

1. Änderung der Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

Wiesau

“Kreuzberg Ost – Am Sonnenhang“

Bebauungsplan nach § 13 BauGB

Flurstücke 311/1, 311/2, 311/3, 311/4, 311/5, 311/6, 311/8, 311/9, 311/10,
312, 312/1, 312/2, 312/3, 312/4, 312/5, 312/6, 312/7, 381 (Teilfläche) jeweils
Gemarkung Wiesau

Begründung

(Teil D)



Markt Wiesau

1. Bürgermeister Toni Dutz

Marktplatz 1

95676 Wiesau

Wiesau, den

Stempel/Unterschrift

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ **DIPL. ING. (FH)**

STADTPLANUNG ■ **LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 28.09.2020

Inhaltsverzeichnis Begründung

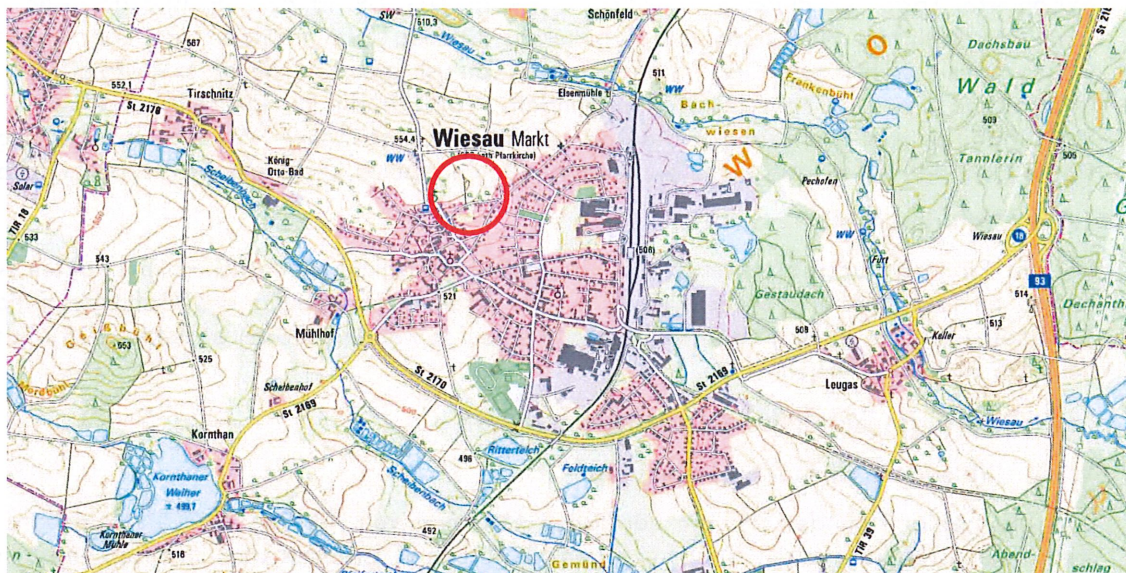
1.	AUSGANGSSITUATION	3
1.1	Lage und Dimension	3
1.1.1	Nutzungen	3
1.1.2	Verkehrliche Erschließung	4
1.1.3	Orts- und Landschaftsbild	4
1.1.4	Naturhaushalt	4
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.2.1	Wirksamer Flächennutzungsplan	5
1.2.2	Ursprünglicher Bebauungsplan	6
2.	ZIEL UND ZWECK DEN PLANUNG, ERFORDERLICHKEIT	6
2.1	Planungsanlass	6
2.2	Erforderlichkeit	6
2.3	Konzeption und Gestaltungsvorschriften	7
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	8
3.1	Erschließung und Infrastruktur	8
3.1.1	Entwässerung	8
3.1.2	Weitere Sparten	8
3.1.3	Brand- und Katastrophenschutz	8
3.2	Denkmalschutz	8
3.3	Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	9
3.3.1	Schutzgut Mensch	9
3.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt	9
3.3.3	Schutzgut Boden und Fläche	10
3.3.4	Schutzgut Wasser	10
3.3.5	Schutzgut Klima / Luft	11
3.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	11
3.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Güter	11
3.4	Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen	12
3.5	Europäischer Gebietsschutz	12
4.	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	12
4.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen	12
4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
4.3	Artenschutzrechtliche Belange	13
4.3.1	Zusammenfassendes Ergebnis	14
5.	Quellenangaben	14

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage und Dimension

Die Planungsfläche liegt am nördlichen Ortsrand von Wiesau.

