

STADT PLEYSTEIN

Landkreis Neustadt an der Waldnaab



BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

zur 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Herrenpoint“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Vorhabensträger:

Stadt Pleystein
Neuenhammerstraße 1
92714 Pleystein

Pleystein, den XX.XX.XXXX

Rewitzer
Erster Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

2 Zwecke der Bauleitplanung und planungsrechtliche Situation

2.1 Städtebauliches Konzept

2.2 Planungsvorgaben

2.3 Art und Maß der Nutzung

3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

3.1 Erschließung

3.2 Belange des Freiraumes / Hinweise zum Umweltbericht

3.3 Ver- und Entsorgung

3.4 Erschließung

3.5 Stellplätze

3.6 Brandschutz

3.7 Immissionsschutz

3.8 Denkmalschutz

3.9 Bodenschutz

3.10 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

4 Verfahrensablauf

1 ANLASS UND ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Die Stadt Pleystein beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Herrenpoint“ nach dem Rückbau der 20-kV-Freileitung durch den Netzbetreiber Bayernwerk AG den innerhalb des Bebauungsplans „Herrenpoint“ entstandenen freien Raum zur Innenentwicklung mit einer Wohnbebauung zu nutzen. Der Stadtrat hat hierzu am 15. Juni 2021 die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Herrenpoint“ beschlossen.

Dazu sollen an der „Leuchtenbergerstraße“ (westlich) und an der Sebastian-Trossner-Straße (östlich) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Arrondierung geschaffen werden. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Pleystein. Der Bestand des Kinderspielplatzes „Herrenpoint“ wird durch das Bauleitplanverfahren nicht berührt.

Für die Grundstücksteilflächen auf Parzelle Nr. 38 und Nr. 39 ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit der Errichtung von Einzelhäusern geplant. Die Stadt Pleystein verfügt aktuell über keine weiteren baureifen Bauplätze zur Wohnbebauung.

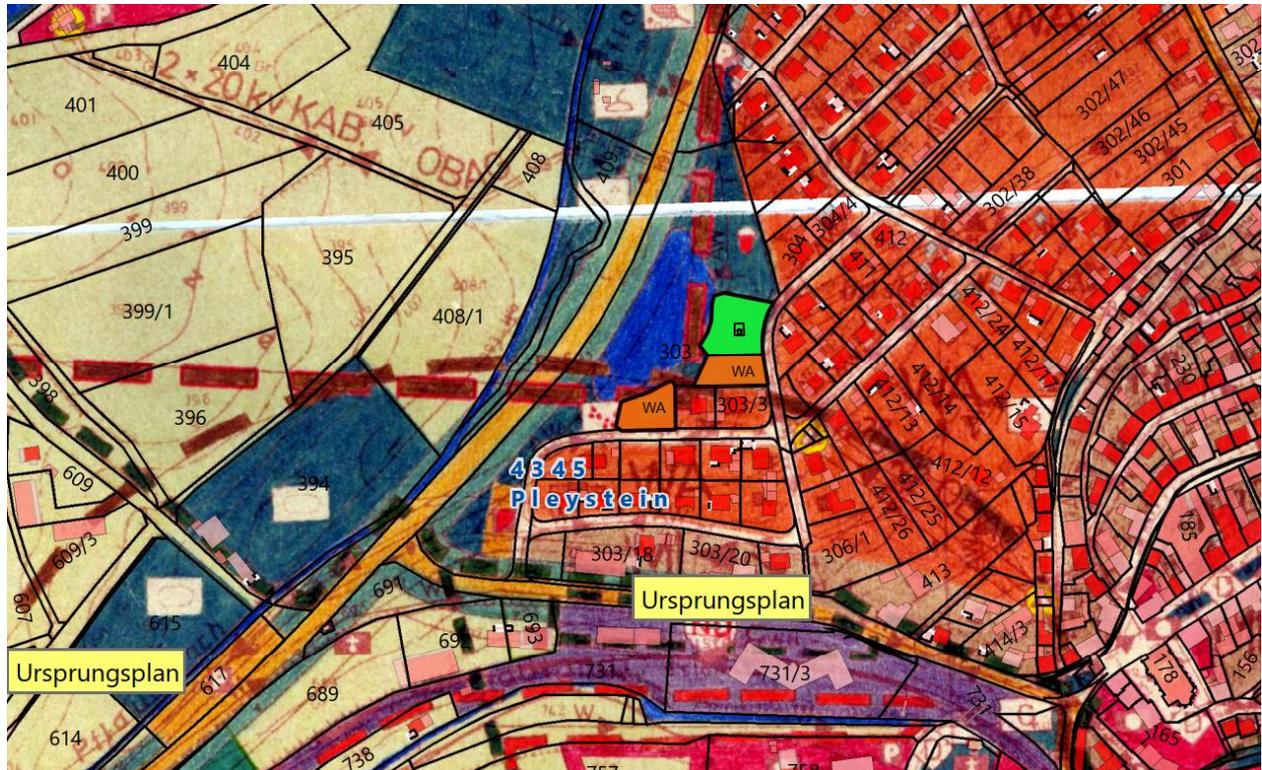
Da sich beide zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteilflächen im Bereich der festgesetzten, bislang nicht überbaubaren öffentlichen Grünfläche des Baugebiets „Herrenpoint“ befinden, wurde von Seiten des Landratsamtes Neustadt an der Waldnaab – Untere Bauaufsichtsbehörde im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Herrenpoint“ als erforderlich angesehen.

