Änderung (1. Änderung) erfolgt, um Erkenntnisse aus weiterführenden Planungen (z. B. Wasserrecht, Erschließungsrecht, Erschließungsplanung etc.) in der gebotenen Weise zu berücksichtigen.

Die Grundzüge der Planung bleiben dabei unberührt.

Die Voraussetzung für die Anwendung des Vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) sind gegeben.

1.3 Rechtsgrundlagen

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BayNatG (Bayerisches Naturschutzgesetz)
- Satzungen des Marktes Freihung in der jeweils neuesten rechtsverbindlichen Fassung

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einschließlich der Festsetzungen im Plan gilt folgendes:

2.1 Nutzungsart und „Maß der baulichen Nutzung“

2.1.1 WA (Allgemeines Wohngebiet) nach § 4, BauNVO.

2.1.2 Für Wohnbebauung gilt generell offene Bauweise.

2.1.3 Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,3

2.1.4 Geschoßflächenzahl (GFZ) max. 0,8

2.1.5 Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Es sind pro Gebäudeeinheit bis maximal drei Wohneinheiten zulässig. Die dritte Wohneinheit darf ausschließlich als Einliegerwohnung errichtet werden.

2.2 Baugrenzen

Für die Bebauung sind die Abstandsflächen nach Art. 6, BayBO einzuhalten.

Bei einer Bebauung im nördlichen Bereich der Bauparzellen 01, 02 und 03 werden bei einem eventuellen Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von weniger als 3 Meter die anfallenden Abstandsflächen auf den angrenzenden gemeindlichen (Markt Freihung) Flächen übernommen.

2.3 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude soll mind. zu einer Grundstücksgrenze parallel verlaufen.

2.4 Solarnutzung

Die Solarnutzung ist erwünscht.

2.5 Stauraum vor Garagen

Vor den Garagen ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ein Stauraum von mind. **5,50 m** einzuhalten.

Die Grundstückszufahrten und Garagenstandorte sind frei wählbar.

2.6 Stellplatznachweis

Stellplätze sind grundsätzlich entsprechend dem Bedarf (mind. 2 Stellplätze pro Wohneinheit) auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

2.7 Baukörpertypen

Hauptgebäude = II als Höchstzahl, E + D, E + 1,

Nebengebäude = I als Höchstzahl

Empfehlung: Aus Rücksicht auf die Oberpfälzer Landschaft sollten die Baukörper hochrechteckige Grundrisse ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge aufweisen. Die Fassaden sollten als sog. Lochfassaden (= hochrechteckige Einzelbefensterung) ausgebildet werden.

2.8 Befreiungen

Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nur möglich, wenn die Voraussetzungen nach § 31, Abs. 2, BauGB erfüllt werden können. Das Bauvorhaben ist dann aber nicht mehr genehmigungsfrei.

2.9 Duldungen

Die Aufstellung von Masten zur Straßenbeleuchtung und Kabelverteilerschränken auf Privatgrund ist zu dulden.

2.10 Geländeanpassungen / Stützmauern

Beim bestehenden Gelände handelt es sich um ein von Süden nach Norden deutlich abfallendes Gelände.

Im Zuge der Erschließung und Bebauung werden Geländeänderungen (Auffüllungen) erforderlich.

Für Terrassen und Zufahrten sind Auffüllungen bis maximal 0,80 m gegenüber dem Ur-gelände zulässig

Geländeanpassungen sind bis max. 80 cm gestattet.

Stützmauern dürfen ebenfalls bis max. 80 cm errichtet werden.

Es dürfen keine Geländeanpassungen / Stützmauern errichtet werden, die für Dritte zu Beeinträchtigungen führen können. Die Schutzstreifen und wassersensible Bereiche sind dabei besonders zu betrachten.

2.11 Allgemeine Hinweise

Landwirtschaftliche Nutzflächen: Es wird darauf hingewiesen, dass im direkten Umfeld des Bebauungsgebietes die Grundstücke landwirtschaftlichen genutzt werden. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen kann es zu Emissionen (z. B. Geruch, Lärm oder Verkehrsaufkommen bei Erntearbeiten) kommen.

Alter Bergbau: Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund von "altem Bergbau" das Vorhandensein nicht risskundiger Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden kann. Bei der Baugrunduntersuchung muss ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern (bzw. das zum Zeitpunkt der Feststellungen zuständige Bergamt) zu verständigen.

Bodenuntersuchungen: Die notwendigen Bodenuntersuchungen wurden durchgeführt. Risiken für die geplante Nutzung können aus den Untersuchungsergebnissen nicht abgeleitet werden. Der Untersuchungsbericht kann beim Markt Freihung eingesehen werden.

Weitere Bodenuntersuchungen bzw. -Gutachten zur z. B. Baugrundbeurteilung sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und örtlichen Besonderheiten eigenverantwortlich durchzuführen.

Aushub: Sollten darüber hinaus bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Bodendenkmäler: Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Auf die Meldepflicht und die sonstigen Vorschriften des Art. 8 DSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Demnach sind bei Funden unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde (LRA Amberg-Sulzbach, und/oder der zuständige Kreisheimatpfleger zu verständigen.

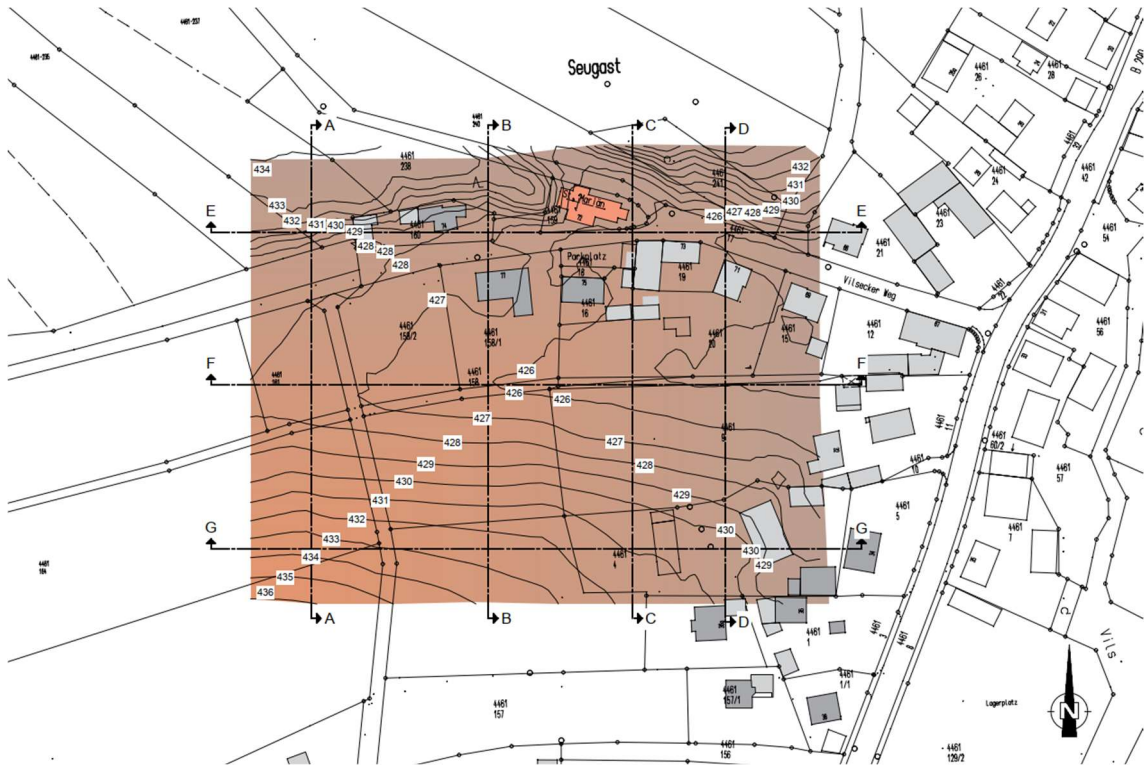
Truppenübungsplatz / Militärische Immissionen / Schießlärm: Im Einwirkungsbereich des geplanten Baugebietes befindet sich der US-Truppenübungsplatzes Grafenwöhr. Es ist mit militärischen Immissionen durch Schießlärm zu rechnen. Die US-Streitkräfte sind aufgrund ihrer besonderen Rechtsstellung nicht verpflichtet, den militärischen Übungsbetrieb zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einzuschränken. Beschwerden und/oder Ersatzansprüche bezüglich der auf den überplanten Bereich einwirkenden

Immissionen können nicht anerkannt werden und sind entschädigungslos zu dulden. Die militärische Entwicklung der Verteidigungsliegenschaft kann auch nicht vorhergesehen werden.

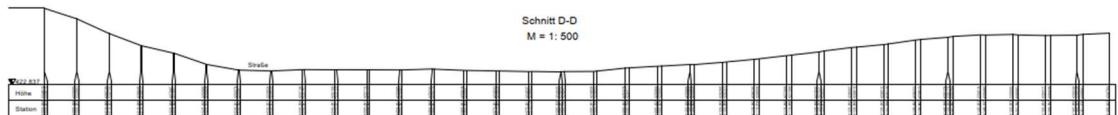
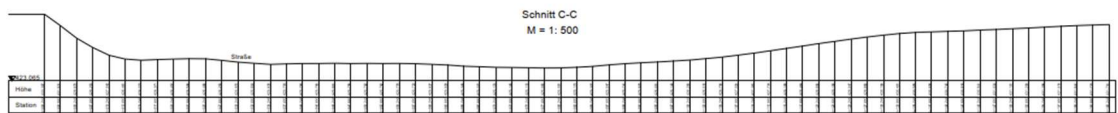
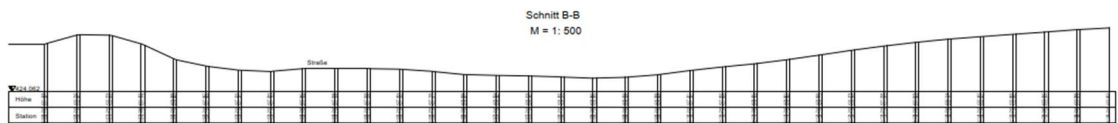
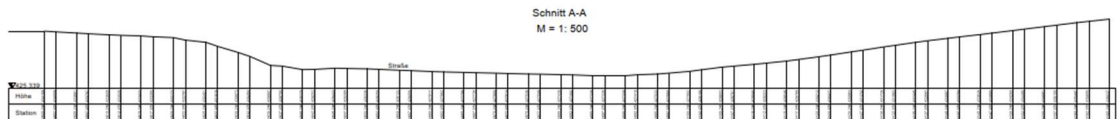
Objektschutz / Oberflächenwasser: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an einem Süd- /Nord-Hang mit ca. 10 % Geländeneigung unmittelbar nach einer Wasserscheide. Oberirdische Gewässer werden nicht tangiert. Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebauten Bereich können grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt. Aufgrund der topografischen Lage des Baugebietes und der zunehmenden Starkregenproblematik wird empfohlen, zum Objektschutz entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen z. B. entsprechende Höhenlage von Gebäudeöffnungen (Türen, Kellerfenster, Lichtschächte u. ä.) und/oder Geländemodellierung am Gebäude. Der Oberflächenwasserabfluss darf gem. §37 WHG dabei jedoch nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Der Markt Freihung empfiehlt den topografischen Verhältnissen und der damit verbundenen, möglichen Oberflächenwasserproblematiken durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken oder Schutzmaßnahmen diesbezüglich vorzusehen.

