

BEGRÜNDUNG

ZUR ORTSABRUNDUNGSSATZUNG WALD

16. ÄNDERUNG ORTSABRUNDUNGSSATZUNG WALD ORTSTEIL SIEGENSTEIN - DECKBLATT NR. 02

GEMEINDE

WALD

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Wald
Hauptstraße 14
93192 Wald

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail: info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 20-1211_OAS_D



Stand: 06.08.2020

INHALTSVERZEICHNIS

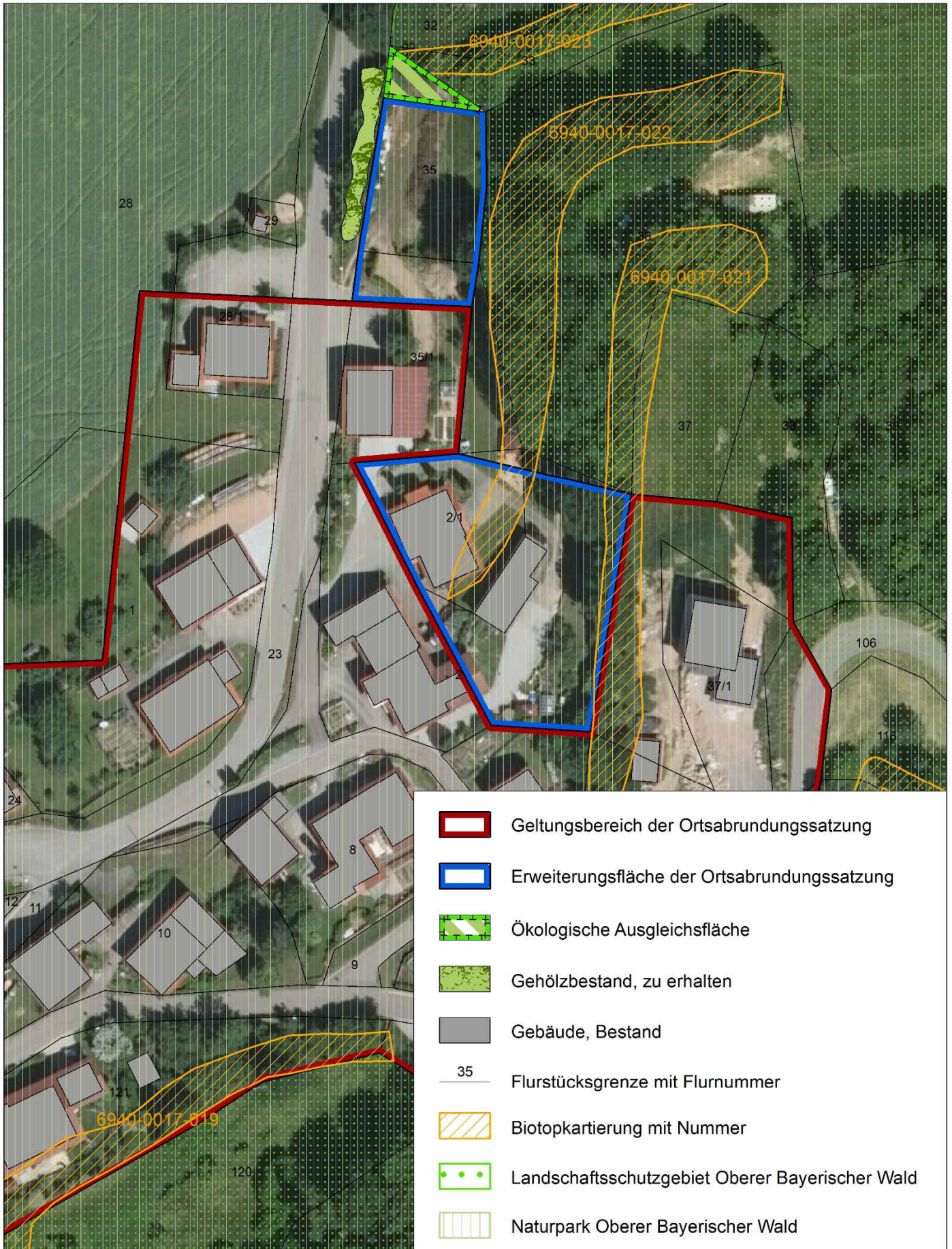
SEITE










LAGEPLAN	5
TEIL A) STÄDTEBAU	
1	VERANLASSUNG..... 7
2	INSTRUKTIONSGEBIET 7
3	RAHMENBEDINGUNGEN..... 8
3.1	Baurechtliche Situation 8
3.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan 8
3.3	Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse 9
3.4	Wasserhaushalt 9
3.4.1	Grundwasser 9
3.4.2	Oberflächengewässer 9
3.4.3	Hochwasser 9
3.5	Altlasten 9
3.6	Denkmalschutz..... 10
3.6.1	Bodendenkmäler 10
3.6.2	Baudenkmäler 10
4	HINWEISE ZUR PLANUNG 10
5	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 11
5.1	Verkehr..... 11
5.1.1	Straßenverkehr 11
5.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr 11
5.1.3	Geh- und Radwege 11
5.2	Abfallentsorgung 11
5.3	Wasserwirtschaft..... 11
5.3.1	Wasserversorgung 11
5.3.2	Abwasserbeseitigung 11
5.3.3	Niederschlagswasserbeseitigung 11
5.4	Energieversorgung..... 12
5.4.1	Elektrische Versorgung 12
5.5	Telekommunikation..... 13
6	BRANDSCHUTZ 13
7	IMMISSIONSSCHUTZ..... 14
7.1	Verkehrslärm..... 14
7.2	Gewerbelärm..... 14
7.3	Sport- und Freizeitlärm 14
7.4	Sonstige Immissionen..... 14
8	FLÄCHENBILANZ..... 15
9	ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN 15

