

Stadt Eschenbach i. d. Opf.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ESPERNGASSE-OST“



Vorhabensträger:
Stadt Eschenbach i. d. Opf.
Marienplatz 42
92676 Eschenbach

Fassung vom: 18.01.2018

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

WA = allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zahl der Vollgeschoße: max. 2 Vollgeschoße, Plandarstellung II

Grundflächenzahl (GRZ), GRZ 0,4 nach § 19 BauNVO

Geschoßflächenzahl (GFZ), GFZ 0,5 nach § 20 BauNVO

Nicht zugelassen sind nach § 4 BauNVO, Abs. 3,

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

3.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als Bauform sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

4.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung dargestellt.

Zufahrten und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Berechnung der überbaubaren Flächen ist nach § 19 BauNVO vorzunehmen.

Für Grenzgaragen gelten die Regelungen der BayBO.

Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

5.0 Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.1 Zulässig sind rechteckige und quadratische Baukörper.

Fassaden:

Die Gebäude sind mit Putz-, Holz- und Metallfassaden zu erstellen; auch gemischt möglich.

5.2 Dächer:

Die Dächer sind als Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm und als Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer zulässig. Als Dacheindeckungsmaterial sind Ziegel, Blech- und Folieneindeckungen zulässig. Begrünte Flach- und flach geneigte Dächer sind ebenfalls zugelassen.

Siehe hierzu die Gebäudetypen. Zulässige Dachneigungen sind in den Regelbeispielen dargestellt.

Sind in den Parzellen die Garagen/Nebengebäude mit der Dachform FD = Flachdach ausgewiesen, ist dies zwingend. Wegen der Hanglage soll damit vermieden werden, daß zu hohe Baumassen entstehen.

5.3 Dachgauben (Dacherker):

Sind in Form von Satteldachgauben, Schleppgauben und Spitzgauben (= Dreiecksgauben) zulässig. Der Abstand vom Giebelortgang (Hauptgebäude – Beginn Gaube) muss mind. 3,00 m betragen.

Zwerchgiebel sind im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.

Dachlaternen bzw. Dachreiter sind zulässig.

5.4 Dachüberstände:

Traufseitig: bis max. 80 cm
Giebelseitig: bis max. 40 cm

5.5 Firstrichtungen und Stellung der baulichen Anlagen:

Die Firstrichtungen bei den Wohngebäude und Garagen/Nebengebäude sind frei wählbar. Die Gebäude können im Baufenster nach freier Wahl unter Beachtung des Art. 6 BayBO gesetzt werden.

5.6 Dachaufbauten:

Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig

5.7 Höhenfestsetzungen

(§ 9, Abs. 2 BauGB)

Festgelegte Geländeoberfläche: OK Gelände ist generell das natürliche vorhandene Gelände. Siehe auch beiliegende Regelbeispiele. Im Bebauungsplan werden die Regelbeispiele mit den Abkürzungen: R1, R2, R3 usw. dargestellt.

Die Regelbeispiele stellen im Besondern die max. Wandhöhen dar.

Definition **Wandhöhe**: Abstandmaß von Oberkante festgelegte Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut an der Außenwand gemessen.

5.8 Wandhöhe bergseitig:

Wird jeweils in den Regelbeispielen als max. Wandhöhe dargestellt.

5.9 Wandhöhe talseitig:

Wird jeweils in den Regelbeispielen als max. Wandhöhe dargestellt.

Die Regelbeispiele sind im Plan mit den Bezeichnungen: R 1, R 2, R 3, R 4, R 5 und R 6 abgekürzt.

Der Begriff Wandhöhe ist in der BayBO geregelt.

Bezugsebene ist das natürliche Gelände in der Mitte der talseitigen Grundstücksgrenze.

Aufschüttungen, Abgrabungen sind bis max. 1,20 m zulässig

5.10 Ein **Kniestock** wird nicht festgelegt, die zulässige Wandhöhe darf nicht überschritten werden.

5.11 Die Nutzung des Untergeschosses für Wohnzwecke ist geländebedingt erlaubt, sofern die Auflagen für Aufenthaltsräume der BayBO eingehalten werden. Die zulässigen Wandhöhen sind einzuhalten.

6.0 Einfriedungen

6.1 Zugelassen sind Einfriedungen wie z. B. Zäune an allen Grundstücksgrenzen mit einer Höhe von max. 1 m. Ganze Einfriedungen aus Mauerwerk sind nicht zulässig.

Die Einfriedung kann auch als Hecke mit heimischen Laubgehölzen angeordnet werden. Auch Kombinationen verschiedener Materialien sind möglich.

Die Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm aufweisen (Abstand Zaun zur Bodenkante), um eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger (wie z.B. Igel) gewährleisten zu können.

7.0 Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen und Außenwänden zulässig. Nur im Bereich der Erdgeschoßzone kann eine Werbefläche von max. 0,60 qm angebracht werden. **Leuchtreklamen** sind unzulässig.

8.0 Geländegestaltung

- 8.1** Stützmauern sind bei größeren Höhenunterschieden zu Nachbargrundstücken bis zu einer max. Höhe von 1,20 m vom natürlichen Gelände aus zulässig. Sollten höhere Unterschiede auftreten sind diese zu böschen.

9.0 Grünordnung

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Es wird ein separater Grünordnungsplan als Ergänzung zum Bebauungsplan erstellt.

- 9.1** Grenzabstände von Gehölzpflanzungen sind im Planungsgebiet nach dem geltenden Recht des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch Art. 47 - 50, zu beachten, sofern im Bebauungsplan keine anderweitigen Festsetzungen getroffen wurden.
- 9.2** Private Grünflächen:
Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

9.3 Garagenzufahrten

Kommen zwei Garagengebäude an der Grundstücksgrenze zusammen, ist ein mindestens 0,75m breiter Grünstreifen pro Parzelle von der Straßenbegrenzungslinie bis an das Garagengebäude zu führen. Es soll damit vermieden werden, überbreite versiegelte Flächen entstehen zu lassen. Der Grünstreifen sollte mit einem Baum oder mit Sträuchern bepflanzt werden. Die möglichen Pflanzen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen

- 10.0** Beitrag mit Festsetzungen zum Thema Schallschutz vom ab consultans GmbH aus Vohenstrauß:

Aktive Schallschutzmaßnahmen

1. Entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzeinrichtung ist eine bauliche Anlage zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtung darf ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R_w = 25$ dB nicht unterschreiten. Die Lärmschutzeinrichtung kann auch Bestandteil von Gebäuden sein. Die Lärmschutzeinrichtung ist nach Norden hochabsorbierend entsprechend „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw 06) auszuführen“.

Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen

2. Die Bezugsfertigstellung der Gebäude ist erst nach Realisierung der schalltechnischen Wirksamkeit der Schallschutzeinrichtung zulässig. Die schalltechnische Wirksamkeit ist gegeben, wenn die Lärmschutzeinrichtung auf gesamter Länge und über die gesamte Höhe ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens $R_w = 25$ dB erreicht.
3. In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage „Schallschutz“ zum Satzungstext mit dem Eintrag „W/S;F“ versehen sind, sind an den angegebenen Gebäudeseiten und Etagen keine bzw. nur ausnahmsweise zu Reinigungs- und Wartungszwecken offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-01 zulässig. Nach außen führende Lüftungseinrichtungen (z. B. „Schalldämmlüfter“ sind an diesen Gebäudeseiten nicht zulässig.
4. In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage „Schallschutz“ zum Satzungstext mit dem Eintrag „W/S“ versehen sind, sind die Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern der gekennzeichneten Fassade zu einer nicht gekennzeichneten bzw. leiseren Seite zu orientieren.
5. In den Gebäuden, deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage 1 „Schallschutz“ zum Satzungstext mit dem Eintrag „S“ versehen sind, sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern der gekennzeichneten Fassade zu einer nicht gekennzeichneten bzw. leiseren Seite zu orientieren.
6. Abweichend von 4 und 5, jedoch nicht von 3 gilt:

Soweit die Orientierung der Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen bzw. der Fenster von Schlafräumen, einschließlich Kinderzimmern zu einer nicht gekennzeichneten bzw. zu einer leiseren Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit Lüftungseinrichtungen) oder Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die sicherstellt, dass bei gewährleitetester Belüftbarkeit in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 30$ dB(A) während der Nachtzeit bzw. in Wohn- und Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 40$ dB(A) während der Tagzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm und der Einhaltung der o. a. Innenpegel hat entsprechend der DIN 4109-1:2016-07 zu erfolgen.

7. Zum Schutz der Aufenthaltsräume und der Schlafräume und Kinderzimmer vor den Lärmimmissionen aus dem Betrieb des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr sind dürfen die resultierenden Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile unabhängig von den in der Anlage „Schallschutz“ ausgewiesenen bewerteten Schalldämm-Maßen ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 40$ dB nicht unterschreiten. Aufgrund der tieffrequenten Geräuschcharakteristik sind die Schalldämmeigenschaften der Außenbauteile bei tiefen Frequenzen zu beachten. Dabei sind Bauteile mit einem möglichst hohen Korrekturfaktor C_{tr} im Prüfzeugnis für das bewertete Schalldämm-Maß zu bevorzugen.
8. Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

Verkehrslärm

Die Berechnungen haben an der zukünftigen Bebauung für die Verkehrslärmimmissionen Beurteilungspegel von $L_{r,Tag} = 59$ dB(A), $L_{r,Nacht} = 51$ dB(A) ergeben. Damit werden die städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005-1:2002-07 tagsüber um maximal 4 dB überschritten und nachts um maximal 6 dB überschritten. Die um 4 dB höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden tagsüber nicht und nachts um maximal 2 dB überschritten.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte betreffen hauptsächlich die nördlichen Parzellen.

Diejenigen Fassaden, für die Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind, sind im Plan in der **Anlage 1.1** gekennzeichnet.

Anlagenlärm

Innerhalb des zukünftigen allgemeinen Wohngebietes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Lärmimmissionen aus dem bestehenden Steinmetzbetrieb der Fa. Dilling überschritten. Aus diesem Grund wurde eine Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand) entlang der nördlichen Grenze des Umgriffes vorgesehen.

Die Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von $H = 4,0$ m über Geländeoberkante schirmt die Lärmimmissionen soweit ab, dass sich mindestens zwei Gebäudeseiten ohne Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der zukünftigen Bebauung ergeben, so dass bauliche Schallschutzmaßnahmen (Grundrissanordnung, offene Fenster an Gebäudeseiten ohne Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm) möglich sind.

Die Anlagenlärmimmissionen überschreiten mit Lärmschutzeinrichtung mit Beurteilungspegeln von $L_{r,Tag} = 69$ dB(A) tagsüber die Immissionsrichtwerte noch um maximal 14 dB.

Damit dies zu keiner Einschränkung des bestehenden Betriebes führt, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Passive Schallschutzmaßnahmen scheiden in diesem Fall richtlinienbedingt aus. Daher kommen nur aktive Schallschutzmaßnahmen (Abschirmung durch Lärmschutzwände /-wälle oder Gebäuderiegel) oder bauliche Schallschutzmaßnahmen (Orientierung der Grundrisse) bzw. eine Kombination aus beiden Maßnahmen in Frage.

An den, dem Gewerbebetrieb zugewandten Gebäudeseiten dürfen sich keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm ergeben (Messpunkt 0,5 m vor dem geöffneten Fenster).

Aus den vorgenannten Gründen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Das bedeutet, dass die Grundrisse so zu planen sind, dass an den betroffenen Fassaden keine öffnbaren oder nur ausnahmsweise zu Reinigungs- und Wartungszwecken öffnbare Fenster vorgesehen werden müssen.

Für den Betrieb des Bauhofes des Staatlichen Bauamtes Sulzbach-Rosenberg ergeben sich durch die hinzukommende Bebauung keine weitergehenden Einschränkungen, da bisher bereits die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den bestehenden Immissionsorten entlang der Esperngasse einzuhalten sind und sich unter diesen Voraussetzungen an der neuen Bebauung keine höheren Beurteilungspegel ergeben.

Schallschutzkonzept

Aufgrund der Lärmimmissionssituation im künftigen Bebauungsplangebiet ergibt sich für die Bewältigung der Lärmproblematik daher ein Aufwand, da es notwendig ist, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplanes, gerecht zu werden.

