

# Markt Hahnbach

Landkreis Amberg-Weizsach

Herbert-Falk-Straße 5, 92256 Hahnbach



vorhabenbezogener

## Bebauungs- und Grünordnungsplan

Wohngebiet

**„Süß-West II“**

Vorentwurf: 03.05.2024

Entwurf: 10.07.2024

Endfassung: 10.10.2024

## BEBAUUNGSPLAN

Plan M 1:1000

## A) Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

## TEXTLICHER TEIL

## B) Verbindliche Festsetzungen durch Text

<b>1. AOVE-Erklärung zur Innenentwicklung</b>	<b>7</b>
<b>2. Lage / Größe / Beschaffenheit des Gebietes</b>	<b>9</b>
<b>3. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO</b>	<b>10</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)	10
3.3 Maß der baulichen Nutzung	10
3.3.1 Zulässige Grundfläche (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)	10
3.3.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	10
3.3.3 Höhenlage	11
3.3.4 Höhe der baulichen Anlagen	11
3.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)	14
3.4.1 Dächer, zulässige Dachneigungen	14
3.4.2 Dachaufbauten	14
3.4.3 Anbauten	14
3.4.4 Fassaden	15
3.4.5 Werbeanlagen	15
3.4.6 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Hofflächen	15
3.4.7 Einfriedungen	16
3.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
3.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	17
3.7 Brandschutz	17
3.8 Abwasserentsorgung	18
3.9 Wasserversorgung	19
3.10 Strom- / Telekommunikationsversorgung	20
3.11 Gasversorgung	21
3.12 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	21
3.13 Landwirtschaftliche Emissionen	21
<b>4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>22</b>
4.1. Lage und heutige Nutzung	22
4.2. Untersuchungsrahmen	22
4.3. Bestandsaufnahme	23
4.3.1. Schutzgut Mensch	23

4.3.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	23
4.3.3.	Schutzgut Luft und Klima	24
4.3.4.	Schutzgut Landschaft	24
4.3.5.	Schutzgut Boden	25
4.3.6.	Schutzgut Wasser	26
4.3.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
4.4.	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
4.5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
4.5.1.	Schutzgut Mensch	27
4.5.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
4.5.3.	Schutzgut Luft und Klima	28
4.5.4.	Schutzgut Landschaft	28
4.5.5.	Schutzgut Boden	28
4.5.6.	Schutzgut Wasser	29
4.5.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	30
4.6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiligen Auswirkungen	32
4.6.1.	Schutzgut Luft und Klima	32
4.6.2.	Schutzgut Landschaft	32
4.6.3.	Schutzgut Boden	32
4.6.4.	Schutzgut Wasser	32
<b>5.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>33</b>
5.1	Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil	33
5.2	Zulässige Gehölzarten und Qualitäten	33
5.3	Im Geltungsbereich gilt	34
5.4	Pflanzbindung Strauchpflanzung	34
5.5	Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines	35
<b>6.</b>	<b>Kompensationsmaßnahmen nach (BayKompV)</b>	<b>36</b>
6.1.	Erfordernis	36
6.2.	Das Bauvorhaben – Lage/derzeitige Nutzung und Planung	36
6.2.1.	Einordnung in die Umgebung und Ausgangszustand	36
6.2.2.	Geplante Veränderungen, Auswirkungen und Erheblichkeit sowie Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung	37
6.2.3.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	39
6.2.4.	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	39
	Hinweise (Teil C)	41
	Begründung (TeilD)	46
I.	Gesetzliche Grundalgen	46
II.	Planungsrechtliche Voraussetzung	46
III.	Anlass der Planfeststellung	49

IV. Lage / Größe / Beschaffenheit des Gebietes	49
V. Zusammenfassung	50
Verfahrensvermerke	51
Impressum	53
Anlage	
- Vorhaben- und Erschließungsplan	

# Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1:1000



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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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



bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern



Höhenlinien in Meter ü. Normalnull



Maßzahl



Empfehlung Stellung Garage



Empfehlung Stellung Hauptgebäude

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



privat zu errichtende Erschließung über öffentlichen Grund



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!

## Verbindliche Festsetzungen (Teil B)

### 1. AOVE-Erklärung zur Innenentwicklung

Mit Beschluss vom 26.09.2019 haben die AOVE-Kommunen 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 im Ortsbereich Süß keine frei verfügbaren Bauplätze zur Verfügung stehen.

Eine im Ortsteil Süß ansässige Familie, welche sehr in der Ortsgemeinschaft verwurzelt ist, beabsichtigt hier die Schaffung eines Eigenheims.

## 2. Lage / Größe / Beschaffenheit des Gebietes

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

Das ca. 1.850 m<sup>2</sup> große Baugebiet (Fl.Nr. 153 TIFl., Gemarkung Süß) liegt im Westen von Süß, im Landkreis Amberg-Weizsach. Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Im Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich, neben der Wohnbebauung ebenfalls Äcker und Grünland. Erschlossen werden die Grundstücke über die bestehende Ortsstraße „Saasweg“. Hierbei handelt es sich um eine vom „Wüstenauer Weg“ abzweigende Sackgasse, welche über einen bestehenden, öffentlichen Feldweg bis zum geplanten Baugebiet verlängert werden soll.

### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Teilflächen: Gemarkung Süß

Flurnummer 153 TIFl.

### Städtebauliche Daten

Geltungsbereich	<b>ca. 1.850 m<sup>2</sup></b>
Baugrundstück:	ca. 1.355 m <sup>2</sup>
Eingrünung / Ausgleichsfläche:	ca. 325 m <sup>2</sup>
Erschließung:	ca. 170 m <sup>2</sup>

### **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 Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, 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.

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) werden maximal zwei Vollgeschossen 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 Genehmigungsplanung.

#### **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.

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

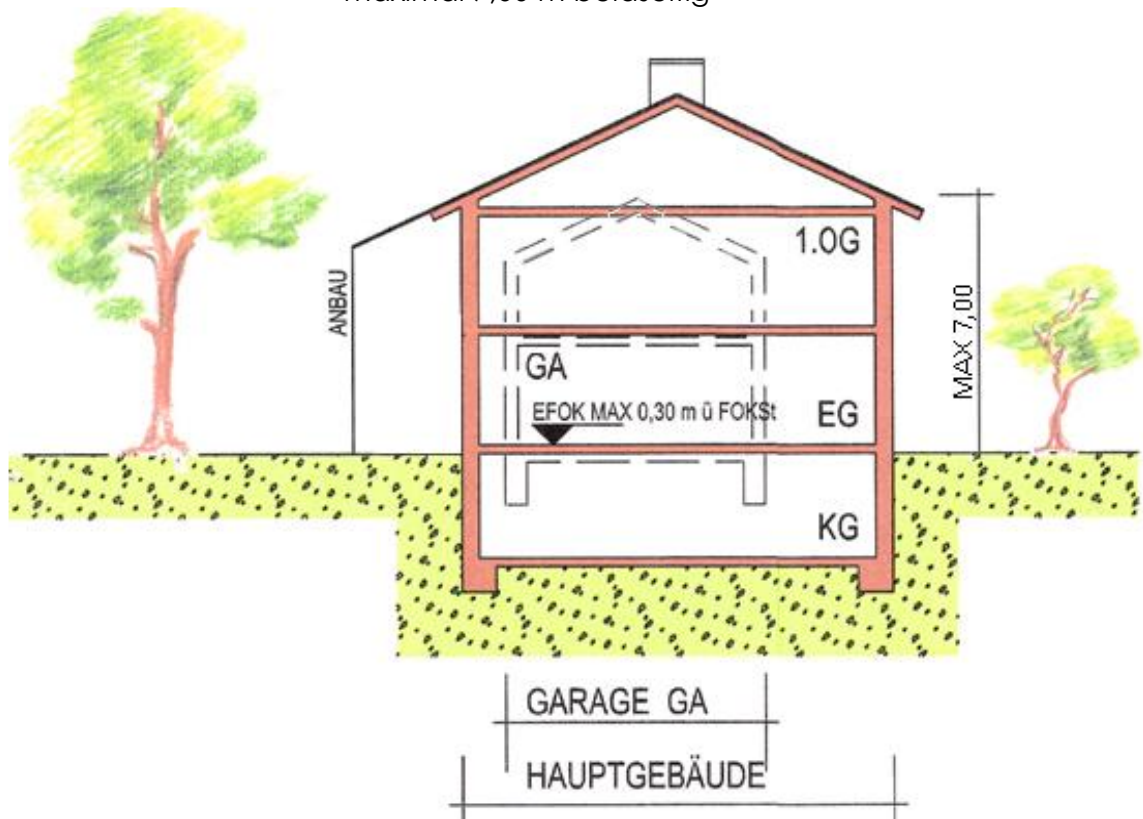
In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertig hergestellte Gelände stets genau darzustellen ist.

Die zulässige maximale Wandhöhe wird hier auf 7,00m 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.

#### a) Gebäudegestaltung (Hauptgebäude) für WA

<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Dachneigung</b>	15° – 30°
<b>Dachaufbauten</b>	keine
<b>Wandhöhe</b>	Ermittlung nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, zwischen ursprünglichen, vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut: maximal 7,00 m beidseitig



**b) Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

<b>Grenzgaragen</b>	Wandhöhen, -längen und Grundflächen entsprechend der jeweils gültigen Fassung der BayBO
<b>Außenwand</b>	Ausführung in Wellblech auch bei begrenzter Nutzung unzulässig
<b>Dach</b>	Satteldach, Dachneigung: 15-30° Flachdach mit und ohne Begrünung zulässig, Dachneigung: 0-4° oder Pultdach mit Dachneigung: 5-15° Kupfer-, Zink-, und Bleidächer sind nicht zulässig.
<b>Stellplätze</b>	mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Baugrundstück.
<b>Garagenzufahrt</b>	Flächen vor Garagen können eingerechnet werden Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche im Regelfall 5,00 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. Zink, Kupfer und Blei sind als Materialien für Flachdächer bei Nebengebäuden ausgeschlossen.

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 Wärmeengewinnung.

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 m<sup>2</sup>, als liegende Gauben in einer max. Ansichtsfläche von 1,0 m<sup>2</sup> 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 1,60 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 m<sup>2</sup> 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 bestehende Ortsstraßen „Saasweg“.