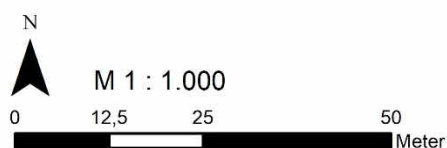
TEIL B) GRÜNORDNUNG

10	ANLASS	17
11	NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG	17
11.1	Naturräumliche Gliederung	17
11.2	Potentiell natürliche Vegetation	17
11.3	Vorhandene Vegetation	17
11.4	Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume	18
11.5	Boden	18
11.6	Wasser	19
11.7	Klima und Luft	19
12	SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG DER NATURGÜTER	19
13	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG).....	20
13.1	Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	20
13.1.1	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs.....	21
13.1.2	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität.....	21
13.1.3	Festlegung des Kompensationsfaktors.....	21
13.1.4	Ermittlung und Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen	21
13.2	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen	21
13.3	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen	22
14	HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG.....	22
14.1	Hinweise.....	22
14.2	Artenlisten	23
15	VERWENDETE UNTERLAGEN	24

LAGEPLAN ZUR ORTSABRUNDUNGSSATZUNG WALD (KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG) FÜR DEN ORTSTEIL SIEGENSTEIN - DECKBLATT NR. 02



-  Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung
-  Erweiterungsfläche der Ortsabrundungssatzung
-  Ökologische Ausgleichsfläche
-  Gehölzbestand, zu erhalten
-  Gebäude, Bestand
-  35 Flurstücksgrenze mit Flurnummer
-  Biotopkartierung mit Nummer
-  Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald
-  Naturpark Oberer Bayerischer Wald



Stand: 06.08.2020

TEIL A) STÄDTEBAU

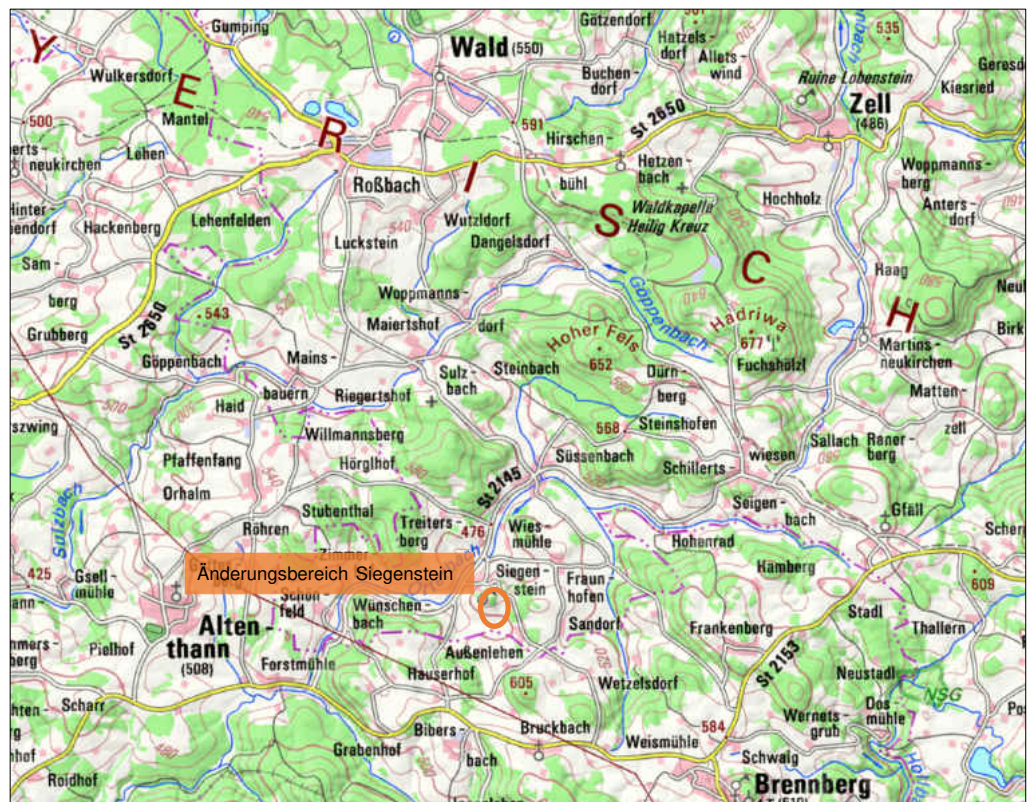
1 VERANLASSUNG

Der Gemeinderat Wald hat beschlossen, die bestehende rechtskräftige städtebauliche Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Wald für den Ortsteil Siegenstein über Deckblatt Nr. 16 zu ändern.

