Markt Freihung



Bebauungs- und Grünordnungsplan:

Baugebiet Freihung "An der Kirchstraße"

Auftraggeber:

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

Planung:

Architekturbüro Schwirzer – Marktstraße 1– 92271 Freihung

Satzung

Verfahrensart: Verfahren gem. § 2 BauGB und § 4 BauNVO

Der Bebauungsplan besteht aus Begründung, Planteil und Festsetzungen

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss vom 29.11.2022

Überarbeiteter Entwurf vom 05.09.2023 und

Überleitung in das Regelverfahren durch Beschluss am 05.09.2023

1. Abwägung vom 12.12.2023 zum Bebauungsplan-Entwurf vom 05.09.2023

<u>Inhaltsverzeichnis</u>

1	ALL	GEMEINE BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG	5
	1.1	Planungsrechtliche Voraussetzung	5
	1.2	Allgemeine Beschreibung des Gebietes und Begründung	5
	1.3	Rechtsgrundlagen	9
2	PLA	ANUNGSRECHTLICHE 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	10
	2.8	Befreiungen	11
	2.9	Duldungen	11
	2.10	Geländeanpassungen / Stützmauern	11
	2.11	Allgemeine Hinweise	11
3	BA	UORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
	3.1	Äußere Gestaltung der Gebäude:	15
	3.2	Abstandsflächen	16
	3.3	Einfriedungen	16
	3.4	Außenwerbung und Reklame	16
4	ERSCHLIESSUNG		
	4.1	Verkehr	17
	4.2	Kanalanschluss / Abwasserentsorgung	17
	4.3	Wasser	18
	4.4	Stromversorgung	18
	4.5	Müllentsorgung	18
5	GR	ÜNORDNUNG	19

	5.1	Festsetzungen	19
6	TEX	TLICHER HINWEIS UND EMPFEHLUNGEN	21
	6.1	Schutz des Mutterbodens	21
	6.2	Schutzzonen längs von Ver- und Entsorgungsleitungen	21
	6.3	Pflanzabstände von Fahrbahn im Siedlungsbereich	21
	6.4	Lichtraumprofil bei Fahrstraßen	21
	6.5	Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern oder Hecken	21
	6.6	Beispiele für standortgerechte Bepflanzung	21
	6.7	Terrassen	23
	6.8	Allgemeine Empfehlungen zur Gestaltung der Baugrundstücke	23
7	UM	WELTBERICHT & NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS-REGELUNG	25
	7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	25
	7.2	Umweltbericht	29
	7.3	Umweltbericht - Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen	38
	7.4	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	41
	7.5	Ausgleichsflächenplanung	42
	7.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	43
	7.7	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	44
	7.8	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	
	Kenn	tnislücken	44
	7.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	44
8	WE	ITERE ANMERKUNGEN ALLGEMEINER ART	46
	8.1	Trinkwasserversorgung	46
	8.2	Abwasserentsorgung	46
	8.3	Dachdeckungen	46
9	VEF	RFAHRENSVERMERKE	47
10	ANI	AGEN	51

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 (BGBI. I S 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (GVBI. S.1353), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S.3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. 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 "An der Kirchstraße" in Freihung

im Bereich der Gemarkung Seugast:

