Markt Hahnbach

Landkreis Amberg-Sulzbach
Herbert-Falk-Straße 5, 92256 Hahnbach

vorhabenbezogener

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Wohngebiet

„Süß – Nordost“

(Verfahren nach §13b BauGB)

Vorentwurf: 15.05.2019

Entwurf: 11.07.2019

Endfassung:

Dipl.-Ing. (FH) Michael Iberer M.A., Architekt

BEBAUUNGSPLAN Plan M 1:500

A) Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

TEXTLICHER TEIL

B) Verbindliche Festsetzungen durch Text

1. AOVE-Erklärung zur Innenentwicklung 6

2. Lage / Größe / Beschaffenheit des Gebietes 7

3. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO 8

3.1 Art der baulichen Nutzung 8

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO) 8

3.3 Maß der baulichen Nutzung 8

3.3.1 Zulässige Grundfläche (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO) 8

3.3.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) 8

3.3.3 Höhenlage 9

3.3.4 Höhe der baulichen Anlagen 9

3.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO) 12

3.4.1 Dächer, zulässige Dachneigungen 12

3.4.2 Dachaufbauten 12

3.4.3 Anbauten 12

3.4.4 Fassaden 12

3.4.5 Werbeanlagen 13

3.4.6 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Hofflächen 13

3.4.7 Einfriedungen 13

3.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen 14

3.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) 14

3.7 Brandschutz 14

3.8 Abwasserentsorgung 15

3.9 Wasserversorgung 15

3.10 Strom- / Telekommunikationsversorgung 16

3.11 Gasversorgung 16

3.12 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 16

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 17

4.1. Lage und heutige Nutzung 17

4.2. Untersuchungsrahmen 17

4.3. Bestandsaufnahme 18

4.3.1. Schutzgut Mensch 18

4.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen 18

4.3.3. Schutzgut Luft und Klima 19
4.3.4. Schutzgut Landschaft 19
4.3.5. Schutzgut Boden 19
4.3.6. Schutzgut Wasser 20
4.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 20
4.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 21
4.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 21
4.5.1. Schutzgut Mensch 21
4.5.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen 21
4.5.3. Schutzgut Luft und Klima 21
4.5.4. Schutzgut Landschaft 22
4.5.5. Schutzgut Boden 22
4.5.6. Schutzgut Wasser 22
4.5.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 23
4.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 25
4.6.1. Schutzgut Luft und Klima 25
4.6.2. Schutzgut Landschaft 25
4.6.3. Schutzgut Boden 25
4.6.4. Schutzgut Wasser 25
5. Grünordnerische Festsetzungen 26
5.1 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil 26
5.2 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten 26
5.3 Im Geltungsbereich gilt 27
5.4 Pflanzbindung Strauchpflanzung 27
5.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines 27

C) Hinweise 19

D) Begründung

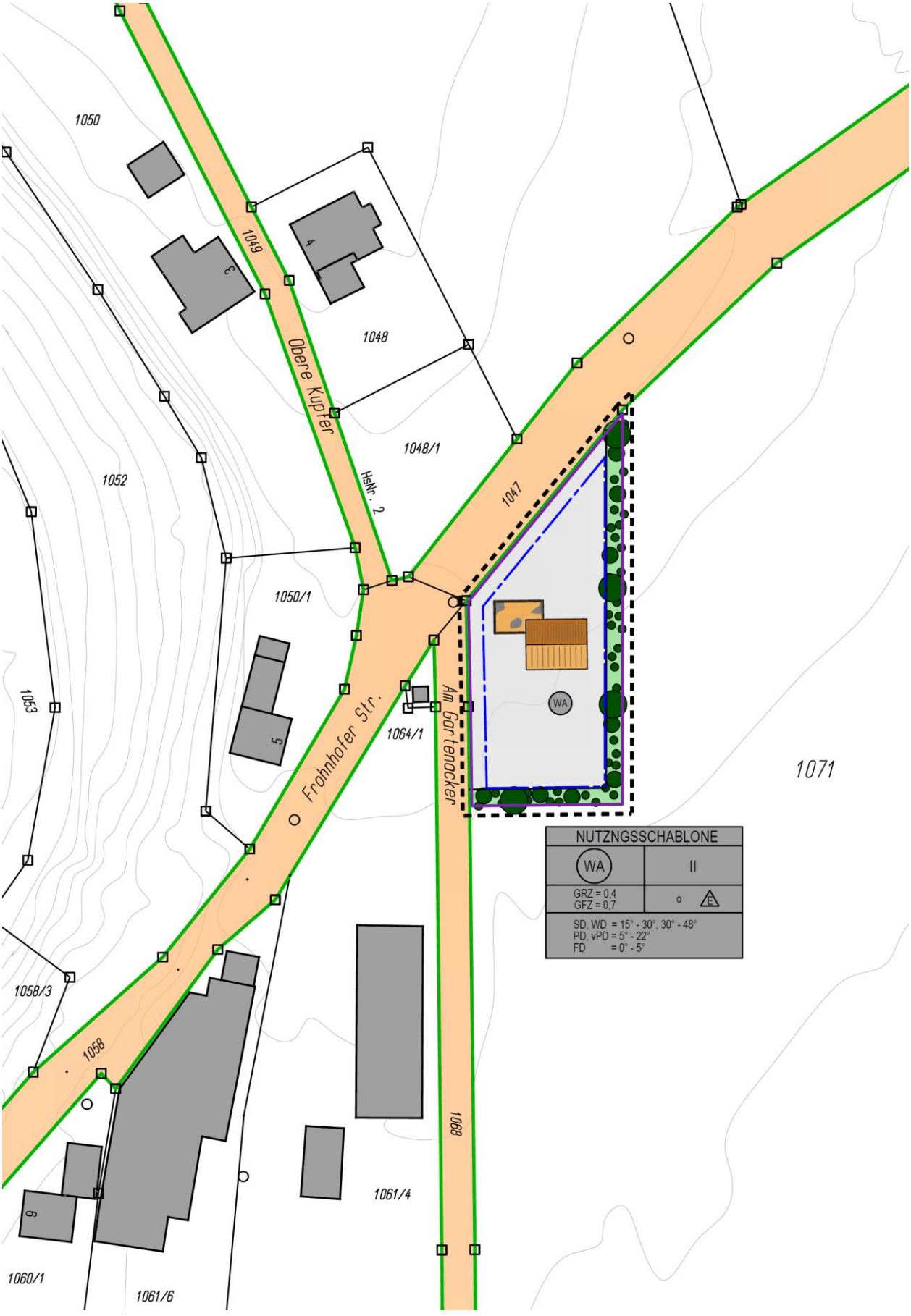
I. Gesetzliche Grundlage 23
II. Planungsrechtliche Voraussetzungen 23
III. Anlass der Planfeststellung 24
IV. Lage / Größe / Beschaffenheit des Gebietes 25
V. Zusammenfassung 26

Verfahrensvermerke 27

Impressum 28

Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1:1000



1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Festsetzungen der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung WA = Allgmeines Wohngebiet	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse je Hauptgebäude: II
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	zulässige Bauweise: o = offen E = nur Einzelhäuser zulässig
Zulässige Dachformen und -neigungen SD = Satteldach, WD = Walmdach, FD = Flachdach, PD = Pultdach, vPD = versetztes Pultdach	

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil (Teil B) zu entnehmen!

bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern

Höhenlinien in Meter ü. Normalnull

Maßzahl

Empfehlung Stellung Garage

Empfehlung Stellung Hauptgebäude

Verbindliche Festsetzungen (Teil B)

1. AOVE-Erklärung zur Innenentwicklung

Im Rahmen einer gemeinsamen interkommunalen Gemeinderatsklausur haben die Allianzgemeinden eine Erklärung erarbeitet, in welcher die Grundlagen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinden festgelegt werden. In den Mittelpunkt der Bemühungen werden die Ortskerne gerückt.