Innerhalb des Gemeindegebietes liegt der Siedlungsschwerpunkt im Wesentlichen im Hauptort Wald, der Ortsteil Siegenstein hat diesbezüglich eine untergeordnete Funktion inne. Bauflächenausweisungen sollen sich hier auf den Bedarf der vorhandenen Bevölkerung beschränken. Aus diesem Grund erfolgt im Norden eine geringfügige, dem örtlichen Bedarf angepasste Erweiterung der Bauflächen, um auch hier der Nachfrage von Ortsansässigen an Bauland gerecht zu werden.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

In nachfolgender Abbildung ist die Lage des Änderungsbereiches gekennzeichnet:



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Darstellung unmaßstäblich

Folgende Grundstücke der Gemarkung Siegenstein liegen innerhalb des erweiterten Geltungsbereiches der Satzung (TF. = Teilfläche):

FLURNUMMER
2 [TF.]
2/1 [TF.]
35 [TF.]
35/1 [TF.]

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Baurechtliche Situation

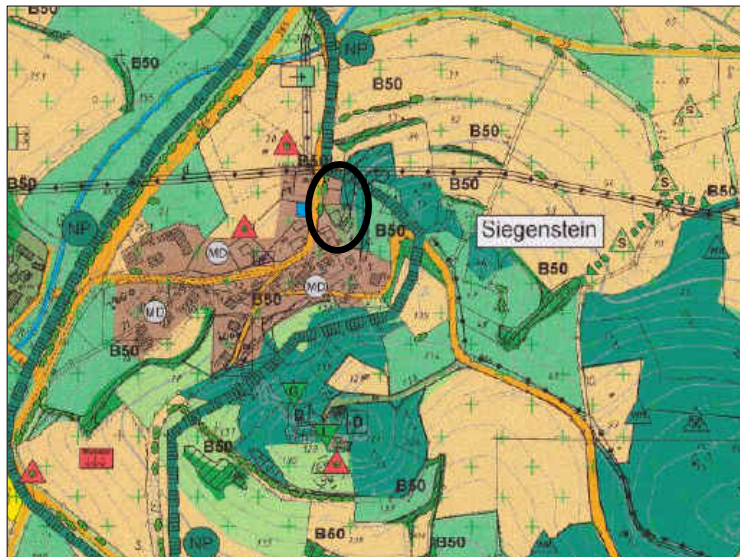
Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben können *Städtebauliche Satzungen*, hier Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB, im *Vereinfachten Verfahren* nach § 13 BauGB aufgestellt werden, in der gleichzeitig von einer allgemeinen Umweltprüfungspflicht abgesehen werden kann. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH-Gebiete) ist hierbei als zwingende Voraussetzung allerdings auszuschließen.

In vorliegendem Fall können als Voraussetzungen zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung die Belange einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung mit der Einbeziehung der in der Vergangenheit über die bestehende Innenbereichssatzung hinausgewachsenen Bebauung und einer behutsamen Weiterentwicklung von Bauflächen erfüllt werden.

Außerdem gilt die Bedingung, dass es sich um keine sonstigen UVP-pflichtigen Vorhaben handelt, sowie keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben sind. Vor dem Aufstellungsbeschluss der vorliegenden Satzung hat die Gemeinde die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume - Fauna, Arten und Lebensräume - Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen da die vorliegende Situation die Änderung eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes beschreibt.

3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Gemeinde Wald besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, in dem der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung der Ortsabgrenzungssatzung Wald als *Acker* sowie als *Gartennutzung im Außenbereich* dargestellt ist.



FNP/LP Wald – Bereich Siegenstein (verändert)

Die Gemeinde Wald legt für den Ortsteil Siegenstein gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB die Grenzen für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil sowie für einzubeziehende Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile fest. Aus diesem Grund erfolgt die Aufstellung der 16. Änderung der Ortsabgrenzungssatzung Wald für diese Änderungsbereiche als Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung.

3.3 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse

Die Erweiterungsbereiche befinden sich im Mittel in einer ungefähren Höhenlage zwischen 485 m und 503 m ü. NN.

Nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1 : 25.000) liegt im Planungsgebiet *fast ausschließlich Braunerde aus Gruslehm (Hauptlage) über (Kryo-)Sandgrus (Granit)* vor. Aussagen über die detailgenauen Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln.

3.4 Wasserhaushalt

3.4.1 Grundwasser

Das Grundwasser ist als eines der wichtigsten Schutzgüter vorrangig zu behandeln und vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Kristallin Ostbayerns ist in der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) als Kluft-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten – Magmatite im Bereich der Satzung angegeben.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Geltungsbereich der 16. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald mit aufsteigendem Grundwasser nicht zu rechnen. Detaillierte Aussagen hierzu können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da keine detaillierten Nachweise hierfür vorliegen. Diese sind bei Bedarf auf Ebene der nachgeordneten Verfahren zu erbringen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art.30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

3.4.2 Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer stellt der Otterbach dar, der ca. 280 m nordwestlich des Ortsteiles Siegenstein verläuft.

3.4.3 Hochwasser

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind in den Erweiterungsbereichen weder Überschwemmungsgebiete noch wassersensible Bereiche vorhanden.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

3.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind gegenwärtig keine Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

3.6 Denkmalschutz

3.6.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sind laut Aussagen Online-Angebotes des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler registriert. Nächstgelegenes Bodendenkmal liegt ca. 45 m in südöstlicher Richtung. Es handelt sich dabei um einen frühneuzeitlichen Bestattungsplatz (D-3- 6940-0014).

Die Bauräger und die ausführenden Baufirmen sind ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen von 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich der 16. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Wald selbst sowie dessen näherem Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert.