Im Osten, Süden und Südwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes schließen sich Wohnbauflächen mit Einzelhausbebauung an. Im Nordwesten und Norden wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Ackerflächen begrenzt.



Lage des Planungsgebietes im Ort Wiesau, o.M.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst etwa 1,09 ha und unterteilt sich in folgende Flächen:

Nutzung	Fläche	Anteil an Gesamtfläche
Reines Wohngebiet	8.613 m ²	Ca. 79%
Öffentliche Grünflächen	454 m ²	Ca. 4%
Öffentliche Verkehrsflächen	1.866 m ²	Ca. 17%
gesamt	10.933 m²	100%

1.1.1 Nutzungen

Der Geltungsbereich ist bislang unbebaut. Der Großteil der Planungsfläche wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Flurnummern 311/1, 311/2, 311/3, 311/4, 311/5, 311/6, 311/8, 311/9, 311/10, 312, 312/1, 312/2, 312/3, 312/4, 312/5, 312/6, 312/7, 381 (Teilfläche) wurden bislang als Ackerflächen genutzt. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich ein Flurweg.

1.1.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des neuen Baugebiets erfolgt vom Gartenweg aus mit einer Stichstraße und eine ausreichend dimensionierten Wende. Eine Erneuerung des Gartenwegs mit der Schaffung von Ausweichstellen ist von der Schönfelder Straße aus bis zur Zufahrt in das Baugebiet vorgesehen. Anlass ist vor allem die Notwendigkeit, die Wasser- und Kanalleitungen im Gartenweg zu Erneuern. Die Erschließungsplanung befindet sich in der Entwurfsphase.

1.1.3 Orts- und Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Rand der Marktgemeinde Wiesau in leicht exponierter Lage und neigt sich Richtung Ortskern. Nördlich ist das Ortsbild geprägt von landwirtschaftlichen Nutzungen und Strukturen, Richtung Süden finden sich überwiegend wohnbauliche Nutzungen. Die Umgebung Wiesau ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen und großen zusammenhängenden Waldflächen im nordöstlich beginnenden Fichtelgebirge und den Teichgebieten der Naab-Wondreb-Senke. Westlich der Planungsfläche befindet sich die auf einen exponierten Geländepunkt bestehende Kreuzbergkirche.