Aufgrund der städtebaulichen Situation ist eine Vergrößerung des Abstandes der Bebauung zu den Lärmquellen nicht zielführend. Ebenfalls aus städtebaulichen Gründen kann ein aktiver Lärmschutz nicht in ausreichendem Umfang realisiert werden, da v. a. im Hinblick auf die Abschirmung der relevanten Lärmimmissionen ein wirksamer aktiver Lärmschutz eine Höhe entsprechend mindestens der Höhe der abzuschirmenden Gebäude erreichen müsste.

Aus den vorgenannten Gründen wird daher auf zusätzliche Maßnahmen wie Abschirmung durch geeignete Gebäudestellung in Verbindung mit Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe zurückgegriffen (Doppel- oder Balkonfassaden, teilverglaste Balkone oder Loggien o. vgl.). Das bedeutet, dass an der zukünftigen Bebauung abschirmende Maßnahmen getroffen werden, welche sicherstellen, dass keine unzumutbaren Gesundheitsgefahren vorliegen bzw. mindestens die Grenzwerte der 16. BImSchV bzw. der 18. BImSchV und der TA Lärm eingehalten oder unterschritten werden.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wurde daher im Rahmen der Planungen ein Konzept mit Abschirmungen an den Gebäuden in Verbindung mit baulichen Schallschutzmaßnahmen und mit den nachfolgenden Zielvorgaben entwickelt:

Zielvorgaben der Schallschutz-Maßnahmen:

Aktiver Lärmschutz:

- Mit einer aktiven Lärmschutzeinrichtung sind die Anlagenlärmimmissionen aus dem bestehenden Steinmetzbetrieb soweit zu reduzieren, dass sich nicht mehr als zwei Gebäudeseiten mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ergeben.

Baulicher Lärmschutz:

- Zur Tagzeit sollen sich durch geeignete Gebäudeanordnungen ausreichend Fassaden ergeben, an welchen ein Verkehrslärmpegel von 55 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird, so dass dort ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude, Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen angeordnet werden können.
- Durch geeignete Gebäudestellung ist der Anlagenlärm aus den benachbarten Gewerbebetrieben so abzuschirmen, dass sich an der zukünftigen Bebauung keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ergeben.
- Zum Schutz der Aufenthaltsräume und der Schlafräume und Kinderzimmer vor den Lärmimmissionen aus dem Betrieb des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr sind dürfen die resultierenden Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'_{w, res} = 40$ dB nicht unterschreiten. Aufgrund der tieffrequenten Geräuschcharakteristik sind die Schalldämmeigenschaften der Aussenbauteile bei tiefen Frequenzen zu beachten.

Freibereiche und Erdgeschoß:

- Die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 vom Mai 1987 für den Tagzeitraum sollen innerhalb des Gebietes mit Ausnahme der exponierten straßennahen Bereiche tagsüber und nachts eingehalten werden. Auch auf exponierten Parzellen sollen sich noch geschützte Bereiche ergeben, in welchen sich keine Überschreitungen der o. a. Grenzwerte ergeben. So dass dort z. B.

Terrassen angeordnet werden können.

Innenpegel in Räumen:

- Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ist gewährleistet, dass ein Innenpegel aus dem Verkehrslärm in Schlafräumen und Kinderzimmern von maximal 30 dB(A) nachts und von 40 dB(A) tagsüber in Aufenthaltsräumen erreicht wird (Festsetzung baulicher und sonstiger technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (BauGB § 9 (1) Nr. 24)). Dies ist durch geeignete Lüftungs- und Klimatisierungskonzepte oder mit angemessenen Fensterkonstruktionen oder Schallschutzvorbauten zu erzielen.

Zu den Festsetzungen Schallschutz ist ein Plan mit Maßnahmenkatalog erstellt, siehe Anlage 1.1.

V. TEXTLICHE HINWEISE

1.0 Abwasseranschlüsse

Eine natürliche Entwässerung des Untergeschosses kann zum Großteil angeboten werden. In Teilbereichen des Baugebietes kann eine Hebeanlage zur Entwässerung des Unter- oder Kellergeschosses erforderlich werden.

Die Rückstauenebenen sind dabei zu beachten.

In der tiefbautechnischen Planung sollen diese Punkte näher geklärt werden.

Kein Bauwerber hat Anspruch auf Freispiegelentwässerung unter der Bodenplatte.

Die Rückstauenebene ist generell die Oberkante der Straße.

Niederschlagswasser soll auf den Grünflächen versickern.

Niederschlagswasser der Dachflächen wird im Trennsystem über die öffentliche Kanalisation in ein Regenwasserrückhaltebecken geleitet, mit entsprechender Drosselung wird das Regenwasser dann in den Vorfluter Eschenbach abgeschlagen.

Das Drainagenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern, sofern es die Bodenbeschaffenheit zulässt.

Schmutzwasser wird über die öffentliche Kanalisation in die städtische Kläranlage entsorgt.

Bei den Parzellen 19, 20 und 21 kann das Regenwasser in die Schmutzwasserleitung entwässert werden.

2.0 Garagenzufahrten

und Stellplätze sollen mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden (Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundener Decke usw.).

3.0 Telekom

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Um den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und die Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sicherzustellen, müssen Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Weiden Obere Bauscher Straße 14, in 92637 Weiden, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.0 Bodendenkmäler

- 4.1** Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratssamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Keplerstraße 1, 93047 Regensburg, bekanntgemacht werden. Für den Fall dass dem Bayerischen Amt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt geworden und diese Informationen an den Planungsträger und das zuständige Landratsamt weitergeleitet worden sind, ist das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen zu hören.
Weiter ist das Referat Oberpfalz des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vor Beginn der Erschließungsmaßnahme zu informieren.

5.0 Feuerwehr

- 5.1** Die Zufahrt zum Schutzobjekt muß für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 to sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBO sind einzuhalten. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird hingewiesen. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10,00 m, eine Breite von 2,50 m und einen Wendekreis von 18,50 m besitzen, befahren werden können.

6.0 Wasserleitung

- 6.1** Die benötigte Wasserleitung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im geplanten Straßenkörper verlegt.

7.0 Ferngas

Im Straßenraum wird nach gesonderter Planung eine Erdgasleitung verlegt.

8.0 Bayernwerk

Die Bayernwerk AG, Moosbürger Straße 15, in 92637 Weiden ist rechtzeitig vor Baubeginn des Straßen- und Wegebau zu informieren, damit die Versorgungskabel im Zuge der Baumaßnahme mit verlegt werden können. Weiter wird darauf hingewiesen, dass bis zum Abbau der Freileitung diese als spannungsführend gilt; beim Einsatz von Baumaschinen beträgt der Mindestabstand einen Meter.