Die nächstgelegenen Baudenkmäler liegen ca. 210 m in südlicher Richtung. Es handelt sich dabei um die Burgkapelle St. Georg (D-3-72-169-12) und um die Burgruine Siegenstein (D-3-72-169-13).

4 HINWEISE ZUR PLANUNG

Erreicht werden soll durch die vorliegende Planung weiterhin eine gezielte und dem Bedarf angepasste Entwicklung des Ortsteils Siegenstein, die sich ausschließlich auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist dabei gewährleistet.

Gleichzeitig sollen in diesem Zusammenhang relevante Belange der Grünordnung eine Berücksichtigung finden und auf die städtebaulichen Belange abgestimmt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die bestehende Ortsschließung, die über die Schönfelder Straße an die vorhandene Staatsstraße 2145 anbindet und als gesichert zu betrachten ist. Ein Ausbau weiterer öffentlicher Verkehrserschließungsmaßnahmen ist nicht erforderlich und nicht geplant.

Die geplante Bebauung innerhalb der Erweiterungsfläche soll gemäß der im Umfeld bestehenden Nutzungsstruktur als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO entwickelt werden.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die vorliegende Planung für den Ortsteil Siegenstein mit der in diesem Zusammenhang aufgezeigten Weiterentwicklung, sowohl aus städteplanerischen, als auch aus baurechtlichen Gesichtspunkten noch eine verträgliche Entwicklung, abgestimmt auf den örtlichen Bedarf, darstellt.

5 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

5.1 Verkehr

5.1.1 Straßenverkehr

Der Ortsteil Siegenstein ist über die Staatsstraße 2145 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Weiterhin verläuft die Kreisstraße CHA 22 nordöstlich des Bearbeitungsgebietes in ca. 1,6 km Entfernung.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant. Die Zufahrt zu der geplanten Neuausweisung erfolgt direkt von der Schöfeldener Straße aus über eine private Zufahrt.

5.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Siegenstein ist durch den Regensburger Verkehrsverbund (RVV) an das vorhandene Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestelle *Siegenstein* wird durch die Linien 36 sowie 37 bedient.

5.1.3 Geh- und Radwege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 16. Änderung der Ortsabrundungssatzung Wald sowie dessen Umfeld sind keine Geh- und Radwege vorhanden.

5.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene und ist für den Geltungsbereich sichergestellt.

5.3 Wasserwirtschaft

5.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch das öffentliche Leitungsnetz und durch die Kreiswerke Cham - Wasserversorgung sichergestellt. Zuständig für die Versorgung des Geltungsbereichs ist der Hochbehälter Roßbach mit einer Wasserspiegelhöhe von 595,20 m ü.NN und einem Fassungsvermögen von 2.000 m³. Eine Versorgung erfolgt über die vorhandene Druckminderstufe, wobei die Druckverhältnisse ausreichend sind.

Alle bebauten Bereiche sind bereits durch das öffentliche Leitungsnetz erschlossen. Für die Erschließung des bisher nicht erschlossenen Geltungsbereiches des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 35 muss das öffentliche Rohrnetz erweitert werden. Zwischen dem Antragsteller / Grundstückseigentümer und den Kreiswerken Cham - Wasserversorgung ist, vor Genehmigung des Bauantrages, eine Sondervereinbarung abzuschließen. Die anfallenden Kosten hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

Detailabstimmungen hinsichtlich der Hauswasseranschlüsse sowie der Löschwasserversorgung sind im Zuge des weiteren Verfahrens auf Ebene der Erschließungsplanung zu tätigen.

5.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Ortsteils Siegenstein erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser kann an die bestehende Ortskanalisation angebunden und in der Kläranlage Siegenstein entsorgt werden.

5.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Bodenversiegelung der Neuausweisung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind KFZ-Stellplätze und Zufahrten versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster u.ä.).

Zudem wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen für die Versickerung bzw. Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Vorgeschlagen wird die Errichtung entsprechender Rückhalteeinrichtungen (Zisterne, Gartenteich, Sickerschacht).

Ob und in welchem Umfang zusätzliche wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich werden, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu klären und auf Ebene der Einzelbaugenehmigung entsprechend nachzuweisen.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen.

Hinweis

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Es wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen (z.B. Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen) zur Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

5.4 Energieversorgung

5.4.1 Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt durch:

Bayernwerk Netz GmbH
Netzbau Schwandorf
Ettmannsdorfer Straße 38/40
92421 Schwandorf

und ist bereits durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauflächen mit elektrischer Energie ist vorzunehmen.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine 20-kV-Freileitung der Bayernwerk, die bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit dem Einverständnis der Bayernwerk möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel beiderseits je 10,0 m zur Leitungsachse und für 20-kV-Doppelfreileitungen in der Regel beiderseits je 15,0 m zur Leitungsachse beträgt. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Vor Beginn von Erdarbeiten ist Planauskunft über unterirdischen Anlagen der Bayernwerk AG einzuholen.

Hinweis

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtenden Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln im Hinblick auf erschwerten Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind rechtzeitig der Bayernwerk zur Stellungnahme vorzulegen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen.