Der Planbereich ist durch die umgebende Bebauung baulich geprägt, so dass dieses Vorhaben eine Maßnahme der „Innenentwicklung“ im Sinne einer Nachverdichtung darstellt. Die Stadt Pleystein verfolgt hiermit den städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Der Stadtrat hat hierzu am 11. August 2020 eine Erklärung zur Selbstbindung im Rahmen der Förderinitiative „Innen statt Außen“ der Bayerischen Staatsregierung (Beschluss des Bayerischen Ministerrats vom 15. Mai 2018) beschlossen und setzt verstärkt auf die Innenentwicklung, d. h. vorrangig innerörtliche Brachen und Gebäudeleerstände zu nutzen sowie bei der Neuausweisung von Baugebieten oder Bauplätzen soweit wie möglich Zurückhaltung zu üben.

Das Bauleitplanverfahren wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird hingewiesen.

Nach § 13a Abs. 2 Nummer 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Die dem Bebauungsplan entgegenstehenden Darstellungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet.

Der Entwurf der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Baugebiets „Herrenpoint“ stellt sich wie folgt dar:



Zeichenerklärung



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)



Öffentliche Grünfläche



Spielplatz

Der räumliche Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Herrenpoint“ beinhaltet folgende Teilflächen des Grundstücks, Fl.Nr. 303, Gemarkung Pleystein:

- Leuchtenbergerstraße, westlich der Fl.Nr. 303/2, Gemarkung Pleystein (Bauparzelle Nr. 38 – Größe ca. 676 m²)
- Sebastian-Trossner-Straße, nördlich der Fl.Nr. 303/3, Gemarkung Pleystein, (Bauparzelle Nr. 39 - Größe ca. 868 m²).

Die vorliegende Planung steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

2.2 Planungsvorgaben

Der Stadtrat hat auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Herrenpoint“ einschließlich der rechtskräftigen Änderungen hierzu und auf Grundlage der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Herrenpoint“ am 15. Juni 2021 beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Arrondierung der bestehenden Bebauung im Westen an der „Leuchtenbergerstraße“ und im Osten an der Sebastian-Trossner-Straße geschaffen werden.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche wird nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche und der Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird mit **0,35** festgesetzt.

Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) wird mit **0,70** (2 Vollgeschosse, E + D oder E + I) festgesetzt.

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BAULEITPLANUNG

3.1 Erschließung

Das Baugebiet wird durch Anbindung an die bestehende Straße „Sebastian-Trossner-Straße“ und "Leuchtenbergerstraße", welche in die Kreisstraße NEW 33 (Vohenstraußer Straße) einmündet, erschlossen. Für Rettungsfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge der Müllabfuhr besteht daneben eine Zu- und Abfahrtmöglichkeit über die Straßen „Ziegeltrath“ und „Anton-Wurzer-Straße“.

Die Erschließungsstraße und der Parkstreifen wurden den Regelquerschnitten entsprechend ausgebaut.

3.2 Belange des Freiraumes/Umweltbericht

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt. Die festgesetzte zulässige Grundfläche bleibt deutlich unterhalb der die Flächengröße von 20.000 m² (Geltungsbereich 1.620 m² x 0,35 = 567 m²) und erfüllt die im §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Bedingung. Somit gelten die Regelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Für eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange ist es auch bei Verfahren nach § 13a BauGB erforderlich, diese als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan darzustellen - auch wenn explizit kein Umweltbericht erforderlich ist und die naturschutzfachliche Kompensation in diesem Verfahren nicht zum Tragen kommt. Eingriffsrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsgebote sind zu berücksichtigen und die naturschutzrechtlichen Belange – insbesondere artenschutzrechtlicher Gesichtspunkte – sind zu prüfen. Im Folgenden werden diese Aspekte erläutert.