9.0 Verkehrslärm und Schallschutz

Im Süden des Baugebietes ist die Staatstraße St 2168, im Norden die Bundesstraße B 470, wie aus den Plänen ersichtlich, vorhanden.

Die Bauwerber werden hiermit in Kenntnis gesetzt, dass das Baugebiet im Einwirkungsbereich teilweise stark befahrenen Straßen liegt und mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Nutz- bzw. Wohnwertes durch Immissionen seitens des gegenwärtigen oder zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus der Standortwahl als einem von den Bauwerbern zu vertretenden Verhalten folgen und daher entschädigungslos hinzunehmen sind.
Dem Bauwerber wird empfohlen, dies bei der Planung zu berücksichtigen.

Zu den Festsetzungen Schallschutz ist ein Plan mit Maßnahmenkatalog erstellt, siehe Anlage 1.1.

10.0 Lärm-, Staub- und Geruchsemission

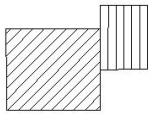
- 10.1 Wegen der landwirtschaftlichen Nutzung der an der Ost- und Südseite des Baugebietes angrenzenden Grundstücke wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit landwirtschaftstypischem Lärm, Staub und Geruchsemissionen zu rechnen ist.
- 10.2 Die Wehrbereichsverwaltung Süd weist darauf hin, dass die vom Schieß- und Übungsbetrieb des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr ausgehenden Schallemissionen die für die Wohngebiete geltenden Schallpegelrichtwerte möglicherweise überschreiten können. Einschränkungen im Schieß- und Übungsbetrieb, Ausgleichsforderungen oder sonstige Ansprüche werden von der Bundeswehr nicht anerkannt.

11.0 Geländedarstellung im der Bauvorlage

Im Bauantrag ist die Geländeaufnahme des best. Geländes darzustellen.
Die Gebäudehöhen werden jeweils in der geplanten Gebäudemitte vom bestehenden Gelände aus gemessen.

Der Nachweis ist vom Entwurfsverfasser in der Bauvorlage zu führen.

VI. ZEICHNERISCHE HINWEISE



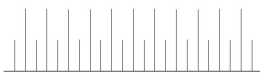
bestehende Haupt- und Nebengebäude

377

Flurstücksnummern



bestehende Flurstücksgrenzen



Böschungen

6

Parzellenummern

605

Höhenschichtlinien m. ü. NN



Mast (OBAG, od. EVO)



oberirdische Leitungen: 20 KV Ltg. EVO



unterirdische Leitungen: Schmutzwasserkanal

Begründung zur Bebauungsplanaufstellung:

„Esperngasse-Ost“ nach § 10 BauGB der Stadt Eschenbach i. d. Opf., Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab.

Begründung gemäß §§ 2a und 9 des BauGB.

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt folgende Flächen des Flächennutzungsplanes:

- Grünanlagen – öffentliche Flächen:
dieser Bereich soll für Park- und Grünflächen verwendet werden.
- hochwertige Ackerstandorte und Grünlandstandorte: diese Bereiche sollen Wohnbauflächen werden.
Das geschützte Feuchtgebiet wird dabei außerhalb des Geltungsbereiches unberührt bleiben.
Mit der Ausweisung der neuen Wohnbauflächen wird das geplante Wegenetz für Freizeit und Erholung nicht beeinträchtigt.
Die geplante Gehölzstruktur kann auf der ehem. Bahntrasse weiterhin umgesetzt werden.

Der Stadtrat der Stadt Eschenbach beschloss in der Sitzung vom 03.08.2017 neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Auszug aus dem derzeit gültigen FNP (ohne Maßstab)



2.0 Planungsgrundlage

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 03.08.2017 die städtebauliche Erweiterung nach Osten beschlossen.

Die Stadt Eschenbach hat eine Erhebung durchgeführt und dabei ca. 106 Bauplatzbesitzer angeschrieben, ob Verkaufsbereitschaft für den nachfragenden Markt bestünde. Dabei haben sich gerademal 3 Eigentümer gemeldet. Diese Grundstücke stünden wohl schon länger auf dem Markt, dafür gibt es aber keine Nachfrage. Alle anderen Eigentümer wollen z. Zeit. keinen Baugrund veräußern, was u. a. auch der aktuellen Finanzmarktsituation geschuldet ist.

Die Stadt Eschenbach wollte damit der vielfach diskutierten Situation über Leerstände und Nachverdichtung gerecht werden, leider ohne ein wirksames Ergebnis.

Die Gemeinde selbst hat nur noch 3 Baugrundstücke in ihrer Hand, welche aufgrund des Grundstückszuschnitts oder der Geländetopografie nur schwer zu veräußern sind.

Die wieder leicht ansteigende Bevölkerungsentwicklung, sowie die anhaltende Nachfrage Baugrund erwerben zu können, veranlasst die Stadt zu handeln.

Trotzdem wird die Stadt weiter bemüht sein, die Privateigentümer dazu zu bewegen, Bauland dem Markt zur Verfügung zu stellen.

In den letzten Jahren haben sich bei der Stadt eine Vielzahl von Bauinteressenten gemeldet, denen die Stadt keine geeigneten Baugrundstücke zur Verfügung stellen konnte.

Fazit: Ein neues Baugebiet ist auszuweisen, um diese Nachfrage zu befriedigen, bevor Abwanderung einhergeht.

Bedarfsermittlung der Wohnbauflächen:

Neubedarf nach Prognose und Anfragen:

Es sind nicht nur Neuzuzüge zu bewerten, auch anstehende Familiengründungen und Familien, die ihr eigenes Wohnhaus benötigen drängen nach Wohnbauflächen.

Um weiterhin die positive Entwicklung der Stadt Eschenbach zu sichern, wird die aktuell anstehende Ausweisung von Wohnbauland dringend benötigt.

Das Baugebiet soll in einem Zuge erschlossen werden.

Auf die Bauplätze soll ein Bauzwang in einer bestimmten Zeit nach Erwerb des Grundstücks gelegt werden, um hier auch anstehende „Spekulanten“ außen vor zu halten.