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 mit 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 Aufenthaltsräumen führen.

Eine ausreichende Erschließung der geplanten Grundstücke, auch bei einem Feuerwehreinsatz, ist über die Ortsstraße „Saasweg“ 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. 300 m Fahrstrecke, das der Freiwilligen Feuerwehr Hahnbach ist ca. 3,5 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 „Saasweg“ verlängert und das Wohngebiet daran angeschlossen. Hierzu dient der bestehende Übergabepunkt der Druckleitung im „Wüstenauer Weg“.

Das Oberflächen- und Regenwasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal in der „Saasweg“ eingeleitet. Hierzu wird der Endpunkt so verlängert, dass hier das anfallende Wasser aus dem neuen Baugebiet eingeleitet werden kann. Bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers wird auf § 3 NWFreiV hingewiesen und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENGW bzw. TREN OG). Diese Vorgaben sind zu beachten.

Der Anschluss der Parzelle wird in einem Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.



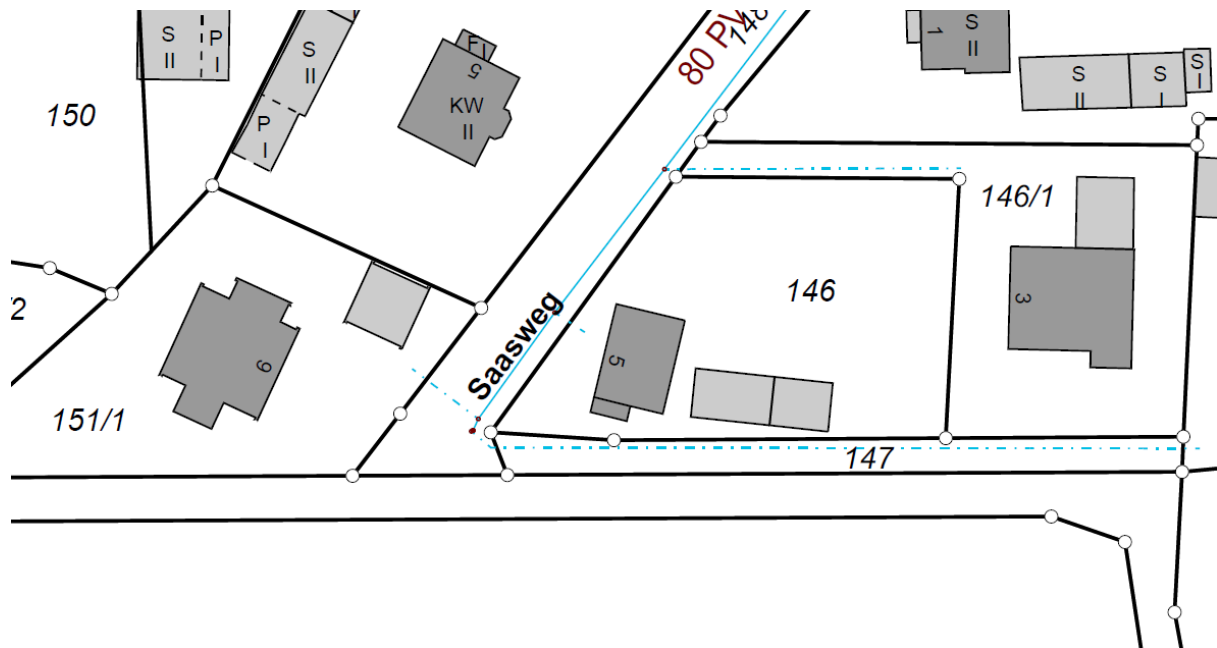
### 3.9 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird durch die Wasserversorgung Hahnbach mit Trinkwasser versorgt. Der Anschluss der Parzelle wird in einem Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Eine Erweiterung des Ortsnetzes ist von der Ortsstraße „Saasweg“ aus in das neue Wohngebiet erforderlich, im Straßenkörper der Ortsstraße „Saasweg“ 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 Netz GmbH bzw. Telekom.

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.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere

Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auskünfte zur Lage der betriebenen Versorgungsanlagen können unter nachfolgendem Link abgerufen werden:

[www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftportal.html)

### **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.

### **3.13 Landwirtschaftliche Emissionen**

Bei der Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis auf dem Nachbargrundstück, können Emissionen (z.B. Staub, Lärm, abgeschleuderte Teile, Steine ... ) auftreten. Diese Emissionen sind von den Bewohnern hinzunehmen.



### **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 Bayerischen 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 Gewerbeinheit (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 entsprechende Stellung zu nehmen.

Werden im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Amberg-Weizsach bzw. die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).



Bodendenkmälern im Bereich des Vorhabens kann daher nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund sind alle Bodeneingriffe mit erhöhter Sorgfalt zu erfolgen. Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Funde sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Untere Denkmalschutzbehörde (LRA Amberg-Weizbach) und/oder der zuständige Kreisheimatpfleger zu anzuzeigen.

#### **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**

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.

Das geplante Vorhaben liegt weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet. Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Vils HQ100 grenzt an den östlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 153 der Gemarkung an.

