

2. Änderung DES BEBAUUNGSPLANS  
MIT INTEGRIERTER  
GRÜNORDNUNG  
DER STADT PFREIMD

ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
„MAHDWIESEN“  
IM ORTSTEIL WEIHERN



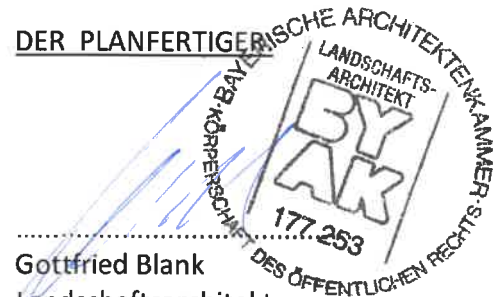
Stadt Pfreimd:

.....  
Richard Tischler  
1. Bürgermeister  
Stadt Pfreimd  
Marienplatz 2  
92536 Pfreimd

25. Oktober 2017

DER PLANFERTIGER

.....  
Gottfried Blank  
Landschaftsarchitekt  
Marktplatz 1  
92536 Pfreimd  
Tel.-Nr. 09606 / 91 54 47  
Fax: 09606 / 91 54 48  
email: g.blank@blank-landschaft.de



Stadt Pfreimd  
Marienplatz 2  
92536 Pfreimd

2. Änderung des Bebauungsplans  
mit integrierter Grünordnung  
Allgemeines Wohngebiet

„Mahdwiesen“  
im Ortsteil Weihern

Textliche Festsetzungen mit Begründung, Umweltbericht  
(Umweltstudie) und naturschutzfachliche Angaben  
zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

**BEARBEITUNG:**  
Landschaftsarchitekt  
Gottfried Blank  
Marktplatz 1  
92536 Pfreimd  
Tel. 09606/915447  
Fax 09606/915448  
g.blank@blank-landschaft.de

## Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB.....	5
II.	Hinweise.....	8
III.	Begründung mit Umweltbericht.....	9
1.	Begründung.....	9
1.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung.....	9
1.2	Begründung der Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Planfassung (Festsetzungen und Hinweise) .....	9
2.	Umweltbericht .....	10
2.1	Zu berücksichtigende einschlägige Fachgesetze und Planungsvorgaben.....	11
2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	11
2.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	12
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Versiegelung und zum Ausgleich.....	13
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	13
2.6	Methodik, Kenntnislücken .....	13
2.7	Monitoring .....	13
2.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	13
3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	14
4.	Naturschutzfachliche Angaben zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung .....	14

## Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Maßstab 1:1000

## **PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und der Baunutzungsverordnung erlässt die Stadt Pfreimd folgende

### **Satzung**

zur 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „Mahdwiesen“, Stadt Pfreimd, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Bauvorschriften, der Begründung und den grünordnerischen Festsetzungen:

- § 1** Die 2. Änderung des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „Mahdwiesen“ mit integrierter Grünordnung vom 25.10.2017 wird beschlossen.
- § 2** Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

In Ergänzung zu den planlichen Festsetzungen gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung:

1. **Art der baulichen Nutzung**  
Entsprechend § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.
2. **Abstandsflächen**  
Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.
3. **Maß der baulichen Nutzung**  
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt.  
Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Geschosse im Sinne der BayBo gilt als Höchstgrenze (2 Geschosse als E+I oder E+D).

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO):

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Bei der Ermittlung der festgesetzten Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen etc. mitzurechnen.

Nebenanlagen können im Sinne von § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, soweit sie sich unterordnen. In diesem Fall ist eine Baugenehmigung oder isolierte Befreiung erforderlich. Es gelten die Bestimmungen der Bay. Bauverordnung.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ist die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nur in Abstimmung mit der Stadt Pfreimd zulässig.

4. **Stellplätze und Garagen/Carports**  
Der Abstand zwischen Garage bzw. Carport und dem öffentlichen Straßenraum muss mindestens 5 m betragen.  
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten (auch in Garagen, Carports).
5. **Gebäudehöhen (siehe auch Festsetzung Gebäudetypen), Höhenlage der Gebäude**  
Die maximale Wandhöhe der in den planlichen Festsetzungen (Pkt. 5) dargestellten Gebäudetypen darf nicht überschritten werden (WA1, WA2).  
Die maximale Wandhöhe von Garagen beträgt 3,00 m. Bei geeigneten Grundstücken beidseits 3,50 m.  
Die mittlere Wandhöhe wird definiert von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.  
Die Höhenlage der Gebäude (jeweils RFOK EG= Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoß) wird bergseitig auf 0,50 m über der jeweiligen natürlichen Geländehöhe begrenzt.