Plangebiet:

Die geplante Wohngebietserweiterung befindet sich im Osten des Stadtgebietes und wird direkt an die bestehende Besiedelung (WA) angegliedert. Die vorhandenen Straßenäste, momentan noch „Sackgassen“ können somit sinnvoll weitergeführt werden.

Die Lage im Raum kann aus dem Übersichtslageplan entnommen werden. Das neue Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,50 ha.

Auszug aus dem Änderungsentwurf FNP für neue Wohnbauflächen (Ohne Maßstab)
nicht parzellenscharf!

FNP - Neu

Flächenbilanz:Parzellenflächen 1 – 31: 23.828,82 m²Wohnbauflächen: = 9.531,53 m² = Grundflächen im Sinn der BauNVO , unter 10.000 m²Verkehrsflächen: = 5.067,22 m²Flächen für den Gemeindebedarf: = 5.333,10 m²Ermittlung der Wohndichte:

Bei 31 Bauparzellen mit im Durchschnitt 3 Personen pro WE ist mit ca. 100 (aufgerundet) Einwohnern zu rechnen:

Bei 2,5 ha Wohnbauflächen ergibt sich somit eine Nettodichte von 40 Personen/ha.

Grundzüge der Planung:

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die Esperngasse und dem Friedhofsweg. Vor wenigen Jahren wurde der Straßenbereich Esperngasse saniert. Mit dem Anschluß des neuen Baugebietes an den Friedhofsweg wird eine Entlastung des Verkehrsaufkommens über die Esperngasse ermöglicht. Der Friedhofsweg soll in den nächsten Jahren verbessert und städtebaulich aufgewertet werden.

Da im Neubaugebiet kein Durchgangsverkehr erwartet wird, sollte der noch im Detail zu planende Straßenraum mehr einen „Wohnstraßencharakter“ bekommen.

Mit den angedachten Verengungen des Straßenprofils soll eine Verkehrsberuhigung erzeugt werden, was wiederum der Verkehrssicherheit dienen wird.

Bebauung:

Im neuen Baugebiet „Esperngasse-Ost“ entstehen 31 Parzellen mit den Größen von ca. 615 m² bis ca. 1.045 m².

Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Wohnhäuser MFH mit bis zu 3 Wohneinheiten zugelassen. Mit der großzügigen Festsetzung der Baugrenzen soll ausreichend Spielraum für den Bauwerber geschaffen werden. Die textlichen Festsetzungen sollen ebenfalls schlank gehalten werden, weil die Vergangenheit aufgezeigt hat, dass sich die Bauinteressenten einen großen Gestaltungsrahmen wünschen, Befreiungen und Änderungen des Bebauungsplanes sollen somit vermieden werden.

Grünordnung:

Siehe Grünordnungsplan mit Festsetzungen.

Ver- und Entsorgung:

Das neue Wohngebiet wird über die gemeindlichen Straßen „Esperngasse“ und „Friedhofweg“ erschlossen.

Die Stromversorgung wird mit dem aktuell zuständigen Bayernwerk abgestimmt. Eine vorhandene Freileitung soll im Zuge der Tiefbauerschließung unterirdisch umverlegt werden.

Das Neubaugebiet wird mit Trinkwasser über das bestehende Versorgungsnetz versorgt.

Über die bestehende städtische Kläranlage wird das anfallende Abwasser entsorgt. Mit dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken soll das Oberflächenwasser gepuffert in den „Eschenbach“ eingeleitet werden.

Die Müllentsorgung ist über die bestehenden Dienstleister gesichert.

Umweltbericht

Planung: Eugen Schimmel, Freier Landschaftsarchitekt
Rehbühlstraße 18
92637 Weiden



1. Umweltbericht

1.1 Einleitung

1.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bauleitplanes

Gemäß § 2a Abs.1 BauGB ist bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan ein sogenannter Umweltbericht mit aufzunehmen.

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen darstellen und so die Grundlage für eine Abwägung mit anderen Belangen bilden.

Durch das Allgemeine Wohngebiet` Espergasse Ort soll ein Angebot für ortsansässige Bauwillige geschaffen werden.

Der ausgewählte Standort liegt im Osten des Stadtgebietes und wird direkt an die bestehende Wohnbebauung (WA) angegliedert.

1.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm gibt für die Entwicklung der Teilräume Gebietskategorien vor.

Der Untersuchungsraum zählt dabei zur Kategorie „Ländlicher Teilräume“, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist nachhaltig zu gewährleisten, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft zu sichern.

Landes- und Regionalplan

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern unterliegt die Gemeinde Eschenbach keiner Zentrumszuordnung. Sie liegt jedoch im Kooperationsraum des Mittelzentrums Eschenbach-Grafenwöhr-Pressath-Kirchenthumbach.

Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan vom 10.01.1991 ist der Geltungsbereich als „Grünlandstrandort und hochwertige Ackerflächen“ ausgewiesen. Eine kleine Teilfläche östlich des Friedhofes ist als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird für das Gebiet der geplanten Wohngebietserweiterung in einem Parallelverfahren entsprechend § 8 (3) BauGB geändert.

Infrastruktur

Die Erschließung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene, ausgebaute Wege- und Straßennetz der Gemeinde.

Naturschutzplanung

Im Geltungsbereich sind keine kartierten Biotop vorhanden und nicht vorgesehen. Östlich des Bebauungsgebietes schließt sich das Biotop an, das durch die Änderungen nicht nachteilig beeinflusst wird, da die bestehenden Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Nachweise in der Artenschutzkartierung liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht vorgesehen.

Wasserwirtschaft

Wasserschutzgebiete und sonstige Festsetzungen der Wasserwirtschaft sind nicht vorhanden.

Agrarplanung

Nach der landwirtschaftlichen Standortkartierung liegen Grünland- und Ackerstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen vor.

Forstplanung

Keine Festsetzungen auf dem Geltungsbereich.

Denkmalpflege

Keine Festsetzungen auf dem Geltungsbereich.

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

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens ´Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung´ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage 2003).

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

Die Fläche des Geltungsbereiches wird ausschließlich als intensive Grünland- und Ackerflächen genutzt.

1.2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Eschenbach liegt in der naturräumlichen Einheit 070 „Oberpfälzer Hügelland“ Untereinheit „Nordöstliche Oberpfälzer Senke“.