Fl.-St.-Nrn. 1314; 1313 (Teilfläche); 1315 (Teilfläche); 1316(Teilfläche),

in der Fassung vom 29.11.2022 als

Satzung

Verfahrensart: Verfahren gem. § 2 BauGB und § 4 BauNVO



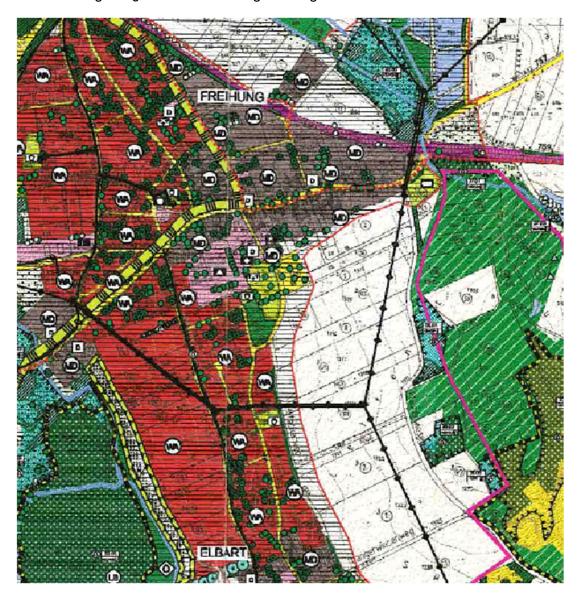
Übersichtskarte mit Umgriff - Satzungsgebiet (rot-unterbrochen markiert) - Ausschnitt aus Bayern Atlas Plus - ohne Maßstab

1 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzung

Das Gebiet des geplanten Bebauungsplanes ist im FN-/LP des Marktes Freihung als Flächen der Landwirtschaft bzw. Nichtaufforstungsflächen 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 wer-den).

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 Ein-

wohner; 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) ih-ren 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 Per-sonen 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 Grundstücks-zuschnitte ausgleichen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke über 900 m² sind nicht im Besitz des Marktes Freihung. Die Flächen wurden aufgenommen, um Grund-stückserwerbe 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 Innentwicklungsmanager 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. 2,4 Ha große Gebiet** liegt am süd-östlichen Ortsrand von Freihung, grenzt im Norden an den Ortsteil Elbart an. Das neue Baugebiet soll fehlendes Bauland für den Ortsteil Freihung 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 "Kirchstraße" ausgehend über neue Stichstraßen.

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

Dem städtebaulichen Charakter des ländlichen Ortes Freihung wird durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser Rechnung getragen.

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

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

Ein-

schließlich 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. 0,4
- 2.1.4 Geschoßflächenzahl (GFZ) max. 0,8
- 2.1.5 Zulässig sind 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.

2.3 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude soll 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

<u>Empfehlung:</u> 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 Westen nach Osten deutlich abfallendes Gelände.

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

Für Terrassen und Zufahrten sind Auffüllungen bis maximal 0,80 m gegenüber dem Urgelände zulässig

Geländeanpassungen sind bis max. 80 cm gestattet.

Stützmauern dürfen ebenfalls bis max. 80 cm errichtet werden.

2.11 Allgemeine Hinweise

2.11.1 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.

2.11.2 Alter Bergbau

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund von "altem Bergbau" das Vorhandensein nicht risskundiger Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden kann. Bei der Baugrund-untersuchung 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.

Vor dem Eingriff in die Erdoberfläche wird empfohlen, die Bodenstabilität untersuchen zu lassen.

2.11.3 Rohstoffabbau

Etwa 150 bis 200 m östlich der geplanten Wohnbebauung liegt das Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze VB Pb2 (Blei "südöstlich Freihung"). Auch wenn hier seit Jahrzehnten kein aktiver Abbau mehr stattfand, stellt diese Fläche ggf. mittelfristig eine Rohstoffpotenzialfläche dar. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei Blei It. der Deutschen Rohstoffagentur (DERA) um einen strategischen Rohstoff mit hohen Länderrisiken handelt. Daher muss auf diesem Vorbehaltsgebiet (etwa 150 bis 200 m östlich der Wohnbebauung) auch nach der Bebauung mit einem Wohngebiet weiterhin ein uneingeschränkter Rohstoffabbau, der ggf. mit Staub- und Lärmemissionen einhergehen kann, möglich sein und damit gerechnet werden.

2.11.4 Bodenuntersuchungen

Die notwendigen Bodenuntersuchungen wurden parzellenscharf 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.

2.11.5 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.