Oberflächengewässer werden nicht tangiert, jedoch reicht das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ100 der Vils vom 16.09.2014 etwa 5 m über die östliche Grundstücksgrenze ins Grundstück hinein. Das Risikogebiet HQExtrem, für noch seltenere Hochwasserereignisse >HQ100, erstreckt sich mit einem Abstand von ca. 15 m parallel zum östlichen Grenzverlauf ins Grundstück.



Wild abfließendes Oberflächenwasser aufgrund von Starkregenereignissen und die daraus resultierende Gefahren können für bebaute Bereiche in Hanglage grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt. Vorsorglich Maßnahmen zum Objektschutz Schutzvorkehrungen sind zu treffen (z. B. Anpassung von Gebäudeöffnungen und/oder Geländemodellierung an Gebäuden). Bei der Planung ist zu beachten, dass eine Ableitung dieses Oberflächenwassers gern. § 37 WHG nicht zum Nachteil Dritter erfolgen darf.

Gegebenenfalls vorhandene Drainageleitungen aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung sind bei Baumaßnahmen zu beachten und soweit erforderlich umzulegen bzw. wiederherzustellen.

#### 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.

<b>Schutzgut</b>	<b>Funktion</b>	<b>Mögliche Beeinträchtigung</b>	<b>Bewertung</b>
<b>Mensch</b>	Wohn-,Wohnumfeld und Erholungsfunktion Gesundheit und Wohlbefinden	temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub während der Bauzeit, Verkehrsemissionen	+
<b>Tier und Pflanzen</b>	Biotopfunktion, Biotopvernetzungsfunktion	Verlust an Lebensraum durch Bodenversiegelung	+
<b>Luft und Klima</b>	Durchlüftungsfunktion, Luftreinigungsfunktion, Wärmeregulation	Anreicherung der Luft mit Staub und Verkehrsabgasen während der Bauzeit, unweigerlich größere Immissionsbelastung des Planungsgebietes durch Verkehr	+
<b>Landschaft</b>	Landschaftsbildfunktion	Kein Entfernen von Gehölz und Vegetationsbeständen  Zusätzliche Schaffung eines Grüngürtels	+
<b>Boden</b>	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	-
<b>Wasser</b>	Grundwasserdargebotsfunktion, Grundwasserneubildungsfunktion, Grundwasserschutzfunktion, Abflussregulation von Oberflächengewässern, Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern	Gebietsabflussbeschleunigung, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung, Entstehung von Abwasser	-
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	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 m<sup>2</sup> 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 westlichen Randflächen, entlang des Geltungsbereiches, unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes, ein bepflanzter Schutzstreifen mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 1 - 3 anzulegen. Dieses hat zeitgleich mit dem Bauvorhaben zu erfolgen und ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

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.

Bei der Bepflanzung der südlich- und westlichen Grenze mit Bäumen und Sträuchern ist darauf zu achten, dass der gesetzliche Grenzabstand nach Art. 48 AG BGB bei landwirtschaftlichen Grundstücken eingehalten bleibt, da ansonsten dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts und Einwachsen der Wurzeln erheblich beeinträchtigt werden würde.

Die regelmäßige Pflege der Flächen hat so zu erfolgen hat, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden wird.

## **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).

## 6. Kompensationsmaßnahmen nach (BayKompV)

### 6.1. Erfordernis

Auf dem Baugrundstück Flurnummer 153 TIFl., Gemarkung Süß ist die Einrichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage geplant.

Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Daher ist auf der Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) der Kompensationsbedarf zu ermitteln. Die mit den Veränderungen verbundenen Eingriffe, sind zu bilanzieren und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Als Eingriffsfläche wird im Rahmen des vorliegenden Projektes der zu Bebauung vorgesehene Bereich bezeichnet, der im Zuge des geplanten Eingriffs direkt beeinträchtigt wird.

### 6.2. Das Bauvorhaben – Lage/derzeitige Nutzung und Planung

#### 6.2.1. Einordnung in die Umgebung und Ausgangszustand

Das Bauvorhaben befindet sich am westlichen Ortsrand. Nach Norden schließen bebaute Grundstücke an.

Fläche Gebäude: ca. 150 m<sup>2</sup>

Fläche Doppelgarage: ca. 100 m<sup>2</sup>

Fläche Zufahrt / Wege: ca. 450 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche: ca. 700 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 1.355 m<sup>2</sup>

(nicht enthalten Eingrünung / Ausgleichsfläche: 325 m<sup>2</sup>)

GRZ: 0,24

Öffentliche Verkehrswege: ca. 170 m<sup>2</sup>

#### Schutzgut Boden

Bestand	Ackerfläche, intensiv bewirtschaftet
Funktion	z. B. Puffer und Filterfunktion sowie Grundwasserschutz
Bestandsbewertung	z. B. Geringe Wertigkeit; Anlage 2.3 BayKompV

**Schutzgut Wasser**

Bestand	Ackerfläche, intensiv bewirtschaftet
Bewertungskriterien	z. B. Lebensraumfunktion, Abflussregelungsfunktion, Vernetzungsfunktion, Funktion für Naturhaushalt (Quantität, Qualität Grundwasser oder Oberflächenwasser)
Bestandsbewertung	z. B. Geringe bis mittlere Wertigkeit; Belastung durch Einträge aus der Landwirtschaft