Geologisch gehört das Gebiet zum Gebiet „Oberer Buntsandstein“ (Oberpfälzisches-Oberfränkisches Bruchschollenland) und wird durch einen kleinräumigen Wechsel der anstehenden Gesteine bestimmt. So befinden sich im Untergrund des nördlichen Gebietes hauptsächlich Muschelkalk, darüber Kalkstein- und Mergelkalksteinbänke und überwiegend sandige Sedimente, also wasserdurchlässige Bodenschichten.

Die intensive Grünlandnutzung und Ackerbau bedingt jedoch ein geringes Maß an oberflächennaher Wasserspeicherfähigkeit und durch die mittlere Geländeneigung von ca. 4 bis 8 % ein entsprechend geringes Maß an Erosionsgefährdung für den Boden.

Bewertung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden können die intensiven Grünland- und Ackerflächen gemäß der Liste 1a des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Kategorie I, oberer Wert – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Böden mit durchschnittlicher natürlicher Ertragsfunktion) zugeordnet werden.

Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen werden die Flächen verändert, sowie der anstehende Oberboden abgetragen und zur weiteren Verwendung gelagert.

Mit dem Errichten von Wohngebäuden, Garagen und befestigten Freiflächen (Terrassen, Wege, Zufahrten, Stellplätze) werden geschätzt ca. 40 % der Flächen dauerhaft versiegelt. Die Restflächen werden als Gärten angelegt.

Auf Grund der geringen Hanglage nach Norden abfallend, sind keine größeren Geländeangleichungen zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen:

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken sind vorgeschrieben.

Das entstehende Dränagenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die anstehenden durchlässigen Bodenarten dürften dies ermöglichen.

Ergebnis:

Auf Grund der Versiegelung von Flächen sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit 2a des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Kategorie I, oberer Wert – Gebiete unterer Bedeutung für das Schutzgut Boden zu erwarten.

1.2.2 Schutzgut Wasser**Beschreibung**

In der überplanten Fläche sind keine Gewässer vorhanden. In der nördlich anschließenden Talsenke verläuft der kanalisierte Eschenbach Richtung Osten.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt. Angesichts der geologischen Verhältnisse, sowie der Nutzungs- und Vegetationsverhältnisse, ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Maßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird.

Die Durchlässigkeit des Untergrundes ist relativ hoch.

Durch die intensive Nutzung als Acker ist ein potenzielles Eintragsrisiko für Nähr- und Schadstoffe (Einsatz von Düngemittel und Pflanzenschutzmittel) gegeben.

Oberflächenwasser

Durch ein zwischen geschaltetes Regenwasserrückhaltebecken wird das Regenwasser gedrosselt in den Eschenbach abgeleitet.

Oberflächengewässer, sowie Quellaustritte und Vernässungsbereiche bestehen nicht. Durch die leichte Hanglage des Wohngebietes ist ein Wasserabfluss möglich.

Bewertung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser können die durchlässigen Flächen gemäß der Liste 1a des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Kategorie I, oberer Wert – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet werden.

Auswirkungen:

Baubedingt sind Bodenverdichtungen und Versiegelungen zu erwarten. Da die Grundwasserbildung durch die Versickerung der Niederschläge erfolgt, wird durch die Flächenversiegelung eine Grundwasserneubildung erschwert.

Durch das Erstellen von befestigten Flächen und Gebäuden wird der Oberflächenabfluss beschleunigt und der Abflussbeiwert erhöht. Durch ein zwischen geschaltetes Regenwasserrückhaltebecken wird das Regenwasser gedrosselt in den Eschenbach abgegeben, so dass keine hohen Abflussspitzen zu erwarten sind.

Vermeidungsmaßnahmen:

Durch der Verwendung der vorgeschriebenen wasserdurchlässigen Belägen kann Niederschlagswasser dem Untergrund zugeführt werden.

Durch eine geregelte Entsorgung von Abwasser besteht keine Gefahr von Grundwasserverunreinigung.

Ausgleichsmaßnahmen zur Abminderung und Rückhaltung des zu erwarteten Spitzenabflusses werden durch das öffentlich errichtete Regenrückhaltebecken erreicht.

Ergebnis:

Auf Grund der Versiegelung von Flächen sind durch die vorgeschriebenen Maßnahmen zur Versickerung und Regenrückhaltung und der geringen Hanglage Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

1.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Humides, mäßig raues Mittelgebirgsklima.
Durchschnittlicher Niederschlag/Jahr 650 – 750mm
Durchschnittliche Lufttemperatur/Jahr 7,5°C.

Bewertung:

Hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima sind die Ackerflächen und das intensiv genutztes Grünland gemäß der Liste 1a des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Kategorie I, oberer Wert – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet.

Auswirkungen:

Auf Grund des geringen Umfanges der Maßnahme sind geringfügige Veränderungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten.

Emissionen, die die Luft belasten und über den KFZ-Verkehr und Heizungsanlagen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen:

Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Mindestmaß.
Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
Begrünung des Wohngebietes.

Ergebnis:

Auf Grund der geplanten Maßnahmen sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

1.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**Beschreibung:**Natürliche potentielle Vegetation

Nach der natürlichen Vegetationskarte Bayerns von Paul Seibert (1968) gehört der Oberpfälzer- und Bayerischer Wald in den Vegetationsbereich des Eichen- Tannenwaldes.

Reale Vegetation

Als reale Vegetation kommt auf dem zukünftigen Baugebiet artenarmes Grünland und Ackerland vor. (Siehe Anlage Bestandsplan). Eine nähere Aufnahme der Bodenvegetation ist auch im Hinblick auf die bestehende Nutzung nicht erforderlich.

Wegflächen als Wirtschaftsweg befinden sich bereits jetzt auf
- Fl.Nr. 468 (Schotterweg ca. 3 m breit)

Bewertung:

Faunistische Erhebungen und Biotopkartierungen sind für den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind intensiv genutzte Ackerflächen gemäß der Liste 1a des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Kategorie I, oberer Wert – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet.

Auswirkungen:

Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen. (Gärten und Ausgleichsflächen):

Der Dünger- und Pflanzenschutzmitteleintrag wird verringert.

Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Stärkung von Lebensräumen verschiedener Tier- und Pflanzenarten sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| - Öffentlicher Park- und Grünfläche | 3.300 m ² |
| - Öffentlicher Grünstreifen, Breite 3,00 m | 90 m ² |
| - Zusätzlich entsteht durch das Regenüberlaufbecken noch eine extensive Grünfläche mit | 1.868 m ² |

Ergebnis:

Auf Grund der geplanten Maßnahmen sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten.

