

Stadt Kemnath, Lkr. Tirschenreuth
Bebauungsplan „Waldeck – Am Schloßberg“



Entwurf vom 03.07.2017

Verfasser:
VG Kemnath,
Stadtplatz 38
95478 Kemnath
Tel. 09642/7070, Fax 09642/70750

Kemnath, 03.07.2017

.....
Werner Nickl
Erster Bürgermeister Stadt Kemnath

Inhaltsübersicht

Teil A	Planzeichnung
Teil B	Festsetzungen, Planzeichen
Teil C	Textliche Festsetzungen
Teil D	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
Teil E	Verfahrensvermerke
Teil F	Begründung und Umweltbericht



WA	III
GRZ 0,35	GFZ 0,60
O	SD, KWD, WD ZD, PD

**Stadt Kemnath
Bebauungsplan "Waldeck - Am Schloßberg"**

Teil A Planzeichnung M. 1/1000

Entwurf vom 03.07.2017; Aufgestellt: VG Kemnath

FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
- III Zahl der Vollgeschosse
- O Offene Bauweise
- SD Satteldach
- KWD Krüppelwalmdach
- WD Walmdach
- ZD Zeltdach
- PP Pultdach

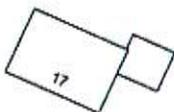
FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
offene Bauweise	Dachformen

NUTZUNGSSCHABLONE

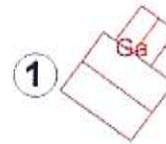
WA	III
GRZ 0,35	GFZ 0,60
O	SD, KWD, WD ZD, PD

ZEICHENERKLÄRUNG

- 358 Flurnummer
-  vorh. Grundstücksgrenze
-  best. Gebäude



Nordpfeil

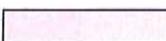


mögl. Gebäude mit Garage und Parzellenummer



Grundstückszufahrt

FLÄCHEN, GRENZEN etc.

-  Wohnbauflächen
-  gepl. Grundstücksgrenze
-  Grenze Geltungsbereiches
- ca. 878 m² gepl. Grundstücksgröße



Grünfläche



Baugrenze



Böschung



best. nat. Abrenzung

Stadt Kemnath Bebauungsplan "Waldeck - Am Schloßberg"

Teil B Festsetzungen, Planzeichen

Entwurf vom 03.07.2017; Aufgestellt: VG Kemnath

Teil C Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.	Art der baulichen Nutzung	2
2.	Maß der baulichen Nutzung	2
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	2
4.	Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze	2
5.	Flächen für Nebenanlagen	2
6.	Höhenlage der baulichen Anlage	3

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.	Allgemeine Hinweise	4
2.	Gestaltung der baulichen Anlagen	4
2.1	Gebäudetypen	
2.1.1	Typ 1 (E+1, SD, WD, ZD)	4
2.1.2	Typ 2 (E+1, versetztes PD)	5
2.1.3	Typ 3 (E+D, SD)	6
2.2	Dächer	6
2.3	Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachaufbauten	7
2.4	Dacheindeckung	7
2.5	Fassadengestaltung	7
3.	Garagenzufahrten, Stellplätze, Flächengestaltung	8
4.	Außengestaltung	8
4.1	Einfriedungen	8
4.2	Geländeänderungen	8

III. Grünordnerische Festsetzungen und Eingriffsregelung

1.	Allgemeine Hinweise	9
2.	Private Grünflächen	
2.1	Allgemeines	9
2.2	Pflanzungen in Sichtdreiecken	9
2.3	Schutz des Oberbodens	9
2.4	Fassaden- und Dachbegrünung	10
3.	Ökologische Ausgleichsmaßnahmen	10

IV. Liste der Gehölz-/Pflanzenarten für Einzel-/Flächenpflanzungen

11

Teil D Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

I. Nachrichtliche Übernahmen

1.	Altlasten	13
2.	Immissionsschutz	13
3.	Denkmalschutz	13

II. Hinweise

14

Teil E Verfahrensvermerke

15

C Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: $\leq 0,35$

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß: $\leq 0,60$

3 Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 §§ 22 BauNVO)

Bauweise: offene Bauweise

nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig

Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Einzelhaus (E): max. 3 WE

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 dürfen Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen max. 10 cm überschreiten (Vortreten).

Die Abstandsflächen/Abstände gemäß Artikel 6 BayBO gelten unverändert.

Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

4. Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist frei wählbar

Der Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen muss mind. 5,00 m betragen.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Für das Wohngebiet wird ein Stellplatzschlüssel von 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen

(§§ 14, 23 Abs. 5 BauNVO und Art. 57 BayBO)

Verfahrensfreie Bauvorhaben (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 der BauNVO kommt nicht zur Anwendung). Davon ausgenommen sind folgende Nebenanlagen:

a) Terrassen

b) Müllhäuschen

c) Gartenhäuschen, Gartenlauben, überdachte Holzlegen, Geräteschuppen, Holzschuppen und dergleichen, Pergolen und privat genutzte Gewächshäuser (nicht Wintergärten) bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 20 m² je Baugrundstück.

- d) nicht überdachte Holzlegen (Höhe max. 1,80 m) bis max. 10 m² mit einem Abstand von mind. 1,00 m von der Grundstücksgrenze.

6. Höhenlage der baulichen Anlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) darf max. 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Der bestehende und geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan darzustellen, ein Geländenivellement ist zwingend durchzuführen. Vor Baubeginn ist die Höhenlage mit der Stadt Kemnath entsprechend festzulegen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Hinweise

Die **Wandhöhe** wird an der Außenseite der Außenwand gemessen, von Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der OK Dachhaut (siehe Regelquerschnitte Ziffer 2.1).

Der **Firstpunkt** wird am höchsten Punkt des Daches an der Außenseite der Giebelwand gemessen, von OK RFB EG bis zum Schnittpunkt der Giebelaußenwandlinie mit der OK Dachhaut.

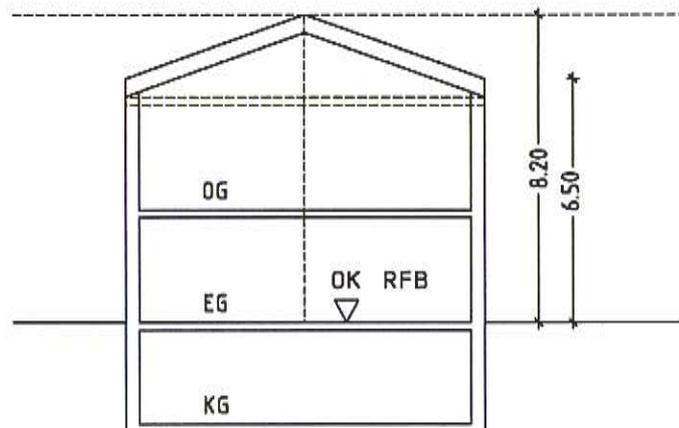
Die **Kniestockhöhe** wird an der Außenwand gemessen und ist das Maß vom Rohfußboden der Decke über EG bzw. 1. OG bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Unterkante Sparren.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Gebäudetypen

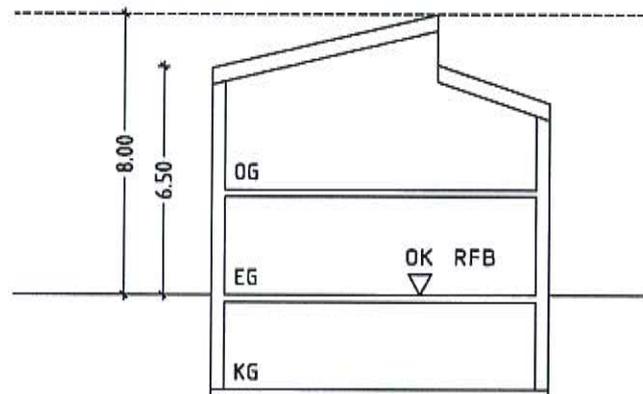
Regelquerschnitte (ohne Maßstab)

2.1.1 TYP 1



Bauform	: max. E+I
Dachausbildung	: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeldach (ZD)
Dachneigung	: 15° bis max. 30°
max. Wandhöhe (traufseitig)	: 6,50 m
max. Firsthöhe	: 8,20 m
<u>kein</u> Kniestock	

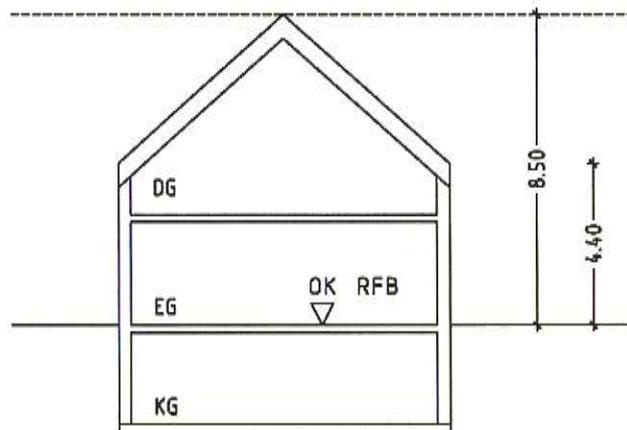
2.1.2 TYP 2



Bauform	: E+I
Dachausbildung	: versetzte Pulldächer
Dachneigung	: 5° bis max. 18°
max. Wandhöhe (traufseitig)	: 6,50 m
max. Firsthöhe	: 8,00 m
<u>kein Kniestock</u>	

Teilung der Gebäudevolumen im Verhältnis 2/3 Hauptbaukörper zu 1/3 untergeordneter Baukörper.

2.1.3 TYP 3



Bauform	:	E+D
Dachausbildung	:	Satteldach (SD) (versetztes Dach zulässig)
Dachneigung	:	35° bis max. 48°
max. Wandhöhe (traufseitig)	:	4,40 m
max. Firsthöhe	:	8,50 m
Kniestock	:	1,00 m, max. Wandhöhe (traufseitig) bindend

2.2 Dächer

Die Firstrichtungen für Wohn- und Garagengebäude und überdachte Stellplätze sind frei wählbar.

Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 100 cm, am Ortgang bis max. 70 cm zulässig.

Zur Überdachung des Wohnhauseinganges oder einer außen liegenden Kellertreppe sind Dachüberstände (Abschleppung des Daches) bis zu 1,50 m Tiefe mit einer max. Länge von 1/3 der Hauptgebäuelänge zulässig. Bei Wohngebäuden der Typen E+1 muss diese Überdachung vom Hauptdach abgesetzt werden.

Die Dächer der Garagen und überdachten Stellplätze sind in Dachdeckung und Neigung dem Hauptgebäude anzugleichen.

Anbauten und Überdachungen (Pergolen, Terrassenüberdachungen) an den Wohngebäuden sind im Erdgeschoss bis max. 2/3 der Gebäuelänge zulässig. Sie müssen dem Hauptbaukörper gestalterisch untergeordnet sein.

2.3 Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachaufbauten

Gauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Die Summe der Gaubenbreiten je Dachseite darf max. 1/2 der Dachlänge betragen. Der Gaubenfirstpunkt muss mind. 1,00 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen, Einzelgauben dürfen eine max. Breite von 2,50 m haben. Der Abstand der Gauben zur Dachkante am Ortgang muss mind. 1,50 m betragen.

Zwerchgiebel sind nur beim Gebäude-Typ 1 + 3 zulässig. Die Gesamtbreite des Zwerchgiebels darf max. 1/2 der Gebäudelänge betragen.

2.4 Dacheindeckung

Die Dächer der Gebäude sind mit Dachziegeln, Betondachsteinen oder Holzschindeln einzudecken. Pult-, Walm- und Zeltdächer können mit einer Metalleindeckung aus beschichtetem Kupfer, Zink oder Aluminium ausgeführt werden. Unbeschichtete Metalleindeckungen sind aufgrund des problematischen Metallabtrages nicht zugelassen.

Flach geneigte Dächer können auch als extensiv bzw. intensiv begrünte Dächer ausgeführt werden.

Flachdächer sind gekiest oder extensiv bzw. intensiv begrünt auszuführen.

Für alle Wohngebäude und Garagen bzw. überdachten Stellplätze sind Trapezbleche, Bitumenschindeln, Bitumenpappe oder Ähnliches nicht erlaubt.

2.5 Fassadengestaltung

Fassadenflächen sind geputzt mit einfachen schlichten Strukturen oder Holzverschalungen auszuführen. Kunststoffverkleidungen, Faserzementplatten oder andere Plattenarten sowie Zierputze sind unzulässig. Gebäudesockel sind der Fassade farblich anzugleichen.

Fassadenelemente (z.B. transluzente Wärmedämmung) zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

3. Garagenzufahrten, Stellplätze, Flächengestaltung

Befestigte Flächen, wie Garageneinfahrten und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten, Terrassen und befestigte Hof- und Verkehrsflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und versickerungsfähig z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfuge, Spurenbefestigung oder Schotterrasen herzustellen.

Die Anrechnung befestigter Flächen mit einem wasserdurchlässigen Belag auf die GRZ erfolgt unter Beachtung des spezifischen Abflussbeiwertes.

4. Außengestaltung

4.1 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen, sowie Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Zaun mit einer max. Höhe von 1,25 m oder als geschnittene Hecke aus heimischen Laubgehölzen (siehe Ziffer IV. Liste der Gehölz-/Pflanzenarten) bis zu einer max. Höhe von 1,80 m jeweils ab Oberkante Gelände bzw. Straße zulässig.

Nicht zugelassen sind Einfriedungen mit Kunststoffplatten, Platten jeglicher Art, Rohrmatten oder Stacheldraht.

Massive Einfriedungsmauern sind unzulässig.

Zaunsockel sind nur entlang der Straßen bis zu einer Höhe von max. 25 cm über OK Straße zulässig.

4.2 Geländeänderungen

Werden durch die vorhandene Topographie Geländesprünge zur Gestaltung des Grundstückes notwendig, so sind diese auf dem eigenen Grundstück in Form von bepflanzten Böschungen oder Stützmauern als Trocken- oder Gabionmauern mit einer max. Höhe von 1,00 m auszuführen.

Kellergeschosse dürfen talseitig bis max. 1,50 m oberirdisch sichtbar sein.

III. Grünordnerische Festsetzungen und Eingriffsregelung

1. Allgemeine Hinweise

Aus der Verantwortung des Menschen für die natürlichen Lebensgrundlagen, auch für künftige Generationen, sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und so weit erforderlich wiederherzustellen (Art. 1 BayNatSchG). Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten (Auszug § 2 Abs. 1 und 2 BNatSchG). Nach Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG werden die Aussagen des Grünordnungsplanes Bestandteil des Bebauungsplanes und mit ihm rechtsverbindlich.

Der Umweltbericht ist entsprechend zu beachten.

2. Private Grünflächen

2.1 Allgemeines

Alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge und Terrassen befestigten oder nicht als Wasserflächen gestalteten Flächen sind mit standortgerechten Ansaaten oder Pflanzen unter Beachtung der vorgegebenen Grenzabstände zu begrünen. Die Flächen sind im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gestaltung und Artenauswahl der Bepflanzung (siehe Ziffer IV. Liste der Gehölz-/Pflanzenarten) sind unter Beachtung der nachfolgenden Punkte und den Festsetzungen freigestellt:

- a) Nadelgehölze sind bis zu einem Anteil von 10% zulässig.
- b) Bei der Auswahl der Gehölz-/Pflanzenart, des Pflanzstandortes und der regelmäßigen Pflegemaßnahmen der Gehölze und Hecken muss auf die weitestgehende Verschattungsfreiheit der Nachbargebäude (Südfassade) geachtet werden.
- c) Dem Baugrundstückseigentümer wird die Pflanzung eines Hausbaumes mittlerer bis kleiner Größe, vorzugsweise eines Obstbaumes, entsprechend der Pflanzliste auferlegt. Um die weitestgehende Verschattungsfreiheit der benachbarten Wohnhäuser zu bewahren, muss der Baumstandort und die Pflanzenwahl mit der Stadt Kemnath abgestimmt werden.

Es wird auf die Möglichkeit der Beratung durch den Kreisfachberater für Gartenbau am Landratsamt Tirschenreuth hingewiesen,

2.2 Pflanzung in Sichtdreiecken

Bäume, Sträucher, Hecken und Büsche in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften auszuasten und dürfen die Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

2.3 Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Deckansaart zu versehen.

2.4 Fassaden- und Dachbegrünung

Fassadenbegrünungen und Begrünung von flach geneigten Dächern/Flachdächern werden zur Verbesserung des Kleinklimas gewünscht.

Die Art der Fassaden- und Dachbegrünung ist nach architektonischen und statischen Kriterien auf den Einzelfall abzustimmen.

3. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Der Nachweis über die Ermittlung der Ökologischen Ausgleichsflächen wird im Anhang zum Umweltbericht (siehe Teil F, Teil G und Teil H) geführt. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Kemnath.

IV Liste der Gehölz-/Pflanzenarten für Einzel-/Flächenpflanzungen

	(Botanischer Name)	(Deutscher Name)
1. Großbäume		Großkronige Bäume mind. STU 18-20 Kleinkronige Bäume mind. STU 16-18
1.1 Großbäume groß	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Tilia cordata Quercus robur Fraxinus excelsior	Spitzahorn Bergahorn Winterlinde Stieleiche Esche
1.2 Großbäume klein bis mittel	Sorbus aucuparia Betula pendula Pyrus communis Prunus avium Carpinus betulus Malus silvestris Acer campestre	Vogelbeere Sandbirke Wildbirne Vogelkirsche Hainbuche Holzapfel Feldahorn
2. Obstbäume		Halb- und Hochstämme STU 10-12 Obstbäume sind aus der Kreissortenliste beim Landratsamt zu erfragen. Malus Juglans Pyrus Prunus
		Apfel Walnuss Birne Pflaume, Kirsche
3. Sträucher	Salix aurita Salix cinerea Corylus avellana Salix viminalis Cornus mas Rosa canina Salix purpurea Sambucus nigra	Ohrweide Aschweide Haselnuss Korbweide Kornelkirsche Hundsrose Purpurweide Holunder
4. Sonstige Hecken- und Gebüschpflanzungen	Corylus avellana Carpinus betulus Sorbus aucuparia Rhamnus catharticus Crataegus laevigata Prunus spinosa Rosa canina	Haselnuss Weißbuche Vogelbeere Kreuzdorn Weißdorn Schlehdorn Hundsrose
5. Bodendeckende Laubgehölze, Stauden	Rosa in Sorten Potentilla in Sorten Spiraea in Sorten Lavendel in Sorten	bodendeckende Rosen Fingerkraut Spierstrauch Lavendel

6. Stauden

Bergenia cordifolia	Bergenie
Geranium in Arten und Sorten	Storchschnabel
Alchimilia mollis	Frauenmantel
Waldsteinia ternata	Waldsteinie

7. Kletterpflanzen

Lonicera in Sorten	Geißblatt
Polygonum	Knöterich
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Clematis Wildarten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Actinidia arguta „Weiki“	„Bayern-Kiwi“

8. Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

- a) Gehölze mit auffälligen Laub- und Nadelfärbungen wie z.B. Blaufichte sowie alle blaunadeligen Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- b) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidalaufrechten Wuchsformen wie z.B. Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaums (Thuja) und der Säuleneiben sowie der Essigbaum.
- c) Auf öffentlichen Grünflächen und privaten Grünflächen, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, sollte die Verwendung von giftigen Pflanzen vermieden werden.

D Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

I. Nachrichtliche Übernahmen

1. Altlasten

Im Vorhabensbereich sind keine bodenschutzrechtlichen Altlasten bekannt. Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahme auftreten, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren. Sich daraus ergebende Verzögerungen des Bauablaufes sind nicht auszuschließen und müssen geduldet werden.

2. Immissionsschutz

Geräuschemissionen von den Verkehrswegen (B22, Oberer Markt, Am Schloßberg) bedürfen aus fachlicher Sicht keiner näheren Untersuchung. Geruchsimmissionen sind nicht bekannt.

3. Denkmalschutz

Bodenfunde/-denkmäler unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht und müssen unverzüglich den zuständigen Behörden bekannt gemacht werden. Sich daraus ergebende Verzögerungen des Bauablaufes sind nicht auszuschließen und müssen geduldet werden.

II. Hinweise

1. Die **Abwasserentsorgung** erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser wird über das örtliche Mischwasserkanalnetz beseitigt. Die Regenwasserableitung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Der Einbau von Regenwasserzisternen wird empfohlen.
2. Eine **Regenwassernutzung** (z.B. mittels Zisternen) wird ausdrücklich gewünscht. Im Fall der Regenwassernutzung sind ein zusätzlicher, geeichter Wasserzähler vorzusehen und ein Überlauf an den Regenwasserkanal herzustellen.
Die Inbetriebnahme, Stilllegung und bauliche Veränderung einer Regenwassernutzungsanlage bedarf einer Mitteilung an das zuständige Gesundheitsamt. Eine direkte Verbindung zwischen Trinkwassernutzungsanlage und Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig. Das DVGW Arbeitsblatt 555 sowie das Merkblatt RWNA (Regenwasser-Nutzungsanlagen) sind zu beachten.
3. **Fassadenbegrünungen** sollen im Sinne einer Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Baugebietes **mit Kletterpflanzen** laut Pflanzliste (siehe Teil C Ziffer IV.) durchgeführt werden; dies gilt insbesondere für fensterlose Mauerflächen.
4. Für die Gebäudeheizung, Warmwasseraufbereitung und Stromerzeugung sollen nach Möglichkeit natürlich sich erneuernde **Energiequellen** genutzt werden. Bei Tiefbohrungen für Erdwärmesonden sind die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.
5. Die **Festlegung der Höhenlage** der baulichen Anlage (OK FFB EG) hat in Absprache mit der Stadt Kemnath zu erfolgen (siehe Teil C Ziffer I.6.).

E Verfahrensvermerke

0. **Die Stadt Kemnath erlässt** auf der Grundlage von:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanzV	Planzeichenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz

den Bebauungsplan „Waldeck – Am Schloßberg“ als Satzung.

1. Der Stadtrat der Stadt Kemnath hat in der Sitzung vom 08.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Waldeck – Am Schloßberg“ beschlossen. Gemäß § 2 Abs.1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss am 11.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.04.2017 hat in der Zeit vom 18.05. bis einschließlich 19.06.2017 stattgefunden.
3. Der Stadtrat der Stadt Kemnath hat in der Sitzung vom 03.07.2017 das Einverständnis mit dem Inhalt des Bauleitplanes und die Durchführung des Auslegungsverfahrens beschlossen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2017 bis einschließlich 12.10.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2017 bis einschließlich 12.10.2017 während der Dienststunden im Rathaus Kemnath, Stadtplatz 38, Zimmer 23 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist am 04.09.2017 mit dem Hinweis auf die Auslegungsfrist ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die Stadt Kemnath hat mit Beschluss des Stadtrats vom 06.11.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.07.2017 als Satzung beschlossen.

Kemnath, den 04.12.2017



(Siegel)
Unterschrift Bürgermeister)

	Seite
A	Begründung
1.	Anlass und Erfordernis der Planung, Bedarfsnachweis 2
2.	Beschreibung des Planungsgebietes
2.1	Lage im Raum 2
2.2	Lage im Stadtgebiet Kemnath 3
2.3	Geltungsbereich 3
2.4	Geplante bauliche Nutzung 3
3.	Erschließung 3
4.	Ausgleichsmaßnahmen 3
5.	Bodendenkmalpflege 4
6.	Änderung im Flächennutzungsplan 4
B	Umweltbericht
1.	Einleitung
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes 6
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung 6
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung und Planung
2.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene 6
2.2	Schutzgut Boden 7
2.3	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser 7
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen 8
2.5	Schutzgut Landschaft 8
2.6	Schutzgut Mensch 8
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter 9
3.	Prognose über die zu erwartende Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 9
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 9
4.2	Ausgleichsmaßnahmen 10
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten 10
6.	Beschreibung der Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 10
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 10
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung 11

Dem vorliegenden Bebauungsplan „Waldeck – Am Schloßberg“ ist nach § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung für das Vorhaben mit Angaben nach § 2a BauGB und eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beizulegen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung dargestellt werden.

A Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planung, Bedarfsnachweis

Die Nachfrage Bauwilliger nach entsprechenden Baugrundstücken ist im Stadtgebiet von Kemnath nach wie vor ungebrochen groß. Im Ortsteil Waldeck gibt es mehrere Bauinteressenten. Der Markt Waldeck befindet sich ca. 4 km östlich des Stadtrandes von Kemnath.

Aufgrund des Umstandes, dass die Stadt Kemnath im Ortsteil Waldeck selbst über keine Baugrundstücke verfügt und darüber hinaus die in privater Hand befindlichen freien Bauflächen nahezu ausnahmslos nicht verfügbar sind, hat sich die Stadt Kemnath entschlossen drei weitere Bauplätze auszuweisen.

Die vorgesehene Fläche befindet sich im Besitz der Bundesrepublik Deutschland (Staatliches Bauamt). Die Fläche wird mit der Stadt Kemnath getauscht. Mit Veräußerung an die jeweiligen Bauwerber sollen die Baugrundstücke später ausschließlich mit entsprechendem Bauzwang belegt werden, um so einer längeren Nichtbebauung vorzubeugen. Damit soll der starken Nachfrage von Bauwerbern möglichst kurzfristig Rechnung getragen werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass auch dieses Baugebiet relativ rasch bebaut wird. Aktuell liegen bereits 2 Reservierungen (Parzelle 1 + 3) vor.

Im Markt Waldeck leben derzeit 504 Einwohner.

Die Entwicklung der Stadt Kemnath in den letzten Jahren ist durchwegs positiv zu bewerten. Die durchschnittliche Bevölkerungszunahme p.a. seit 1989 beträgt immerhin rund 0,3 %.

Im Bereich des Marktes Waldeck gibt es derzeit keine freien Baugrundstücke, welche sich im Besitz der Stadt befinden. Freie, unbebaute Grundstücke sind in privater Hand und stehen für Bauwerber aufgrund mangelhafter Abgabebereitschaft der Eigentümer nicht zur Verfügung.

Die Grundzüge der Planung liegen in der städtebaulich sinnvollen Abgrenzung der weiteren baulichen Siedlungsentwicklung und im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Die bestehende natürliche Abgrenzung im südlichen und östlichen Bereich der Fl.-Nr. 358 und 358/1 wird erhalten. Nördlich grenzt der Friedhof von Waldeck an, welcher durch eine bestehende Hecke entsprechend abgegrenzt ist.

Die vorgesehenen Wohnbauflächen werden als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Kemnath liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Tirschenreuth, im Regierungsbezirk Oberpfalz. Bezüglich regionalplanerischer Belange gehört die Stadt zur Planungsregion „Oberpfalz Nord“ und wird als Mittelzentrum eingestuft.

Hinsichtlich der naturräumlichen Belange ist Kemnath dem sogenannten „Kemnather Land“ zuzuordnen, einer fruchtbaren, fast ebenen Landschaft mit mehreren ehemaligen Vulkanen aus der Zeit des Tertiärs.

Die ehemalige Marktgemeinde Waldeck ist der größte Ortsteil von Kemnath.

2.2 Lage im Stadtgebiet Kemnath

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Rand des Marktes Waldeck.

Begrenzt wird das Planungsgebiet:

- im Norden durch den Friedhof von Waldeck,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen durch die vorhandene Ortsstraße „Am Schloßberg“
- im Süden durch landwirtschaftliche Fläche

2.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilflächen: Flur-Nr. 358 und 358/1 der Gemarkung Waldeck und umschließt eine Gesamtfläche von ca. 4.600 m².

2.4 Geplante bauliche Nutzung

Durch die Vorgaben der Festsetzungen zum Bebauungsplan werden die zulässigen Baukörper definiert. Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von $\leq 0,35$ und max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus. Entsprechend den Wünschen zukünftiger Bauwerber und zur Steigerung der Attraktivität des Baugebietes wurde beschlossen, den Bauherren größtmögliche Freiheit in der individuellen Gestaltung ihrer Wohnhäuser, unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und der angrenzenden Aussegnungshalle, zu ermöglichen. Deshalb sollen verschiedene Bautypen zugelassen werden, die Festsetzungen bezüglich maximaler Wandhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Geschossigkeit enthalten.

3. Erschließung

Der Markt Waldeck ist an die Kläranlage Kemnath angeschlossen. Damit ist die ordnungsgemäße Entwässerung auf Dauer gesichert.

Das geplante Baugebiet wird über das vorhandene Mischwassersystem entwässert.

Die Wasserversorgung wird durch die Stadt Kemnath sichergestellt, d. h. es werden die notwendigen Wasseranschlussleitungen hergestellt.

Die straßenmäßige Erschließung ist bereits vorhanden (Ortsstraße „Am Schloßberg“). Die Zufahrt von der Ortsstraße „Am Schloßberg“ zur Parzelle 3 ist durch den jeweiligen Bauherrn selbst herzustellen.

4. Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, befinden sich aber im Eigentum der Stadt Kemnath

Für externe Ausgleichsmaßnahmen, wie diese im Umweltbericht beschrieben sind, werden gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB „sonstige geeignete Maßnahmen der Gemeinde zum Ausgleich“ in eigener Verantwortung getroffen.