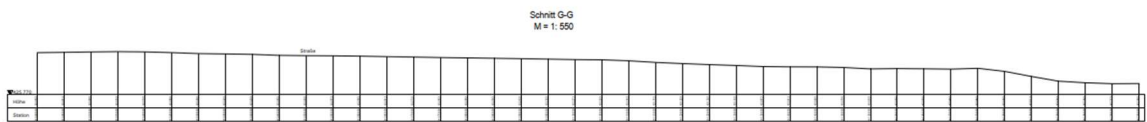
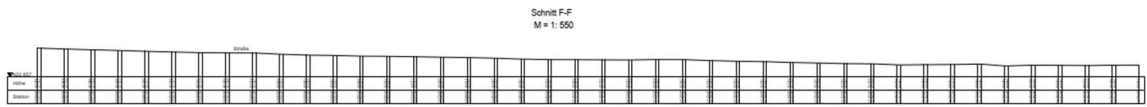
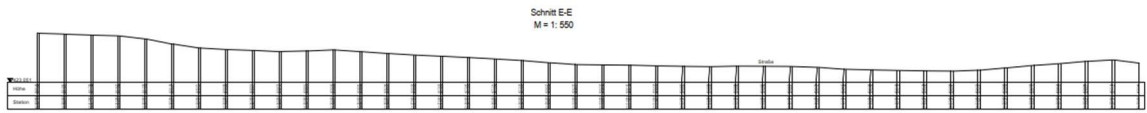
Diesbezügliche Ansprüche gegen den Markt Freihung werden ausgeschlossen.



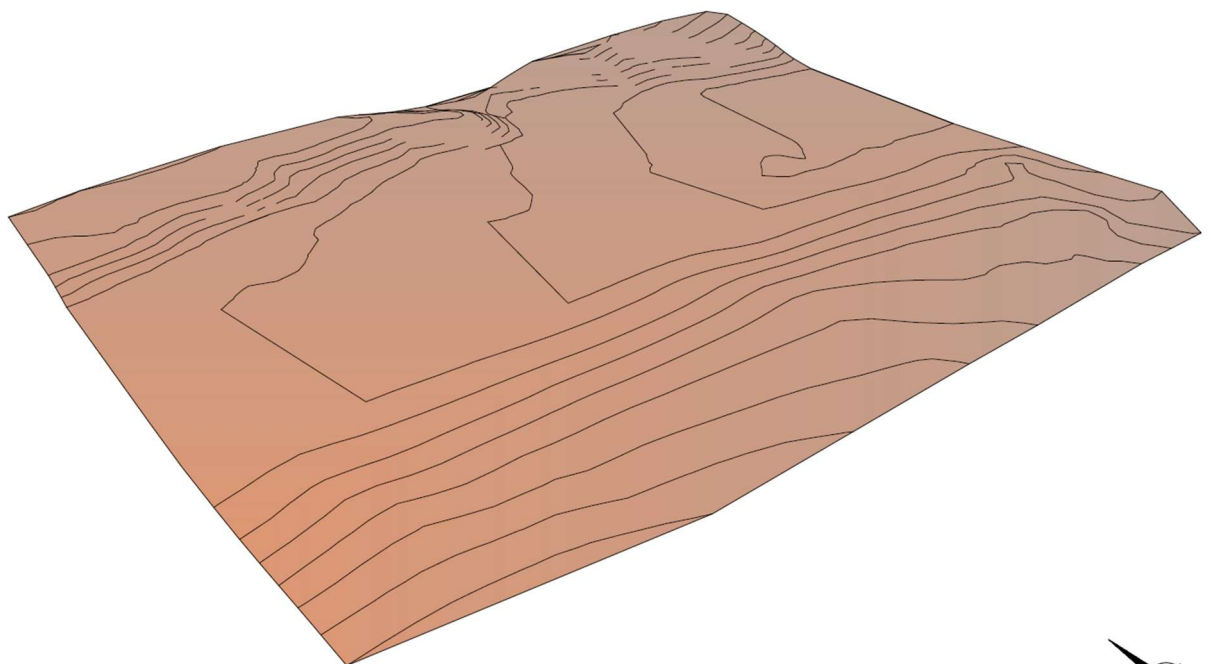
Höhenlinienplan: B-Plan Seugast „Zierlohe“ ohne Maßstab



Höhenlinienplan Profilschnitte: B-Plan Seugast „Zierlohe“ ohne Maßstab



Höhenlinienplan Profilschnitte: B-Plan Seugast „Zierlohe“ ohne Maßstab



Höhenlinienplan Perspektive: B-Plan Seugast „Zierlohe“ ohne Maßstab

Bodenschutz – Schutz des Oberbodens: Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes sind nur in Abstimmung mit der planenden Kommune nach vorheriger Klärung einer möglichen Belastung zulässig. Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Parzellen. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1.1 Dachform – Hauptgebäude

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit geneigtem Dach. Ebenso zulässig sind gerundete bzw. gebogene Dachformen und Flachdächer.

Dachaufbauten sind zulässig.

Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Dacheindeckung anzupassen. Es sind farbige Dachziegeleindeckungen zulässig, wobei die Oberflächen nicht als grelle, leuchtende Farbtöne bzw. spiegelnd oder blendend ausgeführt werden dürfen.

Titanzink-, Zink-, Metall- und andere Dacheindeckungen sind ebenfalls zugelassen, wenn die Oberflächen die oben genannten Anforderungen an die Farbigkeit erfüllen und nachbarschaftliche oder andere Belange nicht unzumutbar beeinflusst werden.

3.1.2 Dachformen – Nebengebäude

Dachform und Dachneigung sind möglichst dem Hauptgebäude anzupassen.

Es sind hier ebenfalls die unter Dachform – Hauptgebäude genannten Formen zulässig.

Die maximale Dachneigung darf die Neigung des Hauptdaches nicht überschreiten.

3.1.3 Gebäudehöhen

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der natürlichen (ursprünglichem Bestandsgelände) Geländeoberfläche, die durch Abgrabungen oder Anschüttungen nicht wesentlich verändert werden darf, darf folgende Maße nicht überschreiten (gemessen wird von der OK-Gelände senkrecht entlang der Außenwand zum Schnittpunkt dieser Linie mit der Außenhaut des Daches).

- a) **Garagen** und Nebengebäude: **3,00 m Wandhöhe** im Mittel
- b) **Hauptgebäude:** Wandhöhe: **max. 7,00 m**
- c) **Firsthöhe:** (höchstes Gebäudemaß) **max. 10,50 m**

Einschließlich 30 cm Sockel. Bei geländebedingten Härtefällen können diese Sockelhöhen im Rahmen der max. Wandhöhen ausnahmsweise hang- bzw. talseitig geringfügig überschritten werden.

Die bestimmende Geländeoberfläche wird im Zweifelsfall vom Markt Freihung festgelegt.

3.2 Abstandsflächen

3.2.1 Hauptgebäude

Die Abstandsflächen der Hauptgebäude sind entsprechend Art. 6, BayBO einzuhalten. Eine maßvoll verdichtete Bebauung wird durch Festsetzungen sichergestellt.

3.2.2 Nebengebäude

Die Abstandsflächen von Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind entsprechend Art. 6, BayBO einzuhalten. Eine maßvoll verdichtete Bebauung wird durch Festsetzungen sichergestellt.

3.3 Einfriedungen

3.3.1 Zu öffentlichen Flächen angrenzend:

Einfriedungen sind bis maximal 1,50 m zulässig.

Sockel dürfen errichtet werden.

Bereits bestehende Einfriedungen fallen unter Bestandsschutz.

3.3.2 An privaten Flächen angrenzend

Zulässig sind Einfriedungen wie unter Punkt 3.3.1.

3.4 Außenwerbung und Reklame

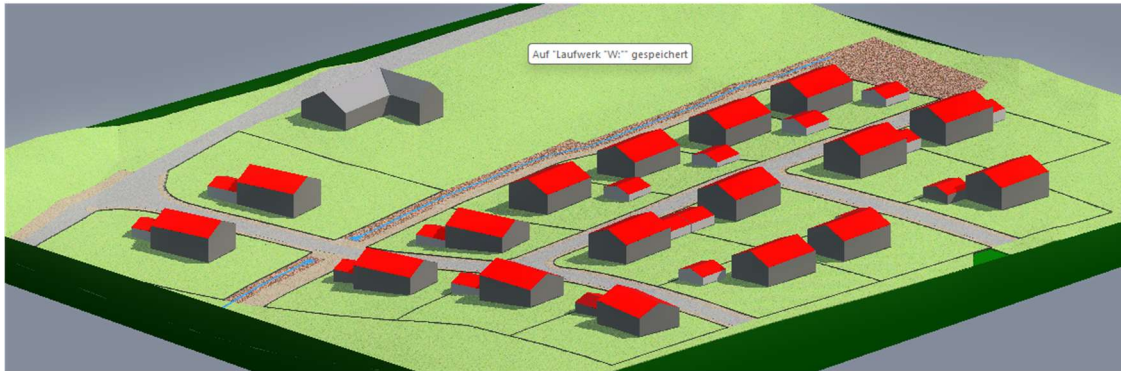
Genehmigungsfrei (Art. 1, Satz. 1 Nr. 11 a, BayBO) sind nur Werbeanlagen (Art. 2, Abs. 1 Satz 2, BayBO) bis zu einer Größe von 1 m² (Art. 63, Abs. 15, BayBO).