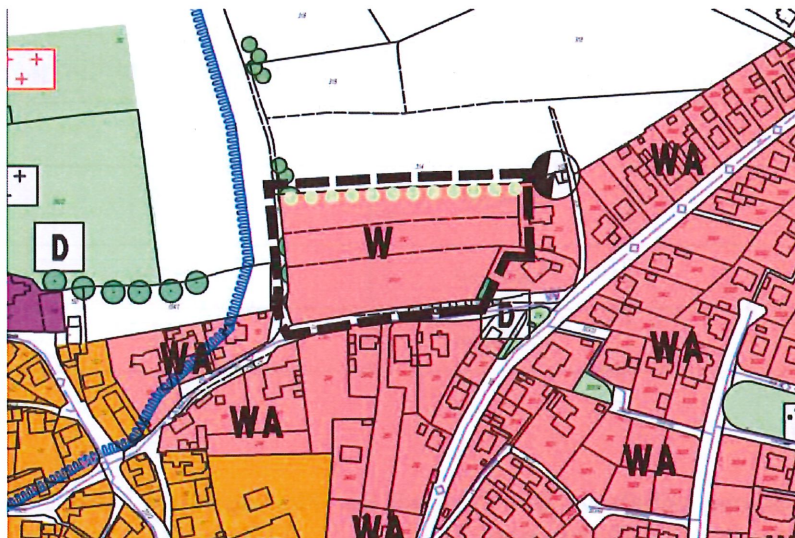
1.1.4 Naturhaushalt

Bei der Planungsfläche handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen im direkten Anschluss an bestehende Wohnnutzungen. In der direkten Umgebung des Geltungsbereichs befindet sich keine amtlich kartierten Biotopflächen. In Randbereichen bestehen einige kleinere Gehölze und Hecken.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Wiesau. Der Geltungsbereich stellt eine Arrondierung des bisher lückigen nördlichen Ortsrandes dar. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche durch die Berichtigung vom 27.02.2020 bereits als W mit vorgeschlagener Randeingrünung am Nordrand enthalten. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplanes.



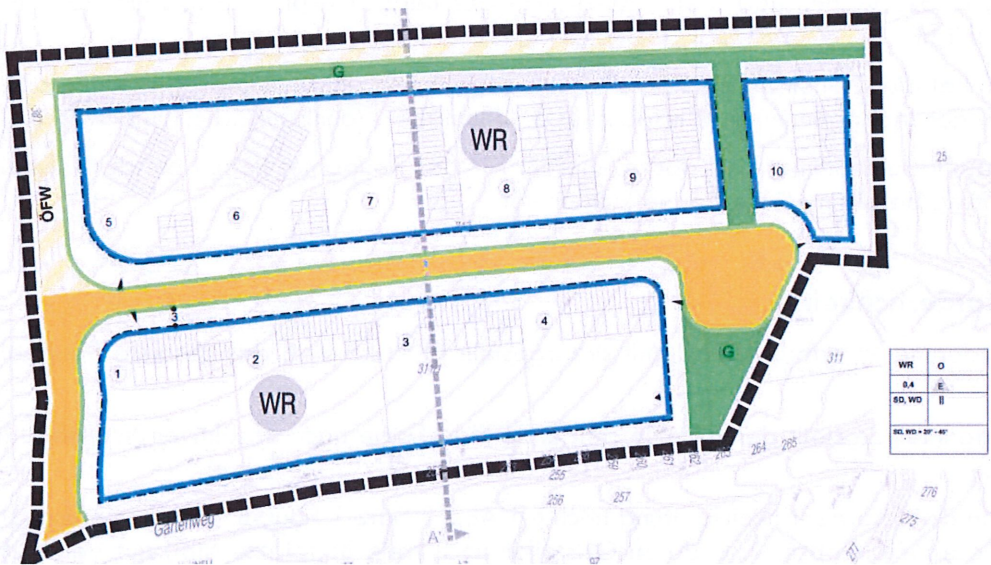
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan vom 27.02.2020

1.2.2 Ursprünglicher Bebauungsplan

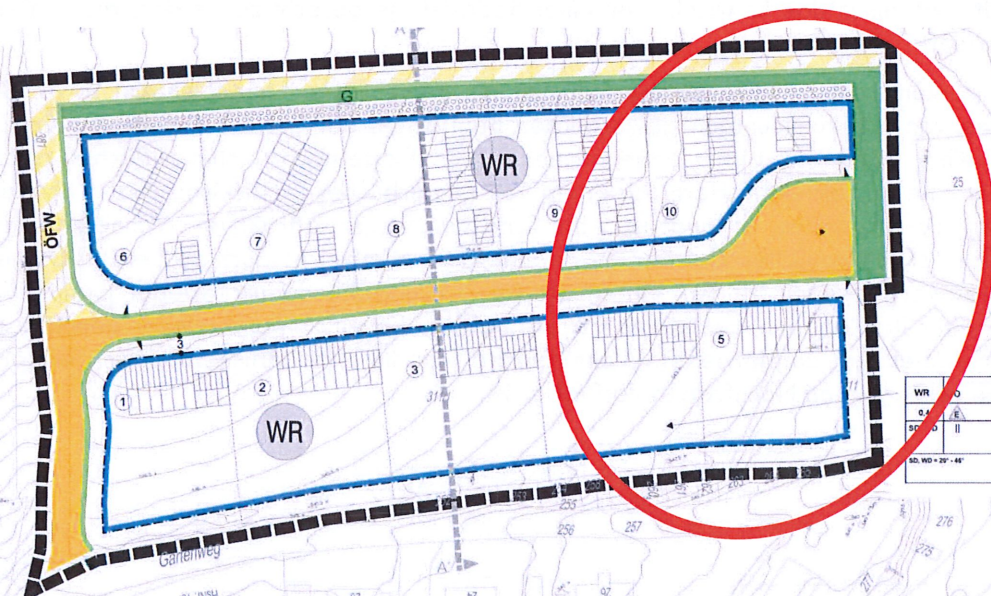
Für den Änderungsbereich wurde im Jahr 2020 bereits ein Bebauungsplan Wiesau „Kreuzberg Ost – Am Sonnenhang“ aufgestellt, der für den Bereich bereits ein reines Wohngebiet vorgesehen hat.

