



## **Markt Parkstein**

---

# **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Baugebiet West“**

<b>Aufgestellt:</b>	<b>27.04.2015</b>
<b>Geändert:</b>	<b>14.09.2015</b>
<b>Satzungsbeschluss:</b>	<b>14.03.2016</b>
<b>In Kraft seit:</b>	<b>16.03.2016</b>

# Inhaltsverzeichnis

---

## A Textliche Festsetzungen

---

### 1 Allgemeines

Bestandteile

### 2 Geltungsbereich

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Übersichtskarte Gesamt

Luftbildkarte

### 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Wandhöhen

3. Bauweise

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Flächen für Nebenanlagen

6. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

8. Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen

9. Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

10. Rückhaltung von Niederschlagwasser

11. Öffentliche Grünflächen

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

13. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) sowie Erhaltung von best.  
Bepflanzungen (Pflanzbindung)

13.1 Pflanzliste Bäume und Sträucher

Grünordnung – Öffentliche Grünflächen

### 4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Haus- und Dachform, Dacheindeckung

2. Dachgauben

3. Wintergärten

4. Fassadengestaltung

5. Einfriedungen

6. Garagen

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

8. Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke

9. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

### 5 Systemskizzen

1. Lage der Bezugspunkte

2. Systemschnitte

3. Systemskizze Dachgauben

## B Hinweise und Empfehlungen

---

1. Grünflächen, Stützmauern

2. Solarnutzung

3. Selbstschutz der Bauherren vor Oberflächenwasser

4. Kanalisation

5. Abfallwirtschaft, Müllabfuhr

6. Versorgung

7. Landwirtschaft

8. Brandschutz

## C Begründung mit Eingriffsregelung

### 1 Begründung

- 1.1. Erfordernis der Aufstellung
- 1.2. Ausgangslage der Planung
- 1.3. Entwurfsbegründung
  - 1.3.1. Erschließung - Verkehr
  - 1.3.2. Grünordnung
  - 1.3.3. Bebauung
  - 1.3.4. Lärmschutz

### 2 Umweltbericht

1. Einleitung
  - 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanänderung
  - 1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung
  - 2.1. Natürliche Grundlagen
  - 2.2. Untersuchung relevanter Schutzgüter
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
  - 4.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter
  - 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
    - 4.2.1. Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen
    - 4.2.2. Berechnung des Ausgleichbedarfs
    - 4.2.3. Externer Ausgleich
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Methodisches Vorgehen und Technische Schwierigkeiten
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Zusammenfassung

### 3 Schallschutzgutachten

1. Zusammenfassung
2. Situation und Aufgabenstellung
3. Grundlagen
4. Anforderung an den Schallschutz - Verkehrslärm
  - 5.1. Verkehrslärm
5. Rechnerische Ermittlung der Geräuschimmissionen
6. Lärmschutzmaßnahmen
7. Passiver Lärmschutz

Anlage 1: Pläne und Ergebnisse

Anlage1.1: Berechnungssituation Verkehrslärm, 16. BImSchV

Anlage1.2: Berechnungssituation Verkehrslärm, DIN 18005

Anlage 2: Emittentendaten

Anlage 3: Information zum Rechenlauf

## D Plandarstellung - Anhang

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1 : 1000  
vom 27.04.2015, geändert am 14.09.2015, geändert am 14.03.2016

## A Textliche Festsetzungen

### 1 Allgemeines

#### Bestandteile

Der **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan** – im folgenden als „Bebauungsplan“ bezeichnet – umfasst die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:1000 sowie einen **Textteil** mit den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans und der Begründung. Hinweise und Empfehlungen sind beigefügt.

Der **Umweltbericht** mit Behandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde vom Büro für Landschaftsökologie und Landschaftsplanung Susanne Ullmann, Hauptstraße 15, 95508 Kulmain erstellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes und im Anhang beigefügt.

Eine **Schalltechnische Untersuchung** bzgl. zu erwartender Lärmimmissionen ausgehend von den Kreisstraßen NEW 2 und NEW 24 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und im Anhang beigefügt.

Die Schalltechnische Untersuchung wurde erstellt durch ab Consultants GmbH, Sachbearbeiter Dipl.-Ing. (FH) A.Bartl, Altentreswitz 25, 92648 Vohenstrauß.

## 2 Geltungsbereich

### Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet, das im Sinne der Ziffer 15.12 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist.

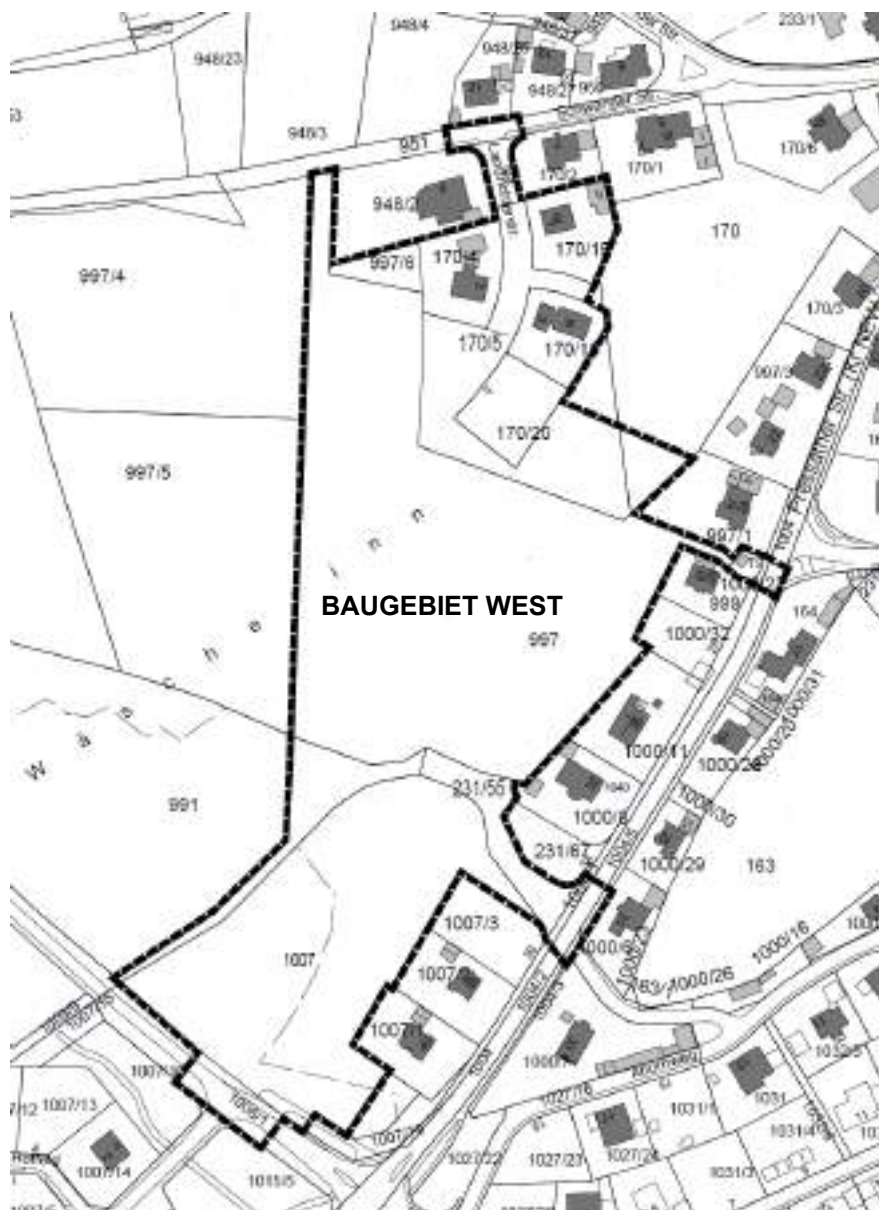
### Im Einzelnen die Grundstücke der Gemarkung Parkstein:

Flur - Nr.:

948; 170/15; 170/4; 997/6; 170/18; 170/20; 997; 100/22; 321/55

Flur- Nr. (Teilflächen)

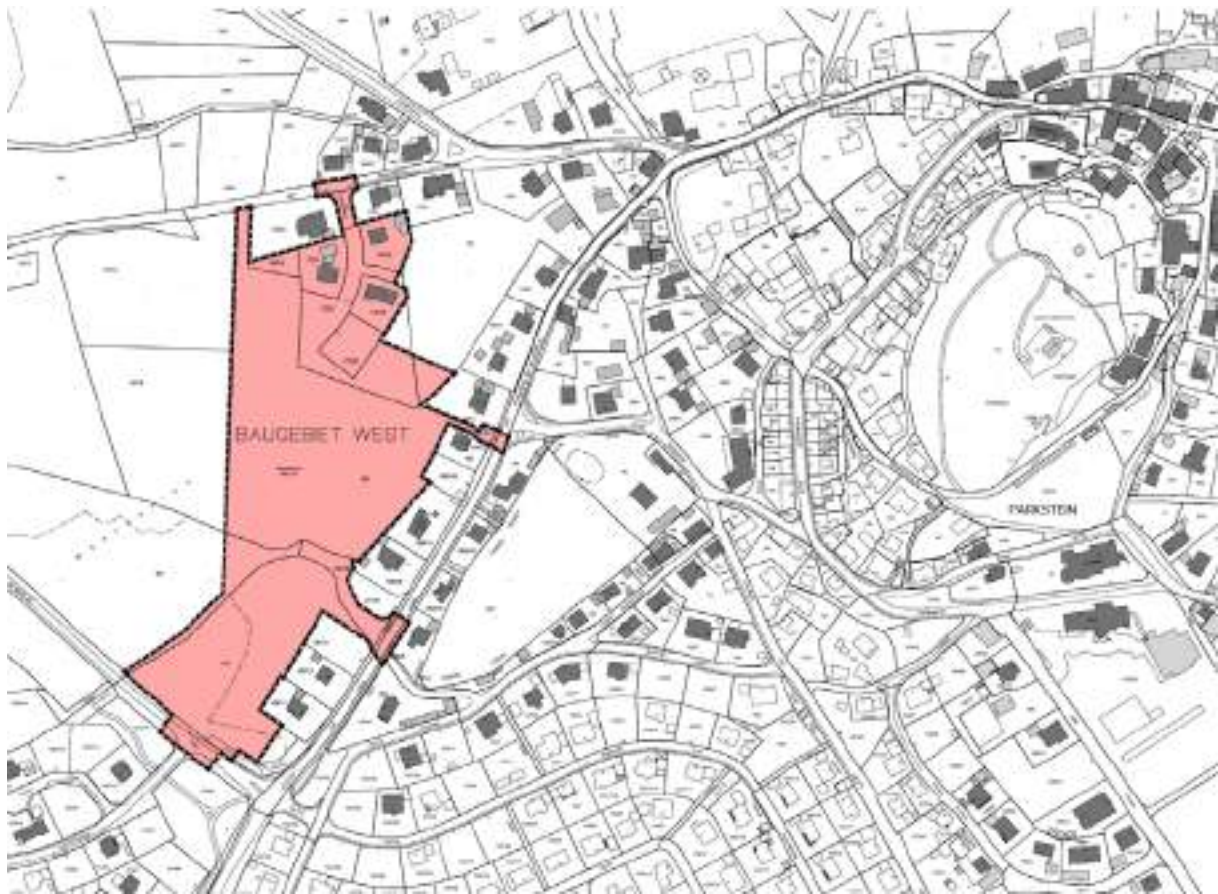
951; 170/5; 170; 1004/1; 1004; 1007; 991; 1006/1



Kartenausschnitt "Geltungsbereich" mit Flur Nummern (ohne Maßstab)

## Übersichtskarte Gesamt

---



Baugebiet „West“ Gesamtübersicht mit Ortskern (ohne Maßstab)

## Luftbildkarte



Luftbild mit Darstellung des "Baugebietes West" (ohne Maßstab)

### 3 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für den gesamten Planbereich auf **0,3** festgesetzt.

Die Geschosflächenzahl (GFZ) wird für den gesamten Planbereich auf **0,6** festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse: maximal II (zwei Vollgeschosse)

Die Berechnung der zulässigen Grundfläche (GR) hat nach § 19 BauNVO zu erfolgen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

#### 2.1 Wandhöhen

Gemäß den Systemschnitten (siehe A.5) werden für die einzelnen Haustypen Wandhöhen festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt (Straßenniveau bzw. höchster Geländepunkt) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante der Dachhaut des Gebäudes.

Bei Flachdachgebäuden ist die Oberkante der Attika maßgebend.

<b>Satteldach</b>	E + D / DN 38°- 47°	max. 4,60 m
<b>Satteldach</b>	E+ I / DN 10°- 26°	max. 6,50 m
<b>Walmdach</b>	E+ I / DN 10°- 26°	max. 6,50 m
<b>Pulldach</b>	E + D / DN 12°- 25°	max. 6,50 m bei einer Gebäudebreite bis max. 8,00 m
		Bei Gebäudebreiten über 8,00 m sind die Pulldächer versetzt anzuordnen, hierbei gelten die Festsetzungen für versetzte Pulldächer.
<b>Versetzte Pulldächer</b>	E + D / DN 12°- 30°	max. 6,50 m
<b>Flachdach</b>	E + I / DN 2°	max. 7,00 m (OK Attika)

#### Bezugspunkte zur Wandhöhenfestlegung :

Parzellen Nr.

1-16 / 18 / 19 / 23 / 24

Straßenniveau, mittig Grundstückszufahrt an der Grundstücksgrenze

Parzellen Nr.

17 / 20-22 / 25-30

höchster natürlicher Geländepunkt am geplanten Standort Wohngebäude



**Beispielzeichnung für die Festlegung des Bezugspunktes zur Ermittlung von Wandhöhen :**



### 3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

offene Bauweise (o) - § 22 Abs. 2 BauNVO

Garagen können abweichend von der offenen Bauweise an den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen errichtet werden - § 22 Abs. 4 BauNVO

### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung dargestellt.

### 5. Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind auf die Haltung von Kleintieren zu beschränken.

## **6. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Im Bebauungsgebiet sind Garagen abweichend von der offenen Bauweise an den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen bzw. grenznah anzuordnen. Dabei ist ein Garagenvorfeld von mind. 5,50 m einzuhalten.

Für die giebelseitige Grenzbebauung mit Garagen wird eine Längenbegrenzung von max. 8,00 m entlang der Grundstücksgrenze festgesetzt.

Bei traufseitiger Grenzbebauung mit Satteldachgebäuden, sowie bei Pult- und Flachdächern ist eine maximale Länge von **9,00 m** für die Grenzbebauung zulässig.

Unmittelbare traufseitige Grenzbebauungen sind unter folgenden Bedingungen möglich:  
Die durch die unmittelbare traufseitige Grenzbebauung erforderliche innenliegende Dachrinne muss an beiden Traufseiten der Garage ausgebildet werden. Hierbei ist auf eine absolut symmetrische Ansicht zu achten.

Gemäß Systemschnitten (siehe A.5) wird für talseitig angeordnete Grenzgaragen (Parzellen Nr. 2, 4-8, 24) eine größere Wandhöhe entlang der Grenze, bedingt durch die Hangsituation, unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

- Länge der Grenzbebauung durch die Garage max. 8,00 m
- Schnittpunkte OK Dachhaut mit Außenwand Grenzbebauung max. 3,00 m über Straßenniveau
- Talseitige Wandhöhe für Garagen max. 5,50 m über natürlichem Gelände (siehe Systemschnitte Garagen)
- Giebelflächen bis 47 Grad bleiben ebenso unberücksichtigt, wie die Höhe von Straßenniveau bis zum bestehenden Gelände entlang der Grenzbebauung

Pro Einfamilienhaus sind mind. 2 Stellplätze und bei Mehrfamilienhäusern mind. 1 Stellplatz pro Wohnung zu errichten. (offene Stellplätze, Garagen)

Der Aufbau von Kniestöcken auf Garagen ist grundsätzlich unzulässig.