Bei Leuchtreklame sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

4 ERSCHLIESSUNG

4.1 Verkehr

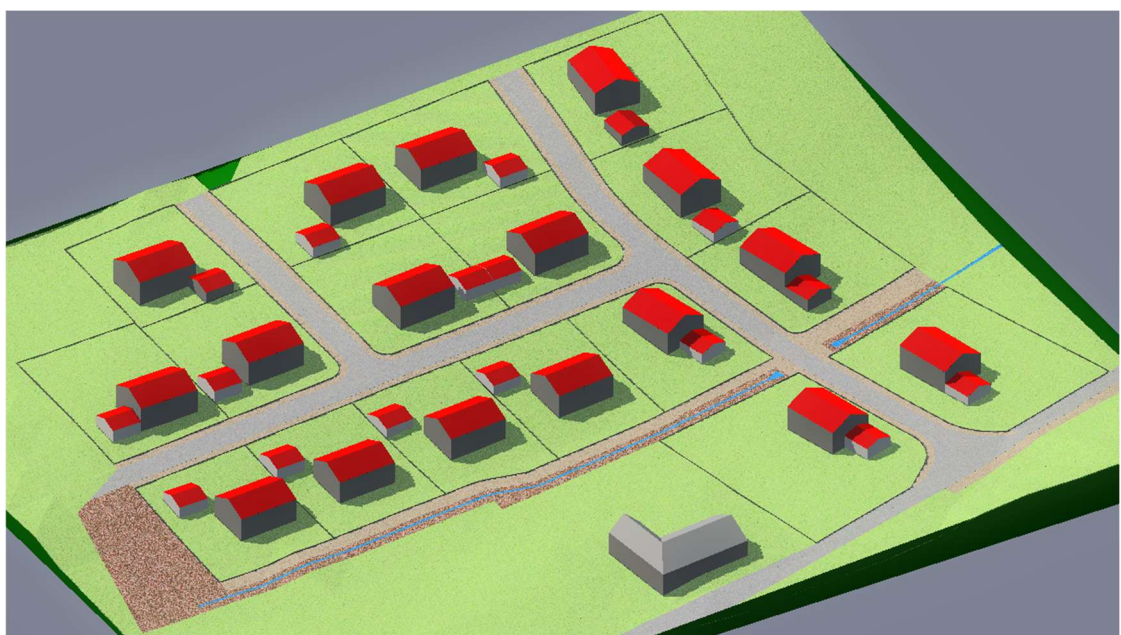
Das Gebiet wird von Bundesstr. B299 über die „Kirchgasse“ in Seugast aus erschlossen.



B-Planentwurf - Seugast „Zierlohe“ Perspektive (Massenmodell) ohne Maßstab (Draufsicht von Süd-West)



B-Planentwurf - Seugast „Zierlohe“ Perspektive (Massenmodell) ohne Maßstab (Draufsicht von Nord-West)



B-Planentwurf - Seugast „Zierlohe“ Perspektive (Massenmodell) ohne Maßstab (Draufsicht von Nord-Ost)

4.2 Kanalanschluss

Die Abwasserentsorgung wird über einen teilweise neu zu erstellenden öffentlichen Kanal gewährleistet.

Der Markt Freihung hat beim Landratsamt Amberg-Sulzbach für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet „Zierlohe“ die gehobene wasserrechtliche Erlaubnis nach § 15 des Wasserhaushaltsgesetzes beantragt. Die Entwässerung soll dabei im Trennsystem, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden separat abgeleitet.

Derzeit wird das Gebiet einschl. des umgebenden Außengebietes über einen vorhandenen Graben im Geländetiefpunkt entwässert, welcher das Wasser an den bestehenden Rohrkanal im Osten des künftigen Neubaugebietes ableitet und zur östlich gelegenen Vils ableitet. Künftig soll auch das Oberflächenwasser des Neubaugebietes an den vorgenannten Graben bzw. in das bestehende Ende des Regenwasserbestandskanales im Osten des Baugebietes angeschlossen werden, um es der Vils zuzuleiten.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage der Marktgemeinde Freihung zugeführt. Die abschließende Planung (Erschließungsplanung) kann beim Markt Freihung eingesehen werden.

Für die Einleitung sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten.

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert oder über einen Kanal ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser (Trennsystem) in ein Gewässer eingeleitet werden (§ 55 Abs. 2 WHG)

Wild abfließendes Wasser darf gemäß § 37 Abs. 1 WHG keine Benachteiligung umliegender Grundstücke herbeiführen.

Sofern gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden soll, sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

Die Sickerfähigkeit des Bodens ist vor Baubeginn zu prüfen. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

Es ist sicherzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken schadlos versickert bzw. bei Überlastung der Versickerungsanlagen schadlos abgeleitet werden kann.

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

4.3 Wasserversorgung

Der Wasseranschluss ist kurzfristig über das Netz des Marktes Freihung möglich.

4.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann seitens der Bayernwerk AG sichergestellt werden.

4.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist sichergestellt durch die Abfall- und Wertstoffentsorgung des Landkreises Amberg-Weizsach.

Im Rahmen der Satzungsänderung (1. Änderung) für das Baugebiet Seugast „Zierlohe“ wird ein zentraler Mülltonnenstellplatz (-Abholplatz) eingerichtet. Der Mülltonnenstellplatz befindet sich am nördlichen Rand des Baugebietes in der „Verlängerung der Kirchstraße“.

Bis zur Errichtung eines Ringschlusses der Erschließungsstraßen müssen die Mülltonnen im Baugebiet zur Entleerung zum im B-Plan gekennzeichneten Mülltonnenstandplatz gebracht werden.

Weitergehende Ansprüche gegen den Markt Freihung oder sonstige Dritte werden ausgeschlossen.

5 GRÜNORDNUNG

5.1 Festsetzungen

5.1.1 Pflanzverordnung öffentlicher Bereich

Keine.

Die Grünflächen im öffentlichen Bereich sollen möglichst naturnah angelegt werden.

5.1.2 Pflanzverordnung Privatbereich

Die Hausgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten. Für Gehölzpflanzungen sind vorrangig heimische Gehölze gemäß den Beispielen für standortgerechte Bepflanzung (Bebauungsplan Punkt 6.6.)

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nur in Einzelpflanzung und mit einem Anteil von maximal 10% aller Gehölzpflanzungen zulässig.

In den Hausgärten ist pro 400 m² Grundfläche mindestens ein Obstbaumhoch- oder -halbstamm oder ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste 6.6 (a, b) zu pflanzen und zu erhalten.

Vorhandene standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

Der genaue Standort, Art und Anzahl sind nicht vorgegeben und richtet sich nach der Gebäudestellung.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft (siehe Planeintrag) sollen keine standortfremden Gehölze angepflanzt werden.

5.1.3 Bodenversiegelung

In dem Baugebiet tragen, abgesehen von den geplanten Gebäuden, auch die befestigten Straßen, Wege und Grundstückszufahrten zur Bodenversiegelung bei. Hierbei wird nicht nur die Grundwasserneubildung verringert, sondern auch die Kanalisation belastet und der Abfluss in die Gewässer verschärft.

Aus diesen Gründen müssen die Gehwege und Hauszufahrten aus wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasengittersteinen oder mind. Pflasterbelägen, hergestellt werden. Bei versickerungsfähigem Untergrund muss das Niederschlagswasser über Sickeranlagen (Schächte, Gräben mit Schotter oder Kiesfüllung) dem Untergrund zugeführt werden, Terrassen sind hiervon ausgenommen.

Die folgenden Hinweise sind zu beachten:

- Die Festsetzungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (**Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV**) vom 1. Januar 2000 zuletzt durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) geändert, ist zu beachten und einzuhalten.
- Dritte dürfen nicht beeinträchtigt werden. D.h. **Versickerungsanlagen dürfen nicht unmittelbar an Grundstücksgrenzen** angelegt werden, um eine Überflutung des Nachbargrundstückes zu vermeiden.

5.1.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Bestehende Bäume und Sträucher (auch im Umfeld und Umgriff des Bebauungsplangebietes) sind weitestgehend zu erhalten. Insbesondere sind während der Baumaßnahmen Sicherheitsmaßnahmen zu treffen, um jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden.

Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen: Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Dies gilt auch in Baugebieten. Es sind im Sommerhalbjahr in einem Hausgarten nur schonende Form- und Pflegeschnitte, die zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und der Gesunderhaltung der Bäume dienen, erlaubt, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

6 TEXTLICHER HINWEIS UND EMPFEHLUNGEN

6.1 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

6.2 Schutzzonen längs von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Schutzzonen entlang von Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

6.3 Pflanzabstände von Fahrbahn im Siedlungsbereich

Bäume müssen einen seitlichen Abstand von der Fahrbahn von mind. 2,00 m haben. Bei Sträuchern und Bodendeckern richtet sich der seitliche Mindestabstand nach ihrer Wuchsform, jedoch min. 50 cm.

Weitergehende gesetzliche Bestimmungen bezüglich der Pflanzabstände sind voranzuging zu beachten.

Die gesetzlich geforderten Lichtraumprofile sind in allen Fällen einzuhalten.

6.4 Lichtraumprofil bei Fahrstraßen

Die obere Begrenzung des Lichtraumprofils ist mit 4,50 m einzuhalten.

6.5 Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern oder Hecken

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das Bay. Ausführungsgesetz zum „Bürgerlichen Gesetzbuch“ (ABGB) Art. 47 – 52 zu beachten.