Lebendige Ortskerne und eine aktive Dorfgemeinschaft sind das Fundament für lebenswerte Wohn- und Arbeitsbedingungen in den Gemeinden der AOVE. Dazu gehört auch die Erhaltung der baulichen Strukturen in den Ortskernen, deren angemessene Neu- und Umnutzung sowie deren Werterhaltung für die Zukunft. Darüber hinaus ist der Boden eine zentrale Lebens- und Wirtschaftsgrundlage für die Bürgerinnen und Bürger in den Gemeinden, die auch den zukünftigen Generationen erhalten bleiben soll. Eine flächensparende Siedlungsentwicklung, die Bau- und Umnutzungsmöglichkeiten im bestehenden Siedlungsgefüge nutzt, ist daher eine der wesentlichen Zukunftsaufgaben für die Gemeinden. Die Allianzkommunen verfügen in erheblichem Umfang über Innenentwicklungspotenziale im Bestand (Baulücken, leerstehende Hofstellen, Brachflächen). Gleichzeitig stehen für die Daseinsvorsorge der Bürgerinnen und Bürger umfangreiche Werte an technischer und sozialer Infrastruktur zur Verfügung. Es gilt deshalb die bereits vorhandenen Siedlungs- und Infrastrukturen effizient zu nutzen, dauerhaft zu unterhalten und an neue Herausforderungen, wie aktuell den demographischen Wandel und den Klimawandel, anzupassen.

Die Gemeinden der AOVE bekennen sich zu einem schonenden und flächensparenden Umgang mit der Ressource Boden sowie zu einer effizienten Nutzung der vorhandenen Bau- und Infrastrukturen.

Konkret werden Handlungsansätze zur Innenentwicklung und zur qualitätsvollen Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets erarbeitet. Diese bieten jedoch auch die Möglichkeit neue Baugebiete auszuweisen, wenn dies unumgänglich ist. Im vorliegenden Fall regelt das der Punkt 2 b der Satzung:

> 2. *Die vorrangige Nutzung von Bauland und Gebäuden im Bestand vor der Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich (bei unveränderten Rahmenbedingungen), falls Neuausweisungen unumgänglich sind, sollten folgende Prämissen gelten:*
>
> b) *Erforderliche Ausweisungen für örtlichen Bedarf im Einzelfall z.B. mittels vorhabensbezogenem Bebauungsplan / Durchführungsvertrag.*

Auf diesen Passus wird sich berufen, da durch den Bedarf an einer neuen Bauparzelle für ein Einfamilienhaus, weder im Hauptort Hahnbach noch im Ortsbereich Süß keine frei verfügbaren Bauplätze zur Verfügung stehen.

Ein im Ortsteil Süß ansässiger Jungunternehmen, welcher sich mit der Vermarktung von Brennholz beschäftigt, Beabsichtigt hier die Schaffung eines Eigenheimes.

2. Lage / Größe / Beschaffenheit des Gebietes

Gemeinde:	Markt Hahnbach
Landkreis:	Amberg-Sulzbach
Regierungsbezirk:	Oberpfalz
Region:	Region 6 – Oberpfalz-Nord

Das ca. 1.500 m² große Baugebiet (Fl.Nr. 1071, Gemarkung „Süß“) liegt im Osten von Süß, im Landkreis Amberg-Sulzbach. Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Flächennutzungsplan als Außenbereich ausgewiesen sind. Im Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich, neben der Wohnbebauung und eines Bestattungsinstituts im Westen, ebenfalls Äcker und Grünland. Erschlossen werden die Grundstücke über die bestehende Ortsstraße „Frohnhofer Straße“. Diese führt in den Ort Süß hinein und auf die „Dorfstraße“ zu. Zusätzlich dient die bestehende Siedlungsstraße „Am Gartenacker“ zur Erschließung der Bauparzelle.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Teilflächen:		Gemarkung Süß
		Flurnummer 1071

Städtebauliche Daten

Geltungsbereich		**ca. 1.500 m²**
	Baugrundstück:	ca. 1.250 m²
	Schutzstreifen:	ca. 250 m²

3. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Im WA sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewer-bes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gar-tenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind zulässig.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im WA sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

Es wird für das WA eine offene Bauweise festgesetzt.

Im WA sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO Art. 6 Abs. 1-6, 8 u. 9) sind einzuhalten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 **Zulässige Grundfläche** (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, werden im allgemeinen Wohngebieten die in der Nutzungsschablone dargestellten Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt.

3.3.2 **Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO)

Vollgeschosse

Je Hauptgebäude werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Für Nebenanlagen (einschließlich Nebengebäuden, Garagen und Carports) wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 7.

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO in der aktuellen Fassung:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

3.3.3 Höhenlage

Höhenlage der Gebäude im WA (§9 (3) BauGB)

Die Festsetzungen der maximal zulässigen Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOKmax) erfolgt auf Grundlage der Erschließungsplanung.

Geländegestaltung

Die natürlichen Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

Das natürliche Gelände der Bauflächen ist im Bereich der Öffentlichen Verkehrsfläche an das bestehende Straßenniveau anzupassen.

Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen erfolgen auf Grundlage der Erschließungsplanung im weiteren Verfahren.

In den Bauanträgen ist das vorhandene, natürliche Gelände und das hergestellte Gelände stets anzugeben.

Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber der benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.