## **7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB**

Die Erschließung der einzelnen Flurstücke erfolgt über öffentliche Straßen

## **8. Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB**

Zufahrten zu den Grundstücken sind durch einen Hinweispfeil im Plan gekennzeichnet.  
Das Ausleiten von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

## **9. Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Die innerhalb des Planbereiches erforderlichen Versorgungsleitungen für Elektrizität und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

## 10. Rückhaltung von Niederschlagwasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Je Bauparzelle ist eine Regenwasserrückhaltung in Form einer Wasserzisterne mit mindestens 6,00 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen vorzusehen. (Standort entsprechend den Gegebenheiten innerhalb des Baugrundstückes)

Der Überlauf der Zisterne ist an die RW-Kanalisation anzuschließen. Das gesammelte Regenwasser kann zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Hinweis: Anlagen zur Nutzung des gesammelten Regenwassers als Brauchwasser (WC-Spülung, Waschmaschine, usw.) sind bei der Gemeinde meldepflichtig.

Dabei ist auch zu beachten, dass durch die Brauchwassernutzung keine Rückwirkungen auf das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen.

## 11. Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### Öffentliche Grünflächen

Die im Plan festgesetzten straßenbegleitenden sowie ortsrandsbildenden Grünflächen bzw. Baumbepflanzungen sind unter Verwendung heimischer groß- und mittelkroniger Laub- oder Obstbäume sowie Sträucher zu bepflanzen. (Artenbeispiele siehe Pflanzliste Bäume und Sträucher).

## 12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### Schallschutzmaßnahme Kreisstraße NEW 24

Auf Grund der räumlichen Nähe der geplanten Bebauung zur Kreisstraße NEW 24 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt um die Verkehrslärmimmissionen aus der Kreisstraße zu ermitteln.

Für die schalltechnische Berechnung wurde die Geschwindigkeit von 50 km/h als maximale innerorts Geschwindigkeit zu Grunde gelegt.

### Festsetzungen bezüglich Lärmschutz für die 1. Baureihe entlang NEW 24

Parzellen Nr. : 12, 13

- An der Bebauung auf folgenden Parzellen sind die Fenster von Aufenthaltsräumen sowie Schlaf- und Kinderzimmern von den angegebenen Gebäudeseiten weg zur lärmabgewandten Seite zu orientieren:

Parzelle	Fassade	Geschoß
12	Südwest	alle
13	Südwest	II

- An der Bebauung auf folgenden Parzellen sind die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern von den angegebenen Gebäudeseiten weg zur lärmabgewandten Seite zu orientieren:

Parzelle	Fassade	Geschoß
12	Südost	II
13	Südwest	I

- Soweit die Orientierung der Räume zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, z.B. etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen, Doppelfassaden, sicherzustellen, dass eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, bei gewährleisteter Belüftbarkeit der Räume einen Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 30 \text{ dB(A)}$  während der Nachtzeit in Schlaf- und Kinderzimmer, bzw. von  $L_{p,in} = 40 \text{ dB(A)}$  während der Tagzeit, in Aufenthaltsräume nicht zu überschreiten.

Der Schallschutz gegen Außenlärm hat entsprechend der VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 zu erfolgen.

- Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

Die festgesetzten Maßnahmen zum baulichen bzw. passiven Schallschutz sind auf Grundlage des vorliegenden schalltechnischen Untersuchungsberichtes durchzuführen.

Der schalltechnische Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros abConsultants GmbH, Sachbearbeiter Dipl.-Ing. (FH) A.Bartl vom 04.03.2016 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **13. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) sowie Erhaltung von best. Bepflanzungen (Pflanzbindung) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Die im Bebauungsplan **mit Pflanzgebot** festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind mit einheimischen, hochwachsenden Bäumen sowie Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. (siehe Pflanzliste)

Die eingezeichneten **Pflanzbindungen** sind einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen, sowie Erdkabeln einzuhalten.

#### **13.1 Pflanzliste Bäume und Sträucher:**

Folgende heimische Arten sind für die Umgrünung und Pflanzungen im gesamten Baugebiet vorgesehen:

##### **Großkronige Bäume:**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

**Klein- und mittelkronige Bäume:**

Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Heimische, bewährte Obstbäume

**Sträucher:**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata agg.	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna agg.	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Apfelrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Weißdorn wird nur in Rücksprache mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege nach Abwägung der Gefahr für Feuerbrand gepflanzt.

Nichtheimische Nadelgehölze wie Thujen, Scheinzypressen usw. dürfen nicht gepflanzt werden, da sie sich nachteilig auf die heimische Fauna und das Landschaftsbild auswirken können.

## Grünordnung – Öffentliche Grünflächen:



## 4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Haus- und Dachform, Dacheindeckung

Im gesamten Planbereich sind Haupt- und Nebengebäude mit Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächern gemäß den Systemschnitten (siehe A.5) abzudecken.

Übersicht über Dachform, Dachneigungen und Dachüberstand

<b>Satteldach</b>	E+D	38° – 47°	Traufe 0,60 m	Ortgang 0,30 m
<b>Satteldach</b>	E+I	10° – 26°	Traufe 0,80 m	Ortgang 0,50 m
<b>Walmdach</b>	E+I	10° – 26°	Traufe 0,80 m	Ortgang 0,50 m
<b>Pulldach</b>	E+D	12° – 25°	Traufe 0,80 m	Ortgang 0,50 m
<b>Versetztes Pulldach</b>	E+D	12° – 30°	Traufe 0,80 m	Ortgang 0,50 m
<b>Flachdach</b>	E+I	ca. 2°	--	--

Bei Pulldachgebäuden ist die niedrige Wand (Traufseite) generell auf der Talseite zu positionieren.

Garagen sind in Bezug auf Dacheindeckung und Dachneigung dem des Hauptgebäudes anzugleichen bzw. mit einem Flachdach auszuführen.

Als Dacheindeckungsmaterial für Hauptgebäude und Garagen (außer Flachdächer) sind Dachziegel, Dachsteine in den Farben rot, braun, anthrazit und grau zugelassen. Metaldächer sind in grauen Farbtönen auszuführen.

Farblich lackierte bzw. beschichtete Blechdächer sind unzulässig.  
Dachbegrünungen auf flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern sind zulässig.

### 2. Dachgauben

Dachgauben sind nur bei Satteldächern (Wohngebäude) ab der Minstdachneigung von 38° zulässig.

Die ausbaufähigen Dachgeschosse können mit Satteldachgauben (DN mind. 30°) oder Schleppgauben versehen werden.

Je Dachfläche sind nur Dachgauben in einheitlicher Größe und Erscheinungsbild in der inneren Hälfte der Dachfläche zulässig (siehe Schemaskizze unter Punkt A 5). Der Dachüberstand darf an der Traufe waagrecht gemessen max. 10 cm und am Ortgang 5 cm nicht überschreiten.

Pro Dachgaube ist eine Gesamtansichtsfläche von max. 2,50 m<sup>2</sup> zulässig.

Für die Dacheindeckung der Gauben ist das gleiche Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden (Alternativ: Verblechung der Dachgauben).

### 3. Wintergärten

Wintergärten sind zulässig und können auch über die überbaubare Fläche hinausragen.

Als maximal zulässige Baugrenzenüberschreitung werden festgesetzt:  
in der Länge maximal 6,00 m, in der Tiefe bzw. Breite maximal 3,00 m

Erforderliche Abstandsflächen sind nach BayBO auf jeden Fall einzuhalten.  
Die überbauten Flächen sind auf die GRZ und GFZ anzurechnen.

#### 4. Fassadengestaltung

Das Verkleiden der Außenfassade mit Kunststoffplatten ist unzulässig. Die Fassadenanstriche sind in gedeckten Farben auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig.

#### 5. Einfriedungen

Mauern sind als Einfriedung generell nicht zulässig!

Als **straßenseitige** Einfriedung sind zulässig:

Holz- bzw. Metallzäune (Zaunsockel mit max. 15 cm über Gelände Straßenseite zulässig)

Es ist eine Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedung von mind. 1,00 m und max. 1,50 m ab Straßenniveau an der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Als **seitliche und rückwärtige** Einfriedungen sind zulässig:

Holz-, Metallzäune sowie Drahtgeflechtzäune mit einer einheitlichen Gesamthöhe von min. 1,00 m und max. 1,50 m.

Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung ist das natürliche Gelände. Im Bereich der Anpassung an das Straßenniveau ist das angepasste Gelände als Bezugspunkt maßgebend.

Die Drahtgeflechtzäune sind vorzugsweise mit Hecken zu hinterpflanzen.

Zaunsockel sind nicht zulässig!

#### 6. Garagen

Um eine Gliederung der Baukörper zu erreichen, dürfen Garagen nicht in gleicher straßenseitiger Flucht der Hauptgebäude errichtet werden.

Der Gebäudeversatz ist mit mindestens 0,50 m auszubilden.

Für Garagengebäude sind neben Sattel- und Pultdächern auch Flachdächer zulässig.

An Stelle massiver Garagen können auch „Carports“ errichtet werden.

Dachbegrünungen sind bei flach geneigten Dächern zulässig.

#### 7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Im straßenseitigen Vorgarten- und Zufahrtsbereich ist das Gelände des jeweiligen Grundstückes im direkten Anschlussbereich hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten Verkehrsfläche anzugleichen.

Stützmauern oder steile Böschungen sind an der straßenseitigen Grenze unzulässig.

Stützmauern als Abgrenzung zu den benachbarten Grundstücken im Bereich der Garagenzufahrten bei talseitig angeordneten Garagen sind zulässig. Die Oberkante der Stützmauer darf max. 20 cm (Sockel) höher sein als die Gargenzufahrt.

Die Geländeaufschüttungen bzw. Abgrabungen sind auf die Bereiche Garagenzufahrt, Wohnhauszugang und Terrassenbereich zu beschränken.

Geländeaufschüttungen für Terrassen sind bis maximal 60 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

Bei stärkerer Hanglage sind zusätzlich Trockenmauern mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen zu Vollgeschossen sind unzulässig.

Jedes Grundstück hat an die seitlich und rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anzuschließen.



## 8. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Garagenzufahrten und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Pro Parzelle ist ein mittelkroniger Laubbaum als Hausbaum oder mindestens zwei hochstämmige einheimische Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die Baum- und Strauchpflanzungen sind entsprechend der Pflanzliste Bäume und Sträucher (A/3.13.1) auszuführen.

Die Pflanzungen und die gärtnerische Anlage der Außenanlagen auf der jeweiligen Bauparzelle sind spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme fertig zu stellen.

Garagenzufahrten und sonstige Bodenversiegelungen sind mit wasserdurchlässigen Beton- oder Natursteinpflasterbelägen (z. B. Pflasterbelag mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Ökopflaster) zu befestigen. Die Versiegelung der Bodenflächen ist möglichst gering zu halten.

Unzulässig für Garageneinfahrten, Eingangsbereiche, Gehwege und Terrassenbefestigungen sind Bodenversiegelungen mit Asphalt, Beton oder wasserundurchlässigen Verbundpflaster.

Notwendige Geländemodellierungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

## 9. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB

Der Umweltbericht (§ 2a Abs. 2 BauGB) mit Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurde erstellt durch das Büro für Landschaftsökologie und Landschaftsplanung Susanne Ullmann, Hauptstraße 15, 95508 Kulmain.

Dieser **Umweltbericht setzt die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen fest und ist Bestandteil des Bebauungsplanes** und im Anhang beigefügt.

Neben einer Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Schutzgüter aufgezeigt, sowie erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

### 9.1 Flächen, für die Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind

Für alle überbaubaren Flächen sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Als Flächen, auf denen kein Eingriff im Sinne des BayNatSchG zu erwarten ist, werden die bereits versiegelten Flächen (Straßen, Weg) und der Großteil der geplanten Grünflächen bzw. der Erhalt der Gehölze eingestuft.

### 9.2 Ausgleichsflächen

Für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen stellt der Markt Parkstein folgende Grundstücke als „Externen Ausgleich“ zur Verfügung:

Fl.Nr.	Gemeinde	Gemarkung	Fläche
343	Parkstein	Parkstein	4.360 m <sup>2</sup>
346	Parkstein	Parkstein	7.850 m <sup>2</sup>
848/2	Parkstein	Parkstein	1.921 m <sup>2</sup>
455	Parkstein	Hammerles	8.392 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>22.523 m<sup>2</sup></b>

### 9.3 Ausgleichsmaßnahmen



Abb.: Lage in der TK500 mit Flurnummern (nicht maßstäblich); grüne Kreise = Ausgleichsflächen, roter Kreis = Eingriffsfläche

#### Ausgleichsflächen Fl. Nr. 343, 346 Gmkg. Parkstein

*Entwicklungsziel:* Artenreiches Extensiv-Grünland

*Maßnahmen:*

- Aushagerungsschnitt in den ersten drei Jahren (vor dem „Ährenschieben“ der Obergräser ca. 15.05.), zweite Mahd je nach Aufwuchs und 1x im Herbst ab September jeweils mit Entfernung des Mähgutes
- Anschließend angepasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd); 1. Mahd jährlich zwischen 20.06. und 01.07.; 2. Mahd zwischen 01.09. und 15.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes
- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Herbizide)
- Anlage von 2 Ranken durch Oberbodenabtrag und Wiederauftrag
- Anlage eines 5 m breiten Brachestreifens an der östlichen Grenze des Grundstückes Fl. Nr. 343 zur Fl. Nr. 341, Entfernung von aufkommenden Gehölzen, punktuelle Pflanzung von 10 heimischen Dornsträuchern und zusätzliche Pflanzung einer einzeln stehenden Eiche
- Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 5 Jahren muss von der Unteren Naturschutzbehörde überprüft und bestätigt werden.

Der Schutzzonenbereich für die 20-kV Freileitungen auf der Fl. Nr. 346 beträgt je 8,0 m beiderseits der Leitungsachse. Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches dürfen nur mit Gehölzen mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m erfolgen.