6.6 Beispiele für standortgerechte Bepflanzung

Als Beispiel für standortgerechte Bepflanzung der Grundstücke werden folgend aufgeführte Baum- und Straucharten genannt:

a) Großbäume:

Acer platanoides (Spitzahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Quercus robur (Stieleiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Ulmus glabra (Bergulme)

Betulla pendula (Birke)	trockener Standort
Pinus sylvestris (Waldkiefer)	trockener Standort
Abies alba (Weißtanne)	
Quercus patreae (Traubeneiche)	trockener Standort
Ulmus carinifolia (Feldulme)	

Bei allen Ortsrandgestaltungen sollte ein naturnaher Randcharakter angestrebt werden.

Besonders gut geeignet:	Linde und Kastanie
Obstbäume und Wildobstarten	
Nussbaum	
Holunder	
Haselnuss	
Beerensträucher	
Geeignete Ziergehölzer:	Flieder
Kornelkirsche	

b) Kleinbäume

Acer campestre (Feldahorn)	
Carpinus betulus (Hainbuche)	
Prunus avium (Wildkirsche)	
Pyrus communis (Wildbirne)	
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	
Obstbäume	Hochstamm, alte bewährte Sorten
Malus sylvestris (Holzapfel)	trockener Standort
Sorbus torminalis (Elsbeere)	trockener Standort
Sorbus graeca (Pannonische Vogelbeere)	trockener Standort

c) Sträucher:

Cornus sanguinea (Hartriegel)	trocken/warmer Standort
Corylus avellana (Hasel)	
Crateagus laevigata (zweigriffeliger Weißdorn)	trockener Standort
Crateagus monogyna (eingriffeliger Weißdorn)	trockener Standort
Eunomys eurpaeus (Pfaffenhütchen)	
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	
Prunus spinosa (Schlehe)	
Rosa canina (Hundsrose)	

Rosa rubiginosa (Weinrose)	
Rubus fruticosus agg. (Brombeere)	
Rubus idaeus (Himbeere)	
Daphne mezereum (Seidelbast)	
Ligustrum vulgare (Liguster)	trockener Standort
Ribes ua-crispa (Wilde Stachelbeere)	
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)	
Rosa arensis (Kriechende Rose)	
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	trockener Standort
Salix caprea (Salweide)	trockener Standort
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	

d) Kletterpflanzen:

Hedera helix (Efeu)
 Clematis vitalba (Waldrebe)
 Partgenocissus tricuspidata reitchii (Wilder Wein)

6.7 Terrassen

Zulässig sind nur Terrassierungen, wenn die Böschung sich dem natürlichen Gelände anpassen und sie sich in Material, Maß, Form und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnet. Trockenmauern sind zulässig.

6.8 Allgemeine Empfehlungen zur Gestaltung der Baugrundstücke

Einschließlich der bereits vorher ausgeführten Festsetzungen und Empfehlungen sollten sich die künftigen Bauwerber noch an folgendem Leitfaden orientieren:

a) Gebäude:

Verwendung von Baustoffen, deren Herstellung, Benutzung und Entsorgung ökologisch unbedenklich sind.

Ausbildung klarer Baukörper ohne unnötige Vor- und Rücksprünge zur Einsparung von Heizenergie; Anbauten ordnen sich dem Hauptgebäude unter.

Bei Zäunen, Balkonen und Schalungen sollte auf Holzschutzmittel verzichtet werden; die Lebensdauer kann auch durch Verwendung von Eichen-, Lärchen- oder Kiefernholz erhöht werden.

Verwendung von Regenwasserzisternen für Brauchwasser und zur Gartenbewässerung (Die Satzungen des Marktes Freihung sind dabei zu beachten) wird empfohlen.

b) Freiflächen

Es wird empfohlen, Bereiche für Naturgärten zu schaffen.

Bei größeren Gärten sollen Obstwiesen angelegt werden.

Fassadenbegrünung ist erwünscht.

7 UMWELTBERICHT & NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003.

Für die konkrete Umsetzung der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes finden die Regelungen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 Anwendung.

Bei der vorliegenden Bebauungsplansatzung handelt es sich um eine Grundfläche (GF) von ca. 18500 m².

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen plant der Markt Freihung die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Zierlohe“ in Seugast (siehe Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan M 1:1.000) im Anschluss an vorhandene Wohngebiete.

Hierfür wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,85 ha.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO dargestellt. Zurzeit werden die Flächen überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) genutzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplans. Deshalb wird keine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und

bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, unter anderem in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Im vorliegenden Fall werden die Flächen des Geltungsbereichs intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind sorgfältig zu prüfen.

Das Bauland wird entsprechend den Zielen des Regional- und Flächennutzungsplanes zu Verfügung gestellt.

7.1.1 Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden;
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;

- Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit der Wohngebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die unten im Einzelnen dargestellt werden.

7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziel des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung.

Bei der Änderung und Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes zusammen mit dem Naturschutz und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Zudem hat nach §1 a Abs. 3 BauGB in der Regel für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ein entsprechender Ausgleich zu erfolgen.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1.9.2013 gibt vor: „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ (Leitbild Siedlungsstruktur 3.1). „Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen“ (LEP S. 40 B).

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (Leitbild Siedlungsstruktur 3.3).

Das geplante Wohngebiet ist eine relativ kleinflächige Erweiterung, vorhandener gewachsener Nutzungen (vorhandene Wohngebiete)

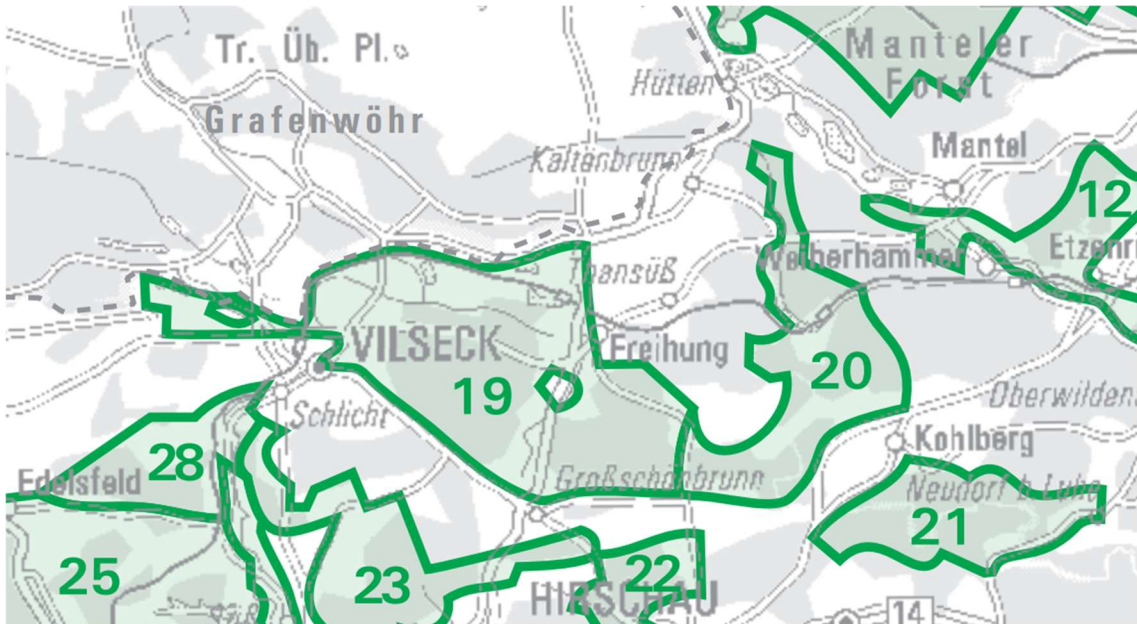


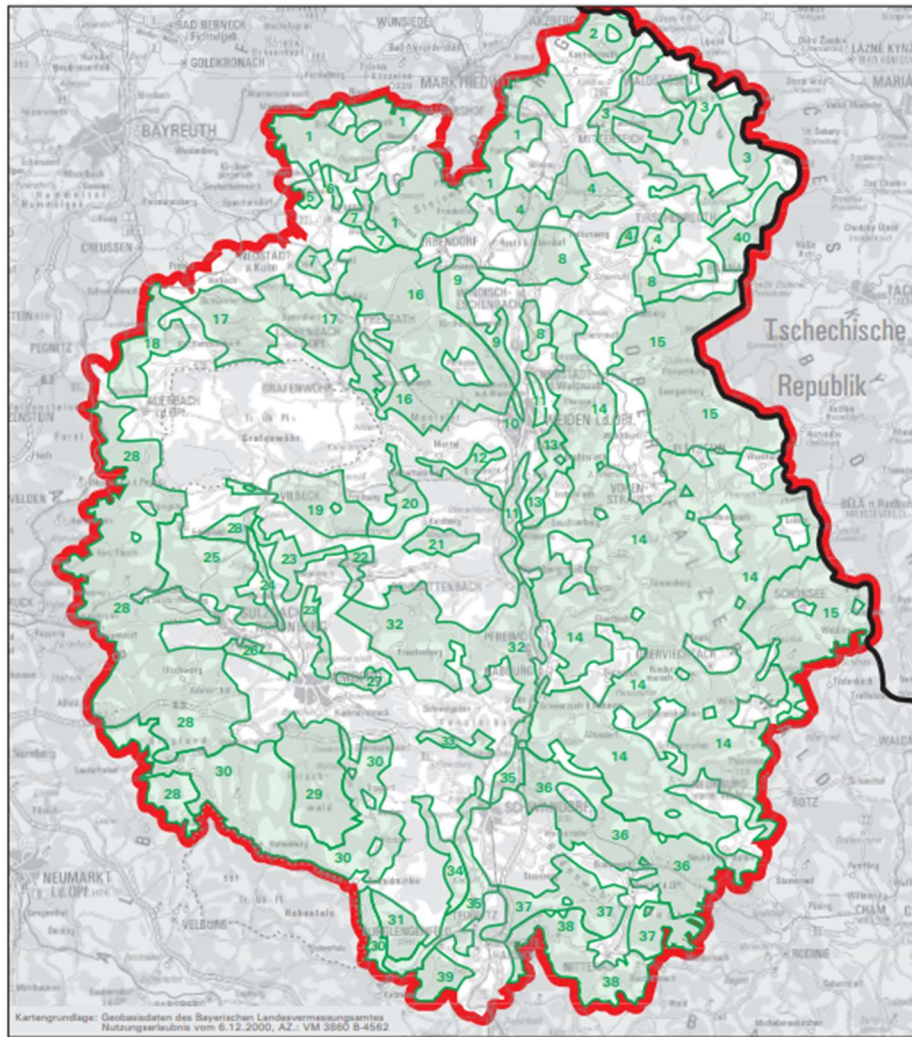
Abbildung: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Begründungskarte 3 (ohne Maßstab)

Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord werden die Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete kartiert. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete stellen ausgewählte Räume dar, die aufgrund Art. 18 Abs. 2 Nr. 3 BayLPG im Regionalplan ausgewiesen werden, und in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt ...“.