Durch eine geringe Vergößerung des Geltungsbereichs *um das* Flurstück 311/6 wird eine Anpassung im östlichen Planungsbereich ermöglicht. Dadurch ergeben sich größere Bauparzellen, eine optimierte Wegeführung sowie die entsprechende Gliederung der Grünflächen.

Eine flächensparende Dichte des Wohngebietes zusammen mit einer hohen städtebaulichen Qualität der Bebauung war damals schon wie heute Ziel der Marktgemeinde Wiesau.



Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplans vom 25.06.2020



Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 28.09.2020

2. ZIEL UND ZWECK DEN PLANUNG, ERFORDERLICHKEIT

Primäres Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, durch eine Hinzunahme des Flurstücks 311/6 eine gleichmäßigere Parzellierung entsprechend dem konkreten Bedarf zu entwickeln und die städtebauliche Ordnung zu sichern. Die Bauleitplanung mit 10 Parzellen entspricht einer moderaten Entwicklung eines Wohngebietes im Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen, entsprechend dem vorliegenden Bedarf.

2.1 Planungsanlass

Die Marktgemeinde Wiesau hat mit dem östlich angrenzenden Nachbarn die Planung abgestimmt. Dabei wurden nach der Ausfertigung des Bebauungsplans unterschiedliche Interessen deutlich.

Daraufhin hat die Gemeinde die Parzellierung geprüft und die Erschließungsplanung angepasst. Ziel der Marktgemeinde Wiesau ist es, zeitgemäße Wohnbauflächen zu entwickeln.

Die Grundstückseigentümer sind abgabebereit. Für das Baugebiet liegen bei der Gemeindeverwaltung bereits mehrere Vormerkungen vor.

2.2 Erforderlichkeit

Die 1. Änderung ist erforderlich damit sichergestellt ist, dass auch das gesamte Baugebiet realisiert wird.

Die Marktgemeinde stellt derzeit eine steigende Nachfrage nach attraktiven Wohnbauflächen fest.

Im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB kommt es grundsätzlich nicht darauf an, ob es in anderen Ortsteilen noch freie Bauplätze gibt, auf denen sich eine Wohnbebauung möglicherweise ebenfalls realisieren ließe. Der Plangeber darf regelmäßig innerhalb des von ihm verfolgten planerischen Konzepts auch ohne konkrete Analyse des aktuellen Bedarfs die planerischen Voraussetzungen schaffen, die es ermöglichen, im Vorgriff auf zukünftige Entwicklungen einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet.¹

Mit der Stärkung der zentralörtlichen Funktion als gemeinsames Mittelzentrum sowie der Entwicklung von interkommunalen gewerblichen Bauflächen am Ort Wiesau ist für die Zukunft von einer stärker als bisher angenommenen Nachfrage nach Wohnbauflächen auszugehen. Um eine ausreichende Harmonisierung von gewerblicher Entwicklung und Wohnbauentwicklung sicherzustellen, ist langfristig die Schaffung neuer, attraktiver Wohnbauflächen ein wichtiges städtebauliches Ziel der Marktgemeinde. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass in den vergangenen beiden Jahren die Bevölkerungsentwicklung wieder positiv war und trotz aller Bemühungen, bestehende Leerstände zu beseitigen und minder genutzte Innenbereichspotenziale zu aktivieren, Wohnbauland nicht im erforderlichen Umfang entsprechend den vorliegenden Nachfragen verfügbar ist.