2.11.6 Truppenübungsplatz / Militärische Immissionen / Schießlärm

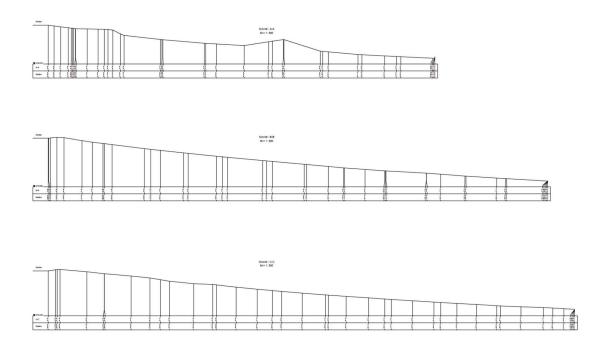
Im Einwirkungsbereich des geplanten Baugebietes befindet sich der US-Truppenübungsplatzes Grafenwöhr. Es ist mit militärischen Immissionen durch Schießlärm zu rechnen. Die US-Streitkräfte sind aufgrund ihrer besonderen Rechtsstellung nicht verpflichtet, den militärischen Übungsbetrieb zur Vermeidung 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.

2.11.7 **Objektschutz / Oberflächenwasser**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an einem West-Ost-Hang mit ca. 10 % Geländeneigung unmittelbar nach einer Wasserscheide. Oberirdische Gewässer werden nicht tangiert. Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebaute Bereich können grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt. Aufgrund der topografischen Lage des Baugebietes 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.



Höhenlinienplan: B-Plan Freihung "An der Kirchstraße" ohne Maßstab



Höhenlinien Profilschnitte: B-Plan Freihung "An der Kirchstraße" ohne Maßstab

2.11.8 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 zwischenzulagern. 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 aller Parzellen. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

2.11.9 Landwirtschaftliche Immissionen

Im Umfeld des Baugebietes liegen u. a. landwirtschaftliche Betriebstätten. Für die Beurteilung der zu erwartenden Immissionen lies der Markt Freihung ein Gutachten (Immissionsschutztechnisches Gutachten - Hoock & Partner Sachverständige PartGmbH - Projekt Nr.: FRH-6119-01 / 6119-01_E01.1 vom 14.02.2022) erstellen.

Das Gutachten liegt beim Markt Freihung zur Einsicht aus.

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUN-GENÄußere 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.

<u>Die bestimmende Geländeoberfläche</u> wird <u>im Zweifelsfall</u> 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

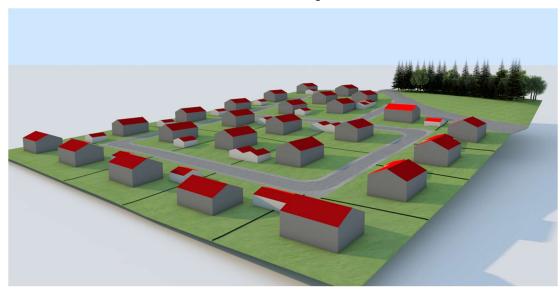
Genehmigungsfrei (Art. 1, Satz. 1 Nr. 11 a, BayBO) sind nur Werbeanlagen (Art. 2, Abs. 1 Satz 2, BayBO) bis zu einer Größe von 1 m² (Art. 63, Abs. 15, BayBO).

Bei Leuchtreklame sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

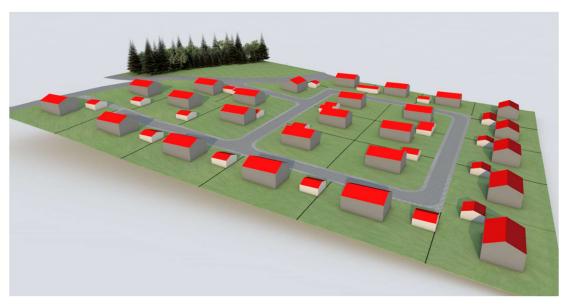
4 **ERSCHLIESSUNG**

4.1 Verkehr

Das Gebiet wird von der Kirchstraße in Freihung aus erschlossen.



B-Planentwurf - Freihung "An der Kirchstraße" Perspektive (Massenmodel) ohne Maßstab



B-Planentwurf - Freihung "An der Kirchstraße" Perspektive (Massenmodel) ohne Maßstab

4.2 Kanalanschluss / Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird über einen teilweise neu zu erstellenden öffentlichen Kanal gewährleistet und soll ggf. als Trennsystem errichtet werden. Die abschließende Planung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Für die Einleitung sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten.