Landschaftliche Vorbehalte („Landschaftliche Vorbehaltsgebiete“) liegen für den Ortsbereich von Seugast und die geplanten Flächen selbst nicht vor.

Die Seugast umgebenden Gebiete werden als Landschaftliche Vorbehaltsgebiete unter Nr. 19 („Oberes Vilstal mit Nebentälern“) gelistet.

Dies wird / wurde bei der Abwägung der unterschiedlichen Belange berücksichtigt.



Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (Übersicht)

Stand: 1. Mai 2002

35 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet mit Nummer

- | | | |
|--|--|---|
| 1 Fichtelgebirge und Steinwald | 17 Eschenbacher Hügelland | 35 Naabtal zwischen Burglengenfeld und Wilsdorf |
| 2 Münchener Wald | 18 Michelfelder und Thundorfer Alb | 36 Bodemühler Senke mit Schwarzenfelder Wehrgelände |
| 3 Würdhebenke mit Seitenfläm | 19 Oberes Vítal mit Nebenfläm | 37 Sonnabacher und Kappelhuber Forst, Einsiedler und Waldbacher Forst |
| 4 Trischener Waldnaabtal | 20 Röhrenbachtal und Hainbachtal | 38 Regendurchbruchtal mit Seitenfläm |
| 5 Gabellohe bei Immenreuth | 21 Kohberger Sandsteinhänge | 39 Waldgebiet Raffe |
| 6 Bremen- und Schermitzbachtal | 22 Hirschauer Wehrgelände | 40 Griesbacher Wald und Brentsche |
| 7 Rauber Kuhn, Anzenberg, Anzenberg und Waldecker Schloßberg | 23 Anzenberg-Gabenbacher und Hahnbacher Stufe | |
| 8 Fichtelnaabtal und Waldnaabtal | 24 Vilsau | |
| 9 Fränkische Linie mit Sauerbachtal | 25 Sulzbacher-Rosenberger Hügelland | |
| 10 Sauerbachau | 26 Anzenberg-Sulzbacher Sandsteinrücken | |
| 11 Waldnaabtal und Naabtal zwischen Neustadt a.d. Waldnaab und Wemberg-Köblitz | 27 Anzenberg Hügellatte mit Waldwehrgelände | |
| 12 Hadernabtal und Etschrichtler Wald | 28 Oberpfälzer Kuppenalb und östliche Altabdachung | |
| 13 Weidener Sandsteinstufe | 29 Hirschwald mit Trockenfläm | |
| 14 Vorderer Oberpfälzer Wald | 30 Unteres Vítal und Lauterachtal mit Seitenfläm | |
| 15 Hinterer Oberpfälzer Wald | 31 Burglengenfelder Forst mit Trockenfläm | |
| 16 Hassenreuther Wald, Manteler Wald, Bögenwald und Staatswald Mark | 32 Naabgebirge | |
| | 33 Fensterbachniederung | |
| | 34 Östliche Abtrauf | |

 Regionsgrenze

 Landesgrenze

Maßstab 1 : 500 000



Abbildung: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Begründungskarte 3 (ohne Maßstab)

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden für den vorliegenden Fall die Verfahren zur Umweltabschätzung mit der

- Umweltbericht mit allgemeiner Umweltverträglichkeitsprüfung
- naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung,
- Artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP- Prüfung),
- Flora-Fauna-Habitats-Verträglichkeitsprüfung (ABSP Prüfung)

zusammenfassend betrachtet und in das Bauleitplanverfahren integriert.

Sofern notwendig, erfolgt die Betrachtung über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ und entsprechend „Bayerischer Kompensationsverordnung“ (BayKompV)

Zur Eingriffsermittlung wurden die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen im Rahmen einer allgemeinen Umweltprüfung untersucht um mögliche Einflüsse des städtebaulichen Vorhabens auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Schutzgut **Arten und Lebensräume**
- Schutzgut **Boden**
- Schutzgut **Wasser**
- Schutzgut **Klima**
- Schutzgut **Landschaftsbild**

7.2 Umweltbericht

Zur Einordnung der beschriebenen Fläche können zu den o. a. Schutzgütern folgende Aussagen getroffen werden.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant und ausgewiesen.

Für das Bebauungsplanvorhaben besteht nach Anlage 1, Nummer 18.7.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit, keine unmittelbare UVP-Pflicht. Ebenfalls besteht keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls da sich der Flächenanteil, der von neuen Anlagen überdeckt wird unterhalb des Größenwertes von 20.000 m² bis 100.000 m² befindet.

7.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt)

Das Baugebiet entsteht auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünland- und Ackerlandflächen, d. h. es liegen Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft vor. Bezüglich der Naturausstattung innerhalb des Planungsgebietes liegen im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP Landkreis Amberg-Weizbach) keine Daten vor.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Biotopflächen.

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Flora- Fauna- Habitat- Gebietes.

Auswirkungen:

Durch die Realisierung des Baugebiets werden ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen. Diese Flächen weisen aufgrund ihrer permanenten und intensiven Bewirtschaftung nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren auf.

Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung und erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut sind deshalb nicht zu erwarten.

Entsprechend den obigen Ausführungen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten

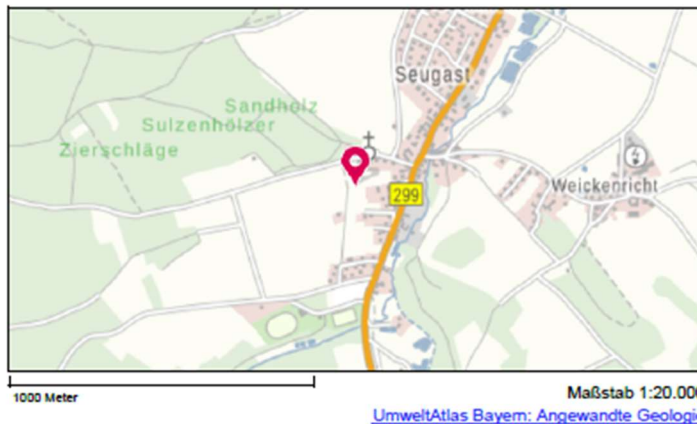
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis Erheblichkeit des Eingriffes
Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering


Bewertung: Kategorie I, geringe Erheblichkeit

7.2.2 Schutzgut Boden

Der Untersuchungsraum befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit Oberpfälzer Becken- und Hügelland.




Standortauskunft Baugrund







 Freihung
 UTM-Koordinaten (Zone 32):
 Ostwert: 708.897
 Nordwert: 5.498.336
 Höhe [m NHN]: 432,0



Ingenieurgeologische Bewertung des Standorts

-  Im Untergrund sind zu erwarten:
 überwiegend veränderlich feste Gesteine wechselnd mit Festgesteinen
-  Allgemeiner Baugrundhinweis:
 oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich, Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar
-  Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit:
 mittel bis hoch

Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort

-  Grabbarkeit im 1. Meter: oft mittelschwer grabbar
-  Kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter.
-  Es gibt keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände.
-  Es handelt sich bereichsweise um humose Böden.

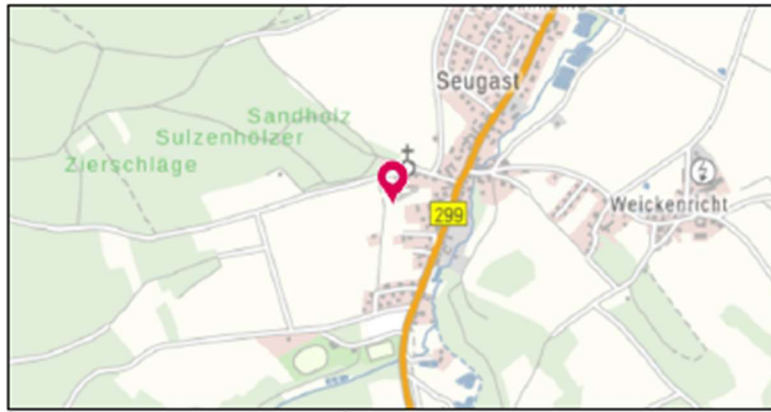
Geogefahren am Standort

-  Im Umkreis von 200 Metern gibt es keine Hinweise auf Geogefahren.

Abbildung (ohne Maßstab): Umweltatlas Bayern; www.bis.bayern.de August 2023

Boden

Standortauskunft Bodenkundliche Basisdaten



1000 Meter

Maßstab 1:20.000

[UmweltAtlas Bayern: Boden](#)


Freihung

UTM-Koordinaten (Zone 32):

Ostwert: 708.897

Nordwert: 5.498.336

Höhe [m NHN]: 432,0



Ergebnis an Ihrem Standort

Bodenkundliche Basisdaten für den 1. Meter (sofern nicht anders angegeben).