**Schutzgut Klima/Luft**

Bestand	Ackerfläche, intensiv bewirtschaftet
Bewertungskriterien	z. B. Bioklimatische Ausgleichsfunktion, Immissionsschutzfunktion, Luftregenerationsfunktion
Bestandsbewertung	Mittlere Wertigkeit; Anlage 2.3 BayKompV Gebiet mit geringer Schadstoffbelastung

**Schutzgut Landschaftsbild**

Bestand	Ackerfläche, intensiv bewirtschaftet
Bewertungskriterien	z. B. Naturerfahrungs- und -erlebnisfunktion, Erholungsfunktion, Erlebniswert
Bestandsbewertung	z. B. Mittlere Wertigkeit gemäß Anlage 2.2 BayKompV; beeinträchtigende anthropogene Vorbelastungen

**Schutzgut Arten und Lebensräume**

Bestand	Ackerfläche, intensiv bewirtschaftet
Bewertungskriterien	z. B. Lebensraumfunktion für Arten, spezielle Lebensraumfunktionen
Bestandsbewertung	z. B. Geringe Wertigkeit gemäß Anlage 2.1 BayKompV

Als unmittelbare Eingriffsflächen werden die Bereiche in Ansatz gebracht, die direkt verändert und überbaut werden. Die derzeitige Nutzung ist nach Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) in A11 (intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation) eingeordnet. Dies entspricht einer Wertigkeit des Bestandes von zwei Biotopwertpunkten.

**6.2.2. Geplante Veränderungen, Auswirkungen und Erheblichkeit sowie Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung**

Auf dem östlichen Teilbereich der Ackerfläche soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden. Die Fläche davor wird als Hoffläche

befestigt. Die Eingriffsfläche, die alle neu überbauten Flächen beinhaltet, beträgt ca. 700 m<sup>2</sup>.

### Schutzgut Boden

Art des Eingriffs	Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung
Auswirkungen	z. B. Veränderung der Bodenstruktur bzw. des Bodengefüges, Versiegelung
Minimierungsmaßnahmen	z. B. Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Belag mit offenen Fugen im Bereich der Zufahrt

### Schutzgut Wasser

Art des Eingriffs	Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung
Auswirkungen	z. B. Veränderung des Wasserhaushaltes, jedoch auch Reduzierung des Eintrags von Düngemitteln
Minimierungsmaßnahmen	z. B. Breitflächige Versickerung des Regenwassers, das auf befestigten Flächen niederkommt

### Schutzgut Klima/Luft

Art des Eingriffs	Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung
Auswirkungen	z. B. Kleinräumige Änderung des Geländeklimas
Minimierungsmaßnahmen	z. B. Möglichst wenig Flächenversiegelung

### Schutzgut Landschaftsbild

Art des Eingriffs	Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung
Auswirkungen	z. B. Veränderung des Landschaftsbildes durch die Bebauung
Minimierungsmaßnahmen	z. B. Angliederung an vorhandene Bebauung; Abschirmung durch Eingrünung, Ortsrandgestaltung, eingeschossige Bebauung

### Schutzgut Arten und Lebensräume

Art des Eingriffs	Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung
Auswirkungen	z. B. Verlust des Lebensraums
Minimierungsmaßnahmen	z. B. Versiegelung gering halten, Eingrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen

Beeinträchtigung der flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen nach Anlage 3.1 Spalte 3 BayKompV: Da eine vollständige Versiegelung der Eingriffsfläche stattfindet, ist der Beeinträchtigungsfaktor 1 zu wählen.

### 6.2.3. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Kompensationsbedarf =  
 Wertpunkt (Ausgangszustand) \* Beeinträchtigungsfaktor [1/m<sup>2</sup>] \* Fläche [m<sup>2</sup>] = 1.000  
 (Beispiel: 2 \* 1 \* 630 = 1.000 Wertpunkte)

Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte	Wirkung	Beeinträchtigungsfaktor [1/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
A11 Acker	2	Versiegelung	1	700	1.400

### 6.2.4. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Gemäß § 15 Abs. 2, Sätze 2 und 3 BNatSchG sind dem Kompensationsbedarf entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

#### Maßnahmenbeschreibung

Bei dem vorliegenden Bauvorhaben wird an der südlichen und westlichen Randflächen entlang des Geltungsbereiches ein bepflanzter Schutzstreifen mit heimischen Gehölzen angelegt. Entwicklungsziel ist es, durch diese Maßnahme, einen Teilbereich des derzeitigen Ackers in ein mesophiles Gebüsch umzuwandeln. Hierzu sind heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten in Form von extensiven Pflegemaßnahmen mit Verzicht auf Düngereintrag und Pflanzbehandlungsmitteln.

#### Ermittlung des Kompensationsumfangs

Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte	Prognosezustand Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte	Aufwertung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsumfang (Wertpunkte)
A11 intensiv bewirtschafteter Acker	2	B112 mesophiles Gebüsch	10	8	300	2.400

Es erfolgt eine relative Aufwertung um 2.400 Wertpunkte.