3.3.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossrohfußbodendeckenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

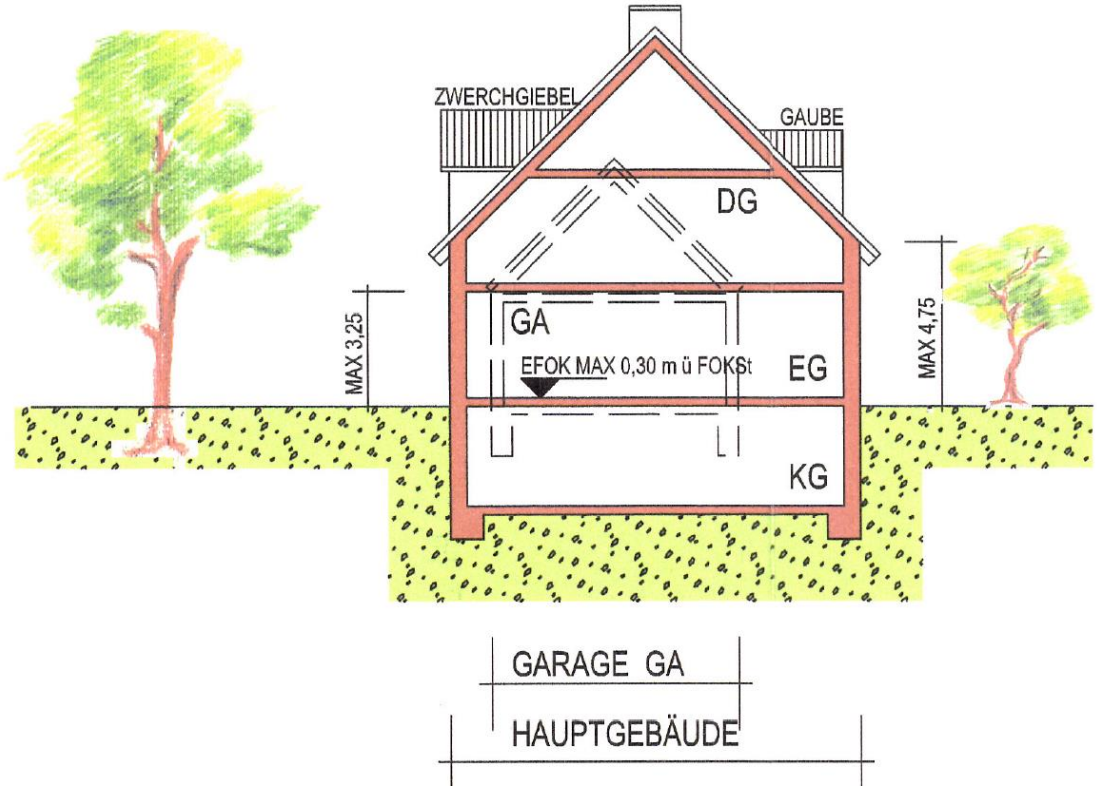
Für den Bautyp „Split-Level“ wird die Wandhöhe gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten niedrigeren Erdgeschossrohfußbodendeckenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhen zur Ermittlung der Abstandsflächen (gem. BayBO) ist das natürlich anstehende Gelände.

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertig hergestellte Gelände stets genau darzustellen ist.

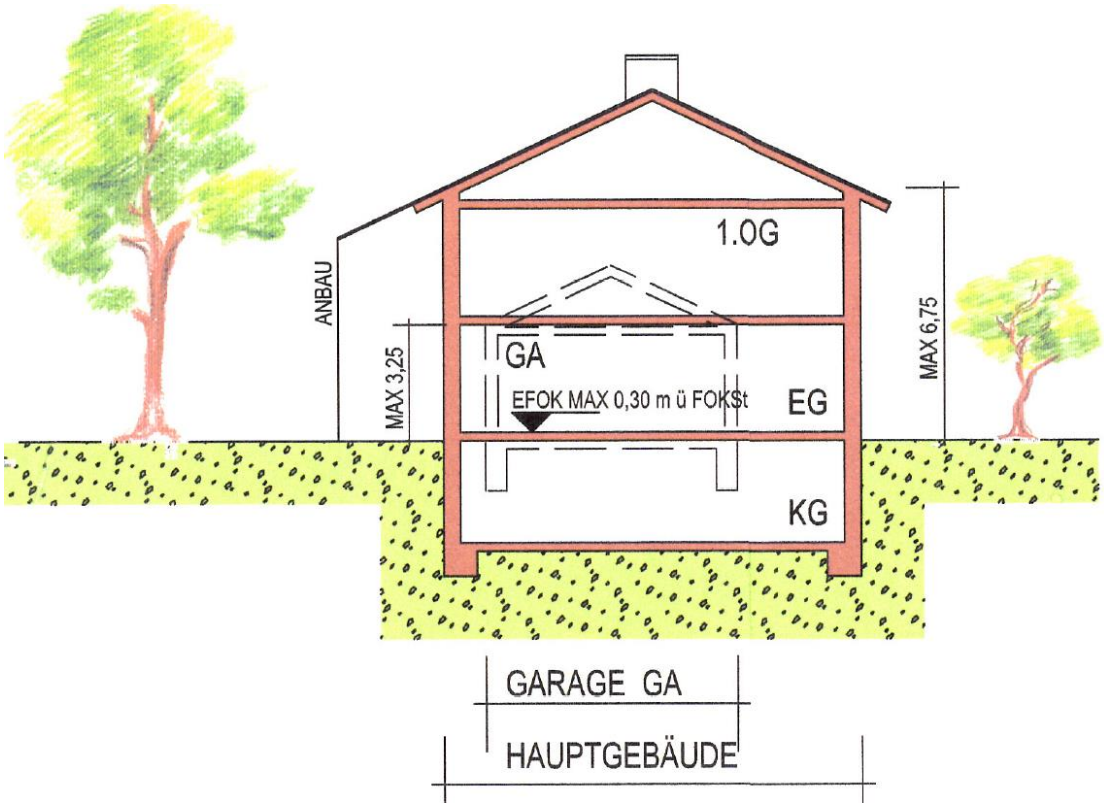
Die zulässige maximale Wandhöhe wird hier auf 6,75m festgelegt.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, die über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst werden.



Regelbeispiel Hauptgebäude (E+D) = II

	Hauptgebäude	**Garage**
Dachform	(GD) geneigtes Dach	(GD) geneigtes Dach (FD) Flachdach zulässig
Dachneigung	30° – 48°	(GD) wie Hauptgebäude (FD) 0 – 2°
Eindeckung	Ziegeleindeckung	(GD) wie Hauptgebäude (FD) Blecheindeckung o. Extensive Begrünung
Dachaufbauten	Zwerchgiebel Gauben	nicht zulässig
Kniestock	max. 1,00 m	nicht zulässig
Traufhöhe	max. 4,75 m	max. 3,25 m
Dachüberstände	Traufe max. 0,60 m Ortgang max. 0,30 m	Traufe max. 0,60 m Ortgang max. 0,30 m



Regelbeispiel Hauptgebäude (E+1) = II

	Hauptgebäude	**Garage**
Dachform	(GD) geneigtes Dach	(GD) geneigtes Dach (FD) Flachdach zulässig
Dachneigung	15° – 30°	(GD) wie Hauptgebäude (FD) 0 – 2°
Eindeckung	Ziegeleindeckung	(GD) wie Hauptgebäude (FD) Blecheindeckung o. Extensive Begrünung
Dachaufbauten	Zwerchgiebel (Gauben nicht zulässig)	nicht zulässig
Kniestock	max. 0,25 m	nicht zulässig
Traufhöhe	max. 6,75 m	max. 3,25 m
Dachüberstände	Traufe max. 0,60 m Ortgang max. 0,30 m	Traufe max. 0,60 m Ortgang max. 0,30 m

3.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

3.4.1 Dächer, zulässige Dachneigungen

Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 48° sind zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Nebengebäude.