Niederschlagswasser soll ortsnah 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 Wasser

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-Sulzbach.

5 <u>GRÜNORDNUNG</u>FestsetzungenPflanzverordnung 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 und die Art sind nicht vorgegeben und richtet sich nach der Gebäudestellung.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft (siehe Planeintrag) sollen Eingrünungen durchgeführt aber <u>keine standortfremden</u> Gehölze angepflanzt werden.

Nachbarrechtliche Belange und die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten.

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 <u>müssen</u> die Gehwege und Hauszufahrten aus <u>wasserdurchlässigen Belägen</u>, 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 (GVBI. 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. (Siehe hierzu auch Punkt 2.11 Allgemeine Hinweise).

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 voranging 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" (AGBGB) 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 platyphylos (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 Sor-

ten

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 ideaeus (Himbeere)

Daphne mezereum (Seidelbast)

Ligustrum vulgare (Liguster) trockener Standort

Ribes ua-crispa (Wilde Stachelbeere)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)

Rosa arensis (Kriechende Rose)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

trockener Standort

trockener Standort

Salix caprea (Salweide)

d) Kletterpflanzen:

Hedera helix (Efeu)

Clematis vitalba (Waldrebe)

Partgenocissus tricuspidata reitchii (Wilder Wein)

Polygonium (Knöterich)

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 anlegt werden.

Fassadenbegrünung ist erwünscht.

7 <u>UMWELTBERICHT & NATURSCHUTZRECHTLICHE</u> <u>EINGRIFFS-REGELUNG</u>

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. 24000 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 "An der Kirchstraße" in Freihung (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. 2,40 ha.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen wesentlich von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Deshalb wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

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 be-

wertet 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.

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 Fachgesetzten 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)

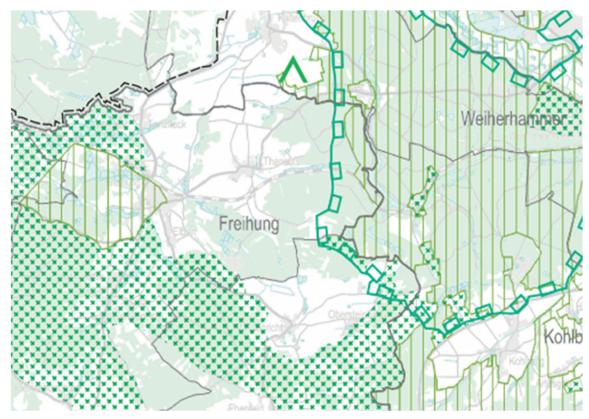


Abbildung: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Zielkarte 3 (ohne Maßstab)

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 nicht vor. Dies wird / wurde bei der Abwägung der unterschiedlichen Belange berücksichtigt. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden für den vorliegenden Fall die Verfahren zur Umweltabschätzung mit:

- dem Umweltbericht mit allgemeiner Umweltverträglichkeitsprüfung
- der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung,
- der Artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP- Prüfung),
- der 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

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet <u>nicht</u> als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO dargestellt.

Es wird überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) genutzt.

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

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

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Das Baugebiet entsteht auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandund 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-Sulzbach) keine Daten vor.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Biotopflächen, keine Gehölz-, Strauch oder nicht vom Menschen geprägte Strukturen.

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

Auch in der Nachbarschaft des Plangebietes liegen solche Flächen nicht vor.

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 Le- bensräume, Biolo- gische 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.