¹ VGH München v. 31.08.2018 – 9 NE 18.6

2.3 Konzeption und Gestaltungsvorschriften

Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung nicht berührt:

- Erschließungssystem mit einer zentralen Stichstraße und Wende bleibt erhalten.
- Anzahl der vorgesehenen Parzellen ändert sich nicht.
- Die Größe des Geltungsbereichs wird nur geringfügig geändert.
- Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

Das Baugebiet wird aufgrund des Bedarfs als Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4 um flächensparendes Bauen zu ermöglichen. Der Bebauungsplan lässt Einzel- und Doppelhäuser mit offener Bauweise zu und passt sich damit der dörflichen Struktur und die Nachfrage vor Ort an. Im WR sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Als Dachformen sind ausschließlich Dachneigungen über 20° mit Farbvorgabe zulässig, um das charakteristische Ortsbild von Wiesau zu erhalten.

Die Baugrenzen und somit die überbaubaren Flächen konnten großzügig gefasst werden, um nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung den zukünftigen Bauherren ausreichenden Realisierungsspielraum zu belassen. Städtebauliche Gründe für engere Baufenster lassen sich aus der Umgebungsbebauung nicht ableiten. Weitergehende Regelungen zu Flächen für Garagen oder Nebenanlagen sind aus diesem Grund auch nicht notwendig.

Aufgrund der vorhandenen Höhenunterschiede im Plangebiet ist es im weiteren Verfahren erforderlich, die zulässige Höhenlage der Hauptgebäude und gegebenenfalls auch der Garagen in Bezug zur Erschließungsstraße festzusetzen. Nach Vorliegen der Erschließungsplanung erfolgt entweder die Festsetzung der zulässigen Straßenhöhe oder eine Festsetzung der zulässigen Höhenlage in Meter über Normalnull. Bei der zulässigen Höhenlage der Garagen ist eine von der bayerischen Bauordnung abweichende Festsetzung vorgesehen. Zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe wird dabei als unterer Bezugspunkt die hergestellte Rohfußbodendecke der Garage dienen. Somit ist sichergestellt, dass bei Grenzgaragen an den Grundstücksgrenzen und am Übergang zur Erschließungsstraße, die vom derzeit bestehenden Geländehöhen mäßig abweichen kann, eine praktikable Lösung erreicht wird.

Die weiteren, baugestalterischen Regelungen dienen dazu, die bestehenden Ortsstrukturen des zur Arrondierung vorgesehenen Ortsrandes ausreichend zu berücksichtigen. Für das Ortsbild wichtig sind hier insbesondere Dachaufbauten/Anbauten sowie Einfriedungen.

Erschlossen werden die Bauparzellen über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Im Westen führt eine Stichstraße mit Wendeanlage in das Plangebiet, die alle 10 Parzellen erschließt. Von hier führt eine fußläufige Verbindung nördlich, hangabwärts, um die Niederschlagswasserentsorgung sicherzustellen.

Zum Schutz vor von außen zufließendem Niederschlagswasser, wird eine 3 m breite Grünfläche mit Entwässerungsgraben vorgesehen. Um die Zugänglichkeit des Grabens zu gewährleisten, ist im Anschluss an den Entwässerungsgraben ein öffentlicher Fußweg / Pflegeweg eingeplant.