Nebenbaukörper können in abweichender Dachform und Dachneigung ausgeführt werden. Tonnendächer sind hierbei unzulässig. Flachdächer sind zu begrünen oder mit Blechdach auszuführen.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern mit mehr als 15° Dachneigung nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis braun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

3.4.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind gem. Art. 57 (2) Punkt 4 BayBO als Schleppgauben und Satteldachgauben zulässig. Sie müssen sich nach Anzahl und Größe der Hauptdachfläche unterordnen. Der Mindestabstand zur Hauskante muss 1,50 m betragen.

Dachgauben sind als Standgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 1,5 m², als liegende Gauben in einer max. Ansichtsfläche von 1,0 m² zulässig. Sie sind im inneren Drittel der Dachfläche zulässig, der Abstand zueinander muss mind. 1,0 m betragen. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachseite zulässig.

Zwerch-/Standgiebel sind bei Satteldächern mit max. 1/3 der Länge der Hauptfassadenlänge und einem Mindestabstand von 2,50 m zur Hauskante zulässig.

3.4.3 Anbauten

An- und Vorbauten (Balkone, Wintergärten, Erker, Stand- sowie Zwerchgiebel) sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen.

Eine Unterordnung liegt vor, wenn der Baukörper eine max. Vortretungstiefe von 1,5 m und eine Breite von max. 40 % der Wandlänge der jeweiligen Wand des Hauptbaukörpers aufweist.

3.4.4 Fassaden

Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor

Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

3.4.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

3.4.6 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Hofflächen

Grenzgaragen: Wandhöhen, -längen und Grundflächen entsprechend der jeweils gültigen Fassung der BayBO

Außenwand: Ausführung in Wellblech auch bei begrenzter Nutzung unzulässig

Dach: Satteldach, Dachneigung: 22°-48°
Flachdach nur mit Begrünung oder mit Blechdach
Dachneigung: 0-4° oder Pultdach mit Dachneigung: 5-12°

Stellplätze: mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Baugrundstück. Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis.
Flächen vor Garagen können eingerechnet werden.

Garagenzufahrt: Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche im Regelfall 5,00 m, keine Einfriedung straßenseitig zulässig.

Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie wasserdurchlässiges Pflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

3.4.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Trockensteinmauern, Zäune oder Hecken mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Eine Einzäunung der privaten Grundstücke kann auch entfallen.

3.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nach § 14 (1) und § 23 (5) Satz 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis max. 15 m² Grundfläche je Grundstück und einer mittleren Wandhöhe von max. 3 m zulässig.

Garagen und gebäudeunabhängige Solaranlagen können nach § 23 (5) Satz 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nach Art 6 (9) Nr. 1 BayBO zugelassen werden.

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise zulässig.

3.6 **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des neuen Grundstücks erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen „Frohnhofer Straße“ bzw. „Am Gartenacker“.

Die Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

3.7 Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Die Ausstattung mir Rauchmeldern ist seit dem 25. September 2012 in Bayern Pflicht. Geregelt ist dies im §46 der Bayrischen Bauordnung (BayBO). Der Mindestschutz umfasst eine Rauchmelderüberwachung in allen Schlafräumen sowie Flure, über welche Rettungswege aus Aufenthaltsräume führen.

Eine ausreichende Erschließung der geplanten Grundstücke, auch bei einem Feuerwehreinsatz, ist über die Ortsstraße „Frohnhofer Straße“ gewährleistet.

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz (BayFwG) ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Die bestehende Löschwasserversorgung ist auch für die Errichtung der weiteren Bauparzelle ausreichend.

1. Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der Feuerwehr

Die örtlich zuständigen Freiwilligen Feuerwehren des Gemeinde Hahnbach (FF Süß: TSF; FF Hahnbach: HLF 20, LF 20-KatS) sind personell und materiell gut ausgestattet. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehren für den Erstangriff ist derzeit gegeben.

2. Einhaltung der Hilfsfrist

Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Süß ist ca. 350 m Fahrstrecke, das der Freiwilligen Feuerwehr Hahnbach ist ca. 4,2 km Fahrstrecke vom geplanten

Baugebiet entfernt. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Einhaltung der Hilfsfrist.

3. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Aufgrund der geplanten Bebauung mit Einzelhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen ist die Vorhaltung eines Hubrettungsgeräts für die Personenrettung nicht erforderlich. Bei Gebäuden, deren Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Rettungsweg baulich herzustellen.

3.8 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserableitung findet über das öffentliche Kanalsystem statt. Dafür wird die bestehende Abwasserleitung in der Ortsstraße „Frohnhofer Straße“ verlängert und das Wohngebiet daran angeschlossen. Hierzu dient der bestehende Übergabepunkt der Druckleitung (in Übersicht pink dargestellt).

Das Oberflächen- und Regenwasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal in der „Am Gartenacker“ eingeleitet. Hierzu wird der Endpunkt so verlängert, dass hier das Anfallende Wasser aus dem neuen Baugebiet eingeleitet werden kann.

Ein Durchführungsvertrag zwischen Bauwerbern und Gemeinde regelt die Modalitäten zum Anschluss bzw. zur Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes.

3.9 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird durch die Wasserversorgung Hahnbach mit Trinkwasser versorgt. Der Anschluss der Parzelle ist über einen Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Bauwerbern bereits geregelt.

Eine Erweiterung des Ortsnetzes ist von der Ortsstraße „Frohnhofer Straße“ aus in das neue Wohngebiet erforderlich, im Straßenkörper der Ortsstraße „Frohnhofer Straße“ ist eine Leitung DN 80 verlegt.

Hinsichtlich des notwendigen Betriebsdruckes wird auf § 4.3 bzw. 4.4 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) hingewiesen.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

3.10 Strom- / Telekommunikationsversorgung

Der Anschluss erfolgt an das bestehende Leitungsnetz der Bayernwerk AG bzw. Telecom.

Erforderliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Bauwerber als Verursacher übernommen werden.

Zusätzlich erforderliche Trafostationen zur Versorgung der geplanten Bauflächen sind im Einvernehmen mit dem Energieträger festzulegen.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel sei an dieser Stelle hingewiesen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswegen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

3.11 Gasversorgung

Eine Versorgung der Bauparzelle mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

3.12 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wärmepumpen und Klimageräte sind nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen sowie nur mit schallgedämmten Einhausungen (Kapselung) sowie entdröhnten Luftkanälen zulässig.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1. Lage und heutige Nutzung

Das Areal liegt am nord/westlich Ortsrand von Süß und erstreckt sich ca. 30 m nach Westen zum freien Feld. Es steigt von Süden nach Norden leicht an.

