

Gemeinde Gebenbach

vertreten durch den
1. Bürgermeister Herrn Peter Dotzler

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der
Endfassung 27.07.2022

Allgemeines Wohngebiet Gebenbach-Nordwest

Gemeinde: Gebenbach
Landkreis: Amberg-Weilburg
Regierungsbezirk: Oberpfalz

Planung in Arbeitsgemeinschaft:
Städtebauliche Planung: Rösch Architekten und Stadtplaner GmbH
Markus Rösch, Architekt | Stadtplaner, Dipl. Ing. FH
Dorfstraße 9
92274 Gebenbach
Tel.: 0 96 22 / 70 35 18
Fax: 0 96 22 / 70 35 19
E-Mail: mail@asp-mr.de

Grünordnung, Umweltbericht: Werner Röth GmbH, Landschaftsarchitekten
Christine Meyer, Landschaftsarchitektin | Stadtplanerin
Drahthammerstraße 24a
92224 Amberg
Tel.: 0 96 21 / 2 33 19
Fax.: 0 96 21 / 2 42 32
E-Mail: [kontakt\(at\)roeth-gmbh.de](mailto:kontakt(at)roeth-gmbh.de)

Inhaltsverzeichnis:

Teil 1: Planzeichnung.....	8
Teil 2: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan.....	10
1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
1.1 Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen.....	10
1.2 Allgemeine verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen und Plangrafik zu Punkt 1.1	10
1.3 Baukörper: offene Bauweise, pro Baukörper max. 2 Wohneinheiten.....	12
1.4 Baukörpertyp/Hauptgebäude.....	12
1.5 Abstandsflächen.....	12
1.6 Wandhöhen / Festlegung Höhenniveau des geplanten Geländes.....	12
1.7 Dächer.....	13
1.8 Äußere Gestaltung.....	14
2. Rechtliche Grundlagen.....	14
2.1 Öffentliche Flächen.....	14
2.2 Private Flächen.....	15
3. Hinweise Baugrunduntersuchung, Entsorgung und Versorgung.....	16
4. Außenwerbung und Reklame.....	16
5. Bestandschutz.....	16
6. Baugrenzen.....	16
7. Denkmalschutz.....	16
8. Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Weiden.....	17
9. Versorgungsleitungen / Leitungen aller Art.....	17
Teil 3: Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan.....	18
Vorbemerkung.....	18
1. Anlass der Planung / Planungsrechtliche Situation.....	18
2. Kurzbeschreibung der Planung und ihrer Ziele.....	19
Verkehrerschließung:.....	20
Ver- und Entsorgung.....	20
Kanalisation/ Oberflächenentwässerung.....	20
3. Lage und betroffene Grundstücke.....	20
4. Nutzungen im Bestand.....	21
4.1 Baugebiet.....	21
5. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen für das Gebiet formulierten Ziele.....	22
5.1 Zielaussagen der einschlägigen Fachgesetze.....	22

Teil 4	Umweltbericht (gemäß § 2a, Abs. 1 und 2 BauGB)	23
1.	Einleitung	23
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	23
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	23
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	23
2.1	Schutzgut Boden	23
2.2	Schutzgut Wasser	24
2.3	Schutzgut Klima / Luft	24
2.4	Schutzgut Pflanzen / Tiere	25
2.5	Schutzgut Mensch (Erholung / Immissionen)	25
2.6	Schutzgut Landschaft	25
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
2.8	Wechselwirkungen	26
3.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	26
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen	26
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	26
6.	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	26
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	26
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat Gebenbach hat in der Sitzung vom 21.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gebenbach-Nordwest“ nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 09.12.2021 bis 28.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2022 bis 01.07.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2022 bis 04.07.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Gebenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.07.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.07.2022 als Satzung beschlossen.



Gebenbach, den 09.12.2022
Gemeinde Gebenbach

Peter Dotzler
Erster Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht mit 27 Seiten.
Ausgefertigt:



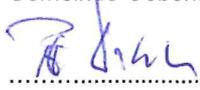
Gebenbach, den 09.12.2022
Gemeinde Gebenbach

Peter Dotzler
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08.12.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und dem Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Gebenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Gebenbach, den 08.12.2022
Gemeinde Gebenbach


Peter Dotzler
Erster Bürgermeister

Städtebauliche Planung:
Rösch Architekten und Stadtplaner GmbH




Markus Rösch
Architekt/Stadtplaner Dipl.-Ing. (FH)

Grünordnung, Umweltbericht:
Werner Röth GmbH, Landschaftsarchitekten




Christine Meyer
Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (FH)