- Nährstoffverfügbarkeit:**
sehr gering
- Pflanzenverfügbares Bodenwasser:**
mittel
- Grundwasser:**
Grundwasser > 20 dm tief
- Stauwasser:**
Stau- oder Haftnässe nicht vorhanden
- Grobbodengehalt (Steine):**
schwach steinig, kiesig, grusig
- Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund:**
carbonatfrei
- Humusgehalt im Oberboden:**
mittel humos

Abbildung (ohne Maßstab): Umweltatlas Bayern; www.bis.bayern.de August 2023

Übersichtskarte ÜBK 25 (Bodenkundliche Basisdaten) ohne Maßstab (Auszug)



Kartierte Legendeneinheit an Ihrem Standort

Legendeneinheit	Beschreibung der Legendeneinheit
231a	Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand ((Kalk-)Sandstein), selten mit flacher Deckschicht

Abbildung (ohne Maßstab): Umweltatlas Bayern; www.bis.bayern.de August 2023

Die Geologische Karte nennt für den Untersuchungsraum. Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand (Kalk-, Sandstein) selten mit flacher Deckschicht.

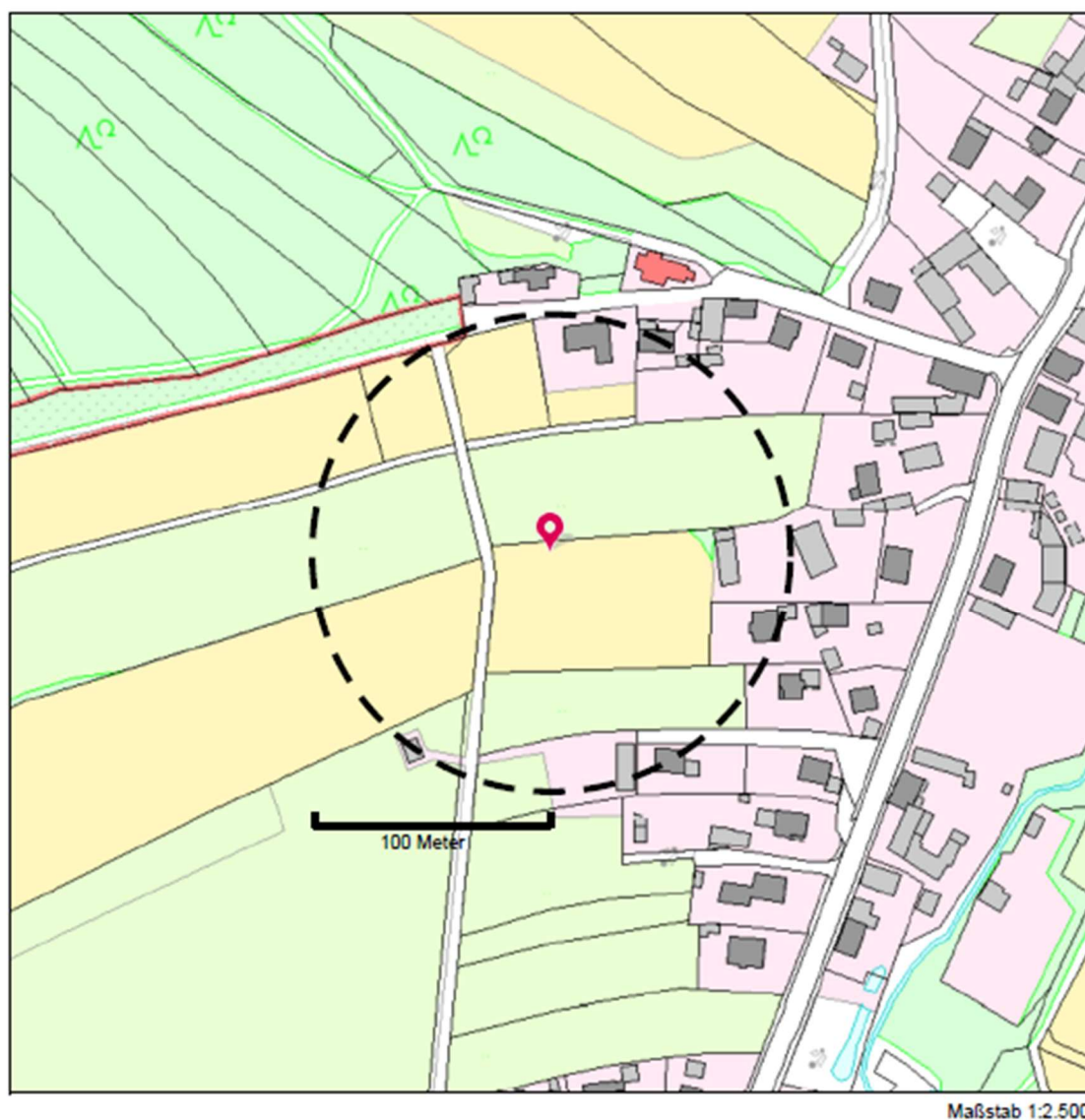
Bezüglich der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens ist die Bearbeitungsfläche als gering einzustufen. Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähig oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als gering bis mittel zu bewerten.

Im Geltungsbereich sind Vorbelastungen wie bereits versiegelte Flächen (bestehende Wege) nicht festzustellen.

Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind in diesem Bereich nicht bekannt. Die Böden haben keine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Eine Baugrunduntersuchung liegt vor und kann beim Markt Freihung eingesehen werden.

Detailkarte mit Flurstücksgrenzen an Ihrem gewählten Standort



Hinweis zur Kartendarstellung

- i** Diese Standortauskunft gibt Ihnen Informationen zu dem von Ihnen gewählten Standort einerseits sowie einer kreisrunden Pufferfläche mit circa 100 Meter Radius um den Punkt andererseits zurück.
>> Die Betroffenheit des Flurstücks in Gänze wird hier nicht bewertet!

Standortauskunft: Ausschlussflächen für das Auf- oder Einbringen von Materialien sowie empfindliche Flächen

Betroffenheit des von Ihnen gewählten Punkts bzw. des Umkreises (100 m Radius) Ihres ausgewählten Standortes als gesetzlich geregelte Ausschlussfläche:

betroffen		Art der Ausschlussfläche
Punkt	Umkreis	
nein	nein	Wald- bzw. Gehölzfläche
nein	nein	Naturschutzgebiet
nein	nein	Nationalpark
nein	nein	Biosphärenreservat
nein	nein	Gesetzlich geschütztes Biotop und Lebensstätte Nach § 30 und 39 BNatSchG bzw. Art. 16 und 23 BayNatSchG
nein	nein	FFH-Gebiet (NATURA 2000)
nein	nein	SPA-Vogelschutzgebiet (NATURA 2000)
nein	nein	Festgesetztes bzw. planreifes Trinkwasserschutzgebiet
nein	nein	Festgesetztes bzw. planreifes Heilquellenschutzgebiet
nein	nein	Festgesetztes bzw. gesichertes Überschwemmungsgebiet
nein	nein	Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
nein	nein	Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Grünland) mit Bodenzahl/Grünlandgrundzahl > 60
nein	nein	Hochmoor- und Niedermoorboden Laut Kartengrundlage Ausprägung intakt bis anthropogen überprägt

Betroffenheit des von Ihnen gewählten Punkts bzw. des Umkreises (100 m Radius) Ihres ausgewählten Standortes als empfindliche Fläche für Auffüllungen:

betroffen		Art der empfindlichen Fläche für Auffüllungen
Punkt	Umkreis	
nein	nein	Landschaftsschutzgebiet
nein	nein	Ökoflächenkataster
nein	nein	Wiesenbrüterkulisse
nein	nein	Hochwassergefahrenfläche für HQ100
nein	nein	Vorrang- und Vorbehaltsflächen für Wasserversorgung
nein	nein	Bodendenkmal
nein	nein	Anmoorboden Laut Kartengrundlage Ausprägung intakt bis anthropogen überprägt
nein	nein	In der Regel naturschutzfachlich bedeutsamer Extremstandort Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Grünland) mit Bodenzahl/Grünlandgrundzahl 20

Allgemeine Hinweise zum Thema flächige Verwertung von (Boden-)Material

Flächige Geländeauffüllungen werden vorrangig im Außenbereich und dort vor allem auf landwirtschaftlich genutzten Flächen durchgeführt. Aufschüttungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Fläche bis zu 500 m² sind nach Art. 55 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO baurechtlich verfahrensfrei. Im Einzelfall kann eine flächige Geländeauffüllung aber auch nach anderen Rechtsvorschriften genehmigungspflichtig sein.

Auszug aus Veröffentlichung des:

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, www.lfu.bayern.de
Erzeugt mit dem UmweltAtlas Bayern am 17.08.2023, 13:59 Uhr

Auswirkungen: Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform auf das Schutzgut Boden aus.

Die Versiegelung und die Umgestaltung hat Auswirkungen auf das Planungsgebiet. Der natürliche Bodenaufbau wird verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch die Anlage der Gebäude (**GRZ max. 0,30**) werden **maximal 30 %** der Flächen dauerhaft versiegelt.

Es entstehen durch die Wohnungsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (s. u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört auch eine Begrenzung der versiegelten Flächen.

Aufgrund der Topographie ist mit Erosion, verursacht durch das Baugebiet, nicht zu rechnen.

Der Ausgleich erfolgt (soweit notwendig) im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis Erheblichkeit des Eingriffes
Boden	mittel	gering	gering	gering

Bewertung: Kategorie: I, geringe Erheblichkeit

7.2.3 Schutzgut Wasser:

Es findet keine dauerhafte Absenkung des Grundwassers statt.

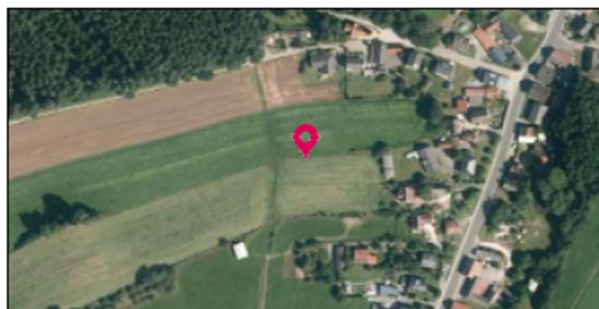
Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete sind für das Gebiet nicht kartiert. Das Gebiet liegt im Mittelteil eines nordwestlich exponierten Hanges. Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Norden.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich des geplanten Baugebiets und sind deshalb von der Gebietsausweisung nicht betroffen.