6. Dachgestaltung

Die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung angegebenen Dachformen und -neigungen sind zulässig. Bei den Pultdächern sind auch versetzte Pultdächer zulässig. Bei den Walmdächern sind auch Krüppelwalmdächer zulässig. Flachdächer sind definiert mit einer Neigung von 0-10°. Zulässig sind auch begrünte Dächer. Grelle Farben sind nicht zulässig. Dachformen und Dachneigungen der Nebengebäude müssen nicht denen des Hauptgebäudes entsprechen.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Zulässig sind Zwerchgiebel, Dachgauben und Dachfenster (auch liegende Dachfenster). Die Breite der Dachgauben und Zwerchgiebel ist auf 40 % der Gebäudelänge je Dachfläche zu begrenzen. Zwerchgiebel sind im mittigen Dachbereich anzuordnen. Die Firsthöhen von Zwerchgiebel und Dachgauben müssen mindestens 0,50 m unter dem Hauptgiebel liegen. Dachfirste bei Zwerchgiebeln sind mittig auszubilden.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bei Pult- und Satteldächern liegend in die Dachfläche zu integrieren.

Bei Nebengebäuden sind aufgeständerte Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig. Die Oberkante der Module darf hier nicht mehr als 0,75 m über die Dachoberfläche hinausragen.

7. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf ein Maß von 1,50 m nicht überschreiten.

8. Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern

Geländeveränderungen (Aufschüttungen) sind maximal bis zur RFOK EG (Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoß) zulässig.

Stützmauern sind nur im Bereich der Garageneinfahrten und Hauseingänge bis max. 0,80 m zulässig. Die natürliche Geländehöhe auf dem Nachbargrundstück darf durch die Errichtung von Stützmauern an der Grundstücksgrenze nicht verändert werden. Zur Gliederung von Grundstücken sind Trockenmauern bis 0,60 m mit dem entsprechenden Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb des Grundstücks zulässig.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen bis maximal 1,0 m<sup>2</sup> sind nur am Ort der Leistung an Einfriedungen und Fassaden in Erdgeschoßhöhe zulässig.

11. Grünordnerische Festsetzungen

Im Baugebiet sind auf privaten und öffentlichen Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden.

Auf öffentlichen Grünflächen sind gemäß den planlichen Festsetzungen Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Auf der öffentlichen Grünfläche an der West- bzw. Südwestseite des Baugebiets ist zur Randeingrünung eine mindestens 2-reihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten des Naturraums 401 Vorderer Oberpfälzer Wald zu pflanzen. Aufgrund der notwendigen Entwässerungseinrichtungen (grabenartige Regenrückhaltung, Pumpwerk) ist im nordwestlichen Teil keine Heckenpflanzung möglich.

**Liste der heimischen und standortgerechten Gehölzarten (Naturraum 401):**

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix spec.	Weiden
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Mindestpflanzqualitäten für die Pflanzgebote:

- Hochstämme  
H 3 x v.m.B. 12 - 14
- Bäume in geschlossenen Gehölzpflanzungen oder in Gehölzgruppen:  
Hei 2 x v. 100 - 150
- Sträucher:  
Str. 2 x v. 60 – 100

## II. HINWEISE

### 1. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung ist, soweit noch erforderlich, rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen bzw. der Telekommunikationsversorgung und der Straßenbeleuchtung werden, soweit erforderlich, im Randbereich der Gehwege u.ä. aufgestellt.

### 2. Oberflächenbefestigung, Schichtwasser

Die Nutzung bzw. Rückhaltung von Oberflächenwasser in Zisternen ist ebenso anzustreben wie eine Versickerung. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist im jeweiligen Einzelfall zu überprüfen. Die gesetzlichen und technischen Regeln sind dabei zu beachten. Der Oberflächenwasserabfluß ist durch Minimierung der versiegelten Flächen zu reduzieren. Stellplätze sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

Das Auftreten von Schichtwasser ist nicht auszuschließen. Es sind deshalb durch die Bauwerber geeignete Schutzvorkehrungen gegen Wassereinbrüche in Kellergeschossen bzw. Durchfeuchtung des Mauerwerks durch Schichtwasser und anfallendes Oberflächenwasser zu treffen.

### 3. Regenerative Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien ist anzustreben.

### 4. Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.

### 5. Gesetzliche Grundlagen

Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind:

- BauGB (Baugesetzbuch), Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015
- BauNVO (Baunutzungsverordnung), Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
- BayBO (Bayerische Bauordnung), Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH-Vf.14-VII-14; Vf. 3-VII-15; Vf 4-VIII-15 vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89)



### III. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

#### 1. Begründung

##### 1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Innerhalb des bestandskräftigen Bebauungsplans „Mahdwiesen“ wurden von 25 Bauparzellen bisher 16 Parzellen bebaut, zwei weitere sollen in Kürze bebaut werden. Bereits in der Vergangenheit und im Zusammenhang mit den aktuell geplanten Bauvorhaben zeigte sich regelmäßig, dass die jeweils geplante Bebauung in teils umfangreichen Punkten nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang zu bringen war. Dementsprechend mussten in teils größerem Umfang Befreiungen erteilt und aufwändige Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. Auch die derzeit geplanten Bauvorhaben lassen sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in verschiedenen Punkten nicht vereinbaren.