Satzung zum Bebauungsplan Gebenbach Nordwest
Ortsteil Gebenbach
Gemeinde Gebenbach
Landkreis Amberg Sulzbach
in der Fassung vom 27.07.2022

Nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 Bayerische Bauordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Gebenbach den Bebauungsplan „Gebenbach Nordwest“ als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Lagepläne Nr. 2001 vom 27.01.2022 (Anlage 1a: Baugebiet mit Grünordnerischen Festsetzungen) vom 27.01.2022 maßgebend. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

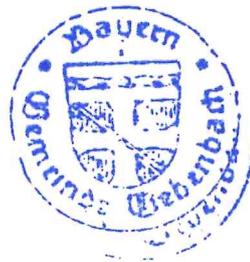
§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Übersichtsplan vom 28.04.2022 im Maßstab 1:5000,
2. der Planzeichnung - Bebauungsplan im Maßstab 1:1000 (Teil 1),
3. den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Teil 2) und
4. der Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Teil 3) und Umweltbericht (Teil 4)

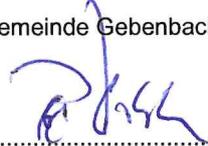
§ 3
Inkrafttreten

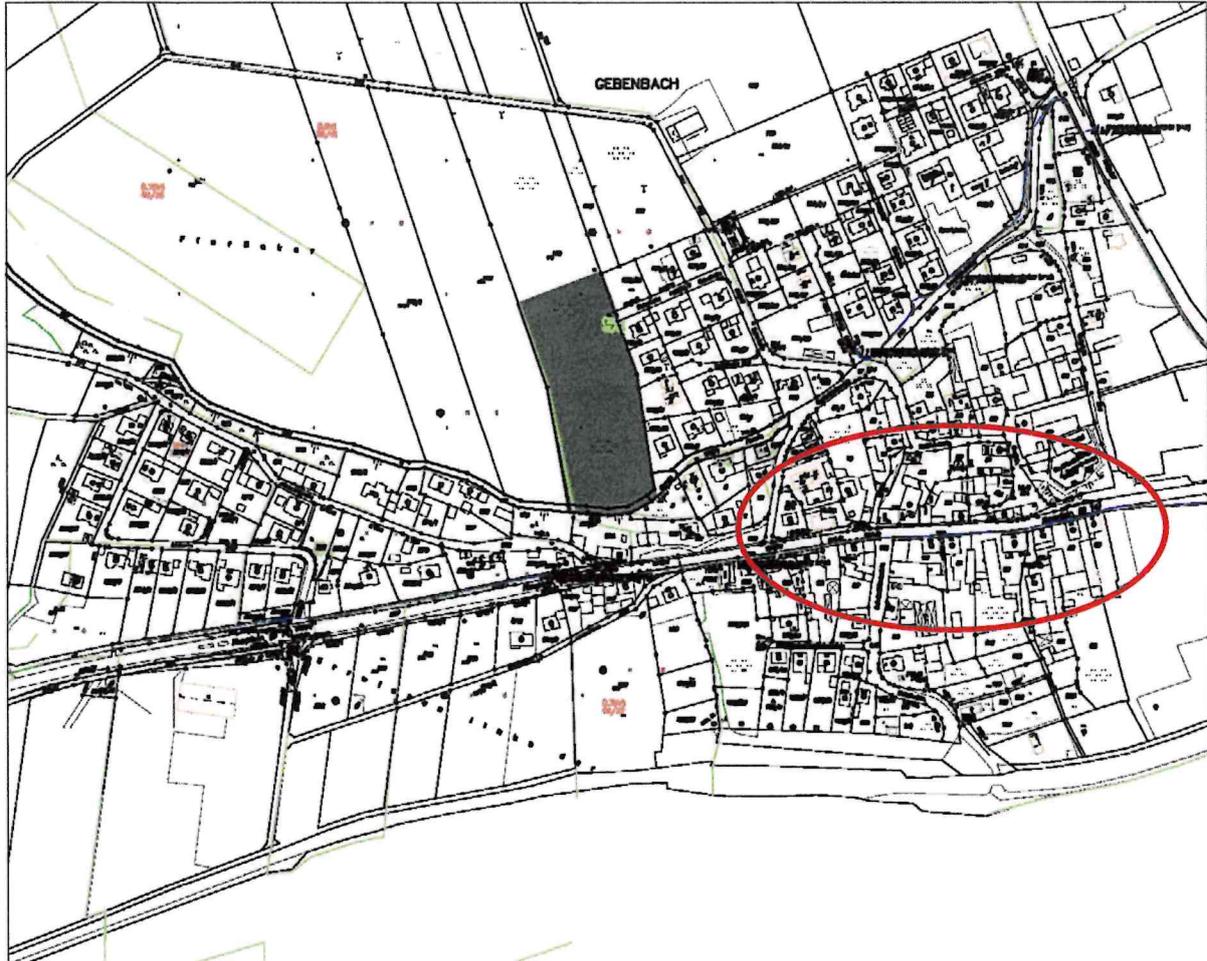
Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.