*Aufwertbare Fläche:*

Gesamtfläche Fl.Nr. 343: 4.360 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche Fl.Nr. 346: 8.550 m<sup>2</sup>, nicht anrechenbare Biotopfläche 700 m<sup>2</sup> → 7.850 m<sup>2</sup>

*Aufwertungsfaktor:* 1,0

*Anrechenbare Ausgleichsfläche (Produkt aus Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche):*

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 343: 4.360 m<sup>2</sup> x 1 = **4.360 m<sup>2</sup>**

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 346: 7.850 m<sup>2</sup> x 1 = **7.850 m<sup>2</sup>**

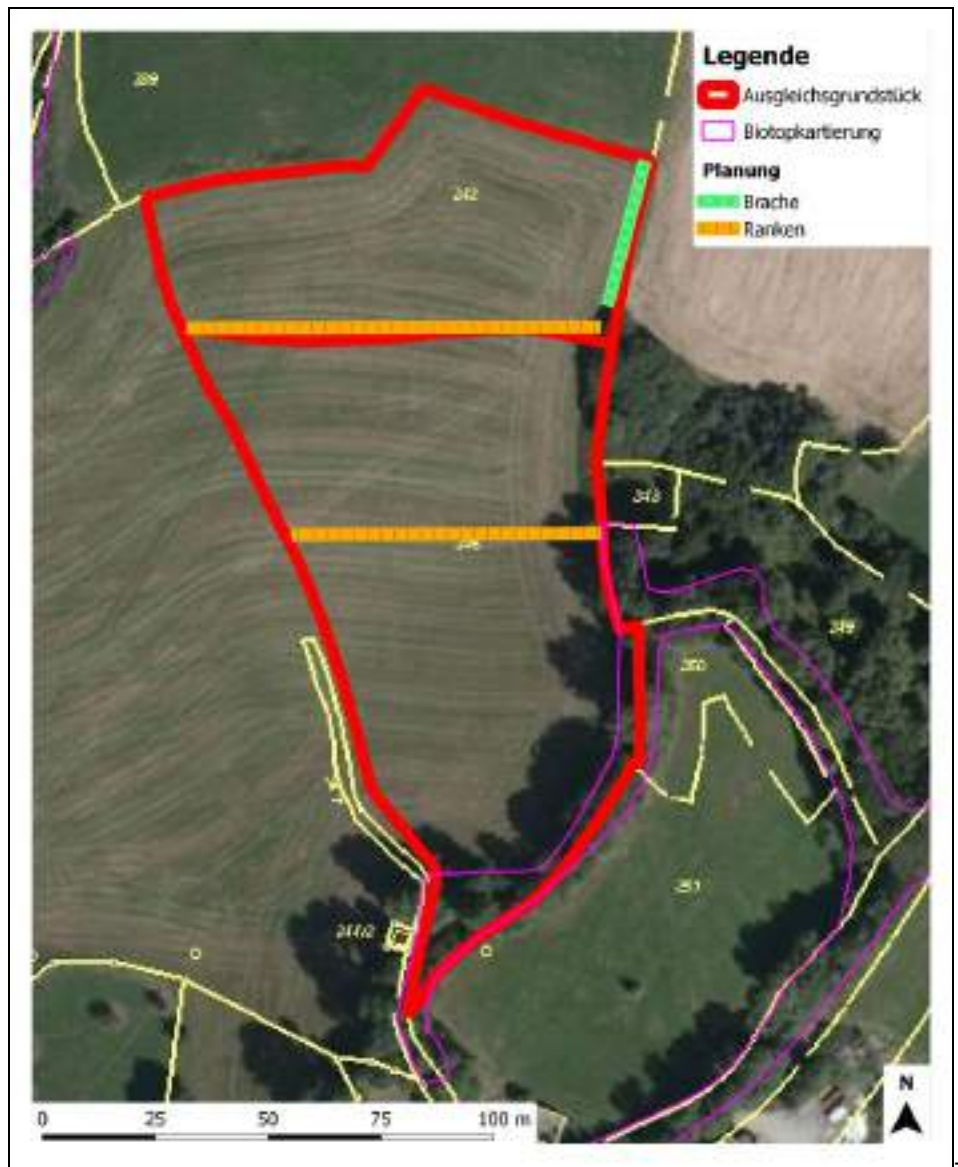


Abb.: Luftbild der Grundstücke FI. Nr. 343, 346 mit Flurkarte

### Ausgleichsfläche FI.Nr. 848/2 Gmkg. Parkstein

*Entwicklungsziel:* Artenreiches Extensiv-Grünland

*Maßnahmen:*

- Aushagerungsschnitt in den ersten drei Jahren (vor dem „Ährenschieben“ der Obergräser Obergräser ca. 15.05.), zweite Mahd je nach Aufwuchs und 1x im Herbst ab September jeweils mit Entfernung des Mähgutes
- Angepasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd); 1. Mahd jährlich zwischen 20.06. und 01.07.; 2. Mahd zwischen 01.09. und 15.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes
- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Herbizide)
- Anlage eines 5 m breiten Brachestreifens entlang des Waldmantels/-saums und entlang des südwestlichen Ackers mit 4 Lesestein- und Totholzhaufen, punktuelle Pflanzung von 8 heimischen Dornsträuchern, Entfernung von aufkommenden Gehölzen
- Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 5 Jahren muss von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden.

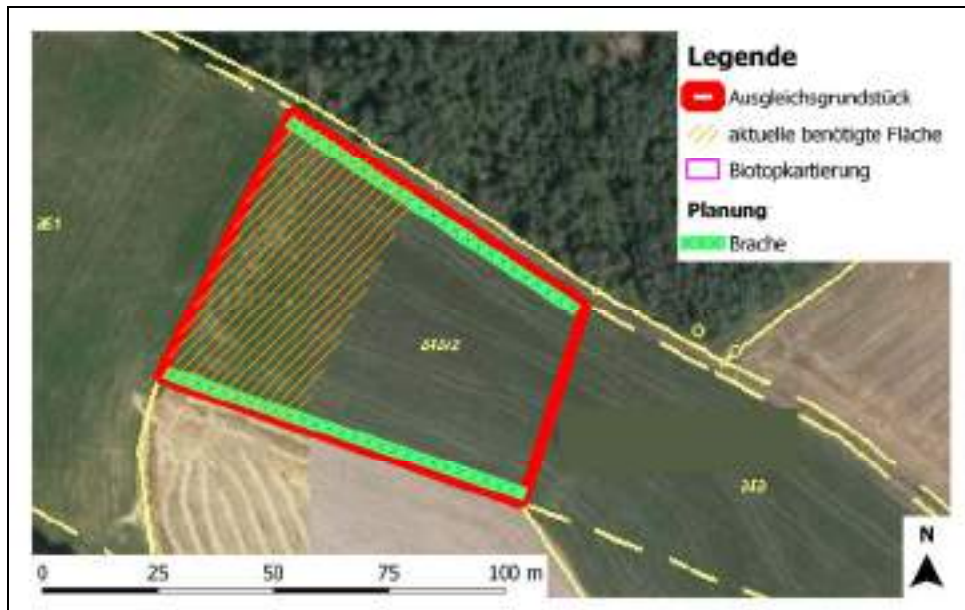


Abb.: Luftbild des Grundstückes Fl. Nr. 848/2 mit Flurkarte

*Aufwertbare Fläche:*

Gesamtfläche Fl.Nr. 848/2: 4.348 m<sup>2</sup>

*Aufwertungsfaktor:* 1,0

*Anrechenbare Ausgleichsfläche (Produkt aus Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche):*

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 848/2: 1.920 m<sup>2</sup> x 1 = **1.921 m<sup>2</sup>**

Ausgleichsfläche für künftige Eingriffe: 2.427 m<sup>2</sup>

### **Ausgleichsfläche Fl.Nr. 455 Gmkg. Hammerles**

*Entwicklungsziel:* Artenreiches Extensiv-Grünland

*Maßnahmen:*

- Entwicklung einer artenreichen Wiese durch Mähgutübertragung
- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Herbizide).
- Angepasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd); 1. Mahd jährlich zwischen 20.06. und 01.07.; 2. Mahd zwischen 01.09. und 15.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes
- Verbreiterung des bestehenden, westlichen Gehölzes durch die Anlage eines 5 m breiten Brachestreifens entlang des Gehölzes mit 5 Lesestein- und Totholzhaufen, Entfernung von aufkommenden Gehölzen, punktuelle Pflanzung von 5 heimischen Dornsträuchern.
- Anlage eines Brachestreifens an der nördlichen und östlichen Grenze von 3 m Breite im jährlichen Wechsel
- Pflanzung von 6 Hochstamm-Obstbäumen heimischer Sorten entlang des Feldweges an der Innenseite der Brache
- Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 5 Jahren muss von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden.



Abb.: Luftbild des Grundstückes Fl. Nr. 455 mit Flurkarte

*Aufwertbare Fläche:* Gesamtfläche 8.392 m<sup>2</sup>

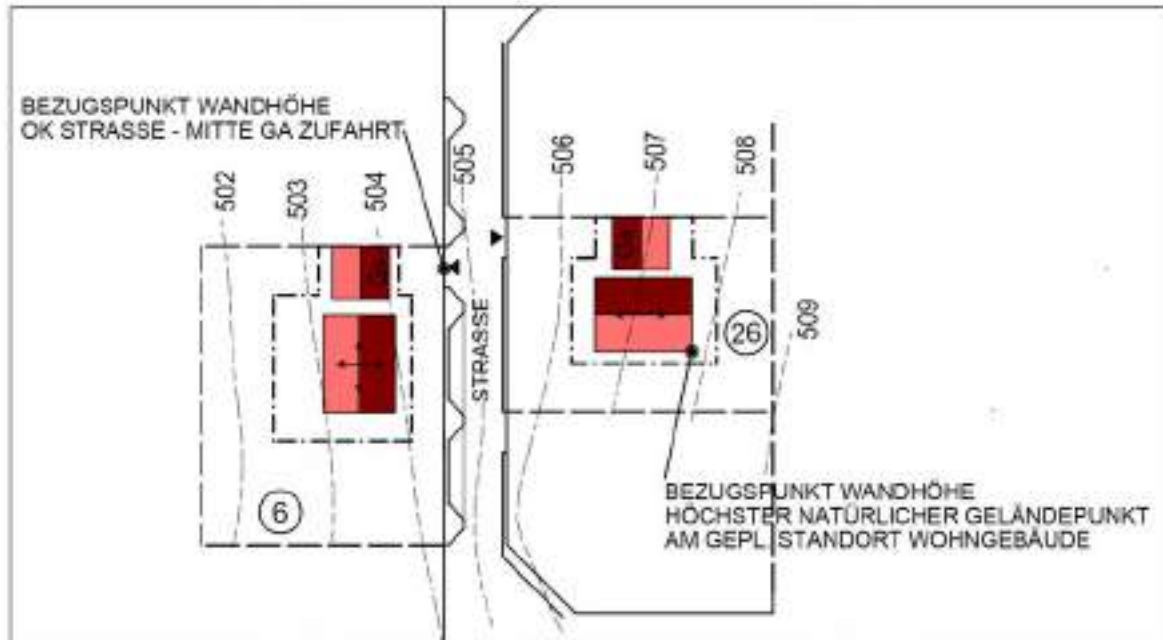
*Aufwertungsfaktor:* 1,0

*Anrechenbare Ausgleichsfläche (Produkt aus Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche):*  
Ausgleichsfläche Fl.Nr. 455: 8.392 m<sup>2</sup> x 1 = **8.392 m<sup>2</sup>**

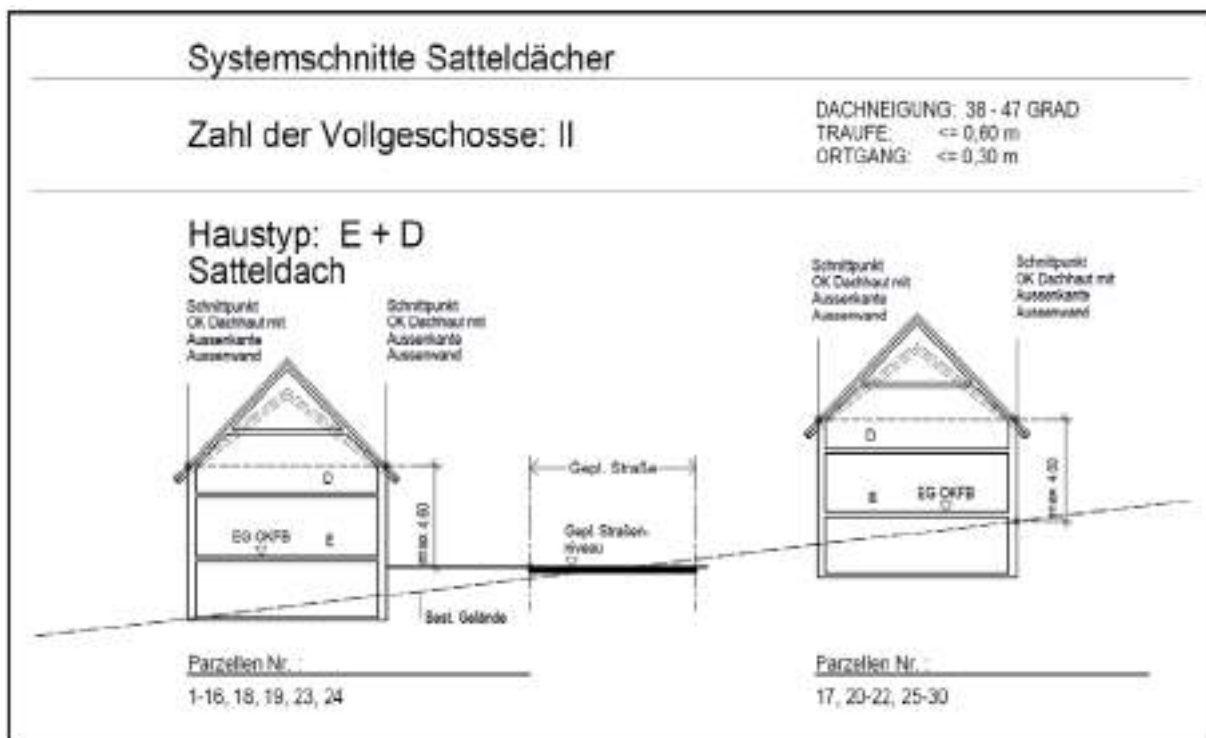
Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu gestalten, sobald mit der Erschließung des Baugebietes begonnen wird. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen an angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu vermeiden. Bei Erdarbeiten ist auf den Erhalt der Funktionsfähigkeit etwaiger Drainagen zu achten.