Das betroffene Areal wird im Norden begrenzt von der „Frohnhofer Straße“ und im Osten von der Straße „Am Gartenacker“. Das gesamte Flurstück ist in Privatbesitz.

Im Osten grenzt das Gebiet an bestehende historisch gewachsene Bebauung mit ehemaligen Gehöften sowie klassischer Familienhausbebauung aus verschiedenen Epochen. Im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Umgebung des Gebietes befindet sich folgende Bebauung:

Östlich des Wettbewerbsgebietes befindet sich ein Bestattungsunternehmen an der Straße „Am Gartenacker“. Weiterhin befindet sich weitere vereinzelte Wohngebäude.

4.2. Untersuchungsrahmen

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines Scoping – Termins fand im Vorfeld der Planung nicht statt. Es wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, allen Beteiligten bzw. von der Planung Betroffenen im Zuge des vorliegenden Verfahrens Gelegenheit zu geben, sich zum Umfang des Untersuchungsrahmens und zu den Inhalten des vorliegenden Umweltberichtes zu äußern.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf verwiesen, dass im Zuge der Verfahren nach § 13b BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit dazu Gelegenheit haben, Stellung zum festgelegten Untersuchungsrahmen sowie den gewonnenen Erkenntnissen zu nehmen und

gegebenenfalls weitere Anregungen einzubringen, die in die weiteren Betrachtungen einbezogen werden.

4.3. Bestandsaufnahme

Die abiotischen und biotischen Faktoren des Naturhaushalts sind die Basis für die Beurteilung der betroffenen Funktionen der Schutzgüter.

4.3.1. Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Die Beeinträchtigung dieser Funktionen z.B. durch Lärm kann erheblich sein und somit die menschliche Gesundheit negativ beeinflussen.

Der Geltungsbereich hat aufgrund der landwirtschaftlich geprägten Nutzung und der geringen Naturausstattung keine besondere Bedeutung für die Erholungs- und Freizeitfunktionen.

Auf den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind je nach Jahreszeit und Bewirtschaftung Emissionen vorhanden. Diese bestehen aus Fahrzeugabgasen, Staub, Spritz- und Düngemitteln. Bei den Emissionen aus den nächstgelegenen Siedlungsbereichen handelt es sich hauptsächlich um Emissionen durch Haus- und Gartenpflege, Heizung und den Anliegerverkehr.

4.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und –bedingungen im Vordergrund. Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten sind dabei besonders zu berücksichtigen.

Die Biotopfunktion einer Fläche hängt stark von ihrer Lage, Größe, Struktur und Beschaffenheit sowie den Standortfaktoren und der Vorbelastung ab. Das gesamte Planungsgebiete erfüllt Lebensraumfunktionen geringer Bedeutung. Es handelt sich im Wesentlichen um eine strukturarme Ackerflur.

Im Untersuchungsraum und in der näheren Umgebung sind keine FFH-Schutzgebiete oder Vogelschutzgebiete nach dem EU Recht und keine Biotope nach der Biotopkartierung Bayern oder gesetzlich geschützten Biotope oder keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz vorhanden.

Aufgrund der anthropogen überprägten Biotoptypen wird ein Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten, die zumeist im Bereich seltener Biotoptypen mit besonderen Standortbedingungen zu finden sind, nicht erwartet. Auch stellen die Flächen keine besonderen Nahrungsbiotope dar. Die Artenzusammensetzung wird anhand der Biotopbeschreibung als häufig und allgemein bedeutsam eingestuft.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden keine schützenswerten oder bedeutsamen Tier- und Pflanzenarten entdeckt. Dies erfolgte im Abgleich mit den Artenlisten des Bayrischen Landesamtes für Umwelt.

4.3.3. Schutzgut Luft und Klima

Als Schutzziele sind für das Schutzgut Klima/Luft die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion definiert. Als Schutzziele sind für das Schutzgut Klima/Luft die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion definiert.

Die Luftqualität im Plangebiet unterliegt geringfügigen Belastungen, diese werden vor allem durch den Straßenverkehr verursacht. Bedingt durch die verkehrliche Situation ist die Luftbelastung durch Staub und Abgase als relativ einzustufen. Weitere Emissionen gehen von den privaten Haushalten sowie der Gewerbeeinheit (Bestattungsinstitut) aus (Heizungsemissionen).

Die Klimafunktionen im Planungsgebiet spielt für den Wärmeausgleich sicherlich eine Rolle.

4.3.4. Schutzgut Landschaft

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, ebenso wie die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung.

Der Geltungsbereich ist derzeit anthropogen geprägt. Das Umfeld des Planungsgebiets definiert sich im Satus quo im Wesentlichen als Ackerfläche.

Das Gebiet der geplanten Bebauung besitzt in seiner Ausprägung und Strukturarmut derzeit wenig Eigenart. Das Orts- und Landschaftsbild hingegen ist durch die vielseitigen Blickbeziehungen überdurchschnittlich zu bewerten. Die Fläche bietet sich deshalb für die Entwicklung einer naturbezogenen Erholung an.

4.3.5. Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden hat unterschiedlichen Funktionen für den Naturhaushalt. Es dient vor allem als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Die Böden im Planungsgebiet sind durch die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche anthropogen überformt. Das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe ist im

Geltungsbereich überwiegend mittel. Es besteht keine Winderosionsgefahr, wohl aber eine überwiegend hohe, potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser. Eine Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope ist aufgrund der Überprägung ebenso wenig vorhanden wie eine kulturhistorische Bedeutung.

Altlastenverdachtsflächen sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten der zuständigen Behörde weiterführende Informationen vorliegen, wird sie gebeten, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entsprechend Stellung zu nehmen.

4.3.6. Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Hierzu gehören Grundwasserneubildungsfunktion, Grundwasserschutzfunktion, Abflussregulation von Oberflächengewässern und Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern. Zu den Zielen des Schutzgutes Wassers sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Einhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. In die Grundwasserverhältnisse findet im Moment kein Eingriff statt. Die Abflussregulation und Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgewiesen.

4.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt- und Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren gemäß Bayerischer Denkmal-Atlas (Stand November 2019) keine Baudenkmale und oder Bodendenkmale.

4.4. Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Zustand des Planungsgebietes nur unwesentlich ändern. Von einer Nutzungsänderung der Fläche wäre nicht auszugehen, was bedeutet, dass die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten bliebe. Dies hätte somit voraussichtlich keine Auswirkung auf die Schutzgüter und den Umweltzustand für die Zukunft und die Entwicklung des Gebietes.

4.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung gehen unterschiedliche Wirkungen auf den Umweltzustand aus. Diese werden im Einzelnen für die jeweiligen Schutzgüter erläutert.