Angewandte Geologie

Standortauskunft Baugrund



| Freihung | UTM-Koordinaten (Zone 32): Ostwert: 710.451 | Nordwert: 5.500.336 | Höhe [m NHN]: 427,6



Ingenieurgeologische Bewertung des Standorts

- Im Untergrund sind zu erwarten: veränderlich feste Gesteine
- Allgemeiner Baugrundhinweis: oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich, Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befa
- 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 humusfreie- bis arme 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



Preihung
UTM-Koordinaten (Zone 32):
Ostwert: 710.451
Nordwert: 5.500.336
Höhe [m NHN]: 427,6



Ergebnis an Ihrem Standort

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

- Nährstoffverfügbarkeit: gering
- Pflanzenverfügbares Bodenwasser: sehr gering
- Grundwasser: Grundwasser > 20 dm tief
- Stauwasser: Stau- oder Haftnässe gering oder > 8 dm tief, örtlich auftretend
- Grobbodengehalt (Steine): stark steinig, kiesig, grusig
- Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund: carbonatfrei
- Humusgehalt im Oberboden: schwach humos

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

Übersichtskarte ohne Maßstab (Auszug)



Kartierte Legendeneinheit an Ihrem Standort

Legendeneinheit	Beschreibung der Legendeneinheit			
525b	Fast ausschließlich Braunerde (podsolig, pseudovergleyt) aus (grusführendem) Sand (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Sedimentgestein)			

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

Die Geologische Karte nennt für den Untersuchungsraum. Fast ausschließlich Braunerde.

"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 parzellenscharfe Baugrunduntersuchung liegt vor und kann beim Markt Freihung eingesehen werden.

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. 0,40) werden maximal 40 % 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 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

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

Das Gebiet liegt im Mittelteil eines östlich exponierten Hanges. Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Osten.

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.

Die bisherige intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftlung 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

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

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.

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 erheblichen 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. 0,4

- Differenzierter städtebaulicher Entwurf zur Vermeidung der Riegelbildung.
- Festsetzungen zur Sicherung unbebauter Flächen.
- Schaffung klimafördernder Strukturen (Gehölze)
- Verminderung der Bewirtschaftungsintensität
- Integrierte Grünordnung, Ortsrandbegrünung

Zusammenfassung:

Der Markt Freihung plant aufgrund fehlender öffentlichen Baulandflächen und der anhaltend großen Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen in Freihung ein Wohngebiet durch Aufstellung eines Bebauungsplanes auszuweisen.

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

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

Der Ausweisungsstandort ist mit dem Flächennutzungsplan vereinbar.

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 nicht alle Fragen zum Bebauungsplan mit "ja" beantwortet, deshalb wird im Folgenden das Regelverfahren angewendet.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Bezeichnung		Bewertung (WP)	GRZ / Ein- griffsfaktor	Ausgleichs- bedarf		
intensiv bewirtschaftete Grünland	24000	3	0,4	28800		
Summe	24000			28800		
Summe	24000			20000		
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung		
0%	Erhalt der Wass Bodens durch V versickerungsfä		gkeit des	Festsetzung in BP aufgrundl. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		
0%	Naturnahe Gest sowie Wohn-un	Festsetzung in BP aufgrundl. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB				
0%	Schutz natürlich Boden- und Obe geeignete Stand					
0%	Anpassung des Gländeverlauf z Erdmassenbewe Veränderungen					
0%	Schichtgerechte Wiedereinbau o	Stand d. Technik, Kostensparend				
0%	Schutz vor Erosi					
Summe Abzug Planungsfaktor (0					
Summe Ausgleichsbedarf	28800					

7.4 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Bestand: Die Flächen sind derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gehölzbestand, mit Altgrasfluren bewachsene Bereiche o. ä. sind nicht vorhanden.

Weder im Plangebiet selbst noch in Umgriff des Plangebietes sind Gewässerstrukturen vorhanden.

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

Im Konzept werden allgemeine Empfehlungen im öffentlichen und privaten Bereich des Baugebietes getroffen.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahmen				
Maßnahme Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang in WP
1	G11	genutztes Intensiv- Grünland	3	B112	Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken	10	4114,2857	7	1	28800
2										
3										
4		1-1-1	11/							
Sumi	ne Ausg	leichsumfang	in Wei	rtpunkt	en					28800
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang 28800 Summe Ausgleichsbedarf 28800										
Diffe	Differenz 0									

7.5 Ausgleichsflächenplanung

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen.

Für das Bebauungsplanvorhaben besteht Ausgleichspflicht.