Der Umweltbericht mit Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen wird derzeit erstellt.

5. Bodendenkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, so ist deren sachgerechte Bergung und Ausgrabung unerlässlich. Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend dem Landratsamt Tirschenreuth anzuzeigen.

6. Änderung im Flächennutzungsplan

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldeck – Am Schloßberg“ wird zeitgleich die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kemnath erforderlich, welche im Parallelverfahren vorgenommen wird.

B Umweltbericht

Der Umweltbericht in der Fassung vom 22.06.2017 liegt bei.

**STADT
LANDKREIS
REG.BEZIRK**

**KEMNATH
TIRSCHENREUTH
OBERPFALZ**

**BEBAUUNGSPLAN
„AM SCHLOSSBERG“ IN WALDECK**

**UMWELTBERICHT MIT BEHANDLUNG
DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN
EINGRIFFSREGELUNG**

**FL.-NR. 358(T) UND 358/1(T)
GEMARKUNG WALDECK**

Auftraggeber:

**Stadt Kemnath
Stadtplatz 38
95478 Kemnath**

Verfasser:

**Susanne Ullmann
Dipl.-Ing. (Univ.) Landschaftsarchitektin
Hauptstraße 15, 95508 Kulmain
Tel. 09642/930-225, Mobil 0171-8853330**

Datum:

22.06.2017

INHALT

	Seite
1	3
1.1	3
1.2	3
2	4
2.1	4
2.2	5
3	6
4	6
5	7
5.1	7
5.2	8
5.2.1	8
5.2.2	9
5.2.3	9
6	16
7	16
8	17
9	17
10	17

B) Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

1 EINLEITUNG

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGER ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Für die Ortsumgehung Waldeck (B22) wurden vom Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach u.a. die Fl.-Nr. 358 und 358/1 in der Gemarkung Waldeck als Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt (Eigentum Bunderepublik Deutschland) und 2010 umgesetzt (TIR048). Hier-von sollen jetzt im Rahmen des Bebauungsplans „Am Schlossberg“ Teilflächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden (insgesamt 4.580 m²). Aus diesem Grund müssen diese Flächen an anderer Stelle ersetzt (Tauschfläche) und zusätzlich der geplante Eingriff ausgeglichen werden (Ausgleichsbedarf).

Die geplante GRZ für das geplante Allgemeine Wohngebiet beträgt $\leq 0,35$ (Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad).



Abb.: Lage in der TK25 (nicht maßstäblich), Bayerische Vermessungsverwaltung

1.2 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Berücksichtigt werden insbesondere die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches, der Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz.

Entsprechend den Zielen des Regionalplans der Region Oberpfalz - Nord (Region 6; *RPV 2003/2014*) wird eine Siedlungstätigkeit in allen Teilräumen der Region positiv beurteilt, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind und sich auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert wird.

Der Ort liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Hinsichtlich der ökologisch-funktionellen Raumgliederung befindet sich der Bereich in einem Gebiet mit mäßiger Belastbarkeit (kleinteilige Nutzung). Es handelt sich um ein für Erholungszwecke besonders geeignetes aber kein häufig aufgesuchtes Gebiet. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie Bodenschätze, Hochwasserschutz und Wasserversorgung werden durch die Planung nicht berührt.

Im Flächennutzungsplan, der parallel geändert wird, soll die Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Inhalt der rechtsgültigen Ausgleichsplanung zur Ortsumgehung Waldeck:

- Erhalt der bestehenden Gehölze und (Obst-)Bäume
- Entwicklung von Extensivgrünland



Abb.: Ausschnitt aus der rechtsgültigen Planung zur Ortsumgehung Waldeck (Staatliches Bauamt Amberg-Weizsach: TIR 048 „Lageplan“ - verändert)

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

2.1 NATÜRLICHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Naturraum

Das Planungsgebiet liegt in den Naturräumen 394-C „Steinwald“ und 070-H „Nordöstliche Oberpfälzer Senke“.

Lage und Bestand

Das geplante Wohngebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Waldeck. Es grenzen Wohnbebauung, Ortsstraßen, Gehölze sowie landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen an. Die Planungsfläche selbst wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als extensives Grünland genutzt. Die Fläche ist leicht nach Norden geneigt und liegt auf einer Höhe von ca. 565 m üNN.

Geologie

Die Geologische Karte von Bayern M = 1:500.000 des Bayerischen Landesamts für Umwelt (2015) weist für den Bereich des neuen Baugebietes Frauenbach- und Phycodenschichten (Phyllit-Fazies - Ton- bis Schluffstein, sandstreifig, Sand- und Geröllstein, Tuff, Tuffit) aus.

Potenzielle Natürliche Vegetation

Die Vegetation, die sich unter den vorhandenen Umweltbedingungen und ohne weiteres Eingreifen des Menschen ausbilden würde, wird als Potenzielle Natürliche Vegetation bezeichnet. Nach der „Potenziellen Natürlichen Vegetation (PNV) Bayern“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU 2012), liegt das Planungsgebiet im Bereich von L4b(Flattergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald.

Schutzgebiete

Von der Planung werden keine Schutzgebiete, keine FFH- und SPA-Gebiete oder gem. §30 BNatSchG geschützten Flächen berührt. Die Fläche liegt im Naturpark „Steinwald“ und am Rand des Landschaftsschutzgebiets LSG-568.01 „LSG innerhalb des Naturparks Steinwald (ehemals Schutzzone)“.

In ca. 200 m Entfernung, getrennt durch ein bestehendes Wohngebiet, liegt das FFH-Gebiet 6137-302.03 „Basaltkuppen im Raum Kemnath“, das jedoch nicht beeinträchtigt wird.

2.2 UNTERSUCHUNG RELEVANTER SCHUTZGÜTER - URSPRÜNGLICHER ZUSTAND DES PLANUNGSGBIETES

Der Bestand vor der Anlage als Ausgleichsfläche ist ausschlaggebend für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs. Die Fläche wurde ursprünglich als Intensivgrünland genutzt. Im Nordosten war schon die Obstreihe, entlang der Straße waren schon Einzelbäume (u.a. Gemeine Esche, Hainbuche, Berg-Ahorn, Vogel-Kirsche) vorhanden. Südlich ist ein Teil einer Hecke u.a. aus Schlehe, Hasel, Feld-Ahorn, Weißdorn, Eiche und einzelnen größeren Bäumen betroffen.

Demgegenüber kommt es im Bereich des Bebauungsplanes zu einer Veränderung der für die Bewertung der einschlägigen Schutzgüter relevanten Faktoren.

Tab. Bewertung der Schutzgüter und Beeinträchtigung

Schutzgut	Beschreibung Bestand und Beeinträchtigung	Bewertung Bestand
Mensch	Ein Fernwanderweg verläuft entlang der Straße „Am Schloßberg“, sonst nur lokale Bedeutung für die Erholungsnutzung, da am Ortsrand gelegen; Gewisse Belastung durch Verkehr und landwirtschaftliche Nutzung (bleibt in der Umgebung erhalten) ➤ Geringe Beeinträchtigung durch etwas erhöhtes Verkehrsaufkommen und zeitlich begrenzt durch Bautätigkeit (v.A. Lärm)	Kategorie I-II
Arten und Lebensräume	Intensivgrünland, Heimische Gehölze (Hecke, Obstbäume, Einzelbäume); Kein Vorkommen besonderer oder geschützter Arten bekannt, auf Grund der Ortslage ist auch vom Fehlen anspruchsvoller und störungsempfindlicher Arten auszugehen; Ca. 220 m südwestlich: FFH-Gebiet 6137-302.03 „Basaltkuppen im Raum Kemnath“ (nicht betroffen) ➤ Beeinträchtigung v.A. durch Versiegelung und Rodungen, Intensivgrünland: geringe Erheblichkeit, Gehölze: mittlere Erheblichkeit	Kategorie I Kategorie II
Boden	Intensivgrünland, Gehölze, keine Versiegelung, keine anthropogene Bodenveränderungen, natürliche Ertragsfunktion ➤ Geringe-mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung und Bodenbewegung	Kategorie II
Wasser	Kein hoher Grundwasserstand, im Bestand keine Versiegelung; Abwasserentsorgung im Mischsystem ➤ Geringe-mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung	Kategorie I-II
Klima und Luft	Keine kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn, kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet, kleinflächige kleinklimatische Ausgleichsfunktion der Gehölze, aber keine großräumige Bedeutung, ländlich geprägtes Umfeld; Gewisse Schadstoffbelastung durch Verkehr und Bautätigkeit ➤ Geringe-mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung und Rodungen	Kategorie I-II
Landschaft	Strukturreicher Ortsrandbereich, Hanglage, an Bebauung angrenzend aber in Randlage, überwiegend gute, bestehende Eingrünung des Baugebiets (wird im Süden erhalten) und des angrenzenden Ortsrandes; Max. Firsthöhe 8,50 m ➤ Mittlere Beeinträchtigung durch Bebauung	Kategorie II

Kultur- und Sachgüter	Landschaftsprägende Denkmäler E-3-77-129-3 „Ortskern Waldeck“ und D-3-77-129-75 „Burgruine“ werden nicht direkt beeinträchtigt, aufgrund der vorhandenen Bebauung werden auch keine Sichtachsen, Blickbeziehungen oder Fernwirkungen zusätzlich beeinträchtigt > Keine Beeinträchtigung	Kategorie I
Wechselwirkungen	> Keine Beeinträchtigung	-

Das Intensivgrünland kann in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde insgesamt der Kategorie I zugeordnet werden. Die Gehölze und Bäume werden in die Kategorie II eingestuft.