4.5.1. Schutzgut Mensch

Durch die Erweiterungsmaßnahmen der Grünversorgung ist von einer Verbesserung der Erholungsfunktion auszugehen.

Eine maßgebende Zunahme von Verkehrslärm ist aufgrund der Größe des Plangebietes nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen werden vor dem Hintergrund der Ausgangssituation als nicht erheblich eingestuft.

4.5.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit Durchführung der Planung ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen zu rechnen. Diese Flächen stehen als Raum für Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung.

Es kommt zu Störungen und Beeinträchtigungen der Flora und Fauna durch Bauverkehr und Baulärm. Für die geplanten Maßnahmen insbesondere der Erschließung müssen keine bestehenden Bäume gefällt werden.

Durch die Schaffung des Grünzuges und der Ortsrandeingrünung werden die Lebensbedingung und der Biotopverbund verbessert. Auch die Schaffung von neuen Strukturen wirkt sich positiv auf Flora und Fauna aus.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen gering und als nicht erheblich eingestuft, da der überwiegende Teil des Plangebietes Lebensraumfunktionen geringer Bedeutung erfüllt. Die Entwicklung eines zusammenhängenden Grüns wird sich sogar positiv auf das Gebiet auswirken was die Lebensräume und ihre Vernetzung betrifft.

4.5.3. Schutzgut Luft und Klima

Durch die vorgesehene Planung kommt es aufgrund der geringen Größe des Plangebietes zu keiner maßgeblichen Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch die Versiegelung

der Flächen bzw. sehr geringen zusätzliche Luftschadstoffe durch Anliegerverkehr und Heizungsemissionen erzeugt.

Die Beeinträchtigungen werden als insgesamt nicht erheblich eingestuft.

4.5.4. Schutzgut Landschaft

Es kommt zu keinen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Sowohl Bebauung als auch Erschließung orientieren sich an den natürlichen Gegebenheiten und topographischen Situation des Ortes. Die geplanten Maßnahmen des Grünzuges und der Ortsrandeingrünung sind positiv zu bewerten.

Während der Bauphase kommt es zu kurzfristigen Beeinträchtigungen des örtlichen Stadtbildes durch Baustelleneinrichtungen, Lager- und Abstellflächen und Baumaschinen.

In Bezug auf den planerischen Eingriff werden die Auswirkungen auf das Schutzgut als nicht erheblich eingestuft.

4.5.5. Schutzgut Boden

Durch die Planumsetzung kommt es zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung und den Verlust von bodenökologischen Funktionen. Durch die Bauarbeiten können Verunreinigungen des Bodens durch Baumaschinen nicht ausgeschlossen werden. Es wird Boden abgetragen und umgelagert werden müssen, diese sind aber durch die textlichen Festsetzungen auf das notwendige Maß beschränkt.

Durch die geplante Bebauung (Erschließungsflächen bereits vorhanden) findet aufgrund der Größe des beplanten Gebietes kein starker Eingriff in den Boden statt.

Durch entsprechende Festsetzungen in der Grünordnung sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen, welche negative Auswirkungen reduzieren (wie z.B. Begrenzung der versiegelten Flächen, wasserdurchlässige Beläge) verankert.

Durch die Bebauung wird die Erosionsgefahr verringert. Der Eintrag von Spritz- und Düngemitteln aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird reduziert.

Die Beeinträchtigungen durch den planerischen Eingriff werden insgesamt als nicht erheblich eingestuft.

4.5.6. Schutzgut Wasser

In die Grundwasserverhältnisse findet im Moment kein Eingriff statt. Durch die geplante Bebauung sind keine Oberflächengewässer betroffen. Verminderungsmaßnahmen wie oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers, Retention der Niederschläge und die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächen bei der Freiflächengestaltung sollen die Auswirkungen der erhöhten Versiegelung auf die Grundwasserneubildung minimieren. Durch den Flächenverlust unversiegelten Bodens verbleiben im Gebiet trotzdem nachteilige Auswirkungen.

Die Beeinträchtigungen des Grundwassers werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und aufgrund der Vorbelastungen durch die Landwirtschaft als gering eingestuft.

Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht prognostiziert.

Zusätzliche Belastungen aufgrund der Entwässerung von Erschließungswegen ist nicht gegeben, da diese im Bestand bereits vorhanden sind und nicht abgeändert werden.

Die Beeinträchtigungen durch den planerischen Eingriff werden insgesamt als bedingt negativ und nicht erheblich eingestuft.

4.5.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Beeinträchtigungen durch den planerischen Eingriff werden insgesamt als nicht erheblich eingestuft.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die vorhergehende Flächennutzung und unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Risikominderung nicht als erheblich eingestuft. In der folgenden Tabelle 1 ist eine Übersicht der Bewertung als Zusammenfassung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen dargestellt.

Schutzgut	Funktion	Mögliche Beeinträchtigung	Bewertung
Mensch	Wohn-,Wohnumfeld und Erholungsfunktion Gesundheit und Wohlbefinden	temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub während der Bauzeit, Verkehrsemissionen	+
Tier und Pflanzen	Biotopfunktion, Biotopvernetzungsfunktion	Verlust an Lebensraum durch Bodenversiegelung	+
Luft und Klima	Durchlüftungsfunktion, Luftreinigungsfunktion, Wärmeregulation	Anreicherung der Luft mit Staub und Verkehrsabgasen während der Bauzeit, unweigerlich größere Immissionsbelastung des Planungsgebietes durch Verkehr	+
Landschaft	Landschaftsbildfunktion	Kein Entfernen von Gehölz und Vegetationsbeständen Zusätzliche Schaffung eines Grüngürtels	+
Boden	Biotopbildung, Grundwasserschutzfunktion, Abflussregelungsfunktion	Bodenverdichtung und Eintrag von Schadstoffen durch Baufahrzeuge während der Bauzeit, Inanspruchnahme von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Umlagerung, Abtrag von gewachsenem Boden	-
Wasser	Grundwasserdargebotsfunktion, Grundwasserneubildungsfunktion, Grundwasserschutzfunktion, Abflussregulation von Oberflächengewässern, Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern	Gebietsabflussbeschleunigung, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung, Entstehung von Abwasser	-
Kultur- und Sachgüter	Erhaltungsfunktion		+

4.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.6.1. Schutzgut Luft und Klima

- Gute Grünausstattung des Gebiets mit Grünflächen und Bäumen

4.6.2. Schutzgut Landschaft

- Festsetzung einer ortsbildverträglichen Bauweise
- Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen innerhalb der Baufelder
- Festsetzungen zur Höhe der Gebäude, zur Gestaltung der Dachformen und -flächen
- Festsetzungen zur Bepflanzung und Begrünung

4.6.3. Schutzgut Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch kompakte Bauweisen
- Schonender Umgang mit Boden durch Minimierung von Abgrabungen und Aufschüttungen
- Minimierung der Flächenversiegelung

4.6.4. Schutzgut Wasser

- Weitgehender Verzicht auf Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers
- Maximale Förderung der Grundwasserneubildung durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen bei oberirdischen Stellplätzen sowie Verbesserung der Wasserspeicherfunktion der Böden auf geplanten Grünflächen

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Grundstück 30 % der gesamten Grundstücksfläche.