Der ermittelte Ausgleichsumfang entspricht 28800 Wertpunkte (WP).

7.5.1 Der erforderliche Ausgleich wird wie folgt nachgewiesen

Zum Ausgleich werden herangezogen:

Teilfläche aus Fl.-Nr. 646 Gemarkung Seugast.

(Gesamtfläche 5.708 m² davon 4264 m² genutztes Intensivgrünland)

Es werden als Ausgleichsflächen 4.115 m² herangezogen:

Siehe dazu Anlage 5 (Flurkartenauszug ohne Maßstab)

Markt Freihung

Flurstücksnachweis



amtliche Angaben zum Flurstück 646 - Seugast

Gemarkung: 4461 - Seugast Gemeinde: 9371121 - Freihung

Flurstücksnummer: 646 Folge: 0

amtliche Fläche: 5.752 m²

Fortführungsnachweis: 094461_00530.40_0 Lagebezeichnung: Wastelwiesen

aus Flurstück ermittelte Werte keine amtlich bereitgestellten Daten - Angaben ohne Gewähr				
tatsächliche Nutzung				
Grünland		4.264 m ²		
Gehölz		1.416 m ²		
Ackerland		72 m ²		
Angaben zur Bodenschät	zung			
Grünland	Lehmiger Sand (IS)Bodenstufe (III)Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b) 28/22 Ertragsmesszahl: 1008	5.708 m²		
Grünland-Acker	Lehmiger Sand (IS)Bodenstufe (II)Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b) 33/33 Ertragsmesszahl: 15	45 m²		

Buchungssätze				
Buchungsart	Grundbuch- bezirk	Grundbuch- blatt	lfd. Nr.	Anteil
Grundstück	4461	507	11	

7.5.2 Maßnahmen

Schaffung naturnaher Gehölzstrukturen (Gebüsche und Hecken) die inselartig im offenen Ackerland liegen. Der Aufbau soll sich mehrschichtig und aus gebietsheimischen Arten (Strauch- und Baumarten) zusammensetzen. Die vorgesehenen aufwertenden Maßnahmen schaffen auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen naturraumtypische Strukturen mit potentiellen Entwicklungs- und Rückzugsflächen.

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind die aufgeführten landschaftspflegerischen Maßnahmen durchzuführen und in das Ökokonto des Marktes Freihung aufzunehmen.

Da der Umfang der Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen dem erforderlichen Kompensations- bedarf entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.

7.5.3 Umsetzung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach zu melden. Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Amberg-Sulzbach, erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen.

7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im parallel erstellten Flächennutzungsplan wurden alternative Planungsmöglichkeiten in Bezug auf die Lage geprüft (andere Standorte). In Bezug auf weniger Eingriff in Natur und Landschaft wurden keine besser geeigneten Standorte gefunden.

Keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand führt zur Inanspruchnahme weniger geeigneter Flächen in größerer Entfernung zum Hauptort oder zu einem Mangel an Baugrundstücken in der Gemeinde.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurden Alternativen zur geplanten Erschließung und städtebaulichen Gestaltung des Baugebietes geprüft, die aus verschiedenen Gründen Nachteile gegenüber der gewählten Lösung haben, während bei den Umweltauswirkungen / Auswirkungen auf Natur- und Landschaft keine Vorteile bestehen.

7.7 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2 e BauGB).

7.8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zusätzliche Gutachten waren im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Aufgrund fehlender Strukturen ist das Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten.

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbalargumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nur insofern: Die Grundwasserabstände sind nicht bekannt.

7.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen.
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort.

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 (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV).

9 <u>VERFAHRENSVERMERKE</u>

Datum	Verfahren
Beschluss am: 29.11.2022	Aufstellungsbeschluss 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 Marktge- meinderat
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.