5.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der

Telekom Deutschland GmbH

Bajuwarenstr. 4

93053 Regensburg

Tel. 0941-7070

so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinweise

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen* der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Sollten im Näherungsbereich bestehender Kabel- und Rohranlagen Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind entstehende Kosten durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

6 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten. Hierbei müssen ausreichende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst vorgesehen werden, die Zufahrt muss jederzeit gewährleistet sein.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayer. Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr,
- Sicherstellung der Rettungswege,
- Einhaltung von Hilfsfristen,
- Ausreichende Löschwasserversorgung,
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen,
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten,
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

Nach Wasserabgabebesatzung für das Kreiswasserwerk Cham wird das Wasser unter dem Druck und in der Beschaffenheit geliefert, die in dem betreffenden Abschnitt des Versorgungsgebietes üblich sind. Der gesamte Bedarf an Löschwasser kann nicht generell über das öffentliche Leitungsnetz abgedeckt werden. In unmittelbarer Nähe der Erweiterungsflächen befinden sich Oberflurhydranten. Die Errichtung weiterer Hydranten ist nicht geplant.

Die verkehrstechnische Erschließung der Neuausweisung hat unter Berücksichtigung der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W405 berechnet und im Zuge der Erschließung ausgeführt werden. Die Hydrantenstandorte sind so zu planen, dass eine Entfernung von maximal 75 m zwischen Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Verkehrslärm

Die Erweiterungsbereiche liegen jeweils an einer Ortsstraße sowie an einer Ortsverbindungsstraße, die im ländlichen Raum verlaufen. Die Ortsverbindungsstraße verbindet kleinere Ortschaften zwischen der östlich von Siegenstein verlaufenden Staatsstraße St 2145 und der nördlich von Brennbach verlaufenden Staatsstraße St 2153 und stellt keine übergeordnete Fernverkehrsverbindung dar.

7.2 Gewerbelärm

Störende oder immissionsträchtige Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen selbst sind in den Erweiterungsbereichen nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen nicht gegeben.

7.3 Sport- und Freizeitlärm

Entsprechende Einrichtungen gibt es weder in Siegenstein selbst noch in den umliegenden Ortschaften. Eine Beurteilungsrelevanz ist demnach hier nicht gegeben.

7.4 Sonstige Immissionen

Immissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind zu erwarten, da in unmittelbarer Nähe landwirtschaftliche Nutzflächen liegen. Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der in angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden.

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf den Geltungsbereich in Bezug auf auftretender Emissionen durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur (jahreszeitlich bedingt in unterschiedlichem Ausmaß) sind hinzunehmen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

8 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz innerhalb der jeweiligen Erweiterungsbereiche stellt sich folgendermaßen dar:

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²
geplante Grün-, Bau- und Erschließungsflächen (Fl.-Nr. 35, 35/1)	885
Grundstück Fl.-Nr. 2 (TF)	1.195
Grundstück Fl.-Nr. 2/1 (TF)	680
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	2.760

9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Artnachweise aus der Artenschutzkartierung gibt es für den Geltungsbereich und den Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens nicht.


Im Zuge der Planaufstellung wurde hierzu eine Auswertung der im Untersuchungsraum vorkommenden saP-relevanten Arten anhand der zur Verfügung stehenden Arteninformationen für das Kartenblatt TK 6940 (Wörth an der Donau) des Landesamtes für Umwelt (www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/) durchgeführt.

Nachfolgend sind die Arteninformationen für das Kartenblatt TK 6940 des Landesamtes für Umwelt LfU aufgelistet:

DEUTSCHER NAME	HECKEN	LAUB-/ MISCHWÄLDER	GRÜN- LAND	ÄCKER	SIEDLUN- GEN
SÄUGETIERE					
Haselmaus		1			
Wasserfledermaus		1			3
Großes Mausohr		1	4		1
Kleine Bartfledermaus	1	1			1
Fransenfledermaus		1			2
Großer Abendsegler	1	1			1
Braunes Langohr	4	1			1
Graues Langohr		4			1
VÖGEL					
Habicht	2	1	2	2	2
Sperber	2	2	2	2	2
Feldlerche			1	1	
Wiesenpieper			2	3	
Baumpieper	2	1			3
Mauersegler		3			1
Graureiher	3	1	1	2	
Waldohreule	1	1	1	1	2
Mäusebussard	2	1	1	1	2
Bluthänfling	2		2	1	2
Erlenzeisig	2	2			2
Schwarzstorch		1			
Hohltaube	2	1	2	2	
Kolkrabe	2	2	2	2	
Dohle	2	1	2	2	1
Kuckuck	2	2	2	2	2

DEUTSCHER NAME	HECKEN	LAUB-/ MISCHWÄLDER	GRÜN- LAND	ÄCKER	SIEDLUN- GEN
VÖGEL					
Mehlschwalbe			2		1
Kleinspecht	1	1			2
Schwarzspecht	3	1			2
Goldammer	2		2	2	
Baumfalke	2	2			
Turmfalke	1		1	2	2
Gelbspötter	3	2			2
Rauchschwalbe			2		1
Neuntöter	1		2	2	1
Lachmöwe			1	1	
Schwarzmilan	1	1	2		
Wiesenschafstelze	3		1	1	
Pirol	2	2	2	3	3
Wespenbussard	2	1	2		
Gartenrotschwanz	2	2			2
Grauspecht	2	1			2
Grünspecht	1	1			1
Braunkehlchen			2		
Turteltaube	2	2	2	2	
Dorngrasmücke	2			2	
Klappergrasmücke	2		3	3	2
Kiebitz			1	1	

1 = Hauptvorkommen; 2 = Vorkommen; 3 = potentielles Vorkommen; 4 = Jagdhabitat

 Haupteingriff

Für das Planungsgebiet wird hier der in Anspruch genommene Lebensraumtyp *Grünland* betrachtet. Ergänzend aufgeführt wurden zudem die im unmittelbaren Umgriff vorhandenen Lebensraumtypen *Hecken*, *Laub-/Mischwälder*, *Äcker* und *Siedlungen*.