Zum Grundwasserstand sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden, ebenso wenig über Quellen oder Hangschichtwasser.

Naturgefahren

Standortauskunft Wassergefahren



250 Meter

Maßstab 1:5000

[UmweltAtlas Bayern: Naturgefahren](#)

UTM-Koordinaten (Zone 32)

Ostwert: 708897

Nordwert: 5408336

Höhe [m NHN]: 432,0

Standort: Freihung, Amberg-Weizsach



Der gewählte Standort liegt in einem Gebiet, in dem noch keine Hochwasserberechnung auf der Grundlage eines hydrodynamisch-numerischen Modells stattgefunden hat. Die modellierten Bereiche werden stetig erweitert. Aus der Tatsache, dass keine Modellierung stattgefunden hat, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr vorhanden ist.

Standortprüfung	Hochwassergefahr	Details	UmweltAtlas Bayern
kein Hinweis auf	Wassersensibler Bereich		Anzeigen
keine Information zu	vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet		Anzeigen
keine Information zu	festgesetztes Überschwemmungsgebiet		Anzeigen

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich an das zuständige Wasserwirtschaftsamt [Weiden](#).

Am bzw. im näheren Umfeld des gewählten Standorts sind der Wasserwirtschaftsverwaltung folgende Schadensfälle bekannt. Näheres zu den dokumentierten Geschehnissen erfahren Sie [hier](#).

Dokumentierte Ereignisse	Hochwasser- und Lawineneignisse
keine Ereignisse dokumentiert	Hochwasserereignisse an Gewässer 1. und 2. Ordnung
keine Ereignisse dokumentiert	Wildbachereignisse und Gewässer 3. Ordnung
keine Ereignisse dokumentiert	Schadenslawinen

Bitte beachten sie, dass Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregen grundsätzlich überall auftreten können, auch fern von Gewässern. Eine Berücksichtigung dieser Ereignisse in der Standortauskunft ist derzeit nicht möglich. Die Ermittlung von besonders durch Starkregen gefährdeten Bereichen in Bayern ist jedoch Gegenstand aktueller Forschungsprojekte. Mehr zum Thema Starkregen und Sturzfluten erfahren Sie [hier](#).

Ebenso sind Informationen zu potentiell hohen Grundwasserständen in dieser Standortauskunft nicht enthalten. Mehr Info dazu [hier](#).

Kommunen, Eigentümer, Mieter und Pächter sind gefordert, Eigenvorsorge zu betreiben. Die wirkungsvollste Strategie gegen Hochwasserschäden besteht darin, sensible Nutzungen in hochwassergefährdeten Gebieten zu vermeiden und/oder Nutzungen an die bestehenden Gefahren anzupassen. Detaillierte Informationen hierzu können über das Internetportal hochwasserinfo.bayern.de abgerufen werden.

Darüber hinaus berät das zuständige WWA [Weiden](#) zum Umgang mit Hochwasser- und Lawinengefahren.

Auszug aus Veröffentlichung des:

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, www.lfu.bayern.de
Erzeugt mit dem UmweltAtlas Bayern am 17.08.2023, 14:54 Uhr

Die bisherige intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung führt zu Erosionsgefährdung. **Auswirkungen:** Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss u. U. vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens kann vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt werden. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegenden Boden zu rechnen.

Es findet keine dauerhafte Absenkung des Grundwassers statt.

Verminderungsmaßnahmen (Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen / Belägen) können die Auswirkungen reduzieren.

Flächen ohne Versickerungsleistung sollen vermieden werden.

Auf den privaten Bauparzellen ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke vermieden wird.

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

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

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis Erheblichkeit des Eingriffes
Wasser	mittel	gering	gering	gering

Bewertung: Kategorie: I, geringe Erheblichkeit

7.2.4 Schutzgut Luft/Klima:

Landwirtschaftlich genutzte Fläche am Ortsrand, mit Anschluss an bestehende Bebauung.

Der Untersuchungsbereich ist weder als Frischluftentstehungsgebiet noch als Abflussbahn für Frischluft von Bedeutung.

Genauere Daten liegen dazu nicht vor.

Auswirkungen: Trotz zusätzlicher Flächenversiegelung, das Aufheizen der Gebäude und den Ausstoß von Emissionen, z.B. über die Heizung, sind durch die relative Kleinräumigkeit der Maßnahme keine größeren Auswirkungen auf Klima und Luftaustausch zu erwarten.

Die geplante Wohnbebauung führt zu entsprechenden siedlungsüblichen Kfz- Verkehr.

Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen.

Ergebnis: Auf Grund der vorgesehenen lockeren Bebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen. Der relativ geringe zulässige Versiegelungsgrad sowie die Kleinräumigkeit des Planungsgebiets führen dazu, dass das Kleinklima nicht spürbar beeinträchtigt wird.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis Erheblichkeit des Eingriffes
Luft / Klima	gering	gering	gering	gering

Bewertung: Kategorie: I geringe Erheblichkeit

7.2.5 Schutzgut Orts-/Landschaftsbild:

Die Fläche liegt an einem ländlichen Ortsrand im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Prägend für den Geltungsbereich sind diese intensiv genutzten Ackerflächen, Der Geltungsbereich grenzt an eine bestehende Wohnbebauung an.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist keine Einschränkung der Erholungseignung zu erwarten. Eine Erschließung innerhalb des Gebiets durch Wege fehlt. Die durch den Bebauungsplan unmittelbar beanspruchten Flächen besitzen keine erkennbare Erholungsfunktion und sind für die landschaftsgebundene Erholung als Teil der Kulisse von untergeordneter Bedeutung. Nur Wegeverbindungen und Strukturen im Umfeld des Geltungsbereiches spielen eine teilweise Rolle für die ortsnahe Erholung.

Das Baugebiet beeinträchtigt keine exponierte, kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Bereiche oder Elemente.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft: Jeder Eingriff, jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend. Hier werden die im Umfeld bereits vorherrschenden Siedlungsstrukturen um das neue Baugebiet ausgedehnt und bestehende intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen überplant. Aufgrund der relativ geringen Dimensionen des geplanten Baugebiets und durch die Ein- bzw. Anbindung in vorhandene angrenzende Siedlungsstrukturen sind die diesbezüglichen Eingriffe aber vergleichsweise gering.

Die derzeit bereits relativ geringe öffentliche Erholungseignung auf der Fläche selbst geht durch die Bebauung und Umwandlung zu privaten Parzellen praktisch vollständig verloren. Die für die ortsnahe Erholung relevanten Wegeverbindungen im Umfeld bleiben aber erhalten.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört die Anpflanzung von Bäumen und von weiteren Gehölzen auf den Baugrundstücken, sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung.

Die Ausbildung eines geeigneten städtebaulichen Abschlusses durch die Festsetzung der Geschossigkeit und Bauwerkshöhe ist berücksichtigt.

Das Baugebiet beeinträchtigt keine exponierte, kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Bereiche oder Elemente.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis Erheblichkeit des Eingriffes
Landschaft	gering	gering	gering	gering

Bewertung: Kategorie: I geringe Erheblichkeit

7.3 Umweltbericht - Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

7.3.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht dazustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Beeinträchtigungen durch Lärm werden durch die Lage des Baugebietes niedrig gehalten, somit sind für das Schutzgut Mensch keine erhebliche Auswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Vermeidungsmaßnahmen aus Liste 2 auf Seite 31 des Leitfadens, „Teil B Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen“ soweit möglich übernommen.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie der Erhalt vorhandener Geländestrukturen, sowie die geplanten Pflanzmaßnahmen und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung zu nennen. Die Verringerung bzw. Reduzierung der Grundwasserneubildung wird durch die Festsetzung durchlässiger Befestigungen im Bereich von privaten Grundstücken begrenzt.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die möglichen Vermeidungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschöpft werden, so dass bei der Eingriffsbilanzierung ein Faktor im unteren Bereich der Spanne herangezogen werden kann.

Durch die Lage des Baugebietes ist keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sollen durch festgelegte Maßnahmen (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) kompensiert werden.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für befestigte Flächen
- Naturnahe Gestaltung privater und öffentlicher Grünflächen unter Verwendung standortheimischer Gehölzarten (Artenliste gemäß Begründung)
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Reduziertes Maß der baulichen Nutzung und Festsetzungen zur unbebauten Fläche.
- Festlegung der GRZ auf **max. 0,3**
- Differenzierter städtebaulicher Entwurf zur Vermeidung der Riegelbildung.
- Festsetzungen zur Sicherung unbebauter Flächen.

- Schaffung klimafördernder Strukturen (Gehölze)
- Verminderung der Bewirtschaftungsintensität
- Integrierte Grünordnung, empfohlene Ortsrandbegrünung

Zusammenfassung:

Der Markt Freihung plant aufgrund fehlender öffentlichen Baulandflächen und der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen im Ortsteil Seugast ein Wohngebiet durch Aufstellung eines Bebauungsplanes auszuweisen.

Es ist Beabsichtigt dadurch einen Teil des örtlichen Bedarfs an Bauland zu decken.

Im Gebiet sind für die aufgeführten Schutzgüter Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltbelange im städtebaulichen Konzept berücksichtigt.

Der Ausweisungsstandort wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

7.3.2 Bestandserfassung für Ausgleich / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden; soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie „durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren“ (§ 13 BNatSchG).

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen, die die Umnutzung vorbereiten.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) angewandt.

Bei der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ im Leitfaden (S. 6) wurden **alle Fragen zum Bebauungsplan** mit „**ja**“ beantwortet, deshalb wird kein Ausgleich erforderlich.

Checkliste zur „Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung“

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: Allgemeines Wohngebiet (WA)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), <input checked="" type="checkbox"/> Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete <input checked="" type="checkbox"/> Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: siehe Umweltbericht (Punkt 7 u. F.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen: siehe Umweltbericht (Punkt 7 u. F.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen: siehe Umweltbericht (Punkt 7 u. F.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		↓ ↓
Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!		

7.4 Eingriffsermittlung

Bestand: Die Flächen sind derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Abgesehen von einem Entwässerungsgraben der im Bereich des Baugebiets verrohrt werden und an die bestehende Verrohrung aufgeschlossen werden soll, sind im Plangebiet keine Gewässerstrukturen vorhanden.