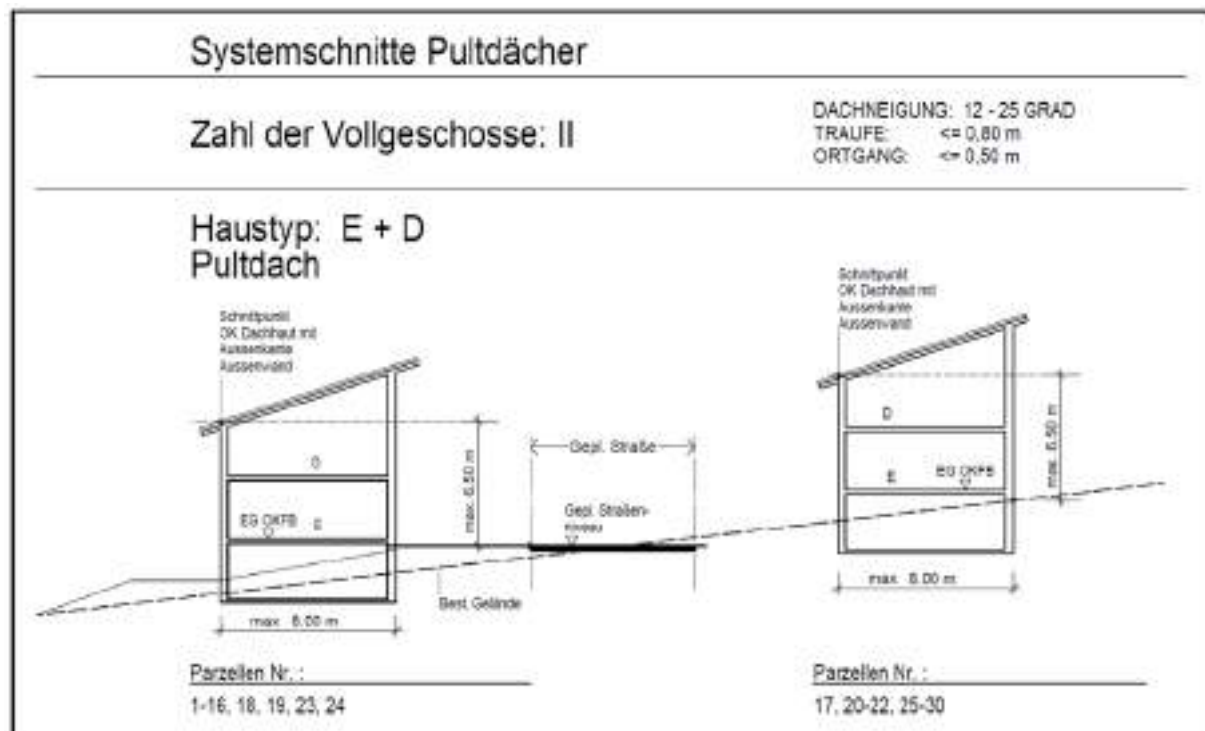
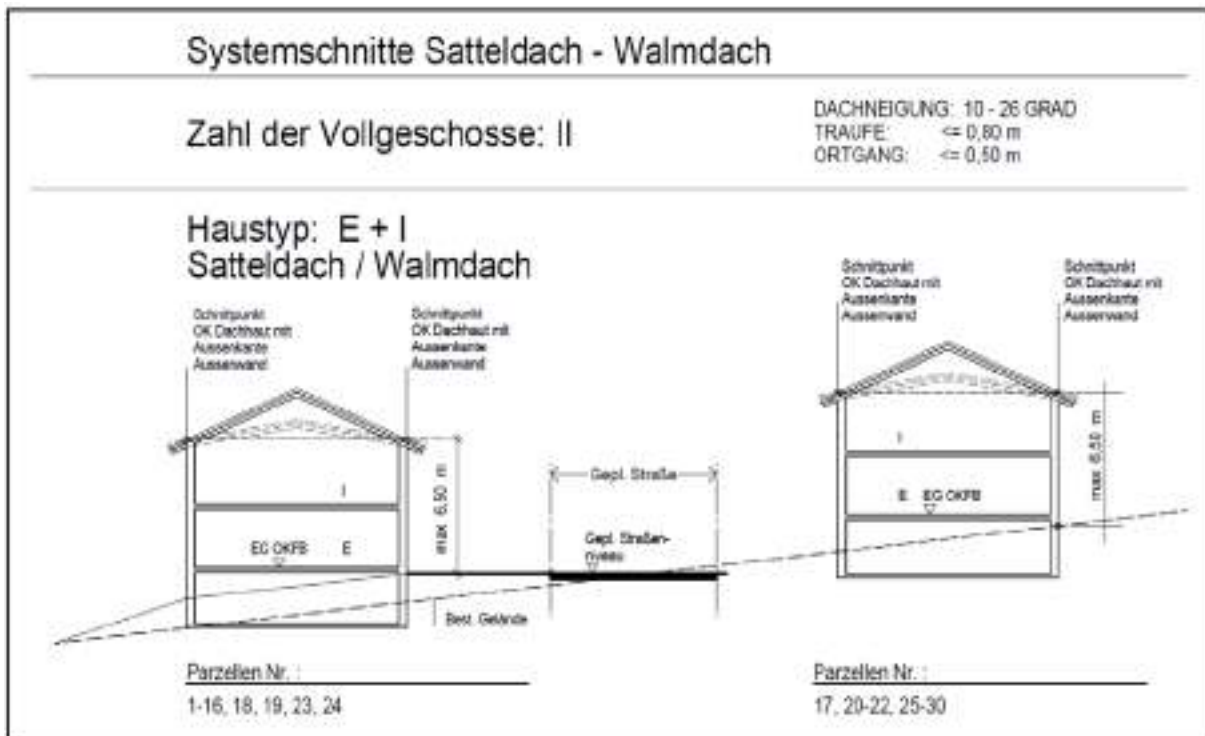
## 5 Systemskizzen

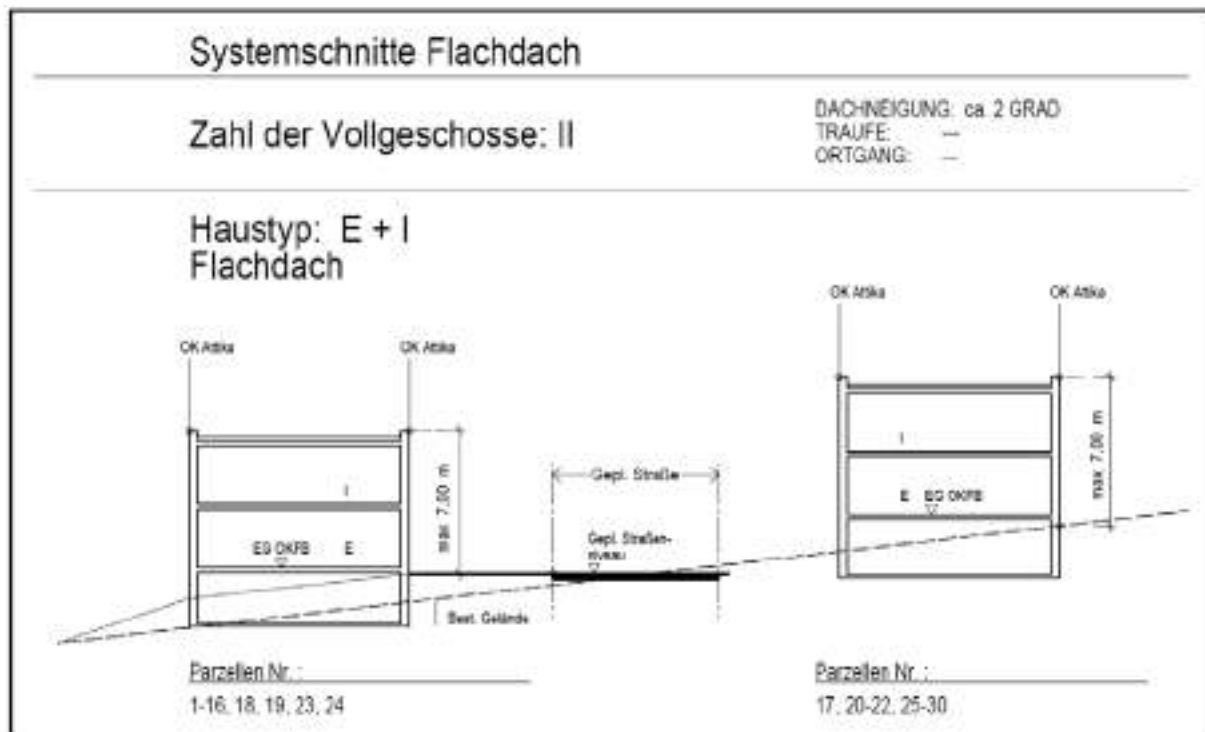
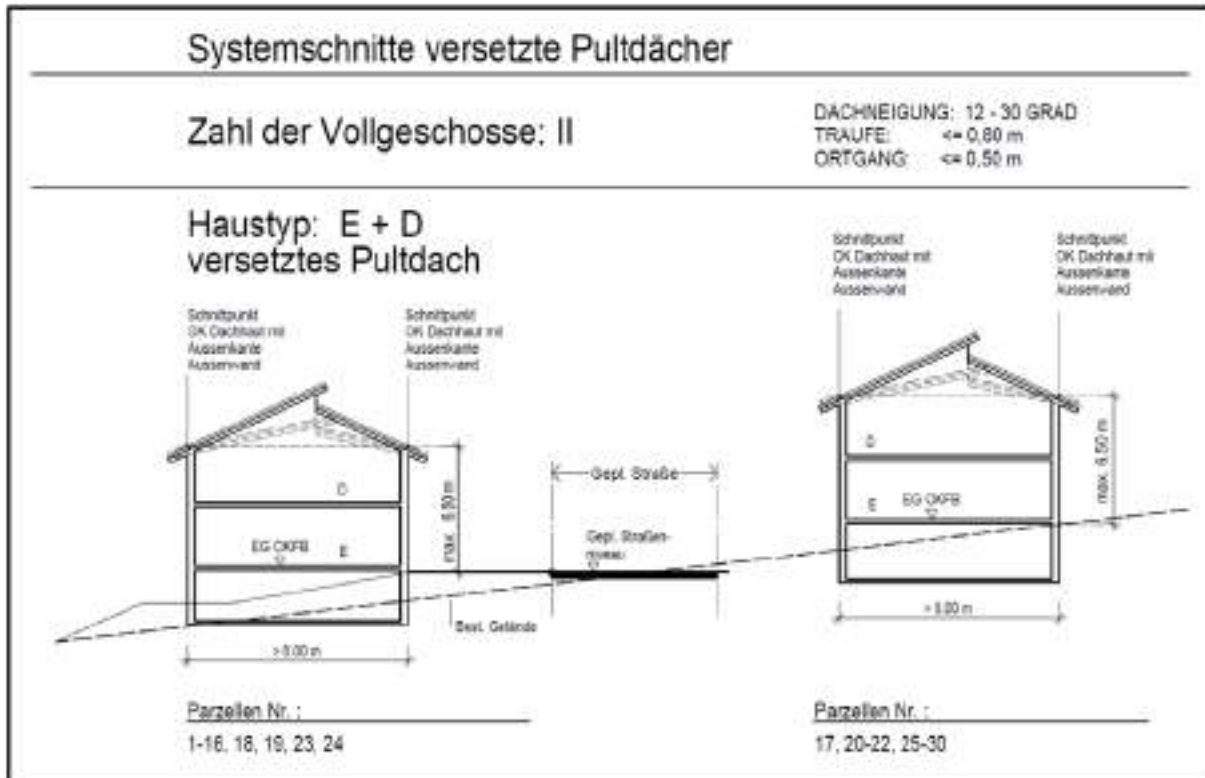
### 1. Lage der Bezugspunkte



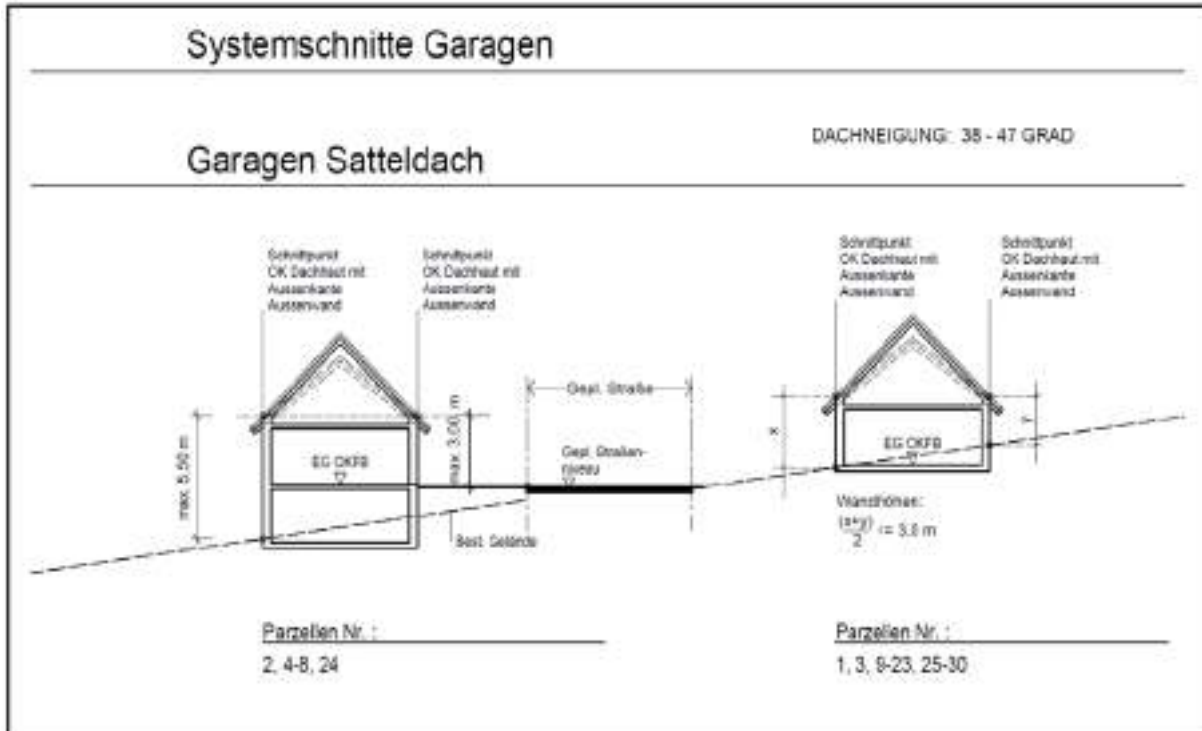
### 2. Systemschnitte



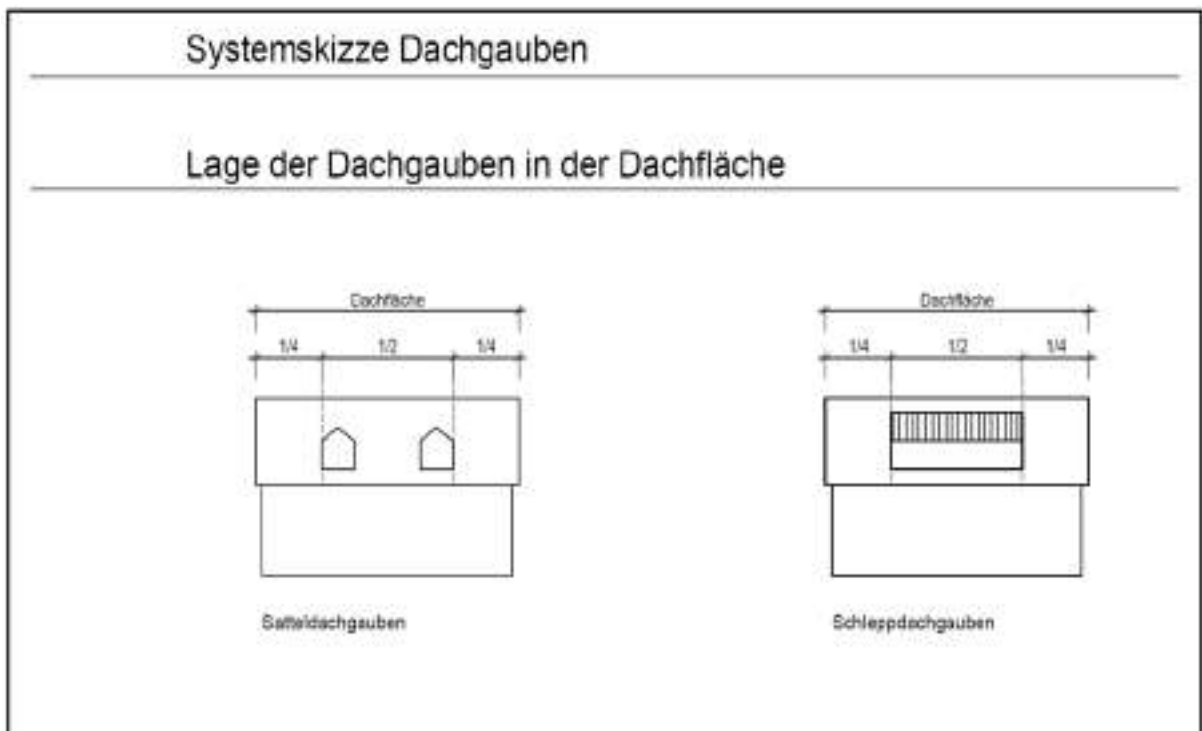








**3. Systemskizze Dachgauben**



## B Hinweise und Empfehlungen

### 1. Grünflächen, Stützmauern

Es wird die Anlage von Blumenwiesen (standortheimische Saatmischung) anstelle von Rasenflächen empfohlen.