Aufgrund dieser Situation sollen bei dem vor mehr als 20 Jahren aufgestellten Bebauungsplan unter Berücksichtigung der aktuellen Verhältnisse (u.a. Grundstücksparzellierung, Verkehrsflächen) die planlichen und textlichen Festsetzungen dahingehend geändert werden, dass eine zeitgemäße Bebauung möglich ist. Damit kann eine raschere Bebauung des bereits erschlossenen Baugebiets ermöglicht und damit auch die Innenentwicklung des Ortsteils Weihern im Sinne des LEP 2013 gestärkt werden. Derzeit werden in dem bisher noch nicht erschlossenen nordwestlichen Baugebietsteil die Erschließungsarbeiten durchgeführt, so dass alle Parzellen des Geltungsbereichs zeitnah bebaut werden können.

Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans (ca. 2,74 ha).

##### 1.2 Begründung der Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Planfassung (Festsetzungen und Hinweise)

Als Art der baulichen Nutzung ist weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Erschließungssystem bleibt ebenfalls unverändert.

Die Grundflächenzahl GRZ wird wie bisher mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt.

Die planlich festgesetzten Baugrenzen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sinnvollerweise deutlich großzügiger festgesetzt. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass die geplanten Bauvorhaben fast regelmäßig nicht mit den (auch fachlich nicht begründbaren) sehr eng gefassten Baugrenzen in Einklang zu bringen waren. Baulinien werden nicht mehr festgesetzt.

Die nunmehr geplante Änderung des Bebauungsplans sieht wie bisher insgesamt 25 Bauparzellen vor.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden mit den Gebäudetypen Gebäudehöhen (Wandhöhen) und Dachformen festgesetzt, die einerseits eine ansprechende bauliche Gestaltung sicherstellen sollen, andererseits jedoch den Bauwilligen die Möglichkeit einräumen, auch modernere Gebäudeformen und Bauweisen zu realisieren. Neben Satteldächern sind nunmehr auch Pult-(auch versetzte Pultdächer)-, Zelt-, Walm- und Flachdächer zulässig. Die Festsetzungen zu Zwerchgiebel und Dachgauben werden etwas vereinfacht. Um im Bereich der bereits bestehenden Bauparzellen den Baubestand zu berücksichtigen, sind jedoch im Bereich der an den Baubestand angrenzenden Parzellen (7, 8, 9, 10, 13, 14) nur niedrigere Gebäudedimensionen zulässig (E + D, Bereich des WA 1), während in den nordwestlichen Bauparzellen auch größere Gebäudeformen (zusätzlich E + 1) zulässig sind (Parzellen 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19 und 20, Bereich des WA 2).

Die Höhenlage des Gebäudes darf bergseitig max. 0,50 m über der jeweiligen natürlichen Geländehöhe liegen.

Firstrichtungen werden nicht mehr festgesetzt, um den Bauwerbern beispielsweise eine optimale Ausrichtung im Hinblick auf die Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

Nebengebäude müssen hinsichtlich der Dachformen nicht zwangsläufig dem Hauptgebäude entsprechen.

Mit den Festsetzungen der vorliegenden Änderung wird außerdem die Zulässigkeit von Stützmauern und sonstigen Mauern geregelt.

Um eine Mindestdurchgrünung und –eingrünung sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Darüber hinaus ist an der Westseite des Baugebiets, wie bereits im bestandskräftigen Bebauungsplan geregelt, zur Einbindung in die Landschaft eine mindestens 2-reihige Heckenpflanzung durchzuführen (außer im äußersten Nordwesten, wo Anlagen zur Entwässerung errichtet werden) und Bäume entlang der Erschließungsstraßen und auf sonstigen öffentlichen Grünflächen zu pflanzen.

## 2. Umweltbericht

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer Umweltprüfung auch bei Bebauungsplan-Änderungen Rechnung getragen. Nach § 2 Abs. 4 (1) sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Da im vorliegenden Fall bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, können die Aussagen zur Umweltprüfung relativ kurz abgehandelt werden. Maßgeblich für die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind die Veränderungen, die mit der vorliegenden Bebauungsplanung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen einhergehen.