Die Neuanlage eines arten- und strukturreichen Gebüsches soll sich wie folgt auswirken:

- Schaffung eines Lebensraums und einer Vernetzungsstruktur für Vögel,

#### Kleinsäuger und Insekten

- Optische Einbindung der Bebauung und Abrundung des Ortsrandes
- Integration der Neubebauung in das vorhandene Landschaftsbild
- Kompensation Schutzgut Boden – Reduzierung des Eintrags von Düngemitteln, Regeneration des natürlichen Bodengefüges
- Kompensation Schutzgut Wasser – Verminderung des Eintrags von Schadstoffen und der Eutrophierung, Verminderung des Oberflächenabflusses, Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfunktion
- Kompensation Schutzgut Klima/Luft – Schaffung von klimarelevanten Strukturen
- Kompensation Schutzgut Landschaftsbild – Schaffung von Landschaftsbildelementen, Einbindung von Bauwerken in die Landschaft

#### **Lage der Maßnahmen**

Der Ausgleich findet in unmittelbarer Nähe des Eingriffs auf demselben Flurstück (Baugrundstück) statt. Die Fläche ist geeignet, da sie aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Wertigkeit besitzt.

Durch die beschriebene Maßnahme ist ein Ausgleich für alle Schutzgüter gegeben. Ein darüber hinaus gehender Ausgleich ist nicht notwendig.

#### **Sicherung der Maßnahmen**

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum des Markts Hahnbach befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Markts erforderlich. Diese Sicherung ist durch die Kommune zu veranlassen.

## 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 Wassereintritte 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 m<sup>2</sup> 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

sollten zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden. Bei der Verwendung von Regenwasser im Haushalt dürfen für Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, welches keine Trinkwasserqualität hat, und die im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind, keine direkte Verbindung zwischen Brauch- und Trinkwasserinstallation vorhanden sein. Im Weiteren sind insbesondere bzgl. der Melde- und Kennzeichnungspflicht die entsprechenden Ausführungen der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung zu beachten.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung), Wasserhaltungen sowie Aufgrabungen und Bohrungen zur Erdwärmennutzung sind dem Landratsamt Amberg-Weizsach (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.

Das wild abfließende Wasser darf gemäß § 37 Abs. 1 WHG keine Benachteiligung umliegender Grundstücke herbeiführen. Bei der gegebenen Hanglage ist dieser Aspekt entsprechend zu würdigen.

### **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 „Saasweg“, ist also derart angelegt, dass die Bauparzelle direkt von Müllfahrzeugen angefahren werden können.

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Amberg-Weizsach 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.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. 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. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

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

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 2024  
Gedruckt am 03.05.2024

### **Beeinträchtigung der landwirtschaftlich genutzten Flächen**

Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen muss gewährleistet bleiben- bzw. ist wieder sicherzustellen.

Bei Entstehung von Flur- und Wegschäden sind diese Schäden durch den Verursacher/Eigentümer des Wohnhauses wieder zu beheben sind.

### **Allgemeine Hinweise und Plangenaueigkeit**

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 (Vermessungs- und 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

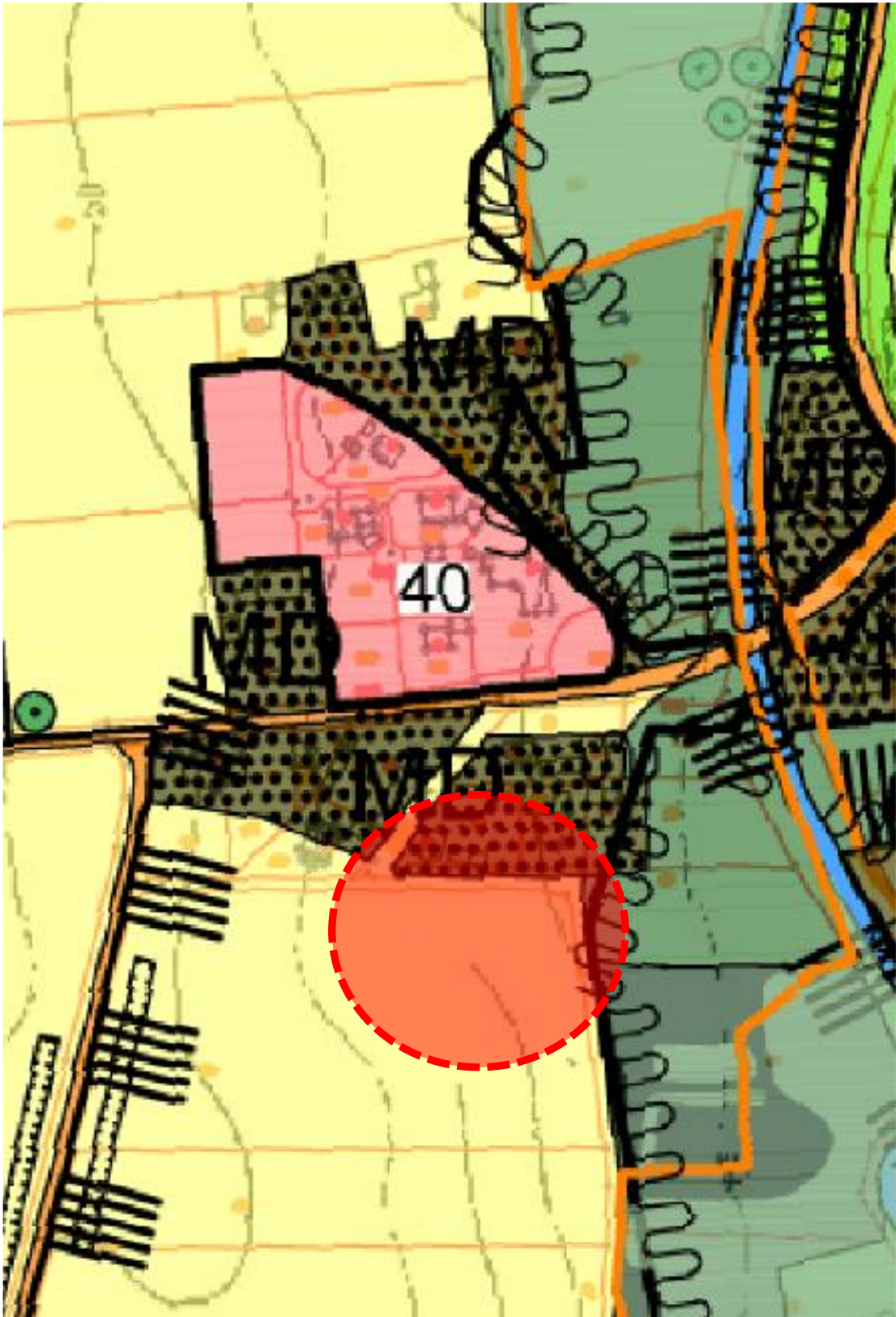
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2023
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 2023
PlanZV 90	Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert am m 8. Dezember 2022
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert 24. Juli 2023
BayBO	Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert am 24. Juli 2023
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert am 23. Dezember 2022