Naturraum

Naturraum

aus Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern:

Haupteinheit (nach Ssymank):	D63 - Oberpfälzer u. Bay. Wald
Einheit (nach Meynen/Schmithüsen et. al.):	401 - Vorderer Oberpfälzer Wald
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	401-F Pfreimdtal und Oberpfälzer Wald

NATURA 2000-Gebiete
nach § 32 BNatSchG

Im Eingriffsbereich befindet sich kein Gebiet zum Aufbau und zum Schutz des kohärenten, europäischen, ökologischen Netzes „Natura 2000“.

Schutzgebiete
nach §§ 23 – 29 BNatSchG

Naturparke nach § 27 BNatSchG - Das Gebiet der Stadt Pleystein liegt im Naturpark `Nördlicher Oberpfälzer Wald`.

Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG - Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der bebauten Ortslage und somit außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nördlicher Oberpfälzer Wald“.

Sonstige Schutzgebiete nach §§ 23 -29 BNatSchG sind für den Bereich des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Nach § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG geschützte Flächen

Auf der vorliegenden, vom Vorhaben betroffenen Fläche sind keine nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 (1) BayNatSchG geschützte Flächen vorhanden.

Bestimmte Landschaftsbestandteile

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Gehölze (Einzelbäume), deren Zerstörung oder Beeinträchtigung nach dem Naturschutzrecht verboten ist bzw.

§ 39 Abs. 5 BNatSchG /
Art. 16 (1) BayNatSchG

Geschützte Tier- und
Pflanzenarten

Schutzwürdige Objekte
Biotopkartierung Bayern

Trinkwasserschutzgebiete
(Art. 31 BayWG) / Über-
schwemmungsgebiete (§ 76
WHG)

Denkmalschutz

Geotope

deren Beseitigung gesonderten zeitlichen Regelungen unterliegt. Diese Bestände sind im Bestandsplan dargestellt.

Streng oder besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Eingriffsbereich oder in unmittelbarer Umgebung nicht vor.

Aufgrund der vorhandenen Vegetation und der weiteren Strukturen sind von streng geschützten Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG lediglich Säugetiere potenziell relevant. Hier wurde eine entsprechende Prüfung auf mögliche Vorkommen durchgeführt. Auswirkungen können sich zudem auf europäische Vogelarten ergeben, die innerhalb des Eingriffsbereichs sowie der nahen Umgebung brüten. Ausführungen hierzu siehe im Kapitel 4.2.

In der Biotopkartierung Bayern (Flachland) sind für das UG keine Biotope erfasst.

Im gesamten Untersuchungsgebiet ist weder ein im Wasserschutzgebiet noch ein Überschwemmungsgebiet amtlich festgesetzt.

Bodendenkmale, Baudenkmale oder Ensembles der Denkmalliste liegen im Geltungsbereich nicht vor.

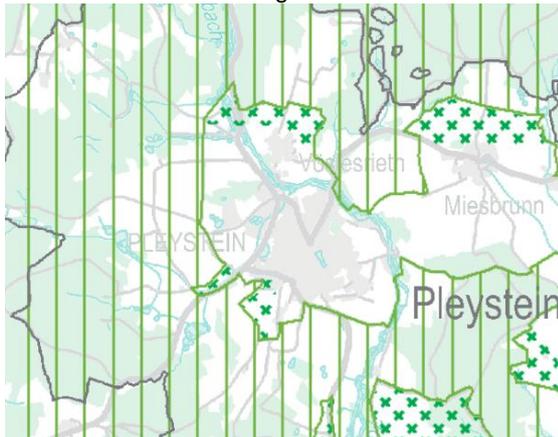
Im Projektgebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Geotope.

Regionalplan Oberpfalz-Nord

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß Regionalplan nicht in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten `Vorderer` bzw. `Hinterer Oberpfälzer Wald`.

Gemäß der Begründungskarte 1 (Ökologisch-funktionelle Raumgliederung) liegt der Bearbeitungsraum im Gebiet I - Gebiet mit geringer Belastbarkeit (ohne Nutzung, naturnahe Nutzung). Ausschnitte aus

Zielkarte 3
- Landschaft und Erholung



Begründungskarte 1: Raumgliederung
Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung



Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Landschaftsschutzgebiet

Ökologisch-funktionelle Raumgliederung

- I Gebiet mit geringer Belastbarkeit (ohne Nutzung, naturnahe Nutzung)
- II Gebiet mit mäßiger Belastbarkeit (kleinteilige Nutzung)
- III Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung)