1.2.5 Schutzgut Mensch**Beschreibung:**

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen nordöstlichen Rand von Eschenbach. Die Flächen werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Bewertung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind Ackerflächen und intensiv genutztes Grünland gemäß der Liste 1a des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Kategorie I, oberer Wert – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften) zugeordnet.

Auswirkungen:

Baubedingt ist während der Bauphase von einer erhöhten Lärm- und Emissionsentwicklung auszugehen.

Im Süden des Baugebietes ist die Staatsstraße St 2168, im Norden die B 470 vorhanden.

Die Bauwerber werden durch den Bebauungsplan davon in Kenntnis gesetzt, dass das Baugebiet im Einwirkungsbereich teilweise stark befahrener Straßen liegt und mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Nutz- und Wohnwertes durch Lärmimmissionen durch das Verkehrsaufkommen aus der Standortwahl folgen und daher entschädigungslos hinzunehmen sind. Dem Bauwerber wird empfohlen, dies bei der Planung zu berücksichtigen.

Vermeidungsmaßnahmen:

Einsatz von Abgas/Lärm-Norm gerechten Baumaschinen und Fahrzeugen.
Anpassung der Fahrgeschwindigkeit.

Ergebnis:

Auf Grund der Lage im Immissionsbereich der St 2168 und B 470 sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

1.2.6 Schutzgut Landschaft**Beschreibung:**

Das neue Baugebiet „Esperngasse-Ost“ ist nur von der B 470 teilweise einsehbar.

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Eschenbach.

An der Westseite des geplanten Baugebietes grenzt Wohnbebauung an. Im Osten befindet sich ein kartiertes Feuchtbiotop in Verbindung mit einer extensiven Weilerlandschaft. Im Norden schließen sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Erwerbsflächen an. Der bestehende Stadtkern liegt westlich des neuen Baugebietes.

Bewertung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft sind die intensiv genutzten Grünflächen und Ackerflächen gemäß der Liste 1a des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Kategorie I, oberer Wert – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften) zugeordnet.

Auswirkungen:

Bedingt durch den Bau von Gebäuden, Zufahrten, Stellplätzen, sowie die Aufteilung in Bauparzellen erfolgt eine Änderung des Landschaftsbildes.

Vermeidungsmaßnahmen:

Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen zur Einbindung in die Umgebung durch die festgesetzten Maßnahmen im Zuge der Bauleitplanung.

Ergebnis:

Auf Grund der geplanten Maßnahmen sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

1.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen.

1.2.8 Schutzgut Ökologisches Wirkungsgefüge Das Wirkungsgefüge zwischen den genannten Gütern bzw. zu den umgebenden Beständen

Im Gebiet sind keine Vegetationsbereiche festzustellen, die als Vernetzungswege in wertvollen Beständen der Vegetation dienen könnten.

1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Wiesen- und Ackerflächen würde weiterhin als landwirtschaftlich genutzter Bereich bestehen bleiben.

1.4 Ermitteln der Ausgleichsfläche

Zur Erfassung und Bewertung des Planungsgebietes auf die Schutzgüter wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen.

1.4.1 Erfassen und Bewerten

Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wurde bereits unter 1.2 *Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung* behandelt.

Übersicht Gesamtbewertung Schutzgüter

Schutzgut	Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes
Boden	Äcker, Intensives Grünland: Kategorie I – oberer Wert
Wasser	Äcker, Intensives Grünland: Kategorie I – oberer Wert
Klima und Luft	Äcker, Intensives Grünland: Kategorie I – oberer Wert
Tiere und Pflanzen	Äcker, Intensives Grünland: Kategorie I – oberer Wert
Mensch	Äcker, Intensives Grünland: Kategorie I – oberer Wert
Landschaftsbild	Äcker, Intensives Grünland: Kategorie I – oberer Wert

Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt in die Kategorie I – „Gebiet mit geringer Bedeutung oberer Wert“.

1.4.2 Auswirkungen des Eingriffs

gemäß Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren des Leitfadens zur Eingriffsregelung.

Für das „Allgemeine Wohngebiet“ ist die maximal zulässige GRZ > 0,35 (0,4) angesetzt. Dies entspricht damit Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Typ A

Der Kompensationsfaktor beträgt bei Gebiete geringer Bedeutung, oberer Wert. Kategorie I – Typ A: 0,3 bis 0,6.

Auf Grund von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen (Versickerung, Regenrückhaltung) wird der

Kompensationsfaktor mit 0,3 festgelegt.

1.4.3 Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Das Bebauungsgebiet hat einen Umfang von 3,5 ha
3,5 ha multipliziert mit dem Kompensationsfaktor 0,3 ergibt einen

Kompensationsbedarf von 1,05 ha (10.500 m²)

1.4.4 Kompensationsmaßnahmen

Der erforderliche Kompensationsbedarf von 1,05 ha wird wie folgt erbracht:

Erforderliche Ausgleichsfläche: 10.500 m²

Kompensationsbedarf 10.500 m²

Der zusätzlich erforderliche Kompensationsbedarf von 14.000 m² kann auf Grund von fehlenden Flächen nicht im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Der Ausgleich erfolgt auf von der Gemeinde erworbenen Grundstücksfläche, bzw. bereits im Eigentum der Gemeinde befindlichen Waldflächen.

1.5 Maßnahmenplanung

1.5.1 Gestaltungskonzept

1.5.1.1 Pflanzmaßnahmen. (Minderungsmaßnahmen)

In die Parkfläche, werden, wie im Bebauungsplan dargestellt, heimische Obstbäume, Hochstämme mit einem Pflanzabstand von 10 m gepflanzt. Zum Wohngebiet hin wird die Fläche mit einer mehrreihigen Hecke heimischer Wildsträucher abgepflanzt. **M1**

Die Grünfläche Regenrückhaltebecken wird ebenfalls mit einer mehrreihigen Hecke heimischer Wildsträucher lückig eingegrünt. In der inneren Fläche werden Bäume 2. Wuchsordnung gepflanzt. **M2**

Im 3 m breiten öffentlichen Grünstreifen werden heimische Wildsträucher und einige Bäume 2. Wuchsordnung gepflanzt. **M3**

Gehölzliste

Bäume II. Wuchsordnung Pflanzgröße Stammbusch oder Hochstamm 3xv. mB

STU 14-16 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Salix caprea	Salweide

Sträucher Pflanzgröße Strauch 2xv. H 60-100cm

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.5.2 Ausführungstermine

Die Pflanzarbeiten sowie die Saatarbeiten sind im Anschluss nach Fertigstellung der Erschließung in der darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

1.5.3 Sicherung der Kompensation

Detailplanung, Ausschreibung und Bauüberwachung sind einem Landschaftsarchitekturbüro zu übertragen. Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen einschl. einer 3-jährigen Entwicklungspflege sind von einer Fachfirma auszuführen.