Stützmauern sind, soweit statisch möglich, als Trockenmauer oder als Betonmauer mit Natursteinverkleidung auszubilden.

### 2. Solarnutzung

Solarnutzung wird empfohlen und für sinnvoll erachtet.  
Solarkollektoren sind bei nach Süden geneigten Steildächern energietechnisch sinnvoll.  
Solarplatten sollen gut proportioniert auf den Haupt- bzw. Garagendachflächen untergebracht werden.

### 3. Selbstschutz der Bauherren vor Oberflächenwasser

Bei der Planung des Gebäudes sowie der Außenanlagengestaltung sollte auf eine sichere Führung des Oberflächenwassers geachtet werden. (Lage von Kellerfenstern, Lichtschächten und Kellerabgängen, Gefälle vom Gebäude zur Grundstücksfläche)

### 4. Kanalisation

Generell sind sämtliche Einleitungsstellen für Abwasser unterhalb der Rückstauenebene (Straßenniveau) ausreichend gegen Rückstau zu sichern.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.  
Ausnahme: Die bereits bebauten Parzellen 1, 29, 30 sind bereits an die vorh. Mischwasserkanalisation angeschlossen. Dieser Zustand bleibt erhalten.

Der neu zu errichtende Schmutzwasserkanal wird in den vorhandenen Mischwasserkanal mit Anschluss an die best. Kläranlage eingeleitet.

Die neu zu errichtende RW-Kanalisation wird einem Regenrückhaltebecken im südlichen Teil des Baugebietes zugeführt und gedrosselt in die RW-Kanalisation des Baugebietes Schutzengel weitergeleitet.

### 5. Abfallwirtschaft, Müllabfuhr

Bauparzelle Nr. 3 wird über eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit erschlossen.  
Auf Grund der fehlenden Wendemöglichkeit kann die Parzelle Nr. 3 nicht von Müllfahrzeugen angefahren werden.  
Somit sind Abfälle die im Holsystem entsorgt werden zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle (Haupterschließungsstraße) zu verbringen.

### 6. Versorgung

Das gesamte Baugebiet kann mit Erdgas versorgt werden.

## **7. Landwirtschaft**

Auf Grund der ländlichen Lage mit den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Geruch usw. auf.

Die Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt teilweise durch das Baugebiet. Von angrenzenden und benachbarten Acker- und Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind.

## **8. Brandschutz**

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser wird über die Trinkwasserhauptleitung in Verbindung mit Unterflurhydranten sichergestellt.

Der abwehrende Brandschutz wird durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr gewährleistet.

## C Begründung mit Eingriffsregelung

### 1 Begründung

#### 1.1 Erfordernis der Aufstellung

Die nach wie vor sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken am Hauptort der Marktgemeinde Parkstein bewog den Marktgemeinderat, neben den bisher ausgewiesenen Baulandflächen im westlichen Bereich weiteres Bauland bereitzustellen.

Die zuletzt ausgewiesenen Bauflächen „Im Grün“ und „Schutzengel“ sind zu einem Großteil verkauft und bebaut.

Bauwilligen Interessenten, Neuansiedler bzw. junge Familien aus dem eigenen Gemeindegebiet, können erschlossene Baulandflächen zurzeit nicht angeboten werden.

Der Ankauf von geeigneten Grundstücken im Osten zeigte sich als äußerst schwierig, so dass sämtliche hier geplanten Bauflächen momentan, und auch in näherer Zukunft nicht umsetzbar sind.

Im Westen dagegen sind die Grundstücksbesitzer verkaufswillig und somit ist der Weg zur Realisierung des Baugebietes „West“ frei geworden.

Der Bebauungsbereich „West“ wird nördlich durch die Schwander Straße und östlich durch best. Bebauung begrenzt. Südlich erstreckt sich das Gebiet bis zur Kreisstraße NEW 24 von Parkstein in Richtung Hammerles. Im Westen geht der Planungsbereich in die freie Feldflur über.

Die gute vorhandene Infrastruktur mit Grundversorgung für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, Apotheke und dem örtlichen Arbeitsplatzangebot vor allem durch die Fa. Winkler schaffen gute Voraussetzungen sich in der Marktgemeinde anzusiedeln.

Ebenso bietet die Nähe zum Oberzentrum Weiden/Opf. und zur Kreisstadt Neustadt/WN mit Anbindung durch öffentlichen Nahverkehr eine gute Grundlage als Arbeits- und Wohnstandort für die Marktgemeinde.

Der Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan „West“ wurde am **24.03.2014** durch den Marktgemeinderat gefasst.

#### 1.2 Ausgangslage der Planung

Mit der mittlerweile genehmigten 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Parkstein wurde die planungsrechtliche Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf „West“ geschaffen.

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 3,8 Hektar.

Die Höhenlage des Plangebietes liegt zwischen ca. 493 m und ca. 515 m über NN. In topografischer Hinsicht ist dieser Bereich als mittlere Hanglage zu bezeichnen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden innerhalb der öffentlichen Straßenräume angeordnet. Die Abwasserentsorgung des Baugebietes West erfolgt im Trennsystem.

Im westlichen Bereich des geplanten Baugebietes befindet sich bereits ein Mischwasserkanal mit Anschluss an die gemeindeeigene Kläranlage.

Zur Reduzierung der Belastung der Kläranlage wird für das Regen- und Oberflächenwasser ein neuer Regenwasser-Kanal errichtet und in das geplante Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich an der NEW 24 zwischengespeichert. Der erforderliche Ablauf des Rückhaltebeckens erfolgt gedrosselt in die best. RW Kanalisation des angrenzenden Baugebiets Schutzengel.

Die separate neue Schmutzwasserkanalisation kann an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Einrichtungen der Infrastruktur wie Kindergarten, Kinderkrippe, Grundschule, Sporthalle und Freisportanlagen sind im näheren Ortsbereich vorhanden.

Eine gute verkehrsmäßige Anbindung ist über die Kreisstraßen NEW 24 und NEW 2, die Bundesstraßen B22 und B470 sowie die überregionale Anbindung über die nahegelegene Autobahn A93 gegeben.

### 1.3 Entwurfsbegründung

Mit dem Baugebiet „West“ werden neben dem best. Baugebiet „Schutzengel“ weitere Baulandflächen westlich des bisherigen Ortsrandes ausgewiesen und damit der Ortsrand in Richtung Westen verschoben.

Die geplante Bebauung schließt im Norden, Osten und Süden an bestehende Bebauung an und bildet mit der Randeingrünung einen neuen Ortsabschluss in Richtung Westen. Da die Flächen der Fl. Nr. 170 derzeit nicht zu erwerben sind, entsteht eine künstliche Baulücke, die sich jedoch durch vorgesehene Anbindungen aus dem Baugebiet West später jederzeit erschließen lässt. Zurzeit wird der überwiegende Bereich des geplanten Baugebietes landwirtschaftlich genutzt.

#### 1.3.1 Erschließung - Verkehr

Das Baugebiet kann von Norden und Süden über bestehende Erschließungsstraßen erschlossen werden. Im Norden erfolgt die Anbindung an die Schwander Straße, im Süden an die Kreisstraße NEW 24 von Parkstein in Richtung Hammerles.

Die innere Haupteerschließung erfolgt somit in Nord-Süd-Richtung an welche Stichstraßen, teilweise mit Wendeeinrichtung angegliedert sind. Über zwei Stichstraßen im Westen erfolgt die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Acker- und Grünflächen.

Im Nordosten ist die Erschließungsmöglichkeit für eine weitere Baufläche in östlicher Richtung angelegt (Fl. Nr. 170).

Zusätzlich sind Fußweganbindungen nach Osten zum Ortskern und zu den best. Bushaltestellen entlang der NEW 2 (Pressather Straße) vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

Die Erschließungswege sind durch seitlich wechselnde Parkstreifen mit Baumbepflanzungen gegliedert.

Durch diese wechselseitigen Fahrbahnverengungen kann mit baulichen Maßnahmen eine angemessene Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit erzielt werden.

Auf einen straßenbegleitenden Gehweg wurde verzichtet, da innerhalb des Baugebietes nur mit reinem Anliegerverkehr sowie geringen landwirtschaftlichen Verkehr zu den angrenzenden Acker- und Grünflächen zu rechnen ist.

### 1.3.2 Grünordnung

Neben den großzügigen Grünbereich zur NEW 24 im Süden ist im Westen eine neue Ortsrandeingrünung vorgesehen. Geplant ist hier eine offene Bepflanzung in unterschiedlicher Dichte mit mehrreihigen Hecken und Einzelbäumen. Bestehende Grünbereiche bzw. Biotope sind in die Planung eingebunden und werden erhalten. Zusätzlich zu den Randeingrünungen sind Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sowie Pflanzgebote auf den jeweiligen Bauparzellen vorgesehen und festgesetzt.

### 1.3.3 Bebauung

Der gesamte Planbereich des Baugebietes „West“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der BauNVO bestimmt und umfasst insgesamt 30 Bauparzellen, von denen im nördlichen Baugebietsbereich bereits 3 Parzellen bebaut sind.

Entsprechend der Nachfrage ist eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in offener Bauweise vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze pro Parzelle werden durch Einzel- und Doppelgaragen mit Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche auf dem jeweiligen Grundstück gesichert.

Durch die Anpassung der einzelnen Baufenster an die gegebene Hangsituation wird eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild erzielt.

Die geplanten Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 700 m<sup>2</sup> bis hin zu ca. 1.400 m<sup>2</sup>.  
(Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 870 m<sup>2</sup>)

Durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen wird ausreichend Spielraum zur individuellen Gestaltung gegeben.

Ebenso sind die textlichen Festsetzungen auf das erforderliche Mindestmaß reduziert.

Die derzeit noch im geplanten Baugebiet befindliche 20 KV Freileitung wird von der Trafostation an der Pressather Straße bis zur Schwander Straße zurückgebaut und im öffentlichen Straßenbereich erdverkabelt.

Überörtliche Ver- und Entsorgungsleitungen berühren das Plangebiet nicht.

### 1.3.4 Lärmschutz

Auf Grund der geplanten Bebauung entlang der Kreisstraßen NEW 2 und NEW 24 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt um die Verkehrslärmimmission zu ermitteln. Demnach sind für die beiden direkt an der Kreisstraße NEW 24 gelegenen Bauparzellen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Für die restlichen Bauparzellen (28 Stück) sind keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

## **2 Umweltbericht**

MARKT  
LANDKREIS  
REG.BEZIRK

**PARKSTEIN**  
**NEUSTADT a. d. Waldnaab**  
**OBERPFALZ**

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS

**ALLGEMEINE WOHNGEBIET WEST**

UMWELTBERICHT (§ 2a Abs. 2 BauGB)

MIT BEHANDLUNG DER

**NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG**

Fassung vom 22.09.2015

Erstellt durch das Büro für Landschaftsökologie und Landschaftsplanung  
Susanne Ullmann

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Ziel des Bebauungsplanes ist es in Parkstein neue Wohnbauflächen mit einer Größe von ca. 3,8 ha zu schaffen. Dabei werden die Flurnummern 170/0(T)/4/5(T)/15/18/20, 231/55(T) 991(T), 948, 951(T), 997/0/6, 1000/22, 1004/0(T)/1(T), 1006/1 (T), 1007/0(T) in der Gemarkung Parkstein am nordwestlichen Ortsrand überplant.

### 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, sowie die im Regionalplan nachfolgend dargestellten Ziele:

Der „zentrale Ort“ Parkstein liegt im Umlandbereich des Oberzentrums Weiden und befindet sich in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Eine Siedlungstätigkeit in zentralen Orten wird positiv beurteilt.

Die Planungsfläche liegt nach dem Regionalplan außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Hessenreuther Wald, Manteler Wald, Bürgerwald und Staatswald Mark“. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze und Wasserwirtschaft werden durch die Planungsfläche nicht berührt.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Parkstein (Stand 6. Änderung, Architekturbüro Schöberl 2012) ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet, Verkehrsflächen und überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans zu einem Allgemeinen Wohngebiet erfolgt im Parallelverfahren.

## 2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 2.1 Natürliche Grundlagen

#### **Naturraum**

Das vom Bebauungsplan betroffene Gebiet liegt im Naturraum 070 "Oberpfälzisches Hügelland".

#### **Lage**

Das Gelände befindet sich westlich des Stadtkerns in einer Lücke des Ortsrands zwischen Pressather Straße, Schwander Straße und NEW 24 und ist neben den Verkehrswegen von Wohnbebauung, Acker- und Grünlandflächen umgeben. Die Fläche fällt nach Westen hin von ca. 514 auf 493 m üNN. ab.

#### **Geologie**

Die Geologische Karte M = 1:500.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für den Bereich Oberkreide aus dem Erdmittelalter aus.





Abb.: Lage des Planungsgebiets in der TK25 (nicht maßstäblich)

### **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 westliche Planungsgebiet im Bereich (Fluttergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald. Der östliche Teil würde sich zu einem Zwiebelzahnwurz-Waldgersten- und -Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Hainsimsen-Ausbildung sowie punktuell Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald entwickeln.

### **Reale Vegetation**

Durch menschlichen Einfluss und Nutzung unterscheidet sich die heutige Vegetation in der Regel von der ursprünglich vorhandenen bzw. von der potenziell natürlichen Vegetation. Auf der Fläche befinden sich mäßig artenreiches Grünland, Acker, bereits versiegelte Bereiche und bestehende Wohnbauflächen. Letztere werden im Folgenden nach ihrem ursprünglichem Bestand (Grünland) bewertet. Es sind einzelne Gehölze vorhanden, von denen ein Teil biotopkartiert ist (Nr. 6238-122-32/33).

## **2.2 Untersuchung relevanter Schutzgüter**

Maßgeblich bei der Untersuchung der Auswirkungen für die relevanten Schutzgüter sind die Veränderungen, die gegenüber dem Bestand zu erwarten sind. Dabei werden die bereits versiegelten und in dieser Form erhaltenen Flächen (Straßen mit Nebenflächen) als „Flächen ohne Eingriff“ gewertet und im Folgenden nicht näher ausgeführt.

## Schutzgut Boden

*Beschreibung:* Es sind keine Altlasten auf der Fläche bekannt. Bei den Böden handelt es sich laut der digitalen Übersichtsbodenkarte (1:25.000, LfU 2013) überwiegend um Pseudogley-Braunerde, Braunerde-Pseudogley und Pseudogley z.T. podsolig aus sandigem bis lehmig-sandigem Kreidematerial über tonig-sandigem Kreidematerial, z.T. mit flacher Deckschicht aus Kreide mit Lößlehm. Am südwestlichen Rand befindet sich Braunerde, z.T. Podsol-Braunerde aus meist periglaziär umgelagerter kiesiger, schluffig-sandiger bis lehmig-sandiger Kreideverwitterung des Hessenreuther Forstes.

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen geologischen Landesamtes (2003) für besonders relevante Bodenteilfunktionen:

### 1. Standortpotential für die natürliche Vegetation

Der Standort besitzt überwiegend nur **geringe Bedeutung** für die natürliche Vegetation, da kaum extreme Umweltbedingungen (Feucht- oder Trockenstandorte oder sehr nährstoffarme Standorte) vorherrschen und keine Besonderheiten durch Klima, Relief oder Landschaftsausprägung (z.B. Nutzungsart/-typ) bewirkt werden. Es sind kleinflächig frische/feuchte Stellen **mittlerer Bedeutung** vorhanden.