Landschaft / Erholung

- Beschreibung**
- Der Landschaftsraum kann als flach wellige, teils hügelige Landschaft mit aufragenden Bergen charakterisiert werden. Im Norden der Stadt liegen der Fahrenberg (801m), Birkenbühl (712m), Kleinhohenberg (684m), Mitterberg (784m) oder der Pleysteiner Sulzberg (755m). Diese bewaldete Bergkette wird durch Fließgewässer wie dem Zottbach mit seinen Oberläufen gegliedert. Der Zottbach umfließt die Stadt an der Ostseite von Norden kommend nach Süden. Der Pflaumbach stellt im Westen von Pleystein die gliedernde Struktur dar. Die Stadt hat sich ausgehend vom `Altstadt` bzw. `Neustadt` genannten, zentralen Kern entwickelt und ist in den Hangseiten v.a. nach Nordwesten, aber auch nach Südosten gewachsen.
- Der Bebauungsplan überplant einen relativ flach nach Nordwesten zum Talbereich des Pflaumbachs abfallenden Bereich. Im Talbereich ist eine parkartige Grünstruktur um das vorhandene Stillgewässer prägend.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Süden und Osten von Bebauung umschlossen, die von Einfamilienhäusern geprägt wird. Die vorliegende Bebauungsplanung stellt eine Fläche der Innenentwicklung im zentrumsnahen Bereich der Stadt Pleystein dar.
- Einzelbäume und Gehölzstrukturen im Übergang vom Park zur Bebauung binden die Baukörper in das Landschaftsbild ein.
- Die Lage am Übergang zum Talbereich bedingt eine geringe Fernwirkung des überplanten Bereiches, auch wegen der Abschirmung durch die bestehende Grünstruktur sowie die Bebauung im Südosten.
- Demnach hat der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild bei einer geringen Empfindlichkeit.
- Die durch den Bebauungsplan beanspruchte Fläche besitzt eine gewisse Erholungsfunktion im Sinne der Erholungsnutzung als Bestandteil des Grünzugs. Eine Funktion der Fläche als Aussichtspunkt, Aufenthaltsbereich wie Spielplatz oder dergleichen ist nicht vorhanden.
- Auswirkungen**
- Die vorgesehene Bebauung stellt eine Erweiterung und Abrundung der vorhandenen Bebauung im zentrumsnahen Bereich von Pleystein dar. Es wird eine als Grünfläche genutzte Fläche überbaut. Die abschirmenden Grünstrukturen sind von der Planung nicht betroffen.
- Eine das Stadt- und Landschaftsbild nachhaltig negativ beeinträchtigende Fernwirkung kann wegen der ortsangepassten Ausdehnung der Wohnbaufläche und wegen der Abschirmung nicht erkannt werden. Langfristig ist mit keiner wesentlich nachhaltigen Verschlechterung des Schutzgutes zu rechnen.

Wasser

Im Geltungsbereich selbst sind keine Gewässer vorhanden. Im anschließenden Park ist ein großflächiger Weiher ein zentrales Element der Grünanlage. Der Untersuchungsbereich entwässert nach Nordwesten zum Pflaumbach.

Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb eines Wasserschutzgebietes noch in einem Überschwemmungsgebiet. Der Talzug des Pflaumbachs ist als wassersensible Bereiche erfasst.

Zum Grundwasserflurabstand sowie zur Versickerungsfähigkeit des Bodens sind keine genauen Kenntnisse vorhanden.

Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet bestehen in Folge der versiegelten und verdichteten Flächen (Straße, Wegfläche). Hier ist die Grundwasserneubildung durch den verstärkten Abfluss an der Bodenoberfläche reduziert.

Auf der Fläche des Geltungsbereichs wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Verminderungsmaßnahmen (Oberflächengestaltung: versickerungsfähig, Pufferung von Niederschlagswasser, Empfehlung zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser) können die Auswirkungen der Versiegelung reduzieren.

Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist gewährleistet. Das anfallende Schmutzwasser wird im Kanalsystem entwässert. Für das Niederschlagswasser wird eine Zisterne mit Ableitung des Überlaufs in den Weiher festgesetzt.

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Luft / Klima

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen nicht vor. Allgemein ist eine geringe Vorbelastung durch Emissionen aus der Nutzung im Umfeld sowie aus dem Straßenverkehr anzunehmen. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Verkehrsbelastung im Gebiet selbst ist jedoch von einer untergeordneten Belastung auszugehen, die ferner nicht räumlich abgegrenzt werden kann.

Allgemein führt die Versiegelung von Flächen zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Kleinklimatisch betrachtet ist mit Veränderungen bei der Strahlung und dem Temperaturverlauf zu rechnen - erhöhte Wärmeabstrahlung bei erhöhter Aufheizung versiegelter Flächen und geringerer Abkühlung (nachts).

Es werden sich Luftaustauschprozesse u.a. auch wegen der Bebauung geringfügig reduzieren. Dies wird sich in erster Linie im Gebiet selbst und den unmittelbar angrenzenden Randbereichen auswirken. Die im Umfeld weiterhin vorhandenen Grünflächen vermindern die Auswirkungen wie erhöhte Temperaturschwankungen im Tagesverlauf.