Gebenbach, den 08.12.2022.....

Gemeinde Gebenbach


.....
Peter Dotzler
1. Bürgermeister



Übersichtslageplan Baugebiet M = 1 / 5000 vom 28.04.2022

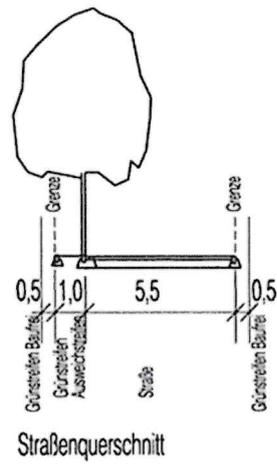
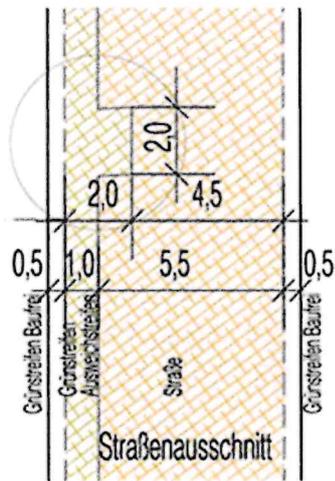
Die grau eingefärbte Fläche zeigt das Gebiet des Bebauungsplanes Gebenbach Nordwest.
Der rot umrandete Bereich zeigt den Ortskern des Ortes Gebenbach.

Hinweis:

Im Folgenden werden die textlichen und planerischen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgeführt. Es wird gesondert darauf verwiesen, wenn es sich um eine Empfehlung oder einen Hinweis handelt.

Teil 1: Planzeichnung





Prinzipdarstellung Straßenquerschnitt

Teil 2: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	II
GRZ 0,35	GFZ 0,8
Typ 1 SD DN 35-48°	Typ 2 SD DN 10-25°
Typ 3 v. PD DN 10-25°	Typ 4 PD DN 7-15°
Typ 5 FD DN 0-2°	
	Offene Bauweise

Grafische Darstellung aus dem Bebauungsplan

1.1 Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

WA allgemeines Wohngebiet (§4 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Nutzungen nach §4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser

0,35 GRZ (Grundflächenzahl, Obergrenze) (§ 19 BauNVO)

0,8 GFZ (Geschoßflächenzahl, Obergrenze) (§ 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschoße Höchstgrenze

SD Satteldach für Typ 1 und Typ 2

v. PD versetztes Pultdach Typ 3

PD Pultdach Typ 4

FD Flachdach Typ 5 begrünt

35-48° Dachneigung Wohngebäude Typ 1

10-25° Dachneigung Wohngebäude Typ 2 und Typ3

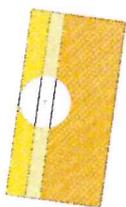
7-15° Dachneigung Wohngebäude Typ 4

0-2° Dachneigung Wohngebäude Typ 5

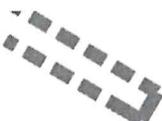
1.2 Allgemeine verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen und Plangrafik zu Punkt 1.1

Baugrenze gem. §23 Abs.3 BauNVO. Nebenanlagen sind nach

§23 Abs 5 BauNVO in den nicht überbaubaren
Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb von Baugrenzen sind
Garagen einschließlich deren Nebenräume zulässig.



öffentliche Verkehrsfläche (§9 Abs. Nr. 11, 12, 13, 14 und 21
BauGB) Bestehend aus Straßenfläche, Stellplatz/
Ausweichfläche (offenfugiger Belag) Mit Straßenbäumen (Details
lt. Straßenbauplanung/Regelquerschnitt und in den
grünordnerischen Festsetzungen)



Grenze des Geltungsbereiches (§9 abs. 7 BauGB)



Zu pflanzender Laubbaum, Baumstandort,
Pflanzgebot auf öffentlichem Grund
(§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 Buchstabe a) BauGB)
Baumarten und Qualitäten nach grünordnerischer Festsetzung



Empfehlung Baumpflanzung auf Privatgrund (Hausbaum)



Empfehlung der Heckenpflanzung zur Eingrünung des
Baugebietes auf Privatgrund
(§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 Buchstabe a) BauGB)