Es handelt sich um eine durchschnittlich strukturierte Kulturlandschaft mit vereinzelt Sonderstandorten, die in Bayern auch in anderen Naturräumen vorkommen.

### 2. Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Bodenschätzung (Bayerische Vermessungsverwaltung 2014):

Bodenschätzungskarte	Bodenart (bevorzugte Nutzung)	Zustandsstufe	Wasserstufe/ Entstehungsart	Retentionsfunktion
LIIIc3*	Lehm (Grünland)	III	3	2
(ISIIc3)	lehmige Sande (Wechselnd)	II	3	3-4
LIIc3	Lehm (Grünland)	II	3	4
S15V	sandige Lehme (Acker)	5	Verwitterungsboden	3
SL5V	stark lehmige Sande (Acker)	5	Verwitterungsboden	2
<b>Gesamt</b>				<b>2-3</b>

\* deutlich überwiegende Flächenanteile

Zustandsstufe bei Acker: 1 sehr gut bis 7 schlecht

Zustandsstufe bei Grünland: I gut bis III schlecht

Wasserstufe bei Grünland: 1: sehr gut, 2 gut, 3 mittel

Retentionsfunktion: 5 = sehr hoch, 4 = hoch, 3 = mittel, 2 = gering

### 3. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Grünlandzahl/Ackerzahl der Bodenschätzung (Bayerische Vermessungsverwaltung 2014). Diese gibt die Ertragsfähigkeit in 5 Stufen von sehr gering bis sehr hoch an.

<b>Gebiet</b>	<b>Grünlandzahl/Ackerzahl</b>	<b>Bewertung</b>
WA West	überwiegend 34 (-41)	gering (-mittel)

#### 4. Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Die Planungsflächen befinden sich am Fuße des bedeutenden Geotops „Basaltkegel Hoher Parkstein“, einer gut erhaltenen Vulkanruine mit Basaltsäulen. Dieses Geotop ist aber nicht direkt betroffen.

Die Böden in den Planungsgebieten besitzen keinen besonderen Wert als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, da es sich um weit verbreitete Böden handelt (regional und bzw. überregional), sie keine Besonderheit im Landschaftskontext darstellen und keinen besonderen wissenschaftlichen Wert besitzen.

#### Zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen:

<b>Funktion</b>	<b>Bewertung</b>
Vegetation	gering-mittel
Retentionsvermögen	gering-mittel (-hoch)
Ertragsfähigkeit	gering (-mittel)
Natur- und Kulturgeschichte	gering
<b>Gesamt</b>	<b>gering-mittel</b>

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bodenfunktionen in dieser Form erhalten.

*Auswirkungen:* Das Wohngebiet besitzt einen niedrigen Versiegelungsgrad (GRZ 0,3). Durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Straßen werden im künftigen Wohngebiet Flächen versiegelt. Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Außerdem sind aufgrund der Hanglage Bodenab- und -aufträge notwendig. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden (nur im Bereich der Terrassen (max. 60 m<sup>2</sup>), Wohnhauszugänge und Garagenzufahrten). Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu erhalten. Die Versiegelung der Bodenflächen soll möglichst gering gehalten werden. Für Garagenzufahrten und sonstige Bodenversiegelungen werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Um die Bodenbewegungen sachgemäß durchzuführen wird auf die DIN 19731 verwiesen. Dort heißt es in Kap. 7.2 der „Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und zu verwerten (...) Beim Ausbau ist der Feuchtzustand bzw. die Konsistenz des Bodens zu beachten“. Demnach dürfen „nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten ausgebaut werden. Nach nassen Witterungsbedingungen müssen die Böden daher ausreichend abgetrocknet sein“. Der Unterboden sollte in einem Arbeitsschritt ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden, da die Gefahr der Verdichtung besteht.

Die Zwischenlagerung erhöht das Risiko einer Qualitätsverschlechterung, sodass diese möglichst zu vermeiden ist. Muss dennoch das Bodenmaterial zwischengelagert werden, ist es vor Verdichtung und Vernässung, sowie vor Wind- und Wassererosion zu schützen. Bei einer Zwischenlagerung von über sechs Monaten ist außerdem auf die Begrünung der höchstens 2 m hohen Bodenmieten zu achten.

In den Kap. 7.3 und 7.4 der o. g. Norm sind die Anforderungen an die Bodenaufbringung und Bodennachsorge genannt.

Dem Landesamt für Umwelt (Stellungnahme zur 7. Flächennutzungsplanänderung vom 18.02.2014) liegen Kenntnisse vor, dass in den Böden des Bodenausgangsgesteins „Sandstein, untergeordnet Sandstein-Tonstein-Wechselfolgen“ mit geogen erhöhten Schadstoffen (vor allem Zink und Nickel) gerechnet werden kann (siehe hierzu die Vollzugshilfe „Hintergrundwerte von anorganischen und organischen Schadstoffen in Böden Bayerns“). Freisetzungen dieser Stoffe können durch Änderungen der Wasserverhältnisse, des pH-Wertes oder des Bodengefüges, beispielsweise durch Bodenverlagerungen, nicht ausgeschlossen werden.

Es muss sichergestellt werden, dass geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV.

Werden bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Artikel 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis die Entsorgung des Materials geklärt ist.

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

*Ergebnis:* Bei Einhaltung der oben genannten Hinweise können zusätzliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Durch die Versiegelung des Bodens und Bodenbewegungen entsteht eine Beeinträchtigung mittlerer Erheblichkeit.

### **Schutzgut Klima/Luft**

*Beschreibung:* Von der Planung sind keine Luftaustauschbahnen betroffen. Über der Freifläche kann Kaltluft entstehen, die jedoch in die offene Landschaft abfließt.

*Auswirkungen:* Die neue Bebauung erhöht die Versiegelung, was Luft und Kleinklima in begrenztem Umfang beeinflussen kann (Verdunstung, Aufheizen im Sommer usw.). Die mögliche Kaltluftentstehung über der Freifläche wird durch Bebauung und Versiegelung verringert. Durch den Luftaustausch in einem ländlich geprägten Umfeld sind aber keine großräumigen Auswirkungen zu erwarten. Die Luft wird während der Bauphase und durch das etwas erhöhte Verkehrsaufkommen leicht zusätzlich belastet.

Die Bepflanzung der Grünflächen mit Gehölzen entlang der Außengrenze und innerhalb des Wohngebiets wirkt kleinklimatisch ausgleichend. Die Festsetzung einer möglichst geringen Versiegelung wirkt sich positiv aus.

*Ergebnis:* Im Hinblick auf ausgleichende Pflanzmaßnahmen und die Lage in einem ländlich geprägten Umfeld sind keine nachhaltigen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

*Beschreibung:* Im Bereich des Planungsgebietes liegen keine Wasserschutzgebiete, Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Trinkwasser oder Überschwemmungsbereiche.

Angaben über Grundwasserstand und -qualität liegen nicht vor. Aufgrund punktuell auftretender Vernässung ist mit Hang- oder Schichtwasser zu rechnen.

*Auswirkungen:* Die Versiegelung von Boden durch Überbauung und Befestigung von Flächen reduziert im Allgemeinen die Versickerung von Regenwasser und verringert die natürliche Verdunstung. In der Folge ergibt sich ein erhöhter und schnellerer Oberflächenabfluss. Durch die Versiegelung kommt es also lokal zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt. Es werden eine möglichst geringe Versiegelung und wasserdurchlässige Beläge für Garagenzufahrten sowie sonstige Bodenversiegelungen festgesetzt.

Da eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist, erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal mit Anschluss an die Kläranlage eingeleitet. Der neue Regenwasserkanal wird mit einem zwischengeschalteten Regenrückhaltebecken an die bestehende Regenentwässerung angeschlossen. Auf jeder Bauparzelle ist eine Wasserzisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal vorgesehen.

Bei einer Versickerung des Oberflächenwassers ist zu beachten, dass die anliegenden landwirtschaftlichen Flächen wegen einer möglichen Vernässung nicht beeinträchtigt werden. Im Hinblick auf eine Bestandsveränderung beim Dauergrünland wird zur gegebenen Zeit eine pflanzensoziologische Aufnahme zur Dokumentation und Beweissicherung durchgeführt.

Sowohl die Versickerung – sofern sie nicht der NWFreiV unterliegt – als auch die Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer sind erlaubnispflichtig.

*Ergebnis:* Durch die Versiegelung erfolgt eine Beeinträchtigung geringer Erheblichkeit.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

*Beschreibung:* Das Gebiet liegt im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald. Von der Planung werden keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach dem BayNatSchG, keine FFH- und SPA-Gebiete bzw. keine als besonders geschützte Biotope gem. §30 BNatSchG anzusprechende Flächen berührt. Zwei Gehölzbestände sind in der Biotopkartierung unter den Nr. 6238-122-32 und -33 verzeichnet. Diese unterliegen dem Schutz nach Art. 16 BayNatschG.

Das FFH-Gebiet Parkstein mit Kalk-Pionierrasen liegt ca. 310 m entfernt. Das Naturschutzgebiet 2.01 Parkstein (Basaltkegel) und das Landschaftsschutzgebiet 574.01 Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab liegen in direkter Nachbarschaft.

Den Bestand bildet fast ausschließlich mäßig artenreiches Grünland mit u.a. Wiesen-Fuchsschwanz, Honiggras, Gänseblümchen, Löwenzahn, Stumpfbblätteriger Ampfer, Sauer-Ampfer, Gundermann, Gewöhnliches Hirtentäschel, Gemeine Schafgarbe, Rot-Klee und Scharfer Hahnenfuß. An frischen Stellen sind Scharbockskraut und Wiesen-Schaumkraut zu finden. Eher magere Verhältnisse zeigen Spitz-Wegerich und Gewöhnliches Ruchgras an. Randlich liegt ein kleiner Teil eines Ackers im Planungsgebiet.

Das westliche biotopkartierte Gehölz besteht u.a. aus Stiel-Eiche, Berg-Ahorn, Vogel-Kirsche, Eingriffeliger Weißdorn, Hunds-Rose, Schlehe, Himbeere, Europäischer Hasel und Schwarzer Holunder. In der Krautschicht kommen beispielsweise Einjähriges Silberblatt

(Gartenflüchtling), Buschwindröschen, Gewöhnliche Goldnessel, Wald-Erdbeere und Brennnessel vor.

Das östliche biotopkartierte Gehölz bilden vor allem Stiel-Eichen (Stammumfang bis 1,5 m), Hänge-Birke, Gewöhnliche Esche, Schlehe und Hunds-Rose. Ein vorgelagerter magerer Saum besteht u.a. aus Feld-Hainsimse, Gewöhnlicher Frauenmantel, Wald-Vergissmeinnicht, Gewöhnlicher Hornklee, Kleines Habichtskraut und Echter Nelkenwurz. Vereinzelt sind Gartenabfälle abgelagert.



Abb.: Bestand/Flächennutzung

Die zwei kleineren, nicht biotopkartierten Gehölze bestehen aus Stiel-Eiche, Gewöhnlicher Esche, Trauben-Kirsche, Roter Hartriegel, Hunds-Rose und Eingriffeliger Weißdorn.

Auf der Fläche ist kein Vorkommen weiterer besonderer oder geschützter Arten bekannt. Aufgrund der Vorbelastungen am bestehenden Siedlungsrand ist vom Fehlen anspruchsvoller und störungsempfindlicher Tierarten auszugehen.

*Auswirkungen:* Der Eingriff bewirkt durch die Versiegelung von Boden einen Arealverlust für bestimmte Tiere und Pflanzen. Nur die kleineren, nicht biotopkartierten Gehölze müssen gefällt werden. Die biotopkartierten Gehölzbestände werden vollständig erhalten. Durch die Gestaltung der Grünflächen mit heimischen Gehölzen, die Pflanzungen heimischer Baumarten innerhalb des Baugebiets und auch je nach Gestaltung der Gärten können Lebensraumstrukturen hinzugewonnen werden. Es wird eine möglichst geringe Versiegelung festgesetzt.

Eine Beeinträchtigung der biotopkartierten Gehölze muss so gering wie möglich gehalten werden. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind zu ergreifen.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind insbesondere in Bezug auf die Gehölze einzuhalten. Es ist keine Rodung/Fällung zwischen 1. März und 30. September erlaubt.

*Ergebnis:* Das Schutzgut wird im Bereich des Ackers mit einer geringen, im Bereich des Grünlands mit einer mittleren und im Bereich der Gehölze mit einer hohen Erheblichkeit beeinträchtigt.

### **Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)**

*Beschreibung:* Die künftige Baufläche hat derzeit keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Jedoch ist der Basaltkegel ein beliebtes Reise- und Ausflugsziel im Naturpark nördlicher Oberpfälzer Wald (siehe Schutzgut Landschaft). Im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen kommt es bereits bisher zu Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen, die im ländlichen Raum ortsüblich sind.

*Auswirkungen:* Während der Bautätigkeit kann es jeweils zeitlich begrenzt zu einer erhöhten Lärmentwicklung kommen. Durch die einschlägigen Vorschriften zum Baulärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – Vom 19. August 1970 (Beil. zum BAnz. Nr. 160)) sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung der Firma ab consultants vom 09.09.2015 angefertigt. Aufgrund der Verkehrslärmentwicklung ergeben sich in bestimmten Parzellen Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte. Mit Aufnahme der vom Gutachter dazu vorgeschlagenen Empfehlungen in die Satzung und die Begründung, bestehen aus schalltechnischer Sicht gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist mit einer geringen zusätzlichen Belastung v.a. durch PKW-Verkehr zu rechnen.

Durch die umliegende landwirtschaftliche Nutzung werden die neuen Wohngebiete durch Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen belastet, die im ländlichen Raum aber ortsüblich sind.



Diese werden durch die Bepflanzung am Rand vermindert. Die Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt teilweise durch das Baugebiet.

*Ergebnis:* Zeitlich begrenzt und von geringer Erheblichkeit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die von einer kurzfristig erhöhten Lärmentwicklung während der Bauzeit ausgehen. Die erhöhte Verkehrsbelastung ist nicht erheblich.

### **Schutzgut Landschaft**

*Beschreibung:* Die Fläche liegt am Hang des Parksteiner Basaltkegels, ein markanter Geotop und beliebtes Reise- und Ausflugsziel im Naturpark nördlicher Oberpfälzer Wald. Der vom Landesamt für Umwelt als eines der 100 schönsten Geotope Bayerns eingestufte Hohe Parkstein lässt nach Westen weite Blickbeziehungen zu. Durch die Einmaligkeit und der herausragenden Bedeutung des Basaltkegels ist hier ein außergewöhnliches Landschaftsbild betroffen. Das Planungsgebiet befindet sich angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet 574.01 Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab.

Die westliche Seite des Parksteins wird von Wohnbebauung eingenommen. Die den Basaltkegel direkt umgebende Ortschaft ist ländlich geprägt und kleinteilig. Charakteristisch sind der Nutzung entsprechende Baukörper mit verschiedenen ausgerichteten und ausgebildeten Dächern, die sich dem dominanten Bild des Basaltkegels unterordnen. Die Dachlandschaft vermittelt zusammen mit den Gebäuden den Eindruck eines gewachsenen, harmonischen Ortsbildes. Im Südwesten sind Vorbelastungen durch vorgelagerte städtisch geprägte Neubaugebiete, die zwar kleine Baukörper aber eher gleichförmig Bauweisen besitzen, gegeben. Diese sind nicht mit der gewachsenen Dorfstruktur oberhalb zu vergleichen. Die als landschaftsprägende Baudenkmäler erfasste Kirche „Vierzehn Nothelfer“ und die Burgruine Parkstein auf dem Basaltkegel, die Pfarrkirche St. Pankratius und das ehemalige Schloss sind von Westen aus zu sehen (siehe Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Dem gewachsenen Siedlungsbereich vorgelagert ist im Westen eine in Teilbereichen mit Gehölzstrukturen gegliederte landwirtschaftliche Flur. Die überplante landwirtschaftliche Fläche selbst besitzt nur wenige strukturierende Elemente. Sie liegt in einer großen Lücke des Ortsrands.