Durch die relativ sehr geringe Größenordnung des Allgemeinen Wohngebiets sind kaum Auswirkungen auf Klima und Luftaustausch zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler im Gebiet selbst vorhanden.

Eine Beeinträchtigung von sonstigen Kulturgütern ist nicht erkennbar.

Pflanzen und Tiere

Bestand / Bewertung

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die Nutzung als Rasenfläche mit mehreren Schnitten in der Vegetationszeit. Es handelt sich um einen artenarmen Parkrasen. Es sind gepflanzte Einzelbäume (Berg- oder Spitz-Ahorn, amerik. Ahornarten, Eschen, Weiden) jungen bis mittleren Alters und Stammdurchmessern von 15 bis 25cm in den beiden betroffenen Flächen vorhanden. Daneben sind Strauchgehölzgruppen, insbesondere an der südlichen Grenze zur Bebauung zu erfassen. Diese setzen sich vorwiegend aus Zierarten wie *Cornus sanguinea*, *Syringa vulgaris* u.a. zusammen. Die Sträucher sind häufig zurückgeschnitten.

Durch den Park verläuft ein befestigter Weg (wassergebundene Decke).

Biotope der Biotopkartierung Bayern (Flachland) sind im Bearbeitungsbereich bzw. im Umgriff nicht erfasst.

Außerhalb des Geltungsbereichs schließen im Süden und Osten bebaute Grundstücke bzw. asphaltierte Straßenflächen an.

Allgemein besitzt die intensiv gepflegte Rasenfläche wie auch der Strauchgehölzbestand relativ geringen Artenreichtum. Die Vegetation setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist deshalb eine für den Naturhaushalt geringe Bedeutung auf. Die Einzelbäume haben wegen ihres geringen Entwicklungsstands eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Flächen nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Wegen der gärtnerischen Nutzung bzw. der innerstädtischen Lage sowie der aktuellen Vegetationsausprägung fallen die Einzelbäume und der parktypische Gehölzbestand im Planungsbereich nicht unter den Schutz nach § 39 Abs. 5 BNatSchG beziehungsweise Art. 16 Abs. 1 - 5 BayNatSchG. Dennoch sollen die Fällungen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln vorgenommen werden.

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz oder Wasserschutzgebiete sind im Bearbeitungsraum nicht vorhanden.

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet.

Zur Tierwelt wurden keine speziellen Erhebungen vorgenommen. Auf Grund der Lage in einem relativ häufig genutzten Areal und unter Berücksichtigung der bestehenden Störungen durch die Straßen und anschließende Wohnbebauung (Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht) ist der Bereich insbesondere für empfindliche Arten der Fauna als vorbelastet zu werten. Der Bereich ist als gestört und anthropogen beeinflusst einzustufen. Seltene bzw. gefährdete Arten sind deshalb voraussichtlich auszuschließen. Anzunehmen sind in geringem Umfang siedlungsadaptierte Arten wie zum Beispiel relativ häufige und unempfindliche Vogelarten, welche die benachbarten Grünstrukturen oder teilweise die Gärten als Lebensraum haben.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist. Teile mit hoher Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung werden die Schädigungen bzw. Störungen von Tier- und Pflanzenarten gemindert oder vermieden. Unter Pkt. 14, 17 und 18 der Festsetzungen sind Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen dargestellt (insektenverträgliche Beleuchtung, Schutz von Vögeln in Bezug auf große Glasscheiben, Vermeidung von Bodenversiegelung)

Der Erhalt der öffentlichen Grünfläche im Westen ist als Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme festzuhalten, insofern diese Grünzone dauerhaft erhalten und zum Teil mit Gehölzbeständen entwickelt werden soll.

Auswirkungen

Durch die Bauleitplanung werden gering bedeutende Biotop- und Nutzungsstrukturen überbaut und umgeformt. Diese Flächen verlieren ihre Lebensraumfunktion weitgehend. Teilflächen werden versiegelt und somit vollständig dem bisherigen Artenspektrum als Lebensraum entzogen.

Die Betroffenheit ist wegen der Bestandswerte gering einzustufen. Besonders bedeutende Lebensraumstrukturen sind nicht betroffen.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschritten werden. Trenneffekte bisher unberührter Lebensraumbereiche treten nicht ein.

Artenschutz-
rechtliche
Abschätzung
(saP)

Bei Eingriffen in den Naturhaushalt ist die mögliche Betroffenheit von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bzw. das Auslösen von Verbotstatbeständen (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu prüfen. (Erfordernisse zu Verantwortungsarten sind wegen fehlender Verordnung des Bundesartenschutzes derzeit nicht wirksam.)