Eine Ortsrandeingrünung (mit den notwendigen Vorgaben Standort heimische Pflanzen) innerhalb der nördlichen Bauparzellen, schafft einen Übergang zur freien Landschaft und dient der Aufwertung des Ortsbildes.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN (unverändert)

3.1 Erschließung und Infrastruktur

Die Parzellen werden direkt bzw. über eine Stichstraße mit Wendeanlage an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche angebunden.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung ist über die bestehenden Straßen sowie die festgesetzten Verkehrsflächen im vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Sie verfügen über eine noch ausreichende Breite. Für den 3 - 3,5m breiten Gartenweg ist ein Teilausbau im östlichen Teil bis zur Baugebietszufahrt vorgesehen, da hier insbesondere auch bestehende, unterirdische Leitungen erneuert werden müssen. In diesem Zuge ist auch das Anlegen einer Ausweichstelle (trotz ungünstigen Geländebedingungen, mit Böschungssicherung) vorgesehen.

Es wäre auch alternativ eine Einbahnregelung grundsätzlich denkbar.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes, welche von der Gemeinde selbst vorgenommen wird, werden die Richtwerte zum barrierefreien Bauen, sofern sie durch die bestehende Topografie umsetzbar sind, beachtet.

3.1.1 Entwässerung

Die Entwässerung ist über die bestehenden Anlagen in den bestehenden Straßen möglich. Durch die Festsetzung eines gedrosselten Ablaufes für Niederschlagswasser aus den Bauparzellen ist die Funktionsfähigkeit der bestehenden Entwässerungsanlagen gesichert. Zum Schutz vor von außen zufließendem Oberflächenwasser wurde am Nordrand des Baugebietes eine Fläche für einen Entwässerungsgraben festgesetzt. Die Erschließungsplanung wird derzeit erstellt, die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gesichert.

3.1.2 Weitere Sparten

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze des Marktes gesichert.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden Straßen aus möglich.

3.1.3 Brand- und Katastrophenschutz

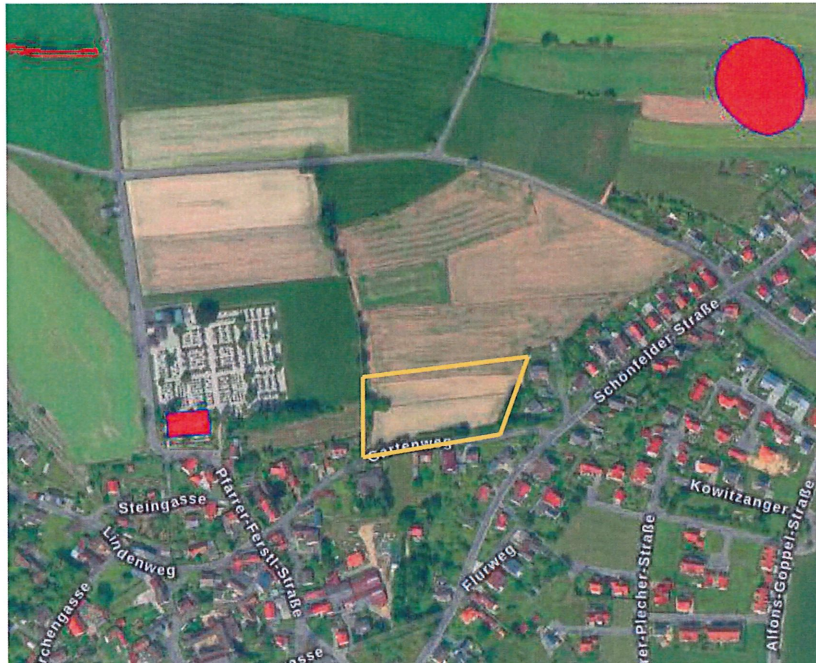
Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten wird frühestmöglich mit dem Kreisbrandrat abgestimmt. Die Feuerwehr Wiesau ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Brandschutz zu gewährleisten.

Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

3.2 Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gem. dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor.

Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.



Lage des Geltungsbereichs (orange); Bodendenkmäler in Umgebung (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus)

Die denkmalgeschützte Kreuzbergkirche liegt ca. 5-15 m höher als das vorgesehene Baugebiet. Mit der festgesetzten, maximalen Gebäudehöhe von 10 m dürften keine erheblichen Auswirkungen auf das direkte Umfeld des Denkmals zu erwarten sein. Direkte kulturhistorisch wesentliche Blickbeziehungen bestehen nicht, das Umfeld der Kirche mit Friedhof ist durch die vorhandene Eingrünung ausreichend vom vorhandenen Baugebiet abgeschirmt.