öffentlicher Weg von untergeordneter Bedeutung
(§9 Abs. 1 Nr. 11, 12, 13, 14 und 21 BauGB)



Darstellung der Parzellennummer



Empfehlende Lage der Grundstückszufahrt



Erweiterungsfläche Ortsstraße

Hinweis:

Erläuterung allgemeiner Planzeichen:

 bestehende Grenzen

 neue Grenzen (innerhalb Geltungsbereich)

132/3 Flurstücknummer

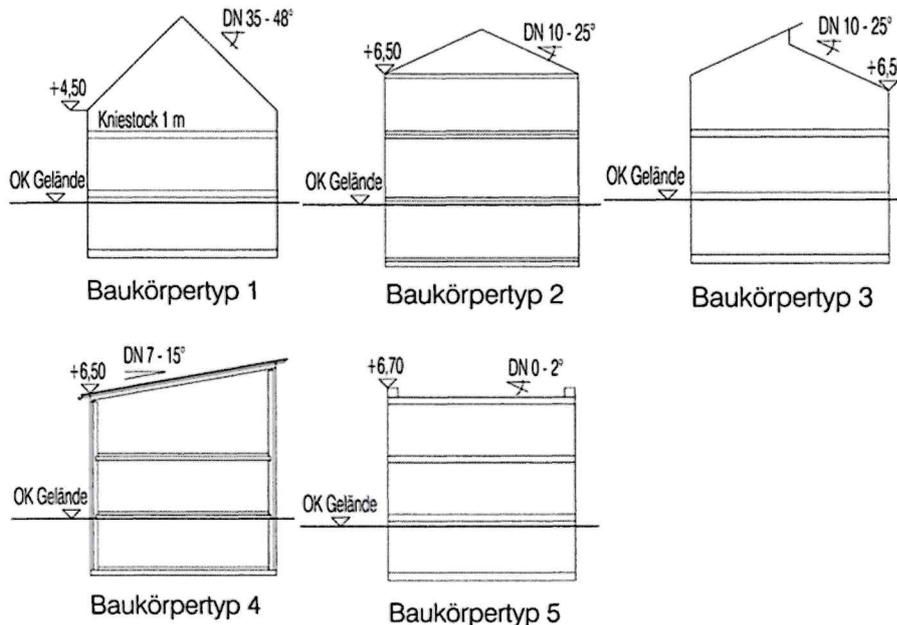


bestehende Gebäude

1.3 Baukörper: offene Bauweise, pro Baukörper max. 2 Wohneinheiten

- 1.4 Baukörpertyp/Hauptgebäude:**
- UG + EG + DG (WA) Wohngebäude Typ 1 und
 - UG + EG + OG (WA) Wohngebäude Typ 2 und
 - UG + EG + OG (WA) Wohngebäude Typ 3 und
 - UG + EG + OG (WA) Wohngebäude Typ 4 und
 - UG + EG + OG (WA) Wohngebäude Typ 5

Prinzipschnitte zu den Baukörpertypen:



1.5 Abstandsflächen

- a) sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
- b) Die Grenzbebauung beschränkt sich auf max. 9,00 m Länge. Dies gilt auch bei Einbeziehung des Garagen- oder Nebengebäudes in das Hauptgebäudedach.
- c) sind mit 5,50 m Mindestabstand als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) vor Garagen einzuhalten.

1.6 Wandhöhen / Festlegung Höhenniveau des geplanten Geländes

1.6.1 Zur Bemessung der Wandhöhen gilt jeweils die natürliche Geländeoberfläche (Verlauf des natürlichen Geländes vor dem Beginn der Baumaßnahme). Die Wandhöhe wird von der natürlichen Geländeoberfläche aus (Schnittpunkt mit Außenwand) an der Außenwand entlang bis zum Schnittpunkt der Außenwandkante mit der Außenkante Dachhaut gemessen. Bei Flachdächern bis Oberkante Attika. Dies gilt für die Parzellen 1 bis einschließlich 11. Die Wandhöhen dürfen die unter 1.2.2 genannten Höhen nicht überschreiten.