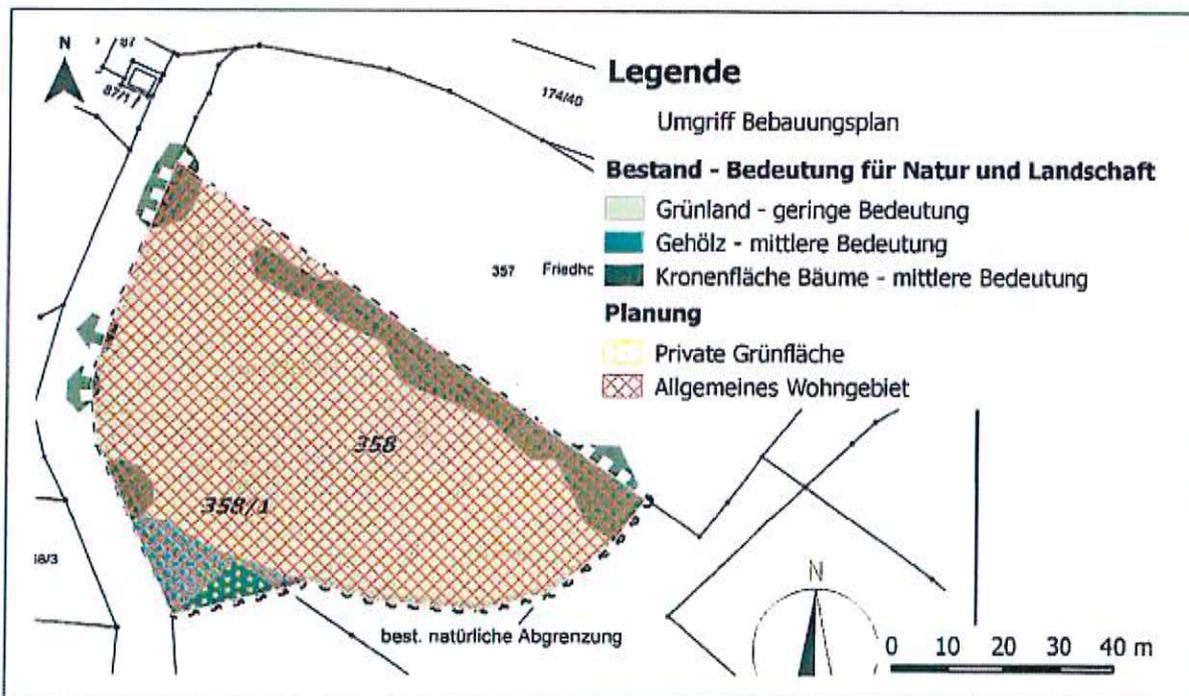


Abb. Bestand und geplante Flächennutzung

3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtbebauung des Planungsareals würde die Ausgleichsfläche bis auf weiteres erhalten bleiben. Die geringen bis mittleren Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter könnten dadurch an dieser Stelle vermieden werden. Da jedoch der Bedarf an neuen Wohnbauflächen besteht, müsste ein entsprechendes Gebiet an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wären die meisten Schutzgüter vermutlich in ähnlicher Weise betroffen.

4 ERMITTLUNG DER TAUSCHFLÄCHE

Für die zu überbauenden Ausgleichsteilflächen (Planungsumgriff 4.580 m²) der Ortsumgebung Waldeck muss in einem ersten Schritt eine Tauschfläche zur Verfügung gestellt werden:

Als Ersatz für die Ausgleichsfläche wird der Rest der Fl.-Nr. 523 in der Gemarkung Schönreuth zur Verfügung gestellt. Ein Teil der Fläche wurde bereits für den BP „Brückengasse“ verwendet. **Die übrige Fläche umfasst insgesamt 3.876 m²**; es sind aber nur 3.324 m² aufwertbar (ohne Brachestreifen und Gehölze mit 552 m²).

Übersicht Fl.-Nr. 523

Flurstück	Gesamtfläche	Nicht aufwertbare TF (Brache, Gehölze)	Aufwertbare TF
Fl.-Nr. 523 gesamt	9.145 m ²	1.945 m ²	7.200 m ²
TF Brückengasse	5.269 m ²	1.393 m ²	3.876 m ²
TF Tauschfläche	3.876 m ²	552 m ²	3.324 m ²

Aufwertungsfaktor Fl.-Nr. 523:

1,3 (hohe Aufwertung durch Entfernung der Drainagen und Anlage von Seigen möglich)

Tauschfläche Fl.-Nr. 523 (für Fl.-Nr. 358 (T) + 358/1 (T)):

3.324 m ² x 1,3 =	4.321 m ²
Plus nicht aufwertbare Flächen (Gehölze, Brache)	<u>552 m²</u>
Tauschfläche für BP „Am Schlossberg“ (inkl. Faktor)	4.873 m²

Insgesamt kann in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde davon ausgegangen werden, dass diese Fläche als naturschutzfachlich gleichwertig zu betrachten ist.

5 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER AUSWIRKUNGEN

5.1 VERMEIDUNGSMAßNAHMEN BEZOGEN AUF DIE VERSCHIEDENEN SCHUTZGÜTER

Die Lage des Baugebiets wurde in einem nach außen durch Gehölze abgeschirmten Bereich, angrenzend an bestehende Bebauung gewählt. Dadurch konnte der Eingriff in das Landschaftsbild verringert werden.

Zur weiteren Minderung des Eingriffs werden die Materialien zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung festgesetzt. Als Einfriedungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,25 m (Ausgestaltung beschränkt) und geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu 1,80 m erlaubt. Pro Parzelle ist ein Hausbaum zu pflanzen.

Massive Einfriedungsmauern sind nicht und Zaunsockel nur entlang der Straße möglich, wodurch eine weitgehende Durchgängigkeit für bestimmte Tierarten erhalten wird. Alle nicht befestigten oder versiegelten Flächen sind lt. Artenliste (überwiegend heimische Arten mit Ausschluss spezieller Arten) standortgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Dacheindeckungen dürfen nur aus beschichteten Metallen erfolgen, um eine Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser zu vermeiden. Außerdem sind befestigte Flächen auf das notwendige Maß zu beschränken und versickerungsfähig herzustellen.

Geländeveränderungen sind bis zu max. einer Höhe von 1 m als bepflanzte Böschungen oder Trocken- und Gabionenmauern zugelassen. Oberboden ist zu sichern und in einem nutzbaren Zustand zu erhalten.

Hinweise im Bebauungsplan:

- Möglichst Nutzung von erneuerbaren Energiequellen
- Möglichst Regenwassernutzung und minimierte Ableitung
- Fassadenbegrünungen ist erwünscht

5.2 MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH, BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist die Stadt Kemnath gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die folgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs lehnt sich an die „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt von einer Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Sept. 1999, in der ergänzten Fassung vom Januar 2003) an.

Mit einer festgesetzten GRZ von max. 0,35 sind die Flächen dem Typ B „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen.

5.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen

Für die Bewertung des zu erwartenden Eingriffs durch die Baugebietsausweisung ist der Zustand des Grundstückes vor Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen maßgeblich. Die „zurückgestufte“ Fläche wird als Intensivgrünland und heimische Gehölze bewertet und wird als Fläche mit geringer Bedeutung (Kategorie I - Ausgleichsfaktor lt. Leitfaden 0,2 – 0,5) bzw. mit mittlerer Bedeutung (Kategorie II - Ausgleichsfaktor lt. Leitfaden 0,5 – 0,8) für den Naturhaushalt und Landschaftsbild angesetzt. Bei den Bäumen wird deren Kronenfläche als Eingriffsfläche angesetzt.

Die Eingriffsfaktoren betragen aufgrund der Minderungs-/Vermeidungsmaßnahmen:

Intensivgrünland: 0,4
Gehölze: 0,7

Außerdem muss die Entwicklungszeit für das Grünland und auch für die bereits vorhandenen gewesenen Gehölze (Obstbäume, Einzelbäume, Hecke) berücksichtigt werden (Herstellung Ende 2010; Aufstellung des Bebauungsplanes bis Ende 2017 mit zusätzlich Faktor 0,05 pro Jahr).

Geltungsbereich	4.580 m ²
<u>Darüber hinausragende Kronenfläche der Bäume</u>	<u>154 m²</u>
Eingriffsrelevante Fläche	4.734 m²

<u>Bezeichnung</u>	<u>Fläche [m²]</u>	<u>Faktor</u>	<u>Fläche [m²]</u>	
<i>Überbauung ursprünglicher Bestand</i>				
Intensivgrünland	3.677	0,4	1.471	
Gehölze	1.057	0,7	740	
<i>Zeitfaktor (7 Jahre)</i>				
Extensivgrünland	3.677	0,35*	1.287	*Bei Aufstellung des
Gehölze	1.057	0,35*	370	Bebauungsplanes Ende 2017
Summe			3.868	

Für den Eingriff durch die Bebauung ist insgesamt ein Ausgleich von **3.868 m²** erforderlich.

5.2.2 Berechnung der Ausgleichsfläche

Aufwertbare Fläche:

Flurstück	Gesamtfläche	Nicht aufwertbare TF	Aufwertbare TF
521	3.041 m ²	Gehölze, Feuchtfläche, Säume	1.341 m ²
661/0	8.981 m ²	Gehölz	310 m ²
		20% Sandmagerrasen	1.734 m ²
661/1	3.568 m ²	Gehölz	1.039 m ²
		20% Sandmagerrasen	506 m ²

Aufwertungsfaktor:

Fl.-Nr. 521:	1,3	(hohe Aufwertung durch Entfernung der Drainagen und Anlage von Seigen möglich)
Fl.-Nr. 661/0/1:	0,6	(nur geringe Aufwertung möglich, da Bestand bereits mageres Grünland)

Anrechenbare Ausgleichsfläche (Produkt aus Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche):

Fl.-Nr. 521:	1.700 m ² x 1,3 =	2.210 m ²
Fl.-Nr. 661/0/1:	8.980 m ² x 0,6 =	5.376 m ²
Summe		7.586 m²

Ausgleichsbedarf „Am Schloßberg“ 3.868 m²

Weitere Flächen:

Ausgleichsbedarf für „Eisersdorfer Au“	1.040 m ²
Ausgleichsbedarf für „Edeka-Markt“	100 m ²
Übrige Fläche ggf. Ökokonto Fl.-Nr. 661/0/1	2.578 m ²

5.2.3 Planung der Ausgleichs- und Tauschflächen

FL.-NR. 521 UND 523, GEMARKUNG SCHÖNREUTH

Für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen werden die Grundstücke 521 und 523 (Teilflächen) in der Gemarkung Schönreuth, die sich im Eigentum der Stadt Kernath befinden, zur Verfügung gestellt. Der Rest der Fl.-Nr. 523 dient als Tauschfläche für die bestehenden Ausgleichsflächen der Ortsumgebung Waldeck. Ein Teil der Fl.-Nr. 523 wurde bereits für den Bebauungsplan „Brückengasse“ verwendet.