## II. Planungsrechtliche Voraussetzung

Aufgrund des Marktgemeinderatsbeschlusses vom 05.10.2023 ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Flur-Nr. 153 TIFl., Gemarkung Süß erforderlich.

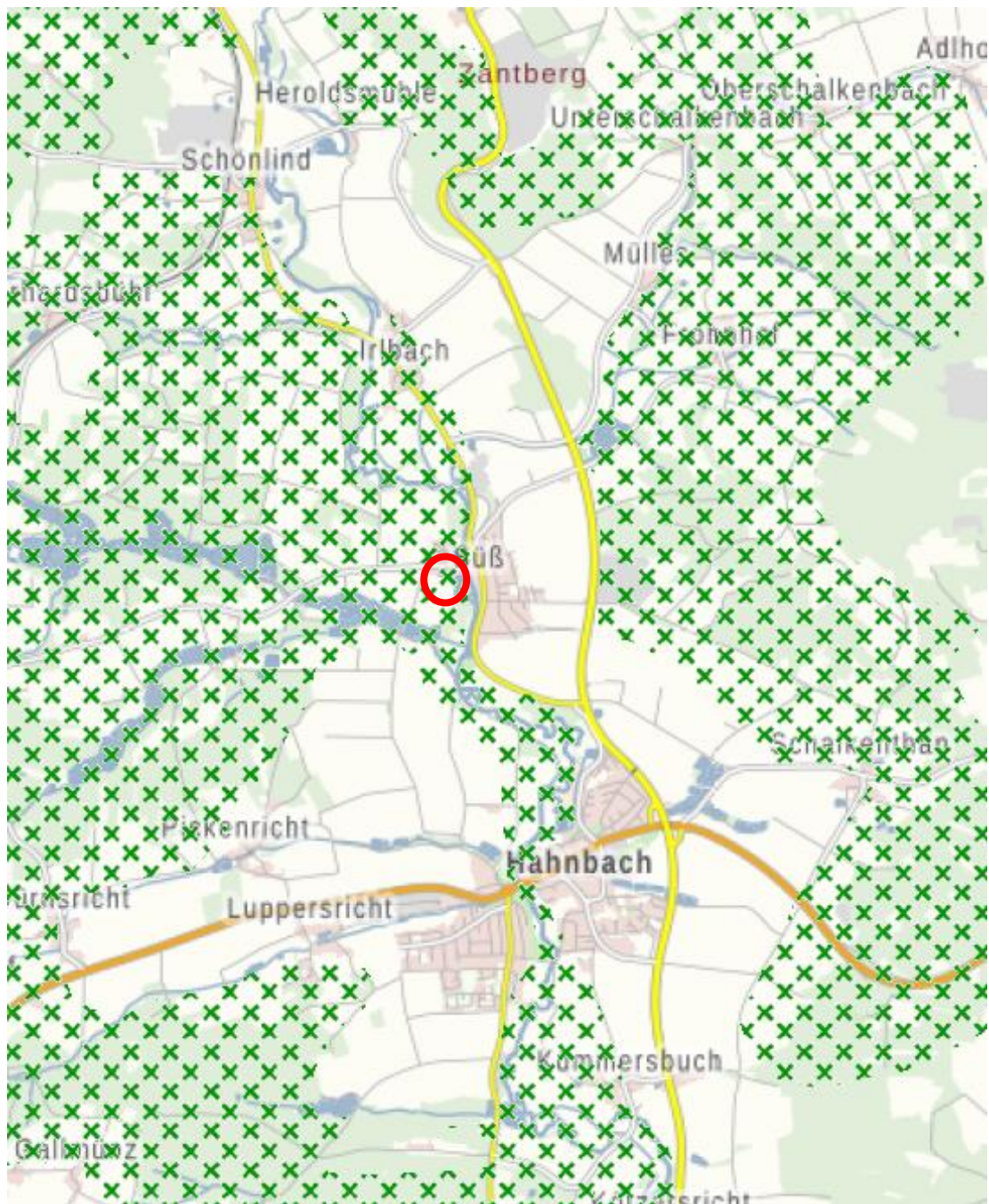
Dieser kann nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan heraus entwickelt, da dieser für den betroffenen Bereich eine landwirtschaftliche Nutzung vorsieht. Das Grundstück ist als Außenbereich ausgewiesen. Es liegt jedoch an der unmittelbareren Grenze zum bestehenden Dorfgebiet (MD). Die Fläche liegt nicht im Bereich von Schutzzonen (Trinkwasser, Landschaftsschutz o.ä.).