Am Eingriffsort selbst wird landwirtschaftliches Intensivgrünland durch Überbauung / Versiegelung und in Folge auch Wohn- / Freizeitnutzung in Anspruch genommen. In obenstehender Liste werden im Hauptvorkommen die Arten Feldlerche, Graureiher, Waldohreule, Mäusebussard, Turmfalke, Lachmöwe, Wiesenschafstelze und Kiebitz genannt und wie folgt abgeschichtet:

Feldlerche	Brutvorkommen unwahrscheinlich; geringe Kulissenwirkung wegen östlich angrenzenden Gehölzen
Graureiher	Brutvorkommen ausgeschlossen
Waldohreule	bevorzugt Feldgehölze, Waldränder, Baumgruppen; Vorkommen nicht ausgeschlossen; Umgebung als Nahrungshabitat geeignet
Mäusebussard	Bruthabitat in Gehölzen; Vorkommen nicht ausgeschlossen; Umgebung als Nahrungshabitat geeignet
Turmfalke	Vorkommen nicht ausgeschlossen; Umgebung als Nahrungshabitat geeignet
Lachmöwe	Brutvorkommen ausgeschlossen
Wiesenschafstelze	bevorzugt offenere Landschaft; Brutvorkommen unwahrscheinlich
Kiebitz	bevorzugt offenere Landschaft; Brutvorkommen unwahrscheinlich

Die potenziell auf Acker vorkommenden Vogelarten erfahren aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs und den ausreichen verbleibenden Lebensräumen im Umfeld keine bestandsgefährdenden Benachteiligungen. Die dort verzeichneten Arten erfahren keine wesentlichen Beeinträchtigungen so dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG erfüllt werden.

TEIL B) GRÜNORDNUNG

10 ANLASS

Die Gemeinde Wald hat beschlossen für den Ortsteil Siegenstein eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen, um eine schonende Weiterentwicklung zu ermöglichen. Alle Änderungsbereiche liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes *Oberer Bayerischer Wald*. Die Abgrenzung des Schutzgebietes ist in dem Lageplan dargestellt.

In Zuge der geplanten Erweiterungen ist die Schwere des Eingriffs zu ermitteln und Aussagen bezüglich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu treffen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die zusätzlich zum Bestand festgesetzte Erweiterungsfläche ist dabei ausgleichspflichtig, da hier die Umwandlung vorhandener Freiflächen in überbaute Flächen als Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen ist. Bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden. Die Checkliste für die sogenannte *Vereinfachte Vorgehensweise* greift nicht, da durch die neuen Baukörper in Ortsrandlage gewisse Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind.

Eine Umweltprüfung ist nach § 13 Abs. 3 BauGB für das hier zur Anwendung kommende vereinfachte Verfahren nicht erforderlich.

11 NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG

11.1 Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt der Planungsbereich innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit *Oberpfälzer und Bayerischer Wald* (D 63) und darin in der Untereinheit *Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes* (406-A).

11.2 Potentiell natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, bildete sich im Bereich des Bearbeitungsgebietes *Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald*.

11.3 Vorhandene Vegetation

Die geplante Baufläche wird derzeit als intensives Grünland genutzt. Unmittelbar angrenzend nördlich sowie westlich an der geplanten Baufläche bestehen Heckenbestände, die von Haseln dominiert werden.

Die Grundstücksflächen mit bestehendem Baurecht wird von klassischer Hausgarten-nutzung mit Rasen-/Wiesenflächen und eingrünenden Gehölzpflanzungen geprägt.

Der östlich und nordöstlich an das Planungsgebiet angrenzende Wald auf dem Grundstück Fl.-Nr. 36 setzt sich vornehmlich aus 60- bis 80-jährigen Eichen und Aspen zusammen. Ein stabilisierender Unter- und Zwischenstand aus Hainbuche, Eiche, Buche, Kirsche und einzelnen Eschen ist vorhanden. Entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.-Nr. 35/1, 2/1 und 2 hat sich ein Waldrand aus Aspen etabliert. Die Bäume zeigen eine weitestgehend ausreichende Vitalität, an mehreren Eichen sind aber bereits beginnende Kronenverlichtungen festzustellen. Die Eichen machen einen stabilen Eindruck, lediglich die grenznahen Aspen neigen sich in Richtung der auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2/1 vorhandenen Bebauung. Die Aspen weisen teilweise Schäden am Stamm auf, weshalb hier von einer reduzierten Stabilität gegenüber Bruchschäden auszugehen ist. Derzeit haben die Bäume überhöhen von rund 26 m erreicht, was auch der zu erwartenden Endbaumhöhe entspricht.

Nach der vorliegenden forstlichen Standortskartierung ist der vorhandene Standort als mäßig frischer sandiger Lehm beschrieben. Dieser Standort kann von allen aufstockenden Baumarten grundsätzlich ausreichend durchwurzelt werden. Vereinzelt findet sich anstehendes Gestein, woraus sich schließen lässt, dass die Stabilität der Bäume kleinstandörtlich reduziert sein kann.