3.3 Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Das Planungsgebiet wurde bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen, östlich, südlich und südwestlich befinden sich wohnbaulich genutzte Flächen.

3.3.1 Schutzgut Mensch

Der Planungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende. Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten.

3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Die Planungsfläche wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Gehölze liegen nur in geringem Umfang ohne Biotopcharakter vor. Anthropogene Einflüsse bestehen bereits durch die angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen. Es sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Die Flächen lassen auf keine Flächen nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG schließen. Wertvolle Arten- und Lebensräume sind durch den zukünftigen Eingriff nicht betroffen.

Durch die zu erwartende Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Gegenüber den bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen und Gartenflächen entstehen.

Aufgrund von Ausweichlebensräume im Umfeld des Planungsbereiches (Grünland-, Wald- und Gartenflächen) ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Aktuelle Vorkommen im Planungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor. In den Randzonen bestehen Wohnbebauung, Verkehrseinrichtungen und intensive landwirtschaftliche Nutzungen. Diese unmittelbare Nähe lässt auf ein eingeschränktes Artenspektrum schließen.

3.3.3 Schutzgut Boden und Fläche

Die Fläche des Planungsgebietes beträgt ca. 1,0 ha.

Die Flächen sind vollständig unversiegelt mit Dauerbewuchs - gegenwärtig Ackerflächen bzw. Grünland. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung/kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb der bebaubaren Flächen und Stellplätze. Der versiegelte Boden wird seine bisherige Funktionen (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum, Nutzung als Produktionsfläche etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Angaben zu möglichen Altlasten oder Kampfmittelreste liegen dem Planverfasser nicht vor.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann eine geringere Teilversiegelung des Bodens gewährleistet werden. Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

3.3.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene oberirdische Gewässer ist die Wiesau im Norden in einer Entfernung von ca. 600 m.

Das Plangebiet liegt außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten.

Durch die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zu Pflanzbindungen und Mindestbegrünung minimiert werden. Auswirkungen auf die Vorfluter sind nicht zu erwarten.

Zum Schutz vor von außen zufließendem Oberflächenwasser, wird am Nordrand ein Graben festgesetzt. Die Niederschlagswasserbeseitigung im Baugebiet wird derzeit geplant und im weiteren Verfahren ergänzt.

3.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Planungsbereich hat nur eine geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Wiesau. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen und landwirtschaftlichen Nutzungen. Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) sowie Emissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung in Frage. Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das neue Baugebiet nicht wesentlich erhöhen.

Das Planungsgebiet besitzt als Kaltluftproduktionsfläche für die angrenzende Wohnbausiedlung nur eine geringe Bedeutung. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete bleiben weitgehend erhalten.

Durch die zu erwartende Versiegelungen können sich zusätzliche Erwärmungen sowie Veränderungen der Flurwinde ergeben. Durch Schaffung von klimafördernden Strukturen (Pflanzbindungen) können die Eingriffe minimiert werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

3.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Wiesau, im Übergang zur freien Landschaft, in einer leicht Richtung Südosten exponierten Lage.

Umliegend grenzen ansonsten landwirtschaftliche Flächen und Wohnbauflächen an. Die Planungsfläche ist von Nordwest nach Südost geneigt. Die Fläche weist eine geringe Fernwirkung Richtung Südosten auf. Ein Überschreiten der Höhenkuppe, die nördlich des Geltungsbereiches liegt, findet nicht statt. Der Geltungsbereich wird stets im Zusammenhang mit der Siedlung wahrgenommen. Grundsätzlich sind im weiten und nahen Umfeld unter anderem Wohngebäude, Kirchliche Einrichtungen, Straßen, Gehölze, Ackerflächen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortes und des derzeitigen Ortsrandes wird durch das Volumen und die Höhe der entstehenden baulichen Anlagen verändert. Es wird der bisherige Siedlungsrand am nördlichen Ortsrand von Wiesau erweitert. Der im Bebauungsplan zusätzlich durch Entwässerungsgraben und Flurweg festgesetzte Abstand der Baugrenze zum oberen Geltungsbereich verhindert einer Fernwirkung der Baukörper über den Geländekuppe im Norden hinweg. Ästhetische Verluste des Orts- und Landschaftsbildes können durch Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen und Pflanzpflichten vermieden werden.