Wirkungen / Wirkprozesse

Anlagenbedingte Auswirkungen sind durch die Überbauung einer Rasenfläche und von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen mit einheimischen, teils nicht standortheimischen Arten in junger Ausprägung (Alter ca. bis 25 / 30 Jahre) gegeben.

Während der Bauphase sind Störungen in Form von Lärm und durch Bodenerschütterungen zu erwarten. Diese Störungen in der Bauphase können Arten vertreiben. In der Regel kann bei ausreichenden Ausweichlebensräumen, wie im vorliegenden Fall, erwartet werden, dass nach Beendigung des Baubetriebes die Arten die angrenzenden Flächen in relativ kurzer Zeit wieder besiedeln werden.

Die Auswirkungen sind gering. Empfindliche Arten sind aufgrund der Lebensraumausstattung und der Vorbelastung nicht zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

- Jahreszeitliche Beschränkung von Rodung und Gehölzrückschnitt
Baumfällung und Gehölzrückschnitt findet zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar statt (außerhalb der Brutzeit von Vögeln).

Betroffenheit der Arten

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt wird.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert.

Tötungs- und Verletzungsverbot:

*Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,*

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann;
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

Säugetiere

Im Bearbeitungsraum sind von den streng geschützten Säugetierarten nur Fledermäuse relevant. Erfahrungsgemäß kommen in Ortschaften einige Fledermausarten vor: Nord- und Zwergfledermaus, Breitflügel-, Rauhaut- und Zweifarbfledermaus, Große und Kleine Bartfledermaus sowie das Braune Langohr und mitunter der Große Abendsegler.

Alle Arten nutzen Quartiere in Gebäuden, der Große Abendsegler allerdings bevorzugt in Bäumen. Grundsätzlich können alle potenziell vorkommenden Fledermausarten auch Quartiere oder Tagesverstecke in Bäumen aufsuchen.

Daher wurde der vorhandene Baumbestand auf (potenzielle) Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse untersucht (Baumhöhlen, Baumspalten, Risse, hohle Bäume, abgeplatze Rinde und ähnliches). Die Bäume wurden vom Boden auf entsprechende Strukturen in Augenschein genommen. In der Regel können solche Strukturen auf diese Weise entdeckt und zugeordnet werden.

Im untersuchten Baumbestand wurden keine potenziell geeigneten Verstecke oder Quartiere festgestellt. Es ergaben sich keine Hinweise auf besetzte Fledermausquartiere in Bäumen.

In den benachbarten Gehölzen fehlen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ebenfalls. Eine indirekte Beeinträchtigung der angrenzenden Strukturen und Gehölze durch die Wohnbebauung kann ausgeschlossen werden. Die in Ortschaften lebenden Fledermäuse jagen eben gerade in Gärten, den Gehölzen oder entlang der Gebäude. Auf längere Sicht können Gebäude Verstecke und Quartiere für Fledermäuse bieten. Eine relevante Beeinträchtigung durch Störungen ist nicht zu erwarten.

Erhebliche Verluste und Beeinträchtigungen von Jagdlebensräumen werden durch die Bebauung nicht hervorgerufen. Die Überbauung des Baumbestandes hat wegen der hohen Begrünungsdichte keine erhebliche Beeinflussung der Eignung des Jagdlebensraums zur Folge. Sofern die Gärten mit Gehölzen bepflanzt werden, verschlechtert sich die Nahrungssituation für die Fledermäuse nicht.

Bei keiner Säugetierart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Vögel

Detaillierte Erhebungen zu Vogelarten liegen nicht vor. Hinsichtlich der Vogelwelt erfolgt ebenfalls eine Abschätzung des Artenspektrums.

Raben- Tag- und Nachtgreifvögel

Bäume mit funktionsfähigen Höhlen bzw. dauerhaft besetzte Horste wurden nicht entdeckt.

Für bodenbrütende Feldvögel (Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze, Wachtel) ist das Areal wegen seiner innerörtlichen Lage nicht geeignet, da diese Arten relativ offene und übersichtliche Brutgebiete benötigen.

Der Baumbestand und die Gehölze können vereinzelt Brutplätze von Vogelarten aufweisen, wie sie innerhalb von Ortschaften regelmäßig auftreten. Dabei handelt es sich um allgemein häufige Arten wie Amsel, Heckenbraunelle, Garten- und Mönchsgrasmücke oder Grünfink, Girlitz und Türkentaube u.a. Da Baumhöhlen oder Baumspalten nicht vorhanden sind, fehlen Höhlenbrüter wie Blau- oder Kohlmeise.

Für diese Arten, die im Planungsgebiet und dem nahen Umfeld vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.

Bei keiner Vogelart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt.

Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Sonstige Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Planungsgebiet auszuschließen, da geeignete Habitate fehlen oder das Planungsgebiet außerhalb des Verbreitungsraums dieser Arten liegt. Im Einzelnen:

Reptilien

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld fehlen entsprechende Lebensraumstrukturen (besonnte Saumstrukturen mit offenen Bodenflächen, magere Altgrasbestände).

Amphibien / Fische

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld sind keine geeigneten Habitate vorhanden.

Tagfalter / Nachtfalter / Libellen / Käfer / Weichtiere

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld fehlen entsprechende Lebensraumkomplexe bzw. die Verbreitungsgebiete erreichen nicht mehr das Bearbeitungsgebiet.

Die Überprüfung der Situation der Brutvogelarten und die Prognose der Erhaltungszustände bei der Umsetzung des Bebauungsplans ergaben, dass bei keiner europäischen Vogelart gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie Tatbestände nach § 44 Abs.1 Nrn.1-3 i.V.m Abs.5 BNatSchG erfüllt werden. Für die im Untersuchungsraum auftretenden oder potenziell auftretenden Arten sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung so gering, dass die ökologische Funktionalität der betroffenen Lebensräume im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht gegeben ist.

Eine ausnahmsweise Zulassung der Planung ist nicht erforderlich. Es ist daher auch nicht notwendig, standörtliche oder technische Alternativen zu prüfen.

Boden

Beschreibung

Die Geologische Karte stellt für das Untersuchungsgebiet (UG) Fließerde, pleistozän dar.

Die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 zeigt für das Bearbeitungsgebiet Braunerde, Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Die Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000 weist als Bodenart Lehme, schlechter Zustandsstufen für Grünlandnutzung aus.

(vgl. Umweltatlas.Bayern – Boden, <http://www.umweltatlas.bayern.de>)

Bodenfunktionen

Die Bodenfunktionen werden gemäß „Das Schutzgut Boden in der Planung“

(Bay. Landesamt für Umweltschutz, 2003/2018) eingeordnet. Angaben aus Umweltatlas Bayern – Boden.

Berücksichtigung der Bodenfunktionen in der verbindlichen Planung

(vgl. Tabelle 1/10, S. 31 in: Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, Bay. Geologisches Landesamt / LfU, 2003/ 2018)

Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen, und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion)
Teilfunktion ■ Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)
Bewertung UG: Standorte mit potenziell starkem Stauwassereinfluss
Bestandteil des Naturhaushaltes insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
Teilfunktion ■ Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen
Bewertung UG hoch
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften
Teilfunktion ■ Rückhaltevermögen des Bodens
Bewertung UG: gering für Cadmium mittel für Cobalt, Mangan, Nickel, Zink hoch für Aluminium, Chrom, Kupfer sehr hoch für Eisen, Quecksilber, Blei
Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung
Teilfunktion ■ Natürliche Ertragsfähigkeit land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden
Bewertung UG: nicht bewertet / keine landwirtschaftliche Nutzfläche
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
Teilfunktion ■ Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
Bewertung UG: weit verbreiteter Boden (Braunerde, Lehme), kein Bodendenkmal geringe Funktionserfüllung

UG = Untersuchungsgebiet

Die betroffenen Böden werden hinsichtlich ihrer Archivfunktion wegen des Vorkommens im UG als weit verbreitet eingestuft.

Zu archäologischen Bodenfunden bzw. zu Bodendenkmälern ist für den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Bodendenkmal zu vermuten.

Es ergibt sich insgesamt eine Einstufung der betroffenen Bodenfunktionen mit mittlerem - in Teilen sehr hoher - Funktionserfüllung. Die hohen bzw. geringe Funktion werden bei regionaler Beurteilung in dem Umfang relativiert, als die betroffenen Funktionen im Umfeld des Bebauungsplans verbreitet vorkommen oder eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit regional bewertet höher einzuschätzen ist.

Demnach sind bei den Bodenfunktionen mittlere Bewertungen kennzeichnend. Damit ist insgesamt von einer mittleren Eingriffsempfindlichkeit auszugehen.

Auswirkungen

Die Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

Im Bereich der künftig versiegelten wie auch teilweise bei überbauten Flächen werden die natürlicherweise gebildeten Böden in ihrem Aufbau teils irreversibel zerstört oder wesentlich verändert. Die Ertragsfunktion des Bodens für landwirtschaftliche Erzeugung geht verloren. Auch die sonstigen Bodenfunktionen können nach Realisierung der Bebauung nicht oder nur noch eingeschränkt erfüllt werden. Auf den unversiegelten Grünflächen ist eine teilweise Funktionserfüllung noch möglich.

Durch die Bebauung sowie die erforderliche Erschließung wird ein gewisser Teil der Flächen versiegelt. Dabei ist jedoch durch Vermeidungsmaßnahmen die Auswirkung in gewissem Umfang reduziert. Hierzu gehört v.a. die Begrenzung der versiegelten Fläche durch die Empfehlung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge, die Rückhaltung und die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser.