2.1 Zu berücksichtigende einschlägige Fachgesetze und Planungsvorgaben

**Biotopkartierung, Schutzgebiete**

Keine Biotope der Biotopkartierung betroffen, ebenfalls keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope

**Flächennutzungsplan**

Aufgrund des im Flächennutzungsplan enthaltenen Allgemeinen Wohngebiets im Planungsbereich wird das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB eingehalten.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

**Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter**

- durch die Änderungen keine zusätzlichen Gesichtspunkte bezüglich der Lärmimmissionen zu erwarten
- kein zusätzliches Verkehrsaufkommen, keine weitere Beeinträchtigung angrenzender bestehender Siedlungen
- keine Beeinträchtigung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen, Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen bereits durch bestehende Ausweisung erfolgt
- keine nennenswerte Beeinträchtigung der Erholungseignung (keine Veränderung gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan)
- keine Bodendenkmäler und Baudenkmäler betroffen
- zusammenfassend keine zusätzlichen schutzgutbezogenen Auswirkungen

**Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt**

- geringe naturschutzfachliche Qualitäten, dadurch vergleichsweise geringe Auswirkungen auf die Lebensraumqualitäten von Pflanzen und Tieren, entsprechend den Auswirkungen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan, keine höhere Bebauungsdichte, dadurch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen
- keine relevanten baubedingten Auswirkungen
- zusammenfassend keine zusätzlichen Auswirkungen

### **Schutzgut Landschaft**

- geringe landschaftsästhetische Qualitäten, dadurch vergleichsweise geringe Beeinträchtigungen des Schutzguts, entsprechend den Auswirkungen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan
- geringe Auswirkungen auf die Erholungseignung (entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan)
- insgesamt keine zusätzlichen Auswirkungen

### **Schutzgut Boden, Wasser, Klima und Luft**

- vergleichsweise geringe Eingriffserheblichkeit, keine seltenen Böden, keine besonderen Empfindlichkeiten
- durch Beibehaltung der GRZ von 0,4 keine höhere Überbauung und Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, keine höhere Reduzierung der Grundwasserneubildung durch gleichbleibende GRZ
- keine relevante Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima und Luft, entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- insgesamt keine zusätzlichen Auswirkungen

### **Wechselwirkungen**

Besondere Wechselwirkungen sind im vorliegenden Fall nicht festzustellen.

## **2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplan-Änderung wäre eine Bebauung der noch freien Parzellen weiterhin möglich, jedoch hat sich gezeigt, dass eine Bebaubarkeit weiterhin häufig problematisch sein würde, da die derzeitigen Festsetzungen in wichtigen Punkten (z.B. ausschließliche Zulässigkeit von Satteldächern mit einer Neigung von 40-48°), nicht den Vorstellungen der Bauwerber entsprechen; mit den nunmehr getroffenen Festsetzungen kann einerseits eine einfachere Bebaubarkeit ermöglicht werden, andererseits werden jedoch die nachbarrechtlichen Belange berücksichtigt und eine gestalterische und städtebauliche Qualität ausreichend gewahrt. Es würden über längere Zeit noch Baulücken verbleiben.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Versiegelung und zum Ausgleich

Wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich (siehe Kap. III.3.).

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Sinnvolle Planungsalternativen bestehen nicht. Vielmehr ist es auch aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht geboten, durch die Anpassung der Festsetzungen eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen und im Sinne der Innenentwicklung das bereits erschlossene bzw. derzeit erschlossene Baugebiet möglichst rasch vollständig zu bebauen.

Das Erschließungssystem ist bereits vorgegeben, Alternativen bestehen nicht.

2.6 Methodik, Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ (geringe, mittlere, hohe Eingriffserheblichkeit).

Kenntnislücken bestehen nicht.

2.7 Monitoring

- Überwachung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ und der Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

- Überwachung der Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

2.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Pfreimd beabsichtigt die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mahdwiesen“ aus dem Jahre 1996.

Der Änderungsbereich entspricht mit einer Fläche von ca. 2,74 ha dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter, bedingt durch die geplanten Änderungen, wurden untersucht. Sie sind durchwegs als gering einzustufen bzw. gegenüber dem bestandskräftigen Bebauungsplan nicht vorhanden.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach den Ausführungen des bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (S. 4) ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans) erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § § 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der bereits vor der Einführung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Kraft getreten ist. Durch die geänderten Festsetzungen ist keine Erhöhung der Versiegelung möglich.

Insgesamt lässt sich damit kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ableiten.

Eine Nachverdichtung o.ä., die einen zusätzlichen Kompensationsbedarf auslösen würde, erfolgt nicht.

4. Naturschutzfachliche Angaben zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Aufgrund der geringen Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

Aufgestellt: Pfreimd, 25.10.2017

Gottfried Blank  
Landschaftsarchitekt