Hinsichtlich der o. g. Schutzgüter sind die Versiegelung und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mäßig relevant.

Die Fragen der Checkliste zur „Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung“ konnten alle mit „ja“ beantwortet werden so dass für das Bebauungsplanvorhaben keine weitere Ausgleichspflicht besteht.

7.5 Ausgleichsermittlung

Die Fragen der Checkliste zur „Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung“ konnten alle mit „ja“ beantwortet werden so dass für das Bebauungsplanvorhaben keine weitere Ausgleichspflicht besteht.

7.6 Ausgleichsflächenplanung:

Die Fragen der Checkliste zur „Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung“ konnten alle mit „ja“ beantwortet werden so dass für das Bebauungsplanvorhaben keine weitere Ausgleichspflicht besteht.

8 WEITERE ANMERKUNGEN ALLGEMEINER ART

8.1 Trinkwasserversorgung

Der Markt Freihung gewährleistet im Rahmen seiner gesetzlichen Verpflichtung die Trinkwasserversorgung für das geplante Baugebiet sowohl in quantitativer als auch qualitativer Sicht.

8.2 Abwasserentsorgung

Der Markt Freihung gewährleistet im Rahmen seiner gesetzlichen Verpflichtung die Abwasserentsorgung für das geplante Baugebiet.

8.3 Dachdeckungen

Grundsätzlich sollen keine unbeschichteten Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen Verwendung finden, da ansonsten weitergehende Anforderungen an die Behandlung des Niederschlagwassers zu richten sind (Niederschlagwasserfreistellungsverordnung – NWFreiV).

9 VERFAHRENSVERMERKE

Datum	Verfahren
Beschluss am: 29.11.2022	Beschluss durch den Marktgemeinderat mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Beschluss am: 29.11.2022	Genehmigung des Entwurfs (vom 11.11.2022) durch den Marktgemeinderat
vom: 03.02.2023 bis: 21.03.2023	Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurf und Erläuterungsbericht (Begründung) sind mind. 1 Monat öffentlich auslegen und mind. 1 Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen
vom: 30.01.2023 bis: 20.03.2023	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme innerhalb 1 Monats). Der Abgabetermin wurde auf den 20.03.2023 festgelegt.
am: 05.09.2023	Überarbeitung des Entwurfs: Einarbeiten von Anregungen und Bedenken
am: 18.07.2023	Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) wurde entschieden, dass Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 b (BauGB) wegen des Vorrangs von Unionsrecht nicht mehr angewendet werden dürfen.
Beschluss am: 05.09.2023	Überleitungsbeschluss: Der Marktgemeinderat Freihung beschließt in öffentlicher Sitzung am 05.09.2023 die Überleitung des Bebauungsplanverfahren nach § 13 b (BauGB) in das Regelverfahren nach § 2 des Baugesetzbuches.

<p>Beschluss am: 05.09.2023</p>	<p>Genehmigung des überarbeiteten Entwurfs (vom 05.09.2023) mit eingearbeiteten, abgewogenen Anregungen und Bedenken aus der ersten Auslegung.</p>
<p>vom: 07.09.2023 bis: 16.10.2023</p>	<p>Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurf und Erläuterungsbericht (Begründung) sind mind. 1 Monat öffentlich auslegen und mind. 1 Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen</p>
<p>vom: 15.09.2023 bis: 16.10.2023</p>	<p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme innerhalb 1 Monats). Der Abgabetermin wurde auf den 16.10.2023 festgelegt.</p>
<p>Beschluss am: 28.11.2023</p>	<p>Billigungs- und Auslegungsbeschluss ggf. Einarbeiten von Anregungen und Bedenken</p>
<p>vom: 01.12.2023 bis: 12.01.2024</p>	<p>ggf. erneute Beteiligung der Bürger (Frist mind. zwei Wochen)</p>
<p>vom: 08.12.2023 bis: 12.01.2024</p>	<p>ggf. erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB</p>
<p>Beschluss am: 20.02.2024</p>	<p>2. Abwägung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO</p>
<p>vom:</p>	<p>Anzeige am:..... beim Landratsamt Amberg – Sulzbach und Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB</p>
<p>am: 28.03.2024</p>	<p>Inkrafttreten: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 28.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.</p>

<p>Beschluss am: 09.12.2025</p>	<p>Änderungsbeschluss (1. Änderung) durch den Marktgemeinderat mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 3 BauGB im Vereinfachten Verfahren § 13 Baugesetzbuch (BauGB)</p>
<p>Beschluss am: 09.12.2025</p>	<p>Genehmigung des Entwurfs (1. Änderung) durch den Marktgemeinderat</p>
<p>vom: bis:</p>	<p>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB mit öffentlicher Bekanntmachung im Vereinfachten Verfahren § 13 BauGB.</p>
<p>Beschluss am:</p>	<p>Abwägung und <u>Satzungsbeschluss</u> (1. Änderungssatzung) gemäß § 10 BauGB</p>

Die Marktgemeinde Freihung erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 8, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S.375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 22.03.2018 diesen Bebauungsplan als

Satzung (1. Änderungssatzung)

Verfahrensart: Vereinfachtes Verfahren gem. 13 BauGB

Der Bebauungsplan besteht aus Begründung, Planteil und Festsetzungen.

Ausgefertigt: Freihung, den **20.11.2025** Markt Freihung, 1. Bürgermeister Uwe König

Aufgestellt: Freihung, am 09.12.2025

Geändert und ergänzt: lt. Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss (1. Änderungssatzung) gemäß § 10 BauGB

Freihung, den

Markt Freihung, 1. Bürgermeister Uwe König



Bearbeitung:

ARCHITEKTUR BÜRO
SCHWIRZER

Architekturbüro Schwirzer, Marktstraße 1, 92271 Freihung

Tel. 09646 8098120

email: info@schwirzer.net

www.schwirzer.net

Freihung, den

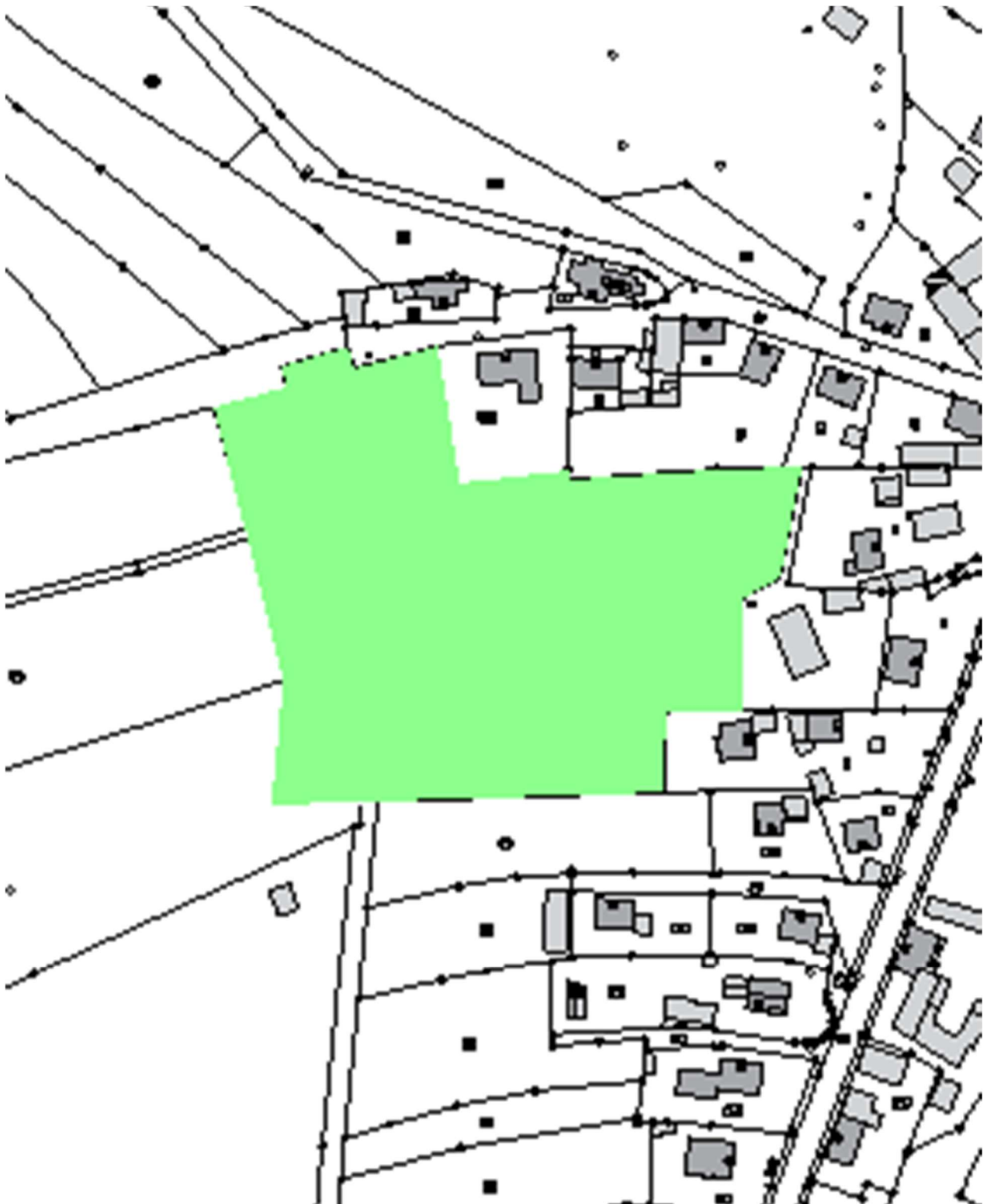
Heinrich Schwirzer, Architekt.....

10 Anlagen

Anlage 1: Luftbildausschnitt Seugast „Zierlohe“ (ohne Maßstab)



Anlage 2: Lageplan: Bebauungsplanausschnitt Seugast „Zierlohe“ ohne Maßstab



Anlage 3: Bebauungsplan Seugast „Zierlohe“ ohne Maßstab (1. Änderungsatzung)