3.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Güter

Es liegen keine nennenswerten Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf Kultur- oder sonstige Sachgüter, bei einer rechtzeitigen Sondierung und Meldung, vor. Grundsätzlich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Eine mögliche Blickachse von der angrenzenden Kreuzbergkirche wird durch ein Feldgehölz versperrt, die Wirkung auf den Friedhof wird durch das abfallende Gelände und den Erhalt einer bestehenden Hecke gering gehalten. Weitere wesentliche und beachtenswerte Blickachse vom Plangebiet zu Baudenkmalern bestehen nicht.

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist beispielsweise durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen möglich.

Genauere Angaben über mögliche Abfälle können nicht gemacht werden. Es ist mit haushaltsüblichen Abfallmengen zu rechnen, da es sich um ein Wohngebiet handelt.

Ein Landschaftsplan ist im Flächennutzungsplan integriert.

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

Weitere Fachplanungen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutz-) sind nicht bekannt bzw. dem Planverfasser nicht bekannt.

3.4 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung Richtung Norden
- Beschränkungen von Gebäude- und Wandhöhen
- Vorgabe zu Dachform und Dachneigung
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen
- Festsetzungen von sockellosen Zäunen mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm

3.5 Europäischer Gebietsschutz

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

4. GRÜNORDNUNGSPLANUNG (unverändert)

4.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Planungsflächen hin zur freien Landschaft einzugrünen, Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Diese Festsetzungen gewährleisten zusammen mit den Festsetzungen zur Versiegelung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nicht anzuwenden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich. Vermeidungsmaßnahmen sind unter Ziffer 4.4 genannt.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Zur Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Planungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feldgebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Geltungs- und Wirkungsbereiches auf den landwirtschaftlichen Flächen, in der angrenzenden Strauchhecke und den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung ist aber mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Ein Vorkommen der Feldlerche, als Vertreter der feldgebundenen Flur, ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Häusern im direkten Umfeld des Planungsbereiches auch nicht anzunehmen, da diese Arten zu solchen Sichthindernissen einen ausreichenden Abstand einhalten.

Bei der Realisierung der neuen Bauflächen mit Erschließung können aber dennoch bei einer worst-case-Betrachtung Brutplätze der feldgebundenen Arten oder zu mindestens ein Teil davon verloren gehen. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitats (offene landwirtschaftliche Flächen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Letztendlich kann auch unterstellt werden, dass sich ein möglicher Brutplatzverlust durch die Umwidmung der Agrarfläche vermutlich in dem Schwankungsbereich bewegt, der durch die jährlich wechselnde Verteilung und Dichte der angebauten Feldfrüchte im Umfeld entsteht.

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufelddräumung bzw. Berücksichtigung der bundes- (§ 15 Abs.

5 BNatSchG: 1. März bis zum 30 September) und landesrechtlich (Art. 16 BayNatSchG) vorgeschriebenen Fristen für Eingriffe z.B. in Hecken vermieden werden.

Erhebliche Störungen von feldgebundenen Arten und der Siedlungsbereiche wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftige Bebauung (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Planungsbereich bereits an eine Straße und Siedlungseinheiten angrenzt und einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, so dass bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate wirken und folglich ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ bereits vorhanden ist.

4.3.1 Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungsmaßnahmen nach derzeitigem Planungsstand nicht entgegen.

5. Quellenangaben

- **Regionalplan Region 6 Oberpfalz Nord**
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.01.2020
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **BayernAtlasPlus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung**, Bay. Landesamt für Steuern, 02/2009
- **Arten- und Biotopschutzprogramm Tirschenreuth**, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand 2003