1.6.2 Festsetzung zur Wandhöhe im WA:

UG + EG + DG: Wohngebäude Typ 1:	Parzelle 1 bis 11: Wandhöhe talseitig: max. 5,00 m, jeweils incl. Max 1,00m Kniestock
UG + EG + OG: Wohngebäude Typ 2:	Parzelle 1 bis 11: Wandhöhe talseitig: max. 7,50 m
UG + EG + OG: Wohngebäude Typ 3:	Parzelle 1 bis 11: Wandhöhe talseitig: max. 7,50 m
UG + EG + OG: Wohngebäude Typ 4:	Parzelle 1 bis 11: Wandhöhe talseitig: max. 7,50 m
UG + EG + OG: Wohngebäude Typ 5:	Parzelle 1 bis 11: Wandhöhe talseitig: max. 7,70 m

1.6.3 Ausnahme nur für Hauptgebäude Typ 1:

Die Wandhöhe darf durch untergeordnete An- bzw. Vorbauten überschritten werden, wenn diese max. ein Drittel der Hauptgebäuelänge betragen und nicht mehr als eine weitere Geschoßhöhe aufweisen, bei gleicher Dachneigung und einer mind. 50 cm unter dem Hauptfirst liegenden Firstlinie.

1.6.4 Garagen- und Nebengebäude:

Wandhöhe max. 3 m im Mittel über der natürlichen Geländeoberfläche, bei grenzständigen Garagen, für die an der Grenze stehende Wand. Ansonsten gelten die Abstandsflächen gemäß BayBo.

1.6.5 Garagen im Untergeschoß des Hauptgebäudes:

Garagen im Untergeschoß des Hauptgebäudes sind nicht zulässig.

1.7 Dächer

1.7.1 WA: Hauptgebäude Typ 1:

- a) Typ 1 ausschließlich gleichseitiges Satteldach oder Krüppelwalmdach mit Ziegeldeckung.
- b) Dachneigung Typ 1: 35 - 48° für Hauptgebäude, Nebengebäude.
- c) Dachaufbauten Typ 1: ausschließlich in der inneren Hälfte der Dachfläche, Gauben mit senkrechter Außenfläche, max. 2,50 m Breite und max. 1,40 m Höhe ohne Giebel. Dachausschnitte sind nicht zulässig.
- d) --> Typ 1: Traufüberstand einschl. Rinne (senkrecht gemessen): max. 50 cm.
--> Typ 1: Ortgangüberstand: max. 30 cm, es sind keine Pfettenköpfe und Streichsparren zugelassen.

WA: Hauptgebäude Typ 2:

- e) Typ 2 ausschließlich gleichseitiges Sattel-, Walm- oder Zeltdach mit Ziegeldeckung.
- f) Dachneigung Typ 2: 10 - 25° für Hauptgebäude, Nebengebäude.
- g) Dachaufbauten Typ 2: es sind keine Dachaufbauten zugelassen, Dachausschnitte sind nicht zulässig.
- h) --> Typ 2: Traufüberstand einschl. Rinne (senkrecht gemessen): max. 75 cm.
--> Typ 2: Ortgangüberstand: max. 40 cm, es sind keine Pfettenköpfe und Streichsparren zugelassen.

WA: Hauptgebäude Typ 3:

- i) Typ 3 ausschließlich gleichseitiges versetztes Pultdach mit Ziegeldeckung. Die beiden Dachflächen des Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen aufweisen.
- j) Dachneigung Typ 3: 10 - 25° für Hauptgebäude, Nebengebäude.
- k) Dachaufbauten Typ 3: es sind keine Dachaufbauten zugelassen, Dachausschnitte sind nicht zulässig.
- l) --> Typ 3: Traufüberstand einschl. Rinne (senkrecht gemessen): max. 50 cm.
--> Typ 3: Ortgangüberstand: max. 30 cm, es sind keine Pfettenköpfe und Streichsparren zugelassen.

WA: Hauptgebäude Typ 4:

- m) Typ 4 ausschließlich Pultdach mit Ziegeldeckung.
- n) Dachneigung Typ 4: 7 - 15° für Hauptgebäude und Nebengebäude.
- o) Dachaufbauten Typ 4: es sind keine Dachaufbauten zugelassen, Dachausschnitte sind nicht zulässig.
- p) --> Typ 4: Traufüberstand einschl. Rinne (senkrecht gemessen): max. 75 cm.
--> Typ 4: Ortgangüberstand: max. 40 cm, es sind keine Pfettenköpfe und Streichsparren zugelassen.

WA: Hauptgebäude Typ 5:

- q) Typ 5 ausschließlich Flachdach mit Begrünung
- r) Dachneigung Typ 5: 0° – 2° für Hauptgebäude und Nebengebäude.

1.7.2 Garagen und Nebengebäude:

- a) Dachneigung für Garagen und Nebengebäude: wie Hauptgebäude oder als Flachdach begrünt.
- b) Dachform: wie Hauptgebäude oder als Flachdach begrünt.