Beschluss am: 05.09.2023	Genehmigung des überarbeiteten Entwurfs (vom 05.09.2023) mit eingearbeiteten, abgewogenen Anregungen und Bedenken aus der ersten Auslegung.
vom: 07.09.2023 bis: 16.10.2023	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: 15.09.2023 bis: 16.10.2023	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme innerhalb 1 Monats). Der Abgabetermin wurde auf den 16.10.2023 festgelegt.
Beschluss am: 12.12.2023	Billigungs- und Auslegungsbeschluss ggf. Einarbeiten von Anregungen und Bedenken
vom: 29.12.2023 bis: 30.01.2024	erneute Beteiligung der Bürger (Frist mind. zwei Wochen). Öffentliche Bekanntmachung vom 21.12.2023 – 28.12.2023
vom: 29.12.2023 bis: 30.01.2023	erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB
Beschluss am:	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO
vom:	Anzeige am: beim Landratsamt Amberg – Sulzbach und Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB
am:	Inkrafttreten: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Die Marktgemeinde Freihung erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 8, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBI. S.375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. 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.

Verfahrensart: Verfahren gem. § 2 BauGB und § 4 BauNVO

Der Bebauungsplan besteht aus Begründung, Planteil und Festsetzungen.

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

Aufgestellt: Freihung, am

Geändert und ergänzt: Freihung, am

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und A	art. 91 BayBO
Freihung, den	
Markt Freihung, 1. Bürgermeister Uwe König	

Bearbeitung:



Architekturbüro Schwirzer, Marktstraße 1, 92271 Freihung

Tel. 09646 8098120 email: info@schwirzer.net www.schwirzer.net

Freihung, den.....

Heinrich Schwirzer, Architekt.....

10 ANLAGEN

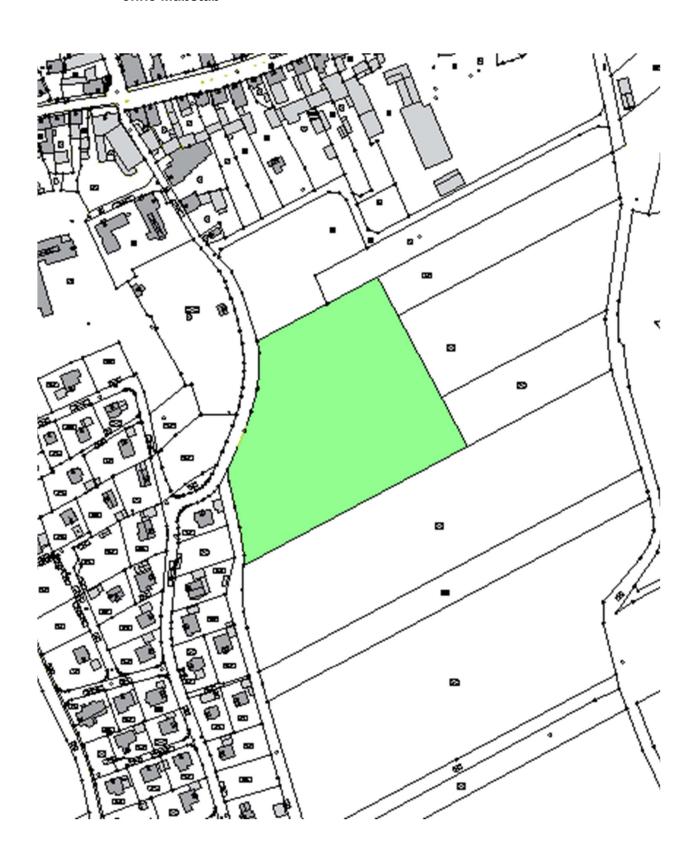
Anlage 1: Luftbildausschnitt Freihung "An der Kirchstraße" (ohne Maßstab)



Anlage 2: Luftbildausschnitt Freihung "An der Kirchstraße" (ohne Maßstab)



Anlage 3: Lageplan: Bebauungsplanentwurf Freihung "An der Kirchstraße" ohne Maßstab



Anlage 4: Bebauungsplanentwurf Freihung "An der Kirchstraße"



Bebauungsplanentwurf ohne Maßstab

Anlage 5: Ausgleichsflächen für Bebauungsgebiet Freihung "An der Kirchstraße"



Ausgleichsflächen – Ausschnitt Flurkarte Freihung, Gemarkung Seugast Übersichtskarte ohne Maßstab