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



Auszug Flächennutzungsplan Süß, Stand 06.05.2024

Der Vorhabensbereich befindet sich innerhalb eines im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (Regionalplan Oberpfalz-Nord B 1 2.2 i.V.m. Tekturkarten zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“). Gemäß B 1 2.1 kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Durch den geplanten Schutzstreifen, welche mit einheimischen Hölzern und Sträuchern bepflanzt wird, erfolgt eine schonende Zäsur und Abgrenzung zur Landschaft. Den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen wurde daher besonderes Gewicht beizumessen.



Auszug Bayernatlas, Stand 12.08.2024

### III. Anlass der Planfeststellung

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

Eine im Ortsteil Süß ansässige Familie, welche sehr in der Ortsgemeinschaft verwurzelt ist, beabsichtigt hier die Schaffung eines Eigenheims.

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.

### IV. Lage / Größe / Beschaffenheit des Gebietes

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

Das ca. 1.850 m<sup>2</sup> große Baugebiet (FINr. 153 TIFl., Gemarkung Süß) liegt im Westen von Süß, im Landkreis Amberg-Weizbach. Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Flächennutzungsplan als Außenbereich ausgewiesen sind. Im Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich, neben der Wohnbebauung Äcker und Grünland. Erschlossen werden die Grundstücke über die bestehende Ortsstraße „Saasweg“. Hierbei handelt es sich um eine vom „Wüstenauer Weg“ abzweigende Sackgasse, welche über einen bestehenden, öffentlichen Feldweg bis zum geplanten Baugebiet verlängert werden soll.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Teilflächen: Gemarkung Süß

Flurnummer 153 TIFl.

## V. Zusammenfassung

Mit dem Satzungsbeschluss vom 10.10.2024 wurde vom Marktgemeinderat die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Süß-West II“ 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. 1.850 m <sup>2</sup>
Neue Bauparzellen:	1 Stck.
Grundstücksfläche neu gesamt:	ca. 1.355 m <sup>2</sup>
(nicht enthalten Eingrünung / Ausgleichsfläche:	325 m <sup>2</sup> )

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

# Verfahrensvermerke Flächennutzungs- und Landschaftsplans

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **05.10.2023** gemäß § 2 Abs. 1 Bau GB die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **07.05.2024** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.05.2024 hat in der Zeit vom **03.06. – 02.07.2024** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.05.2024 hat in der Zeit vom **03.06. – 02.07.2024** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Bau GB in der Zeit vom **22.08. – 27.09.2024** beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.08. – 27.09.2024** öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom **10.10.2024** den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 10.10.2024 festgestellt.

Markt Hahnbach ,den 10.10.2024

.....  
Bürgermeister

7. Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom ....., AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel  
Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Markt Hahnbach ,den ..... 2025

.....  
Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am ..... 2025 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Hahnbach ,den ..... 2025

.....  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am **05.10.2023**
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am **07.05.2024**
3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am  
**10.07.2024**
4. Einmonatig öffentliche Auslegung vom **21.08. – 27.09.2024**
5. Beteiligung der Träger öffentl. Belange vom **22.08. – 27.09.2024**
6. Beschlussmäßige Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie  
Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung des  
Marktgemeinderates am **10.10.2024**
7. Satzungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am **10.10.2024**
8. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„Süß-West II“ mit amtlicher Bekanntmachung vom, **..... . ..... 2025**

Inkrafttreten am ..... . ..... **2025**

Hahnbach

\_\_\_\_\_  
Bernhard Lindner, 1. Bürgermeister

Für die Planung:  
Hahnbach

\_\_\_\_\_  
Michael Iberer, Architekt



# Impressum

Verfasser  
Bebauungsplan / Grünordnung

Dipl.-Ing. (FH), Architekt  
Michael Iberer M.A.  
Dahlienstraße 10  
92256 Hahnbach  
Tel.: 09664 / 950 20  
Fax: 09664 / 950 22  
architekt@iberer.org

Auftraggeber

Matthias Meier  
Dorfstraße 8  
92256 Hahnbach / Süß  
Tel.: 0151 50460474  
matthias.meier3@gmx.de