Die Flächen liegen in einem Bachtal zwischen Schönreuth und Waldeck in einem relativ strukturreichen Landschaftsausschnitt. Sie sind von Äckern, Grünland, Gehölzen, einem Bachlauf und Verkehrsflächen umgeben. Die beiden Ausgleichsflächen bilden zur Mitte hin ein kleines Tälchen, in dessen Zentrum ein Bach mit Begleitgehölzen verläuft (v.a. Schwarz-Erle sowie Weiden, Berg-Ahorn, Stiel-Eiche).

Auf Fl.-Nr. 521 ist am Bach eine Feuchtbrache mit u.a. Wald-Simse, Flatterbinse und Seggen vorhanden. Nach Norden steigt die Fläche mit etwas artenreicherem Grünland an. Den nordöstlichen Teil nehmen eine Erlenreihe und bachbegleitende Gehölze ein (leichte Hanglage).

Fl.-Nr. 523 bildet intensiv genutztes Grünland in dem einzelne Mulden mit Seggenbeständen liegen. In die Säume (mit u.a. Brennnessel und Rubus-Arten) entlang des Bachs mit seinen Begleitgehölzen sind Bereiche mit Rohrglanzgras, Seggen und Flatter-Binse eingestreut.

Die vorhandenen Säume, Feuchtwiesen und Gehölze können bei der Aufwertung nicht angerechnet werden.

Naturraum: 070-H Nordöstliche Oberpfälzer Senke

Schutzstatus: Naturpark Steinwald
Teilflächen: besonders geschützte Biotope gem. §30 BNatSchG

Biotopkartierung Bayern (LfU 1986):

Angrenzend liegt das Biotop:

6137-75 „Talsenke; Bachabschnitte, bachangrenzende Feucht-, Auwaldbestände.“

TF 6137-75-1: Nach Westen einfallende Talsenke.

Südosfläche: Nordwestexponierter Quellhang mit flächiger Nassbrache-, Mädesüßhochstaudenflur; örtlich sind von Binsenrasen, Waldsimse und Fieberklee überwachsene Quellstandorte vorhanden. Randlich dominieren Wiesenkerbel-, Brennesselfluren. Im Westen sind, angrenzend an die Brache, kleinflächig Nasswiesenfragmente mit Knabenkraut und Kleinseggen vorhanden.

Westfläche: Von Bachgraben durchflossenes Erlenaltholz; die Krautschicht nehmen hygro-nitrophile Mädesüß-, Kälberkropffluren und Brennessel ein.

TF 6137-75-2: Nordwestexponierte Talsenke

Von Bachgraben durchflossener, lichter Alterlenbestand; in der Krautschicht sind, neben Mädesüß- und Himbeerfluren, Waldsimsen-, Schnabelseggensümpfe vorhanden. Entlang des Nordwestrandes sind, dem Feuchtwald vorgelagert, Nassbrachen mit Binsen-, Gelbweiderichfluren, stellenweise eutrophiert (Umbruch) vorhanden.

Miterfasst wurde der von Osten her zulaufende, von Erle und Sträuchern bestandene Bachgraben.

Vorhandene Fachplanungen:

BStMLU 2003: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreis Tirschenreuth.

Schwerpunktgebiet: Hügelland zwischen Kemnath und Erbdorf

Lokal bedeutsame Biotope:

- Quellhang mit Nassbrachen und Feuchtwald im Hopfental westlich Waldeck (Biotop 75-1)

- Feuchtwald und Nassbrachen im Hopfental westlich Waldeck (Biotop 75-2)

Entwicklungsziel: Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Lebensräume

- Feuchtgebiete und Gewässer (Biotop 75-1/2)

Entwicklungsziel: Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbunds

- Regionale Verbundachse für Feuchtgebiete

- Überregionale Entwicklungsschwerpunkte für Gewässer und für Trockenstandorte

Erhaltung und Förderung von Gehölz- und Saumstrukturen

Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz 2009: Verfahren Kemnather Land, Ökologische Maßnahmen Waldeck:

- Fl.Nr. 521: extensive Wiesennutzung, Entwicklung feuchter Mädesüß-Hochstaudenflur, Anlage von Geländemulden (letzteres wird in Abstimmung mit der uNB hier nicht durchgeführt)

- Fl.Nr. 523: extensive Wiesennutzung, Entwicklung feuchter Mädesüß-Hochstaudenflur, Heckenriegel, ggf. Entfernung von Drainagen

Bestand:

- Grünland, Brachflächen, Gehölze

- Aufwertbare Teilflächen (Grünland): Gebiete geringer Bedeutung für Natur und Landschaft

Entwicklungsziel:

Extensiv-Grünland, Brachestreifen mit gliedernden Strukturen und Hecken, flache Mulden als Feuchtstandorte (Entwicklungszeit Fl.-Nr. 521 5-10 Jahre, Fl.-Nr. 523 10-15 Jahre)

Eine Modifikation der Planung ist Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bei Ausführung je nach Situation vor Ort möglich.

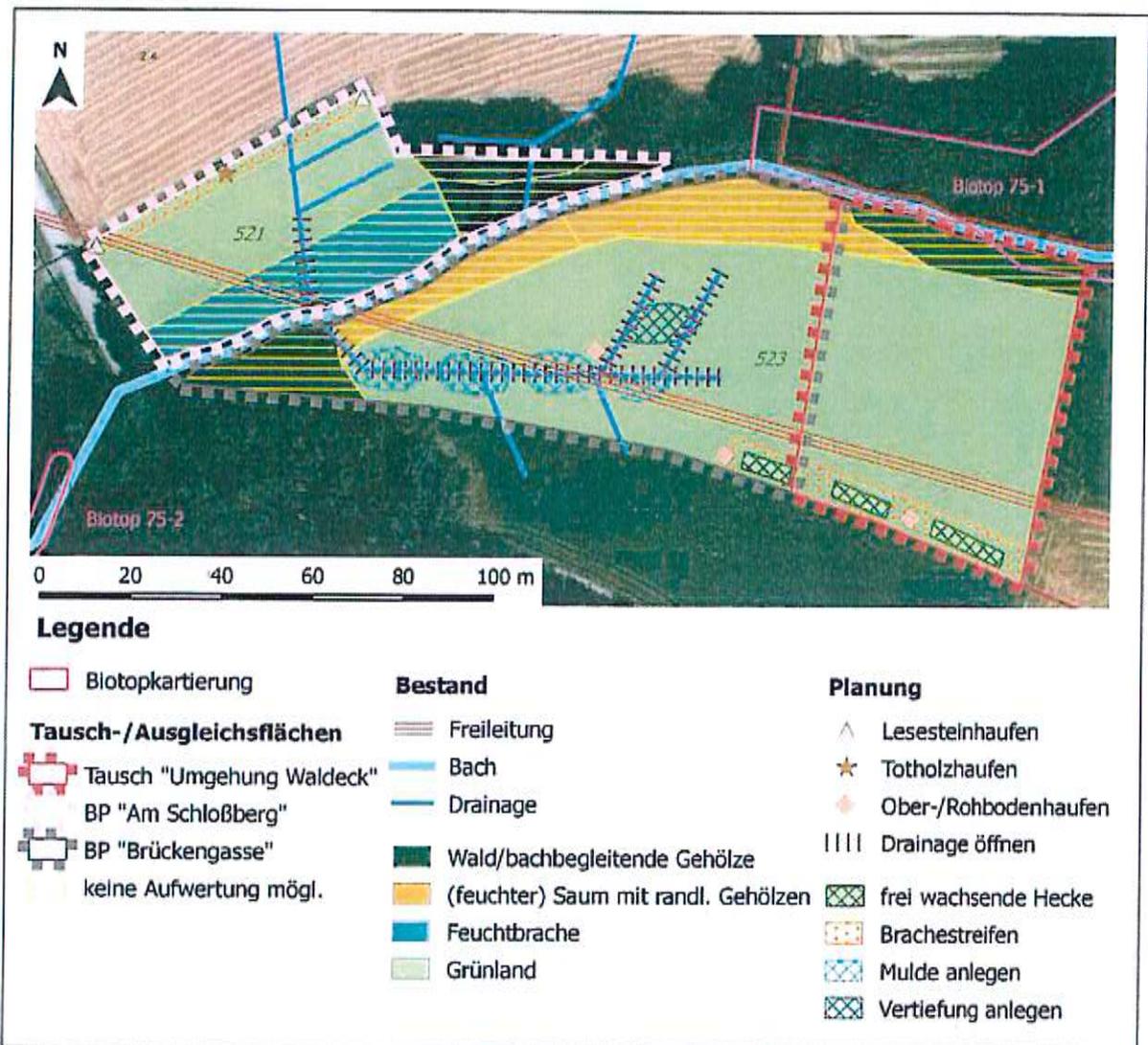


Abb.: Bestand und Planung der Ausgleichsflächen und der Tauschfläche

Maßnahmen:**Brachestreifen**

- 2-3 m breiten Brachestreifen belassen (siehe Abschnitt „Pflege“)
- Strukturanreicherung mit 2 Lesestein- und 1 Totholzhaufen in Form von Wurzelstöcken