Nach Art. 9 BayNatSchG meldet die Gemeinde/Stadt die erforderlichen Angaben zur Erfassung im Ökoflächenkataster dem Bayerischen Landesamt für Umwelt.

1.6 Alternative Planung

Alternativen zum Standort sind aus örtlichen Gegebenheiten und ohne größeren Erschließungsmaßnahmen nicht möglich.

1.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Als Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der bayerische Leitfaden `Eingriffsregelung in der Bauleitplanung` des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2.Fassung 2003) verwendet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es wurden drei Bewertungsstufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Für das Planungsgebiet liegen keine Gutachten bzw. weiterführende naturschutzfachliche Erhebungen vor.

1.8 Maßnahmen zur Überwachung

Die Überprüfung und Überwachung der überbaubaren Flächen und der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der gestalterischen Festsetzungen obliegen der Gemeinde Eschenbach.

Die Realisierung und der dauerhafte Unterhalt der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen liegen in der Verantwortung des Bauherrn.

1.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Baugebiet der Stadt Eschenbach, welches die Nachfrage nach Bauland von decken soll, wurde nach Prüfung von 5 Varianten (Siehe: Änderung Bebauungsplan) eine landwirtschaftlich genutzte Fläche am nordöstlichen Stadtrand von Eschenbach ausgewählt.

Im Zuge der Bebauung werden Flächen durch Gebäude und Zufahrten und Wege dauerhaft versiegelt.

Durch die beschriebenen Minderungsmaßnahmen und zusätzlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden die entstandenen Mängel und Schäden ausgeglichen.

2. Externe Ausgleichsflächen

2.1 Externe Ausgleichsfläche Flur Nr. 1707/3, Gemarkung Stegenthumbach

Beschreibung:

Es handelt sich um eine Ökokonto-Fläche mit 9.340 m³

Die Betätigung von Eignung und Maßnahme durch UNB erfolgte am 06.12.2012

Inzwischen hat sich die anrechenbare Fläche durch Verzinsung (Stand 28.10.2017)


Auf 10.828 m² erhöht

2.2 Flächenbilanzierung

Gesamtfläche:	10.500 m²
abzüglich:	
Externe Ausgleichsfläche Flur Nr. 1707/3	10.828 m ²
Zwischensumme	-328 m ²
<u>Guthaben</u>	<u>328 m²</u>

Angaben zur Ökokonto-Fläche

**BAYERISCHES
ÖKOFLÄCHENKATASTER**
(gemäß Art. 9 und 46
BayNatSchG)



LMU Dienststelle Hof · Hans-Högn-Straße 12 · 85030 Hof/Saale

**Bayerisches Landesamt
für Umwelt**

Meldung von Ökokonto-Flächen nach BNatSchG bzw. nach BauGB

Angaben zur Ökokontofläche

Regierungsbezirk: Oberpfalz Landkreis/ kreisfreie Stadt: Neustadt a.d.WN
 Gemeinde: Eschenbach i.d.OPf. Gemarkung: Stegenthumbach

Flurnummer(n) der Ökokontofläche	Teilfläche	Flächengröße [m²] <small>(für jede Flurnummer gesondert angeben)</small>
1707/3	<input type="checkbox"/>	9.340 m²
	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	

(sollten weitere Flurnummern betroffen sein, bitte diese in gesondertem Beiblatt mit den oben aufgeführten Angaben auflisten)

Grundstückseigentümer: mehrere Grundstückseigentümer
 Name: Stadt Eschenbach i.d.OPf.
 Straße: Marienplatz 42
 PLZ, Ort: 92676 Eschenbach i.d.OPf.
 Telefon/Fax: 09645/9200-24, 09645/8095
 E-Mail: hwagner@eschenbach-opf.de

Bezeichnung des Ökokontos: Ökokonto Eschenbach i.d.OPf.
 Fläche für Ökokonto: nach BNatSchG nach BauGB

Angaben zum Ökokonto

Kontoinhaber: Stadt Eschenbach i.d.OPf.

Bestätigung von Eignung und Maßnahme durch UNB

Bearbeiter: Frau Babl
 Name der Behörde: Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, UNB
 Datum der Bestätigung: 05.12.2012
 Auflagen der UNB: keine

Anlagen Bestätigung der UNB Lageplan Gestaltungsplan

Sicherung

Die Flächen sind gesichert durch:

Kauf/Eigentum

Zahlung für Nutzungsentgang bis: (TT.MM.JJJJ) unbefristet

Pacht bis: (TT.MM.JJJJ) unbefristet

grundstücksgleiche Rechte erworben;

Dienstbarkeiten bis: (TT.MM.JJJJ) unbefristet

Reallast:

sonstige Sicherung:

Maßnahmenträger/Träger:
(falls nicht Eigentümer)
 Art der Nutzungsberechtigung:
 Nutzungsberechtigter mit Anschrift:
(falls nicht Eigentümer)

Seite 1 von 4

Stand: Juli 2012

Bitte ausgefüllt senden an: Bayer. Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 85030 Hof/Saale. eMail: gefk@lfu.bayern.de. Tel.: (09281) 1800 – 4678 und -4677, Fax -4697

Quellen :

Kostenschätzung A1 u. A2

Übersichtsplan Ausgleichsflächen A1 u. A2

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT

(1981 Hrsg.):

Geologische Karte von Bayern 1:500.000

München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND

UMWELTFRAGEN:

Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).

München 2003

BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID:

Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung.

1. Auflage, Berlin 2005

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):

Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.

Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN:

Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.

München

SEIBERT, P.:

Karte der natürlichen potentiellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.

196

Eschenbach, den 18.01. 2018

Für den Entwurf