Baubedingt wird Oberboden zwischengelagert, der durch die Festsetzungen jedoch vor Vernichtung und Vergeudung geschützt wird.

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten. Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Boden zwangsläufig hoch, jedoch wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Die standortspezifische Eingriffsempfindlichkeit ist vergleichsweise gering bis mittel.

3.3 Ver- und Entsorgung

3.3.1 Versorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Telefon, Breitbandanschluss, ist aufgrund der dort bereits bestehenden diesbezüglichen Anlagen als vorhanden bzw. Erweiterungen als gesichert anzusehen.

3.3.2 Entsorgung

In der hydraulischen Bestandsberechnung (ohne geplante Bebauung) weist das Baugebiet Herrenpoint auffällige Schachtbauwerke bei einem 2-jährigen Regenereignis auf (siehe Erläuterungsbericht des Ingenieurbüros Wolfrum vom Dezember 2017).

Die geplante Bebauung ist deshalb zwingend im Trennsystem auszuführen.

Planungsvorgaben sind:

Das **Schmutzwasser** ist in den vor der Bebauung liegenden vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten. Für die Planung und Einbau der Rückstausicherungen sind die Vorgaben der DIN 1986-100 sowie DIN EN 12056-4 und DIN EN 13564 zwingend zu beachten.

Das anfallende **Niederschlagswasser** (= **nicht** verschmutztes Regen- bzw. Oberflächenwasser) ist einer Retentionszisterne (mind. 6 m³) zuzuführen und zeitverzögert in den angrenzenden Herrenpointweiher mit Ableitung in den Pflaumbach einzuleiten. Der Anschluss von **Drainagen** an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Zur Starkregenentlastung wird das bestehende Entwässerungssystem der Stadt Pleystein im Baugebiet „Herrenpoint“ und „Ziegeltrath“ in der Nähe der Straßen Ziegeltrath / Sebastian-Trossner-Straße getrennt und hydraulisch über einen neu zu errichtenden Abwassersammler Ziegeltrath / Sebastian-Trossner-Straße, eines neu zu errichtenden Regenüberlaufs auf Fl.Nr. 303, Gemarkung Pleystein (Eigentümerin: Stadt Pleystein) und einem neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken für diese Einzugsbereiche auf Fl.Nr. 409, Gemarkung Pleystein (Nähe Kreisstraße NEW 33) in das Gewässer des Pflaumbachs entlastet. Zur Starkregenentlastung wird außerdem ein Regenüberlaufbauwerk an der Miesbrunner Straße in Pleystein auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 150, Gemarkung Miesbrunn erstellt.

In dem Informationsabend der Stadt Pleystein am 03. November 2022 wurden die Anlieger der Baugebiete „Herrenpoint“ und „Nord-West“ über die vorstehenden Planungen informiert.

Die Kläranlage der Stadt Pleystein ist ausreichend dimensioniert und braucht nicht geändert / erweitert zu werden.

3.4 Erschließung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende öffentlichen Erschließungsmaßnahmen veranlasst: Verlegung eines Regenwasserkanals zu dem angrenzenden „Herrenpointweiher“ für die Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers.

3.5 Stellplätze

Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

3.6 Brandschutz

Der Grundsatz an Löschwasser nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird durch das vorhandene Hydrantennetz (Unter- und Oberflurhydranten) im Baugebiet sowie über den nahe gelegenen Herrenpointweiher und den Pflaumbach gewährleistet.

3.7 Immissionsschutz

Der Stadt liegen keine Hinweise und Informationen vor, wonach mit Lärm- oder sonstigen Immissionen innerhalb des Plangebietes zu rechnen ist.

Diese Planauffassung wurde mit der Stellungnahme des Landratsamtes Neustadt an der Waldnaab, Sachgebiet 41 Technischer Umweltschutz vom 27. Juli 2021 inhaltlich bestätigt

3.8 Denkmalschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind innerhalb des Plangebiets bzw. im maßgeblichen Umfeld z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen der städtischen Planung auf Kulturgüter sind nicht erkennbar.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens ist jedoch grundsätzlich auf Folgendes zu achten: Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

3.9 Bodenschutz

3.9.1 Vorsorgender Bodenschutz

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung handelt, gibt es keine alternativen Standortüberlegungen.

3.9.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Plangebiets vorhanden bzw. der Stadt Pleystein aufgrund früherer Nutzung innerhalb des Plangebietes bekannt.

3.10 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Eine förmliche Umweltprüfung sowie der Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft sind für den Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich.

4 Verfahrensablauf

Pleystein, den
Stadt Pleystein

Rewitzer
Erster Bürgermeister