*Auswirkungen:* Die geplante Bebauung ist dem Ortsrand von Parkstein im Hangbereich vorgelagert. Durch die Bebauung wird der Blick zum Basaltkegel und zu den beiden Kirchen nicht direkt verstellt, da die neue Bebauung hangabwärts unterhalb der Ortschaft anschließt. Aus der Ferne wird jedoch durch die Hanglage das Gesamtbild des Parksteins beeinträchtigt; doch tritt besonders die hier kleinteilige Bebauung mit zunehmender Entfernung in den Hintergrund.

Außerdem ist dieser Bereich bereits durch Wohnbebauung vorbelastet, die die neue Bebauung an drei Seiten fast umschließt.

Durch die breiten randlichen Eingrünungsmaßnahmen sowie die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb des Baugebiets wird die Beeinträchtigung stark vermindert

Die vorhandene 20 KV Oberlandleitung wird unterirdisch verlegt.

*Ergebnis:* Es ist eine mittlere Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

*Bestand:* Im Baugebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Folgende landschaftsprägenden Baudenkmäler, für die die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG gelten, sind aus westlicher Richtung zu sehen:

- D-3-74-144-14: Kath. Kirche Vierzehn Nothelfer, sog. Bergkirche, Saalkirche mit Satteldach, halbrund geschlossen, Giebelreiter mit Faltdach, 1852; mit Ausstattung (ca. 595 m üNN)
- D-3-74-144-7: Kath. Pfarrkirche St. Pankratius, Saalkirche mit Walmdach und eingezogenem Rechteckchor, 1788/89, Chorscheitelturm mit Zwiebelhaube von 1962; mit Ausstattung (ca. 550 m üNN)
- D-3-74-144-11, Ehem. Schloss, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederungen, bez. 1762, z.T. erneuert und innen verändert; ehem. Stadel, eingeschossiger Walmdachbau, Bruchstein, 18. Jh.; ehem. Stall, Mauerreste, Bruchstein, wohl 18. Jh., Schloßgasse 5 (ca. 540 m üNN)
- D-3-74-144-13, Burgruine Parkstein, Mauerreste der Befestigung, Basalt- und Granitbruchstein, mittelalterlich, Schlossberg (im Bereich 575-585 m üNN)

Die Burgruine und die katholische Kirche Vierzehn Nothelfer sind vor allem im Winter ohne Belaubung der Bäume sichtbar.

Zu Baudenkmälern gelten die Bestimmungen der Art. 6 DSchG. Sichtachsen sind von einer Bebauung freizuhalten, Baumassen und Bauhöhen ggf. in geeigneter Weise zu begrenzen, um mögliche Beeinträchtigungen zumindest zu minimieren. Aus gleichem Grund sollten Gestaltung, Material- und Farbwahl von Zurückhaltung geprägt sein, sowie auf Dachaufbauten und Außenwerbung verzichtet werden.

*Auswirkungen:* Durch die neue Bebauung erfolgt keine unmittelbare Beeinträchtigung der Baudenkmäler. Direkte Blickbeziehungen oder Sichtachsen zu den Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt, da die neue Bebauung unterhalb liegt. Der geringste Höhenunterschied von betroffenen Baudenkmälern beträgt zum ehemaligen Schloss 25 m. Durch die kleinteilige Wohnbebauung angrenzend an bestehende Bebauung sowie aufgrund der großzügigen Bepflanzung wird die Fernwirkung der Baudenkmäler auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland nur leicht zusätzlich beeinträchtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde (z.B. Keramikscherben, Steinartefakte oder Knochen) bzw. archäologische Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen oder Gräber), die bei Erdarbeiten zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt gemacht werden müssen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

*Ergebnis:* Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird mit einer geringen Erheblichkeit beeinträchtigt.

## **Wechselwirkungen**

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

### 3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtbebauung des Planungsareals würde die landwirtschaftliche Nutzung mit Gehölzen bis auf weiteres erhalten bleiben. Die oben genannten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter könnten dadurch an dieser Stelle vermieden werden. Da jedoch der Bedarf an neuen Wohnbauflächen besteht, müssten entsprechende Gebiete an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wären die einschlägigen Schutzgüter vermutlich zumindest in gleicher Weise betroffen.

### 4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

#### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die vorgesehenen großzügigen Eingrünungsmaßnahmen mit heimischen Gehölzen tragen zu einer Verringerung der zu erwartenden Beeinträchtigungen insbesondere der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und Kultur- und Sachgüter bei. Außerdem sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen. Dachbegrünungen auf flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern sind zulässig. Nichtheimische Nadelgehölze wie Thujen, Scheinzypressen usw. dürfen nicht gepflanzt werden. Durch den vollständigen Erhalt der biotopkartierten Gehölze werden zusätzliche Beeinträchtigungen vermieden. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig. Zaunsockel sind als seitliche und rückwärtige Einfriedungen nicht zugelassen.

Die Beeinträchtigung vor allem der Schutzgüter Wasser und Boden wird durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Garagenzufahrten und sonstige Bodenversiegelungen vermindert. Die Versiegelung der Bodenflächen ist möglichst gering zu halten.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem; zudem sind Zisternen vorgesehen. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden (nur Terrassenbereich (max. 60 m<sup>2</sup>), Wohnhauszugang und Garagenzufahrt). Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu erhalten.

Die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung, wie die Orientierung von bestimmten Nutzungen zur lärmabgewandten Gebäudeseite bzw. geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, werden in die Festsetzungen und in die Begründung übernommen.

#### 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist der Markt Parkstein gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Die folgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs lehnt sich an den Leitfaden für die Anwendung der naturschutzrechtlichen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt von einer Arbeitsgruppe beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Sept. 1999, in der ergänzten Fassung vom Januar 2003) an.

Die Ermittlung des Kompensationsfaktors erfolgt nach der dafür vorgesehenen Matrix. Das geplante Wohngebiet wurde dabei dem Typ B „geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ ( $GRZ \leq 0,35$ ) zugeordnet.

Bei der Einstufung der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird der überwiegend geringen-mittleren Bedeutung der beanspruchten Flächen für den Naturhaushalt und das Schutzgut Mensch gegenüber der erhöhten Bedeutung des Landschaftsbilds der Vorrang eingeräumt.

Aus diesem Grund wird in der nachfolgenden Eingriffsberechnung das Wohngebiet überwiegend in die Kategorie II (mittlere Bedeutung) eingeordnet. Nur die Gehölze liegen in der Kategorie III (hohe Bedeutung) und der Acker in der Kategorie I (geringe Bedeutung).

Die nördlichen, bereits bebauten Flächen werden nach ihrem ursprünglichem Bestand (Grünland) bewertet.

#### 4.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen

Als Flächen, auf denen kein Eingriff im Sinne des BayNatSchG zu erwarten ist, werden die bereits versiegelten Flächen (Straßen, Weg mit Nebenflächen) eingestuft. Hier wird keine Veränderung der Wertstufe vorgenommen.

Die geplanten randlichen Grünflächen (ohne Rückhaltebecken, Spielplatz, landwirtschaftliche Zufahrten und kleinere Restflächen) mit dem Erhalt bestehender Gehölze werden als Flächen ohne Eingriff eingestuft und tragen zur Verminderung des Eingriffs bei.

Die Veränderung von Acker und Grünland zu Grünflächen mit Gehölzen wird nicht als Aufwertung anerkannt, da es sich hier nur um Randflächen handelt.

Gesamtfläche Geltungsbereich	38.268 m <sup>2</sup>
<i>Abzüglich Flächen ohne Eingriff:</i>	
Geplante Grünflächen	4.697 m <sup>2</sup>
Bereits versiegelte Flächen	1.229 m <sup>2</sup>
Summe	5.926 m <sup>2</sup>
<b>Eingriffsrelevante Fläche</b>	<b>32.342 m<sup>2</sup></b>

#### **Flächen geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Ausgleichsfaktor 0,2 – 0,5)**

Der Acker wird als Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Hierfür wird als Ausgleichsfaktor 0,4 festgelegt.

Acker	577 m <sup>2</sup>
<b>Summe Flächen geringer Bedeutung</b>	<b>577 m<sup>2</sup></b>

#### **Flächen mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft (Ausgleichsfaktor 0,5 - 0,8)**

Das artenreiche Grünland wird als Fläche mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Hierfür wird als Ausgleichsfaktor 0,7 festgelegt.

Artenreiches Grünland	31.578 m <sup>2</sup>
<b>Summe Flächen mittlerer Bedeutung</b>	<b>31.578 m<sup>2</sup></b>

**Flächen hoher Bedeutung für Natur und Landschaft (Ausgleichsfaktor 1,0 -3,0)**

Als Flächen hoher Bedeutung werden die Gehölzbestände eingestuft. Der Ausgleichsfaktor wird mit 1,0 für die kleineren Gehölze (nicht biotopkartiert) bestimmt.

Gehölzbestand (nicht biotopkartiert)	187 m <sup>2</sup>
<b>Summe Flächen hoher Bedeutung</b>	<b>187 m<sup>2</sup></b>

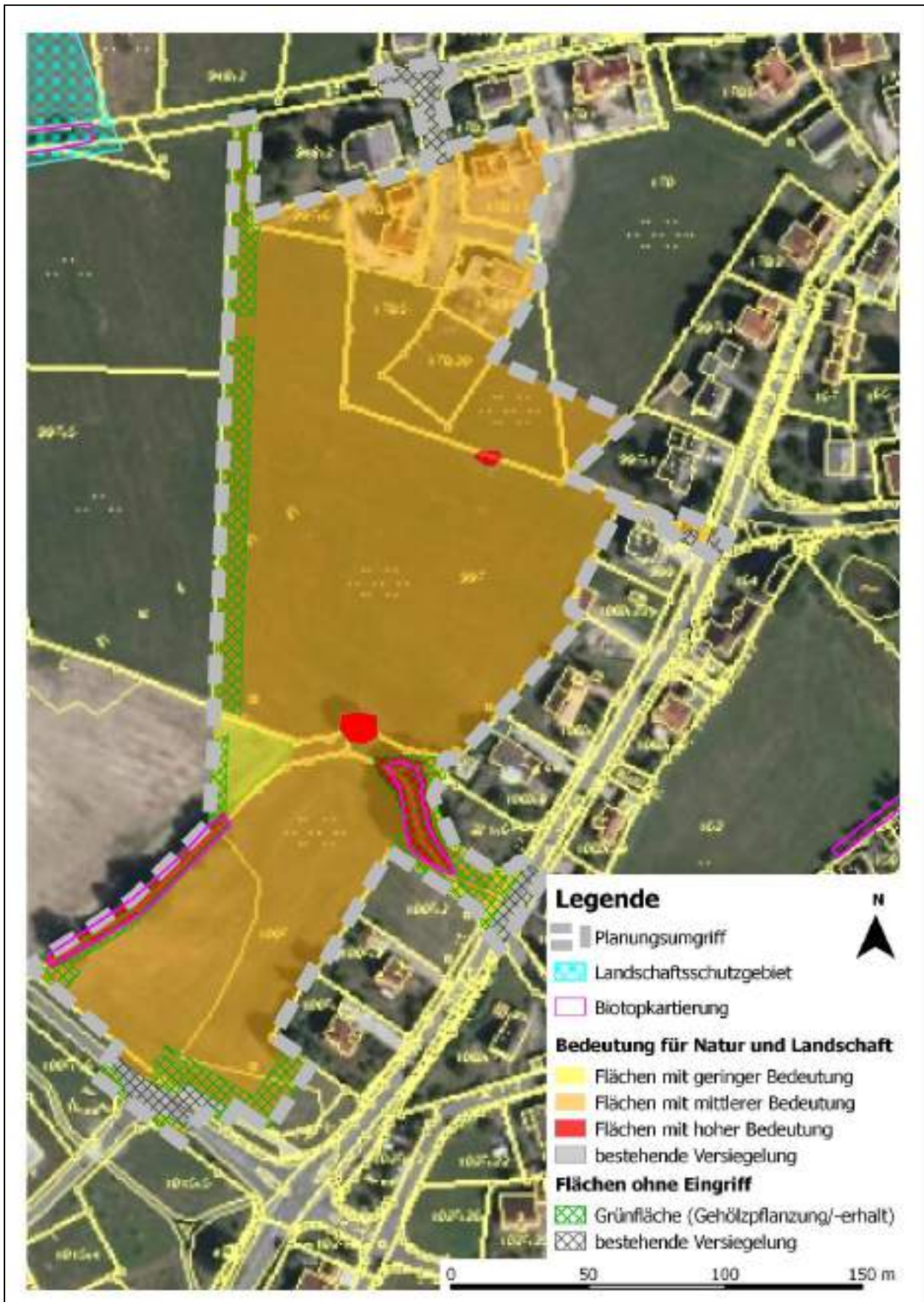


Abb.: Darstellung der Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

#### 4.2.2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffsfläche 32.342 m<sup>2</sup>

#### *Ausgleichsberechnung für überbaubare Flächen*

<b>Kategorie Typ B</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Faktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf [m<sup>2</sup>]</b>
<b>Planung: Allgemeines Wohngebiet</b>			
I Gebiete geringer Bedeutung		0,2 - 0,5	
Acker	577	0,4	231
II Gebiete mittlerer Bedeutung		0,5 - 0,8	
Artenreiches Grünland	31.578	0,7	22.105
III Gebiete hoher Bedeutung		1,0 - 3,0	
Gehölze (nicht biotopkartiert)	187	1,0	187
<b>Ausgleichsbedarf für überbaubare Flächen</b>			<b>22.523</b>

#### 2.3 Externer Ausgleich

##### a) Bereitstellung von Ausgleichsflächen

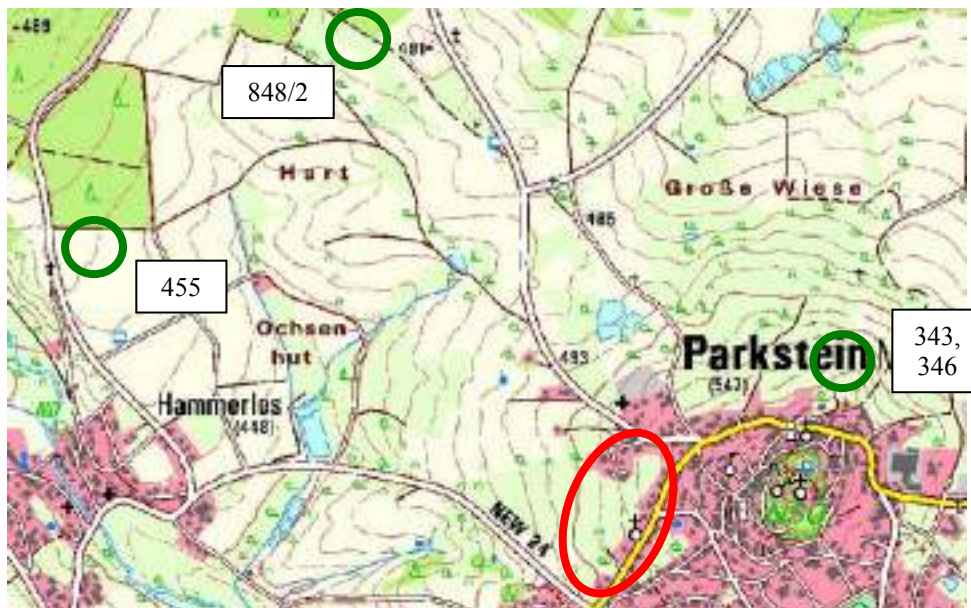


Abb.: Lage in der TK500 mit Flurnummern (nicht maßstäblich);  
grüne Kreise = Ausgleichsflächen, roter Kreis = Eingriffsfläche

Für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Gebiet des Marktes Parkstein die Grundstücke Fl. Nr. 343, 346, 848/2 in der Gemarkung Parkstein und das Grundstück Fl. Nr. 455 in der Gemarkung Hammerles, die alle im Eigentum des Marktes Parkstein sind, bereitgestellt.