Auch wenn der Wald dem Vorhaben nicht unmittelbar in der Hauptsturmrichtung vorgelagert ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bäume oder Baumteile bei Sturm oder Nassschnee auch entgegen der Hauptsturmrichtung aus dem Wald fallen oder brechen. Aufgrund der erhöhten Lage des Waldes gegenüber dem Planungsgebiet steigt die Gefährdung durch abbrechende oder stürzende Bäume und Baumteile bedingt durch eine größere Fallhöhe.

Die beginnenden Kronenverlichtungen an mehreren Eichen sind Anzeichen für eine reduzierte Vitalität. Mit fortschreitendem Alter neigen Eichen zu einer verstärkten Totastbildung. Diese Totäste können erfahrungsgemäß ein erhebliches Eigengewicht besitzen und zu entsprechenden Schäden an Gebäuden führen. Die vorrangig am Waldrand stockenden Aspen neigen als sog. „Grünastverlierer“ dazu, stärkere Äste auch im belaubten Zustand abzuwerfen. Diese Grünäste können ebenfalls ein erhebliches Eigengewicht besitzen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich bedingt durch den fortschreitenden Klimawandel in Wäldern mit Beteiligung der Eiche und hier vor allem am Waldrand zunehmend Probleme mit dem Eichenprozessionsspinner ergeben können. Aus Gesundheitsgründen sind die Insekten sowie deren Nestern und Gespinnste in Bebauungsnähe durch die jeweiligen Waldbesitzer zu entfernen. Dies kann mitunter eine deutlich erhöhte finanzielle Belastung für Waldbesitzer darstellen.

11.4 Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume

Innerhalb der bestehenden Baufläche befindet sich ein geringfügiger Teil des amtlich kartierten Biotopes mit der Nummer 6940-0017-021 *Hecken und Ranken um Siegenstein*. Der nördliche sowie der östliche Randbereich der geplanten Baufläche tangieren jeweils die amtlich kartierten Biotope mit den Nummern 6940-0017-023 sowie 6940-0017-022 *Hecken und Ranken um Siegenstein*. Es handelt sich dabei um Hecken und kleinen Feldgehölzen aus Birken, Eiche, Hasel, Pappel und Schlehe.

11.5 Boden

Geologie

Der Geltungsbereich befindet sich in der geologischen Raumeinheit des *Regensburger Waldes*. Laut der Geologischen Karte (M 1:500.000) ist die geologische Einheit *Granit* innerhalb des Bearbeitungsgebietes anzutreffen.

Boden

Die Böden sind nutzungsbedingt überprägt und weisen am Standort Grünland- sowie Gartennutzungen auf. Detaillierte Bodenaufschlüsse liegen jedoch nicht vor.

11.6 Wasser

Im Planungsgebiet sind keinerlei permanent wasserführende Gewässer vorhanden. Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind in den Erweiterungsbereichen weder Überschwemmungsgebiete noch wassersensible Bereiche vorhanden. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Siegenstein liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

11.7 Klima und Luft

Der Planungsbereich liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima und ist dem Klimabezirk Oberpfälzisches Hügelland zugeordnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 850 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C.

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist bereits bebaut, so dass keine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes oder eine besondere Wärmeausgleichsfunktion gegeben ist. Nur die offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen haben grundsätzlich eine Wärmeausgleichsfunktion für angrenzende Siedlungsbereiche, die jedoch eine untergeordnete Rolle spielen.

12 SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG DER NATURGÜTER

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Neuausweisung von Bauflächen erfolgt ausschließlich auf arten- und strukturarmen Nutzflächen. Aufgrund intensiver Nutzung ist die Lebensraumeignung von untergeordneter Bedeutung.

Biotope, gesetzlich geschützte Vegetationsstrukturen oder sonstige naturschutzfachlich bedeutsame Strukturelemente werden im Zuge der Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Weder im Arten- und Biotopschutzprogramm, noch in der Artenschutzkartierung oder sonstigen übergeordneten Planungen werden vertiefende zum Planungsausschnitt getroffen.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Arten und Lebensräume ist in die Kategorie I (oberer Wert) einzustufen.

Schutzgut Boden

Naturräumlich dominieren im Planungsbereich anthropogen überprägte Böden. Differenzierte Daten über den Bodenaufbau liegen jedoch für den speziellen Standort nicht vor. Von einer kulturhistorischen Bedeutung der Böden innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht auszugehen, ebenso wenig von einer Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Boden ist in die Kategorie II (unterer Wert) einzustufen.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden, somit liegt auch keine Auenfunktion vor. Wasserwirtschaftliche Berechnungen oder Nachweise liegen nicht vor, es kann aber auf Grund der topografischen Verhältnisse davon ausgegangen werden, dass Grundwasserzuflüsse, Hangschichtquellen und oberflächennahe wasserführende Bodenschichten nicht oder nur in geringem Umfang vorhanden sind.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Wasser ist in die Kategorie I (oberer Wert) einzustufen.

Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet hat weder eine übergeordnete Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, noch als Schneise für den Austausch von Luftmassen und den Nachschub von Frischluft für die bewohnten Gebiete inne.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Klima und Luft ist in die Kategorie I (oberer Wert) einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich stellt sich ausschließlich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Nennenswerte sonstige Naturlandschaften mit landschaftstypischen Elementen fehlen ebenso wie eine Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung in der freien Natur.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild ist in die Kategorie I (oberer Wert) einzustufen.