Je angefangener 600 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Pflanzenliste 1 oder 2 oder alternativ je 5 Sträucher der Pflanzenliste 3 anzupflanzen.

Die Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen.

5.2 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten

Liste I. der zu verwendenden standortheimischen Gehölzarten für den Naturraum „Mittlere Frankenalb“

Pflanzenliste 1 - Laubbäume, 1. und 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogel-Kirsche
Sorbus graeca Pannonische	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)

Äpfel:	Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Gelber Edelapfel
Birnen:	Gelbmöstler, Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichische Weinbirne
Zwetschgen:	Hauszwetschge

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzliste 3 für Strauchpflanzungen:

Mindestqualität der Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare*	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

* Giftpflanzen gem. GUV-SI 8018

5.3 Im Geltungsbereich gilt

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe.

5.4 Pflanzbindung Strauchpflanzung

Gemäß Planzeichnung sind an den festgesetzten südlichen und östlichen Randflächen entlang des Geltungsbereiches unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ein bepflanzter Schutzstreifen mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 1 - 3 anzulegen.

Der Aufwuchs der Hecken ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind dauerhaft zu erhalten. In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.

5.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Hinweise (Teil C)

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im Hinblick auf die Anforderungen bei Bebauungen wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund-, Grundwasser- und Sickerwasserverhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

Schichten- und Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinbrüche und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser abfließen kann.

Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden sind erforderlich. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen von über 50 m² darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und den Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung), Wasserhaltungen sowie Aufgrabungen und Bohrungen zur Erdwärmenutzung sind dem Landratsamt Amberg-Sulzbach (Sachgebiet Wasserrecht) vorher anzuzeigen, da hier weitere Anforderungen auf Grundlage der Wassergesetze (WHG, BayWG, VAwS) möglich sind oder wasserrechtliche Genehmigungen unabhängig anderer Rechtsbereiche erforderlich sein können.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen.

Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der

Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Abfallwirtschaft

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Ortsstraße „Frohnhofer Straße“ bzw. „Am Gartenacker“, ist also derart angelegt, dass die Bauparzelle direkt von Müllfahrzeugen angefahren werden können.

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Amberg-Sulzbach sichergestellt.

Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für die notwendigen Abfallbehälter vorzusehen.

Energiewirtschaft

Für die Beheizung der Gebäude, die Warmwasserbereitung sowie die Stromerzeugung sollen nach Möglichkeit natürliche, erneuerbare Energiequellen genutzt werden, z.B. Solaranlagen, Wärmegewinnung aus Luft und Grundwasser, Abluft-Wärmerückgewinnung u.a.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Derzeit sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Baugebiet an. Diese müssen durch die geplante Maßnahme keine Einschränkungen hinnehmen. Durch die Landwirtschaft entstehen innerhalb bestimmter Zeiten kurzfristige Belastungen durch übliche landwirtschaftliche Arbeiten, welche sich auf die angrenzenden Baugrundstücke auswirken können. Die Bauwerber werden seitens der Gemeinde bei Bauanträgen darauf aufmerksam gemacht, dass hieraus keine Entschädigungsansprüche gegenüber der Gemeinde bzw. dem Verursacher geltend gemacht werden können.

Denkmalpflege / Archäologische Bodenfunde

Im Geltungsbereich liegt kein Bodendenkmal vor. Es wird auf die Vorschriften des Art. 8 DSchG hingewiesen. (siehe Auszug: Bayerischer Denkmal-Atlas - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 BayDschG)

Art. 8 (1) BayDSchG:

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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

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.

Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019
Gedruckt am 26.04.2019

Allgemeine Hinweise und Plangenauigkeit

Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur mit Zustimmung des Planverfassers (auch auszugsweise) verwendet, vervielfältigt, geändert oder an Dritte weitergegeben werden. Bei evtl. Abweichungen zwischen der digitalen Planfassung und der ausgehändigten Papierfassung haben immer die durch den Planverfasser unterzeichneten Papierfassungen Gültigkeit.

Bei Grundlage einer Digitalen Flurkarte (DFK) stellt diese keinen amtlichen Katasterauszug dar. Der Auszug aus der DFK kann nicht aktuelle Informationen enthalten und ist zur Maßentnahme nicht geeignet.

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Marktgemeinde Hahnbach zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungsund Katastergesetz – VermKatG,)) durch Befliegung der Bayerische Vermessungsverwaltung erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.

Begründung (TeilD)

I. Gesetzliche Grundalgen

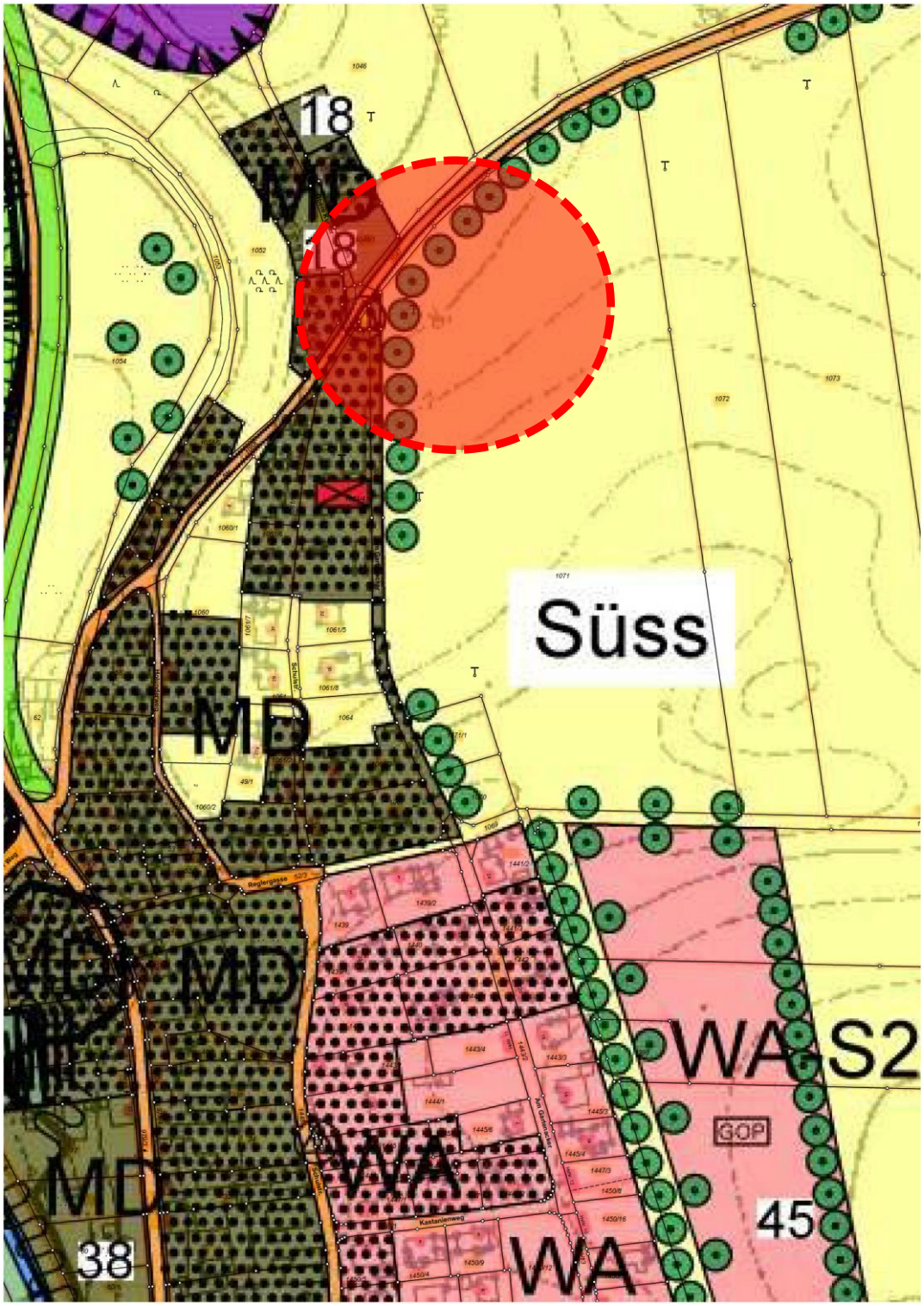
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
PlanZV 90	Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. April 1991
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert am 15. September 2017
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert 26. März 2019
BayBO	Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert am 26. März 2019
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert am 26. März 2019