### Ausgleichsflächen Fl. Nr. 343, 346 Gmkg. Parkstein

Die Ausgleichsflächen liegen direkt nördlich von Parkstein. Es grenzen Gehölze (Biotopkartierung 6238-122-47), Intensivgrünland und Ackerflächen an. Die Fläche selbst fällt nach Norden hin steil ab und wird intensiv als Grünland genutzt.

*FFH/SPA-Gebiet:* Nicht betroffen

*Schutzstatus:* Keiner

*Biotope:* Biotopkartierung (Flachland): 6238-122-47 „Hecken in und um Parkstein“

*Bestand:* Intensivgrünland

*Entwicklungsziel:* Artenreiches Extensiv-Grünland

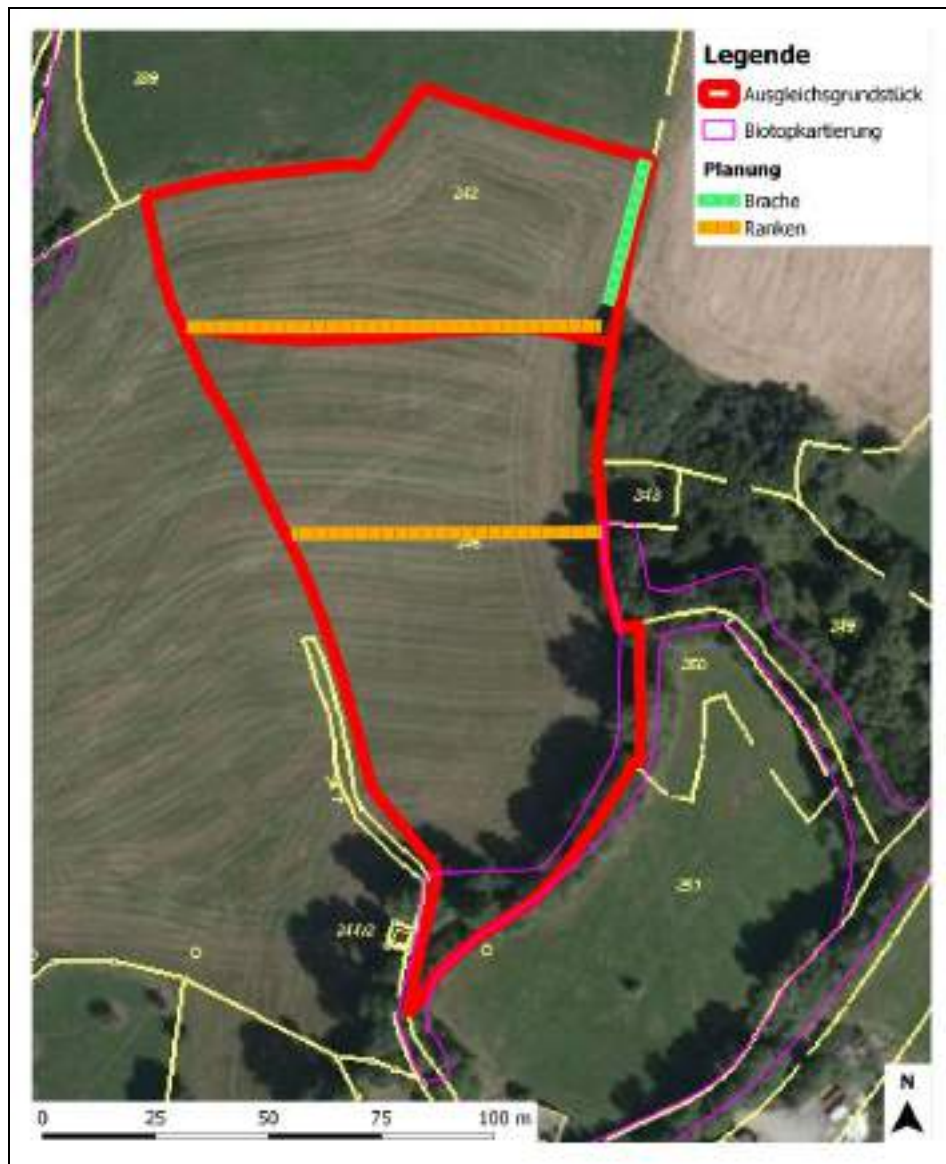


Abb.: Luftbild der Grundstücke Fl. Nr. 343, 346 mit Flurkarte



*Maßnahmen:*

- Aushagerungsschnitt in den ersten drei Jahren (vor dem „Ährenschieben“ der Obergräser ca. 15.05.), zweite Mahd je nach Aufwuchs und 1x im Herbst ab September jeweils mit Entfernung des Mähgutes
- Anschließend angepasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd); 1. Mahd jährlich zwischen 20.06. und 01.07.; 2. Mahd zwischen 01.09. und 15.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes
- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Herbizide)
- Anlage von 2 Ranken durch Oberbodenabtrag und Wiederauftrag
- Anlage eines 5 m breiten Brachestreifens an der östlichen Grenze des Grundstückes Fl. Nr. 343 zur Fl. Nr. 341, Entfernung von aufkommenden Gehölzen, punktuelle Pflanzung von 10 heimischen Dornsträuchern und zusätzliche Pflanzung einer einzeln stehenden Eiche
- Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 5 Jahren muss von der Unteren Naturschutzbehörde überprüft und bestätigt werden.

Der Schutzzonenbereich für die 20-kV Freileitungen auf der Fl. Nr. 346 beträgt je 8,0 m beiderseits der Leitungssachse. Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches dürfen nur mit Gehölzen mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m erfolgen.

*Aufwertbare Fläche:*

Gesamtfläche Fl.Nr. 343: 4.360 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche Fl.Nr. 346: 8.550 m<sup>2</sup>, nicht anrechenbare Biotopfläche 700 m<sup>2</sup> → 7.850 m<sup>2</sup>

*Aufwertungsfaktor:* 1,0

*Anrechenbare Ausgleichsfläche (Produkt aus Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche):*

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 343: 4.360 m<sup>2</sup> x 1 = **4.360 m<sup>2</sup>**

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 346: 7.850 m<sup>2</sup> x 1 = **7.850 m<sup>2</sup>**

**Ausgleichsfläche Fl.Nr. 848/2 Gmkg. Parkstein**

Die Ausgleichsfläche liegt nordöstlich von Parkstein. Es grenzen Wald mit einem strukturreichen Waldmantel und einem Saum, Intensivgrünland und Ackerflächen an. Die Fläche selbst ist nur leicht nach Osten hin geneigt und wird intensiv als Grünland genutzt.

*FFH/SPA-Gebiet:* Nicht betroffen

*Schutzstatus:* LSG-574.01 "Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab"

*Biotope:* Nicht betroffen

*Bestand:* Intensivgrünland

*Entwicklungsziel:* Artenreiches Extensiv-Grünland



Abb.: Luftbild des Grundstückes Fl. Nr. 848/2 mit Flurkarte

#### Maßnahmen:

- Aushagerungsschnitt in den ersten drei Jahren (vor dem „Ährenschieben“ der Obergräser Obergräser ca. 15.05.), zweite Mahd je nach Aufwuchs und 1x im Herbst ab September jeweils mit Entfernung des Mähgutes
- Angepasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd); 1. Mahd jährlich zwischen 20.06. und 01.07.; 2. Mahd zwischen 01.09. und 15.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes
- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Herbizide)
- Anlage eines 5 m breiten Brachestreifens entlang des Waldmantels/-saums und entlang des südwestlichen Ackers mit 4 Lesestein- und Totholzhaufen, punktuelle Pflanzung von 8 heimischen Dornsträuchern, Entfernung von aufkommenden Gehölzen
- Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 5 Jahren muss von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden.

#### Aufwertbare Fläche:

Gesamtfläche Fl.Nr. 848/2: 4.348 m<sup>2</sup>

Aufwertungsfaktor: 1,0

#### Anrechenbare Ausgleichsfläche (Produkt aus Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche):

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 848/2: 1.920 m<sup>2</sup> x 1 = **1.921 m<sup>2</sup>**

Ausgleichsfläche für künftige Eingriffe: 2.427 m<sup>2</sup>

#### Ausgleichsfläche Fl.Nr. 455 Gmkg. Hammerles

Die Ausgleichsfläche liegt nördlich von Hammerles. Es grenzen Wald mit einem vorgelagerten Weg, Gehölze und Ackerflächen an. Die Fläche selbst ist nur leicht nach Südwesten hin geneigt und wird als Acker genutzt.



Abb.: Luftbild des Grundstückes Fl. Nr. 455 mit Flurkarte

*FFH/SPA-Gebiet:* Nicht betroffen

*Biotope:* Nicht betroffen

*Schutzstatus:* LSG-574.01 "Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab"

*Bestand:* Ackernutzung

*Entwicklungsziel:* Artenreiches Extensiv-Grünland

*Maßnahmen:*

- Entwicklung einer artenreichen Wiese durch Mähgutübertragung
- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Herbizide).
- Angepasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd); 1. Mahd jährlich zwischen 20.06. und 01.07.; 2. Mahd zwischen 01.09. und 15.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes
- Verbreiterung des bestehenden, westlichen Gehölzes durch die Anlage eines 5 m breiten Brachestreifens entlang des Gehölzes mit 5 Lesestein- und Totholzhaufen, Entfernung von aufkommenden Gehölzen, punktuelle Pflanzung von 5 heimischen Dornsträuchern.

- Anlage eines Brachestreifens an der nördlichen und östlichen Grenze von 3 m Breite im jährlichen Wechsel
- Pflanzung von 6 Hochstamm-Obstbäumen heimischer Sorten entlang des Feldweges an der Innenseite der Brache
- Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 5 Jahren muss von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden.

*Aufwertbare Fläche:* Gesamtfläche 8.392 m<sup>2</sup>

*Aufwertungsfaktor:* 1,0

*Anrechenbare Ausgleichsfläche (Produkt aus Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche):*

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 455: 8.392 m<sup>2</sup> x 1 = **8.392 m<sup>2</sup>**

#### b) Zusammenstellung der Ausgleichsflächen

<i>Fl.Nr.</i>	<i>Gemeinde</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Fläche</i>
343	Parkstein	Parkstein	4.360 m <sup>2</sup>
346	Parkstein	Parkstein	7.850 m <sup>2</sup>
848/2	Parkstein	Parkstein	1.921 m <sup>2</sup>
455	Parkstein	Hammerles	8.392 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>22.523 m<sup>2</sup></b>

Mit der **Ausgleichsfläche von 22.523 m<sup>2</sup>** ist dem **Ausgleichsbedarf von 22.523 m<sup>2</sup>** aus der Ermittlung anhand des Leitfadens entsprochen. Damit ist den Anforderungen an Ausgleich und Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft mit Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 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. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen an angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu vermeiden. Bei Erdarbeiten ist auf den Erhalt der Funktionsfähigkeit etwaiger Drainagen zu achten.

## 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine sinnvolle Nutzung einer Lücke im Ortsrand in der Nähe des Marktzentrums mit guter verkehrlicher Anbindung. Bei einer Ausweisung von Baugebieten weiter außerhalb der bestehenden Bebauung würden Natur und Landschaftsbild weit mehr belastet.

## 6. METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter im vorliegenden Umweltbericht erfolgte verbal argumentativ. Die Bewertung des Schutzguts Boden erfolgte nach dem Leitfaden des Bayerischen geologischen Landesamtes (2003) für besonders relevante Bodenteilfunktionen. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend dem Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt. Die Ergebnisse einer Ortsansicht sind in der Zusammenfassung der Umweltauswirkungen mit eingeflossen. Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

## 7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Es sind keine besonderen Überwachungsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter erforderlich.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets erfolgt in einer größeren Lücke am Ortsrand angrenzend an bestehende Wohngebiete. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet, Verkehrsflächen sowie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (Flächennutzungsplan wird parallel geändert) und besteht überwiegend aus mäßig artenreichem Grünland und Ackerland. Vor allem randlich befinden sich teilweise biotopkartierte Gehölze.

Durch die Nutzung einer bestehenden Lücke am Ortsrand, den weitgehenden Erhalt der Gehölze und einer umfangreichen Begrünung wird der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild minimiert. Trotzdem kommt es zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Boden, Pflanzen und Tieren sowie des Landschaftsbilds. Diese werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

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

<u>Schutzgut</u>	<u>Erheblichkeit</u>
Boden	mittel
Klima/Luft	keine Beeinträchtigung
Wasser	gering
Tiere und Pflanzen	gering-hoch
Mensch (Lärm, Erholung)	gering (während der Bauphase)
Landschaft	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering

## 9. LITERATURVERZEICHNIS

AB CONSULTANTS 2015: Schalltechnische Untersuchung vom 09.09.2015.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG 2014: Geobasisdaten - Bodenschätzungskarte.

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 1998: Geologische Karte von Bayern  
1:500 000 mit Erläuterungen und farbigen Beilagen. München.

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT / BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2003: Das Schutzgut Boden in der Planung. München/Augsburg.

LfU - BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) 2012: Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) Bayern, Erläuterungen, Karte 1:500 000 und Kartenlegende, bearbeitet von Reiner Suck & Michael Bushart mit Beiträgen von Martin Scheuerer und Rüdiger Urban.

LfU - BAYERISCHES LANDESSAMT FÜR UMWELT 2013: Digitale Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, Stand Juli 2013.

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD 2002: Regionalplan Oberpfalz-Nord (6). Neustadt a. d. Waldnaab

SCHÖBERL, JOSEF DIPL. ING. FH ARCHITEKTURBÜRO 2012: Flächennutzungsplan Markt Parkstein 6. Änderung, Parkstein.

### **3 Schallschutzgutachten**

---

Schalltechnische Untersuchung Nr. 633\_1 vom 4.03.2016  
Siehe Anhang

## D Plandarstellung – Anhang Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Im Anhang

### **Bebauungsplan M 1 : 1000** mit Zeichenerklärung

Erstellt: 27.04.2015  
Ergänzt, Geändert: 14.09.2015  
Ergänzt, Geändert: 14.03.2016  
In Kraft : 16.03.2016

Architekturbüro  
Dipl. Ing. FH Josef Schöberl  
Raiffeisenstrasse 8  
92711 Parkstein  
Tel : 09602/639363  
Fax : 09602/639364  
e-mail : info@schoeberl-architekt.de

**Markt Parkstein, den 27.04.2015 / 14.09.2015 / 14.03.2016 / 16.03.2016**

gez. Schiffmann

---

**Tanja Schiffmann, 1. Bürgermeisterin**