1.7.3 Hauptfirstrichtungen: Die Firstrichtung ist generell freigegeben.

1.8 Äußere Gestaltung

Alle Gebäude sind generell als geputzte Baukörper oder als Baukörper mit Holzverkleidung zugelassen. Die Verwendung von grellen Farben (z.B. Rosa, Zitronengelb, Neonfarben, etc.) ist nicht zulässig.

2. Rechtliche Grundlagen

- § 8a Bundesnaturschutzgesetz
Verhältnis zum Baurecht
(1) – (3) Eingriffe und naturschutzrechtliches Verfahren
- § 1a BauGB
„Umweltschützende Belange in der Abwägung“
- § 9 BauGB
Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:
(20) die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(25b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- § 13b BauGB
„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“
Die Vorgabe zur Grundfläche im Sinne des §13 a Abs.1 Satz 2 BauGB ist mit Bezug zu §19 Absatz 2 BauNVO mit einer GRZ von 0,35 (insgesamt <10.000m²) erfüllt.
Diese Vorgabe ist bei einem Geltungsbereich von 1,1 ha * 0,35 erfüllt.

Außerdem wurden die Schutzgüter im UB abgeprüft (vgl. Kap. II) – Ergebnis:
– es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Schutzgüter zu erwarten.

2.1 Öffentliche Flächen

- 2.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind folgendermaßen gegliedert:
- (a) Straßenverkehrsflächen:
Flächen für rollenden Verkehr KFZ für die innere Erschließung des Gebietes - Belag Asphalt.
 - (b) Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr:
Pflasterbelag in ungebundener Bauweise mit Rasenfugen.
 - (c) Gehwege:
Für die fußläufige Erschließung innerhalb des Gebietes - Pflasterbelag in ungebundener Bauweise.
- 2.1.2 Grünflächen im öffentlichen Bereich: Im Straßenraum sind Baumstellungen aus Bäumen II. und III. Ordnung vorgesehen, die sich in ihrer Wuchsform für den engen Straßenraum eignen (s. Artauswahl und Qualitäten a) + b)). Dabei ist eine Art für die Pflanzkategorie im Baugebiet auszuwählen.
Eine entsprechende Ausüstung der Hochstämme wird dabei vorausgesetzt.
Die offenen, mind. 2 x 2m großen Baumscheiben (vgl. Regelschnitt) und öffentlichen Grünflächen sind mit artenreichem, möglichst regionalem Saatgut anzusäen und extensiv zu pflegen (vgl. d).
Es ist darauf zu achten, dass die Bäume im versiegelten Straßenraum ein ausreichend großes Baumquartier gem. Vorgabe FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1+2) mit einem Wurzelraumvolumen von mind. 12m³ je Baum erhalten.

Details zu Festsetzungen zur Grünordnung im Öffentlichen Bereich
Pflanzbindung gem. §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

- (a) Festgesetzte Artauswahl Bäume II.O. – Standort s. GO-Plan:
 - Acer platanoides `Cleveland` (Spitz-Ahorn),
 - Tilia cordata `Greenspire` (Winter-Linde),
 - Carpinus betulus `Frans Fontaine` (Hainbuche),
 - Sorbus aria `magnifica` (Mehlbeere),mind. Qual.: H., 4xv., m. DB., STU 20-25
- (b) Ansaaten regionales Saatgut
Ansaat Baumscheiben und größere Grünflächen (Walnussbaum):
Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 `Landschaftsrassen mit Kräutern` (Ansaatmenge 20g/m²),
Extensive Pflege: 2 Schnitte pro Jahr ab Anfang Juni und im Spätherbst ab Mitte September mit Abfuhr des Mahdgutes (Mulchmahd ist nicht zulässig!)

2.2 Private Flächen

2.2.1 Details zu Festsetzungen und Empfehlung zur Grünordnung im Privatbereich

Festsetzungen:

(a) Unzulässigkeit von sog. „Schottergärten“

Schotterflächen bzw. mit grobem Schotter abgedeckte Flächen gelten als versiegelte Flächen und sind als Grün- bzw. Gartenflächen grundsätzlich nicht zugelassen! Gartenflächen sind mit Oberboden und Bepflanzung anzulegen und damit wasseraufnahmefähig zu gestalten. Schottergärten sind nicht zu verwechseln mit echten Steingärten, welche mit Boden/Erde verbunden sind, natürliche Felslebensräume nachbilden und Lebensraum für Wildpflanzen, Reptilienarten wie Eidechsen, Insekten und Spinnen bieten.