Frei wachsende Hecken Fl.-Nr. 523

- Pflanzung von 3-reihigen Hecken (Breite 3 m, Länge 15, 12 und 10 m) mit heimischen, standortgerechten Gehölzen lt. Artenliste
- 2 Einzelbäume in der östlichen Hecke lt. Artenliste
- Pflanzung in versetzten Reihen, Abstand Sträucher 1,5 m, Bäume 3 m und Reihen 1 m
- Verschiedene Sträucher in Gruppen der gleichen Art zu 5-7 Stück mit vorwiegend dornigen und stacheligen Arten
- Sicherung der Gehölze gegen Wildverbiss mit einem Wildschutzzaun mit Abbau nach Etablierung der Hecke i. d. R. nach 4-5 Jahren
- Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen an angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu vermeiden. Ein ausreichender Abstand zur Freileitung ist einzuhalten.
- Bei nicht ausreichendem Abstand zur Freileitung den westlichen Heckenabschnitt nur als Brachestreifen mit einzelnen Weißdornen entwickeln (Absprache mit staatlichem Bauamt)

Öffnung der Drainagen

- Fl.-Nr. 521: Öffnung der Drainagen in der südlichen, flachen Hälfte des Flurstücks, ab Übergang zur Feuchtbrache bzw. in dem Bereich von dem aus ein Rückstau in die nördlichen Fremdgrundstücke ausgeschlossen werden kann (Festlegung vor Ort bei Durchführung der Maßnahme);
- Fl.-Nr. 523: Drainage im Hauptstrang und nördliche Sauger entfernen bzw. so unterbrechen/zerschlagen und verschließen, dass keine Entwässerung der Fläche mehr erfolgt, südliche Sauger in Absprache mit staatlichem Bauamt (Herr Baumer)
- Gestaltung des ehemaligen Verlaufs der Drainagen als flache Mulde
- Anlage von Mulden (Fläche ca. 100 m², Tiefe ca. 30 cm) bzw. bestehende Mulden erweitern, um das Wasser aus den angrenzenden Drainagen etwas zurück zu halten
- Anlage einer periodisch wasserführenden Vertiefung mit Überlauf in die angrenzende Mulde (bei ausreichendem Wasserangebot, Fläche ca. 100 m², Tiefe ca. 50 cm)
- Wasser aus den Drainagen von angrenzenden Flurstücken frei in die Fläche fließen lassen; ein Absturz von mindestens 10 cm sollte am Auslauf vorhanden sein, um einen Rückstau zu vermeiden; Funktionsfähigkeit der angrenzenden Drainagen erhalten.
- Oberboden ggf. für die Heckenpflanzung verwenden; ein Oberboden-Haufen im Umfeld der Mulden, Rohboden-Haufen auf der Fläche als Strukturelemente
- Entwicklung von Extensivgrünland/Feuchtbereichen durch Selbstbegrünung.

Pflege:

Grünland Fl.-Nr. 521

- Keine Düngung oder Herbizide
- Mahd der trockenen nördlichen Teilfläche (1. Schnitt ab 15.6. + 2. Schnitt Sept/Okt, je nach Aufwuchs)
- Keine Mahd der Feuchtbrache (= bachnahe Fläche)

Grünland Fl.-Nr. 523

- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Herbizide).
- Angepasstes Mahdregime mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes: im 1. Jahr 3-4-malige Mahd; anschließend 2-schürige Mahd mit 1. Schnitt ab 15.6.; nach Erfolgskontrolle in Absprache mit der uNB evtl. Umstellung auf eine Mahd.
- Mahd der Aufweitungen und Mulden nur im Randbereich bzw. wenn keine Wasserhaltung gegeben ist.

Geplante Brachestreifen und bestehende Säume

- Keine Düngung oder Herbizide
- Gehölzsukzession falls notwendig entfernen und ordnungsgemäß entsorgen (Mahd alle 2-3 Jahre oder Einzelentnahme).

Frei wachsende Hecken Fl.-Nr. 523

- Ggf. ausreichende Bewässerung der Gehölze in den ersten zwei Jahren
- Ausgefallene Pflanzen müssen ab 20 % ersetzt werden

FL.-NR. 661/0 UND 661/1, GEMARKUNG WALDECK

Außerdem werden die Grundstücke 611/0 und 611/1 (Teilflächen) in der Gemarkung Waldeck, die sich im Eigentum der Stadt Kemnath befinden, zur Verfügung gestellt. Ein Teil der Fläche wird als Ergänzung zum Bebauungsplan „Eiserdorfer Au“ und zur Erweiterung „Edeka-Markt“ in Kemnath verwendet.

Die Flächen liegen an einem Hang westlich von Waldeck in einem relativ strukturreichen Landschaftsausschnitt. Sie sind von Äckern, Grünland und Verkehrsflächen umgeben. Die Fläche selbst wird als extensives Grünland genutzt, ist mäßig artenreich und relativ mager vor allem in den oberen Hangbereichen. Hier kommen u.a. häufig Feld-Hainsimse und

Mausohr-Habichtskraut sowie auch Johanniskraut, Glockenblume, Wiesen-Flockenblume, Knöllchen-Steinbrech und Ruchgras vor. Einzelne aufkommende Gehölze zeigen eine nicht optimale Nutzung an.

Die vorhandenen Gehölze und der 20 % Anteil an Sandmagerrasen können bei der Aufwertung nicht angerechnet werden.

Naturraum: 070-H „Nordöstliche Oberpfälzer Senke“ und 394-C „Steinwald“

Schutzstatus: Naturpark Steinwald
Teilflächen: besonders geschützte Biotop gem. §30 BNatSchG

Biotopkartierung Bayern 6137/1096.03 (lt. uNB):

Auf einem nach Westen abfallenden Hangrücken liegen zwei Hecken an teilweise aufgelassenen Feldwegen sowie daran angrenzende extensiv genutzte Grünlandbereiche inmitten intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Im Kuppenbereich der TF 3 schließt sich nach Westen ein sehr magerer und niedrigwüchsiger bodensaurer Magerrasen an das Gehölz an, der von Feld-Hainsimse, Ruchgras, Kleinem Sauer-Ampfer, Behaartem und Färber-Ginster geprägt wird. Weiter hangabwärts wird der Bestand höherwüchsig und geht in einen von Glatthafer aufgebauten mageren Altgrasbestand über, in dem Tüpfel-Johanniskraut und die Saumart Echtes Labkraut größere Deckungsanteile aufweisen. In Einzelexemplaren oder kleinen Gruppen sind weitere Magerkeitszeiger wie Kleines Habichtskraut, Rundblättrige Glockenblume und Rauhaa-Löwenzahn eingestreut. Viele Ameisenhögel und das Aufkommen von Sträuchern weisen auf eine beginnende Brache oder zu späte Nutzung hin (2014 war die Fläche bis Ende Oktober ungemäht, 2015 wurde sie Anfang August gemäht).

Hinweise: Pflege zum Biotoperhalt auf längere Sicht erforderlich, derzeit zu späte Pflege/Nutzung

Vorhandene Fachplanungen:

BStMLU 2003: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreis Tirschenreuth.

Schwerpunktgebiet: Hügelland zwischen Kemnath und Erbendorf

Entwicklungsziel: Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Lebensräume

- Lokal bedeutsame Trockenstandorte

Entwicklungsziel: Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbunds

- Überregionale Entwicklungsschwerpunkte für Trockenstandorte

Erhaltung und Förderung von Gehölz- und Saumstrukturen

Bestand:

Sandmagerrasen (nicht flächenscharf abgrenzbar) und Gehölz (beide nicht aufwertbar), magere Altgras- bzw. Wiesenbrache („Grünland“)

Entwicklungsziel:

Artenreiches Extensiv-Grünland und Magerrasen, Brachestreifen mit gliedernden Strukturen und Hecken (Entwicklungszeit mind. 5 Jahre)