II. Planungsrechtliche Voraussetzung

Aufgrund des Marktgemeinderatsbeschlusses vom 14.03.2019 ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Flur-Nr. 1071, Gemarkung Süß erforderlich.

Dieser kann nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan heraus entwickelt, da dieser für den betroffenen Bereich eine landwirtschaftliche Nutzung vorsieht. Das Grundstück ist als Außenbereich ausgewiesen. Es liegt jedoch an der unmittelbareren Grenze zum bestehenden Dorfgebiet (MD). Die Fläche liegt nicht im Bereich von Schutzzonen (Trinkwasser, Landschaftsschutz o.ä.). So kann der bestehende Flächennutzungsplan, aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB, im Rahmen eine Berichtigung später entsprechend an den Bebauungsplan angepasst werden.

Teil dieses Bauleitplanes ist der Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.



Auszug Flächennutzungsplan Süß, Stand 24.04.2019

III. Anlass der Planfeststellung

Begründet wird das Vorhaben durch den Bedarf an einer neuen Bauparzelle für ein Einfamilienhaus, weder im Hauptort Hahnbach noch im Ortsbereich Süß keine frei verfügbaren Bauplätze zur Verfügung stehen.

Ein im Ortsteil Süß ansässiger Jungunternehmen, welcher sich mit der Vermarktung von Brennholz beschäftigt, Beabsichtigt hier die Schaffung eines Eigenheimes.

Bisher werden die Flächen ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker). Sie befinden sich in privatem Besitz und werden privat bewirtschaftet. Sie schließt direkt an das bestehende Dorfgebiet an und befindet sich auf gleicher Höhe mit einem bereits bestehenden Mehrfamilienhaus.

Ob aus dieser Bauparzelle ein zukünftig weiter führendes Baugebiet entsteht kann zum derzeitigen Augenblick nicht gesagt werden. Die Erschließung und die Ausrichtung der Grundstücke wird jedoch so angelegt, dass eine unproblematische Erweiterung des Baugebietes nach Osten hin möglich wäre.

IV. Lage / Größe / Beschaffenheit des Gebietes

Gemeinde:	Markt Hahnbach
Landkreis:	Amberg-Sulzbach
Regierungsbezirk:	Oberpfalz
Region:	Region 6 – Oberpfalz-Nord

Das ca. 1.500 m² große Baugebiet (Fl.Nr. 1071, Gemarkung „Süß“) liegt im Osten von Süß, im Landkreis Amberg-Sulzbach. Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Flächennutzungsplan als Außenbereich ausgewiesen sind. Im Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich, neben der Wohnbebauung und eines Bestattungsinstituts im Westen, ebenfalls Äcker und Grünland. Erschlossen werden die Grundstücke über die bestehende Ortsstraße „Frohnhofer Straße“. Diese führt in den Ort Süß hinein und auf die „Dorfstraße“ zu. Zusätzlich dient die bestehende Siedlungsstraße „Am Gartenacker“ zur Erschließung der Bauparzelle.

<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>

Der Geltungsbereich umfasst folgende Teilflächen:	Gemarkung Süß
	Flurnummer 1071

V. Zusammenfassung

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 11.07.2019 wurde vom Marktgemeinderat die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Süß – Frohnhofer Straße“ beschlossen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA (§4 BauNVO)) ausgewiesen.

Die anhaltend starke Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und die nicht ausreichende Verfügbarkeit vorhandener Bauparzellen veranlasste den Markt Hahnbach, die Baulandausweisung durchzuführen.

Städtebauliche Daten:

Geltungsbereich:	ca. 1.500 m²
Neue Bauparzellen:	1 Stck.
Grundstücksfläche neu gesamt:	ca. 1.250 m²

Die Verkehrserschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die „Frohnhofer Straße“ und „Am Gartenacker“. Zur Abgrenzung des Baugebietes wird mittels umfangreicher Strauch- und Baumpflanzungen am Rand des Geltungsbereiches umgesetzt.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 11.07.2019
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 24.07. – 09.08.2019
3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am. _____
4. Einmonatig öffentliche Auslegung vom _____ bis _____
   ortsüblich bekannt gemacht am _____
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom _____
   Abgabefrist: _____
6. Beschlussmäßige Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung des Marktgemeinderates am _____
7. Satzungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am _____
8. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Süß – Nordost“ mit amtlicher Bekanntmachung vom,

   _____

   Inkrafttreten am. _____

Hahnbach

_____

Bernhard Lindner, 1. Bürgermeister

Für die Planung:
Hahnbach

_____

Michael Iberer, Architekt

Impressum

Verfasser Bebauungsplan / Grünordnung	Dipl.-Ing. (FH), Architetk Michael Iberer M.A. Dahlienstraße 10 92256 Hahnbach Tel.: 09664 / 950 20 Fax: 09664 / 950 22 architekt@iberer.org
Auftraggeber	Markt Hahnbach Herbert-Falk-Str. 5 92256 Hahnbach Tel.: 09664/ 9134-0 Fax: 09664/ 9134-34 markt@hahnbach.de www.hahnbach.de