Zusammenfassung:

SCHUTZGUT	BEWERTUNG
Arten und Lebensräume (Tier, Pflanze)	Kategorie I (oberer Wert)
Boden	Kategorie II (unterer Wert)
Wasser	Kategorie I (oberer Wert)
Klima und Luft	Kategorie I (oberer Wert)
Landschaftsbild	Kategorie I (oberer Wert)

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Kategorie I = gering, Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch

Insgesamt kann somit aufgrund der Homogenität des Eingriffsbereichs bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes für das Planungsgebiet gemittelt eine Einstufung in die Bestandskategorie I (oberer Wert) erfolgen.

13 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

13.1 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Hierbei wird der entsprechend seiner naturschutzfachlichen Bedeutung bewertete Bestand (Kategorie I bis III) mit der, entsprechend der Intensität bewerteten, Eingriffsfläche räumlich überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) bilden.

13.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

Die Eingriffsfläche entspricht in diesem Fall einer Teilfläche der Fl.-Nr. 35/1 sowie einer Teilfläche der Fl.-Nr. 35, Gemarkung Siegenstein welche östlich an die Schönfeldener Straße angrenzt. Die bereits im Innenbereich nach § 34 BauGB gelegene Baulücke auf Fl.-Nr. 2 und 2/1 stellen keinen Eingriff dar.

In nachfolgender Tabelle ist die Ermittlung des Eingriffs dargestellt:

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	885
Gesamteingriffsfläche	885

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **885 m²**.

13.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Auf Grund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes und der Zuordnung der Planung zu Typ B (Flächen mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ < 0,35 und entsprechender Eingriffsschwere) ergeben sich folgende Beeinträchtigungsintensitäten:

B I: 3.335 m² werden der Kategorie I (Gebiete niedriger Bedeutung) zugeordnet.

13.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Für die Neuausweisung wird der Faktor mit 0,35 (Spanne 0,20 bis 0,50) für das Feld B I im mittleren Bereich gewählt, da Verminderungsmaßnahmen möglich sind. Der Abschlag vom Höchstfaktor wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Begrünung der privaten Grundstücksflächen mit Gehölzen der heimischen Vegetation zur Beschattung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und der Verdunstung
- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf ein nötiges Mindestmaß
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung des Oberbodens während der Baumaßnahme und gegebenenfalls Wiedereinbau.
- Hinweis auf versickerungsfreundliche Beläge als Beitrag zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens
- Hinweis auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- keine Beeinträchtigung von Flächen für die naturgebundene Erholung

13.1.4 Ermittlung und Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M ²)	KOMPENSATIONSFAKTOR	ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M ²)
B I	885	x 0,35	= 310
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche			310

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **310 m²**.

13.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden außerhalb des Satzungsbereiches auf der privaten Grundstücksfläche Fl.-Nr. 35, Gemarkung Siegenstein, in Form von Anlage Streuobstbestände (Obstbaum, 5 Stücke je 60 m²) bereitgestellt.

Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Maßnahmenplanung

1) Pflanzung von Streuobst

Die Anlage der Obstbäume erfolgt aus **5 Hochstämmen** regionaltypischer Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge in der Qualität H, 2 x v., o.B., StU 10-12. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen, eine Baumstübing und ein Verbisschutz sind anzubringen.

Die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf.

13.3 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z.B.
 - Errichtung baulicher Anlagen
 - Einbringen standortfremder Pflanzen
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten
 - Flächenaufforstungen
 - Flächenauffüllungen
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Cham, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten der Satzung an das Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, online zu erfolgen (Art. 6b Abs.7 BayNatSchG).

Sicherung der Kompensationsflächen

Eine Zuordnung der, nach § 1a BauGB erforderlichen Kompensationsflächen erfolgt mittels Städtebaulichem Vertrag i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Die Ausgleichsfläche ist dabei durch eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Cham, rechtlich abzusichern, wobei gleichzeitig seitens der Gemeinde das Erfordernis einer zeitnahen Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen festzuschreiben ist.

14 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

14.1 Hinweise

Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Leuchtmittel

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED oder natriumbedampft), v.a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft, zum Schutze der Insekten wird angeraten.

Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle sind möglichst dezentral in den Gärten zu kompostieren. Sie sollten nicht dem Müll beigesetzt werden. Der gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf als Dünger zuzuführen.

Nachbarschaftsrecht

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des BGAGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

14.2 Artenlisten

Obstbäume

Äpfel:	Bohnapfel Engelsberger Große Kasseler Renette Hauxapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm
Birnen:	Bayerische Weinbirne Doppelte Philipps Neue Poiteau
Zwetschgen:	Hauszwetschge und vergleichbare Sorten.

Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zu freier Landschaft ist von der Verwendung von Nadelgehölzen, Lebensbäumen, Scheinzypressen sowie von Gehölzen mit Sonderwuchsformen (wie Trauer-, Hänge-, Zwerg-, Korkenzieherwuchsform) abzusehen.

15 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN [Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV] vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Art. 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERN ATLAS (GEOPORTAL BAYERN): <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

FIN-WEB (BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ):
<http://fisnat.bayern.de/finweb/>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN (RISBY): <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>