Empfehlungen zur Pflanzung auf Privatgrund:

(b) Hausbaum

Pro Grundstück wird empfohlen einen Hausbaum der folgenden Artauswahl als Hochstamm (vgl. mind. Qualität) zu pflanzen:

- Obstbaum heimischer Arten und Sorten,
 - Malus sylvestris (Wild-Apfel),
 - Sorbus aucuparia (Eberesche),
 - Malus Hybride `John Downie` (Zier-Apfel),
 - Tilia cordata `Rancho` (kleinkronige Linde),
 - Crataegus x prunifolia `Splendens` (Pflaumendorn),
- mind. Qual.: H., 3xv., m.DB., STU 16-18

Dabei kann der Standort des Baumes innerhalb des Grundstückes frei gewählt werden.

(c) Heckenpflanzung zur Eingrünung des Baugebietes

Für die Privatgärten wird empfohlen, entlang der rückwärtigen Grenzen mit frei wachsenden Gehölzhecken (mind. 1-reihig) aus Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen. Zur Gehölzverwendung sollen dabei bevorzugt heimische und insektenfreundliche (keine gefüllt blühenden) Arten verwendet werden.

2.2.2 Fassadenbegrünung

Hinweis:

Die Begrünung von Fassaden mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen wird ausdrücklich empfohlen, aber nicht bindend festgelegt.

2.2.3 Gelände

Veränderungen bis max. 200 qm und bis 1,00 m Höhe oder Tiefe sind genehmigungsfrei.

Darüberhinausgehende Veränderungen sind genehmigungspflichtig und exakt durch Aufmaß und Gegenüberstellung des natürlichen Geländeverlaufes zum geplanten Geländeverlauf in die Baugenehmigung einzuzeichnen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,75 m über der natürlichen durch Aufmaß belegten Geländeoberfläche zugelassen. Stützmauern ab 0,4 m Höhe haben einen Mindestabstand zur Grenze von 2,0 m einzuhalten.

2.2.4 private Verkehrsflächen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die privaten Erschließungsflächen und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,7$ herzustellen. Der Oberflächenbelag kann z.B. aus offen verlegten Pflastersteinen, Rasensteinen oder wassergebundenen Oberflächenmaterialien in ungebundener Bauweise bestehen. Min. zulässig sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf eigenem Grund, sowie 2 Stellplätze in Garagen, überdachten Stellplätzen (Carport) o.ä. (bei wohngenutzten Grundstücken).

2.2.5 Einfriedungen

angrenzend an öffentliche und private Flächen:

Zugelassen sind Zäune, Gesamthöhe max. 1,50 m, mit mind. 15cm Bodenfreiheit, damit die Durchlässigkeit für Kleintiere gegeben ist. Sockel, Mauern und blickdicht geschlossene Einfriedungen aller Art sind nicht zugelassen.

2.2.6 Sammlung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Hinweis:

Die Errichtung von Zisternen für die Sammlung von Niederschlagswasser wird empfohlen, welches als Brauchwasser verwendet werden kann.

- 2.2.7 Schutz des Bodens gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Beim Aushub von Baugruben und sonstigen Bodenarbeiten ist der ausgehobene Boden schichtgerecht zu lagern und soweit möglich auf dem Grundstück wieder einzubauen.
- 2.2.8 Hinweise und Empfehlungen zur Grünordnung
- (a) Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen:
Unterirdische Leitungen müssen mindestens 2,50 m Abstand von Bäumen und Großsträuchern halten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten. Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden.
- (b) Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich:
Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,00m haben, Sträucher und Bodendecker mindestens 0,50 m.
- (c) Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern / Hecken:
Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das Bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB) Art. 47-52 zu beachten.
Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

3. Hinweise Baugrunduntersuchung, Entsorgung und Versorgung

- 3.1 Geologisch-bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
- 3.2 Das Baugebiet wird an die öffentliche Abwasseranlage, die öffentliche Wasserversorgung und an das öffentliche Strom- und Telekommunikationsnetz angeschlossen.
Die Müll- und Wertstoffentsorgung wird über die Wertstoffhöfe und die Restmüllentsorgung sichergestellt.

4. Außenwerbung und Reklame

Außenwerbung und Reklame jeder Art für gewerbliche Zwecke, dass innerhalb eines WA zulässig ist, bedarf der gesonderten Genehmigung.

5. Bestandschutz

Der Bestandsschutz entfällt.

6. Baugrenzen

Die Baugrenzen haben zu den öffentlichen Flächen einen Abstand von 3 m.
Die Baugrenzen haben zu den als Ausgleichsflächen gekennzeichneten Flächen einen Abstand von 3 m.
Die Baugrenzen haben zu den privaten Flächen, die an das Baugebiet angrenzen (landwirtschaftliche Flächen, Baugrundstücke, etc.) einen Abstand von 3 m.