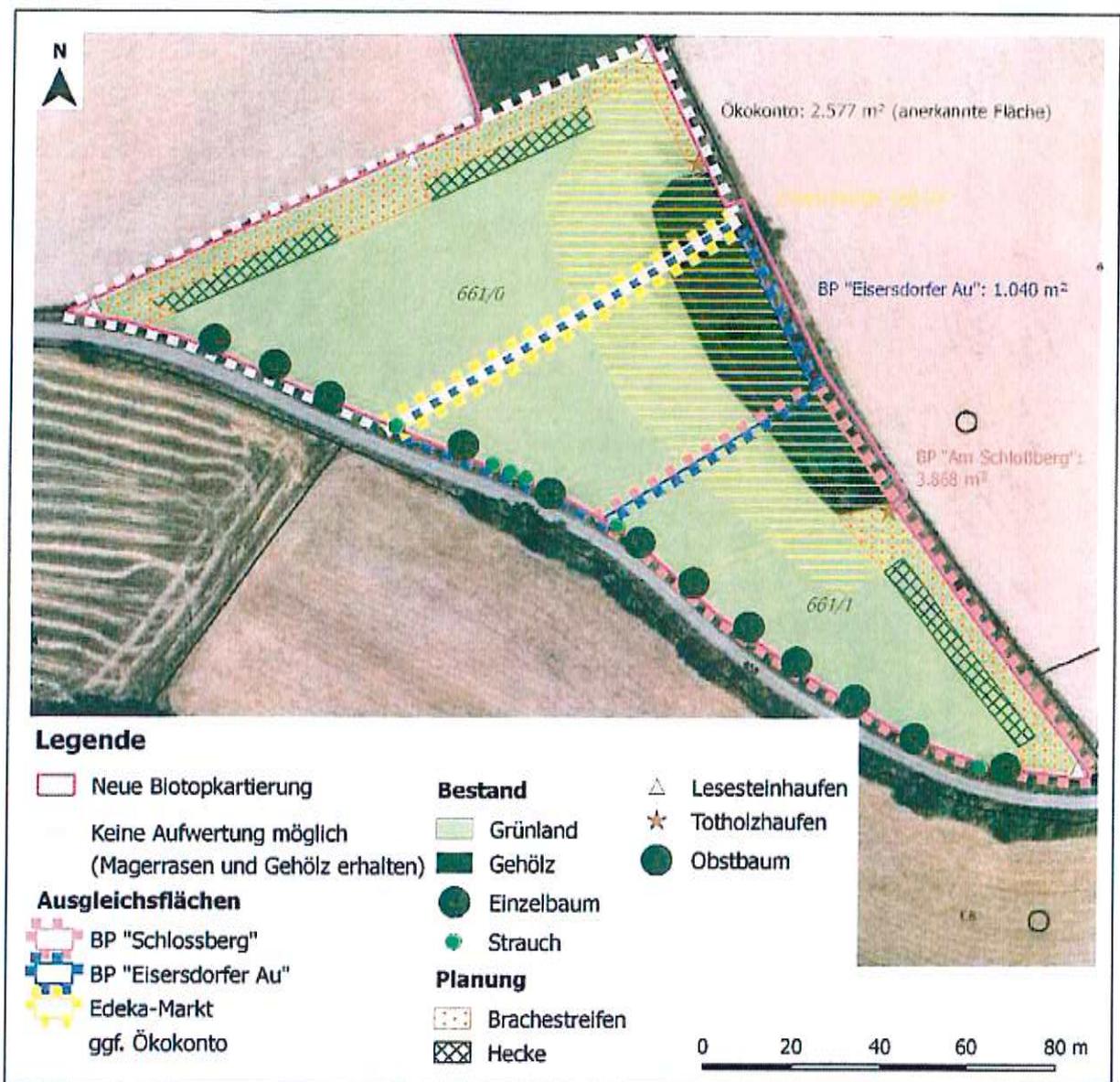


Abb.: Bestand und Planung der Ausgleichsflächen

Maßnahmen:

Brachestreifen

- Mind. 4 m breite Brachestreifen zur direkt angrenzenden nördlichen Ackernutzung belassen (siehe Abschnitt „Pflege“)
- Abgrenzung der Fläche gegenüber der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung mit Hilfe von 4 Lesesteinhaufen und 2 Totholzhaufen in Form von Wurzelstöcken

Frei wachsende Hecken

- Pflanzung von 3-reihigen Hecken (Breite 5 m, Länge 36 und 56 m) mit heimischen, standortgerechten Gehölzen lt. Artenliste
- Integration von je 2 Wildobstbäumen 2. Ordnung lt. Artenliste
- Pflanzung in versetzten Reihen, Abstand Sträucher 1,5 m, Bäume 3 m und Reihen 1,5 m
- Verschiedene Sträucher in Gruppen der gleichen Art zu 5-7 Stück mit vorwiegend dornigen und stacheligen Arten

- Sicherung der Gehölze gegen Wildverbiss mit einem Wildschutzzaun mit Abbau nach Etablierung der Hecke i. d. R. nach 4-5 Jahren
- Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen an angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu vermeiden.

Obstbäume

- Pflanzung von 8 weiteren Hochstamm-Obstbäumen entlang des Weges lt. Artenliste
- Unterschiedliche, regionale Arten und Sorten, Verdunstungs- und Verbisschutz, Sicherung gegen Windwurf und Wühlmäuse, Abstand der Bäume untereinander ca. 12-15 m

Pflege:

Grünland

- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Herbizide).
- Angepasstes Mahdregime mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes: 2-schürige Mahd mit 1. Schnitt ab 15.6.; nach Erfolgskontrolle in Absprache mit der uNB evtl. Umstellung auf eine Mahd.
- Lupinen jährlich bei beginnender Blüte (bis spätestens vor Samenreife) ausstechen oder ausmähen

Geplante Brachestreifen

- Keine Düngung oder Herbizide
- Gehölzsukzession falls notwendig entfernen (auf den Stock setzen) und ordnungsgemäß entsorgen.

Frei wachsende Hecken

- Ggf. ausreichende Bewässerung der Gehölze in den ersten zwei Jahren
- Ausgefallene Pflanzen müssen ab 20 % ersetzt werden

ARTENLISTE:

Bäume 2. Ordnung

Mindest-Pflanzgröße: Heister 125-150

Acer campestre - Feld-Ahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Prunus avium - Vogel-Kirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Pyrus communis - Wildbirne
 Sorbus aucuparia – Vogelbeere

*Weißdorn sollte wegen der Übertragungsgefahr von Feuerbrand auf Obst nur in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege gepflanzt werden.

Sträucher

Mindest-Pflanzgröße vStr. 60-100

Corylus avellana – Haselnuss (nur sparsam)
 Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn*
 Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn*
 Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 Rosa canina - Heckenrose
 Rosa rubiginosa – Apfelrose (bei Sortenreinheit)
 Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

Auswahl Obstarten

Mindest-Pflanzgröße 2xv StU 7-8

Malus domestica - Gartenapfel
 Pyrus communis - Gartenbirne
 Prunus domestica subsp. domestica - Echte Zwetschge
 Prunus avium - Süßkirsche

Sortenvorschlag (alternativ sind andere regionale Sorten möglich):

Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Rubinola, Klarapfel
 Birne: Madame Verte, Gute Graue, Conference, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu
 Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge
 Kirsche: Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Koröser Weichsel, Schattenmorelle

ÜBERSICHT DER VERWENDETEN AUSGLEICHSFLÄCHEN (OHNE NICHT AUFWERTBARE FLÄCHEN):

Fl.Nr.	Gemarkung	Eigentümer	Verwendete Fläche	Faktor	Anerkannte Fläche	Hinweise
523	Schönreuth	Stadt Kemnath	3.324 m ²	1,3	4.321 m ²	Tauschfläche
521	Schönreuth	Stadt Kemnath	1.700 m ²	1,3	2.210 m ²	Ausgleich
661/0/1	Waldeck	Stadt Kemnath	2.764 m ²	0,6	1.658 m ²	Ausgleich

Mit Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist den Anforderungen an Ausgleich und Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft Rechnung getragen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu gestalten, sobald mit der Erschließung des Baugebietes begonnen wird. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 5 bzw. 10 Jahren muss von der unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden.

Die Tauschfläche (Fl.-Nr. 523) ist durch die Stadt Kemnath an das Ökoflächenkataster zu melden und muss in das Eigentum der Bundesrepublik Deutschland übergehen. Sämtliche Kosten, organisatorische Arbeiten, Vermessungen und die Umsetzung der Maßnahmen übernimmt die Stadt Kemnath. Für die Pflege ist der zukünftige Grundstückseigentümer verantwortlich. Die neuen Bauflächen gehen in das Eigentum der Stadt Kemnath über.

Für die Maßnahmenumsetzung (Rückbau der Drainagen und Herstellung der Mulden/Vertiefungen) ist eine ökologische Bauleitung erforderlich.

Die übrige Fläche kann bei vorgezogener Umsetzung in das Ökokonto der Stadt Kemnath aufgenommen und mit jährlich 3 % „ökologisch verzinst“ werden (maximaler Gesamtschlag 30 %).

6 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Nach einer Prüfung von alternativen Planungsmöglichkeiten wurde das Gebiet am südöstlichen Ortsrand von Waldeck als geeignet für die Nachfrage an Wohnbauflächen ausgewählt. Die Stadt Kemnath besitzt in Waldeck keine freien Baugrundstücke und die in privater Hand stehen fast ausnahmslos nicht zur Verfügung, so dass keine alternativen Standorte ermittelt werden konnten. Berücksichtigt wurde dabei insbesondere, dass die Flächen in Kürze durch die Stadt erworben werden und mit Bauzwang belegt werden, wodurch eine zügige Bereitstellung von Grundstücken für Bauwillige möglich ist.

7 METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN

In mehreren Gesprächen wurde speziell die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Bereitstellung notwendiger Ausgleichs- und Tauschflächen mit der unteren Naturschutzbehörde erörtert.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde in Anlehnung an den Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt

8 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Da die Umweltauswirkungen durch die Ausweisung des Baugebietes im Wesentlichen nur von geringer bis mittlerer Erheblichkeit sind, werden keine besonderen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

9 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Umwandlung von überwiegend Grünland zu einem Allgemeinen Wohngebiet von ca. 4.580 m² sind Belastungen für die einschlägigen Schutzgüter zu erwarten. Die Betroffenheit der Schutzgüter bewegt sich von gering bis mittel und ergibt sich für die meisten insbesondere durch die unvermeidbare Versiegelung.

Für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein Ausgleichsbedarf von 3.868 m² erforderlich, der durch interne und externe Ausgleichsflächen geschaffen wird. Ein Monitoring ist nicht vorgesehen.

Außerdem muss in diesem Fall die vor Ort bestehende Ausgleichsfläche für die Ortsumgehung Waldeck (B22) des Staatlichen Bauamts Amberg-Sulzbach ersetzt werden.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen der Umweltprüfung:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	gering
Tiere und Pflanzen	mittel-gering
Wasser	mittel-gering
Boden	mittel-gering
Klima/Luft	mittel-gering
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine

10 LITERATURVERZEICHNIS

LfU - BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2009: Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) Bayern, Karte 1:500 000 und Kartenlegende, bearbeitet von Reiner Suck & Michael Bushart mit Beiträgen von Martin Scheuerer und Rüdiger Urban.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. erweiterte Auflage. München, 43 S.

BStMLU - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) 2003: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Tirschenreuth. Aktualisierter Textband. München.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN 2007: Der Umweltbericht in der Praxis, 2. Auflage. München, 50 S.