7. Denkmalschutz

Gemäß den Recherchen des Landesamtes für Denkmalpflege aus dem Jahr 1911 wäre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein unterirdischer Gang, dessen genau Lage nicht bekannt ist und bei dem es sich möglicherweise um einen Erdstall handelt.

Laut dem bayerischen Denkmalschutzatlas / Bayernatlas ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes jedoch kein Bodendenkmal oder Bodendenkmalsverdacht verzeichnet. Es handelt sich also bei dem unterirdischen Gang lediglich um eine Vermutung eines Bodendenkmals, dessen Lage und Ausdehnung in keiner Weise bekannt ist.

Hinweis:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich eines bekannten und im Denkmalatlas / Bayernatlas verzeichneten bzw. dargestellten Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Da hier keine genaue Lage der Bodendenkmalvermutung bekannt ist, wird dem Bauherren empfohlen, 4 bis 5 Wochen vor dem geplanten Erdaushub bzw. den Erdarbeiten für die Baumaßnahme, Kontakt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landrastamt aufzunehmen und die Notwendigkeit eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu erörtern und zu prüfen.



Datenlage Bayernatlas - Stand November 2022

8. Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Weiden

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen. Die Wasserversorgung wird über die bestehende Versorgungsanlagen sichergestellt. Gemäß der Geologischen Karte wäre Grundwasser lediglich auf Höhe der Hauptstraße in Gebenbach zu erwarten.

Hinweis:

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass bei der Baumaßnahme Schichtwasser angetroffen werden kann. Niederschlagswasser sollte möglichst ortsnah versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Sofern Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der hierzu ergangenen Baugebietes eine schadloose Niederschlagswasserableitung bei Starkregen für die gesamte Bebauung gewährleistet werden. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass auf Dacheindeckungen aus Metall nach Möglichkeit verzichtet werden sollte.

Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen.

9. Versorgungsleitungen / Leitungen aller Art

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Anlagen, Leitungen und Kabel unterschiedlicher Versorgungsträger (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) vorhanden, u.a. der Bayernwerk Netz GmbH, oder werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen errichtet.

Der Bauwerber / Bauherr hat vor dem Beginn seiner Baumaßnahme Planunterlagen und Informationen einzuholen, aus der die Lage der bestehenden Versorgungsleitungen aller Art hervorgeht. Eine Umverlegung und/oder ggf. Überbauung von bestehenden Leitungen aller Art ist nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen möglich.

Trassen von Versorgungsleitungen sind im Abstand von bis zu 2,5 m zur Trassenachse von einer Bepflanzung freizuhalten (Bäume und Sträucher). Abweichungen von dieser Vorgabe sind unter Anwendung besonderer Schutzmaßnahmen und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger möglich.

Der ungehinderte Zugang zu Trafostationen / Pumpstationen / technischen Einrichtungen und Anlagen aller Art sowie zu den Versorgungsleitungen aller Art ist vom Bauwerber jederzeit zu gewährleisten.

Teil 3: Begründung zum Bauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Vorbemerkung

Die textlichen Festsetzungen zum Bauungs- und Grünordnungsplan sind im Teil 1 aufgeführt.

1. Anlass der Planung / Planungsrechtliche Situation

Der Bauungsplan wird laut § 13b Baugesetzbuch mit Bezug zu §13a und §19 Abs. 2 BauNVO, als „Einbeziehung von Außenbereichsfläche in das beschleunigte Verfahren“, aufgestellt. Ein ökologischer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Das geplante Vorhaben erweitert die bestehenden Wohnbaugebiete im Nordwesten Gebenbachs um rd. 1ha und soll in der Gemeinde der vorhandenen Nachfrage an Wohnbauparzellen vor allem für örtlich ansässige Familien gerecht werden.

Der Zielsetzung des Landesentwicklungsprogramms - Neubaufächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden (s. LEP/1.1.1 Z) wird entsprochen.

Die Anbindung an die bestehende Bebauung, die Nutzung vorhandener Erschließungswege und die geplante wirksame Durchgrünung des Baugebietes lassen keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwarten.

Eine schützenswerte Biotopausstattung ist nicht vorhanden. Bodendenkmale sind auf der Fläche laut Bayer. Denkmalatlas nicht vorhanden. Es besteht jedoch der Verdacht, dass ein Bodendenkmal vorhanden ist - siehe Punkt 7- Denkmalschutz.

Sonstige Nutzungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Das geplante Baugebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Gebenbach bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauGB) ausgewiesen. Die zukünftige Entwicklung sieht eine weitere Ausdehnung der Wohnbebauung in Richtung Westen vor. Die bestehenden Erschließungsstraßen binden das Baugebiet an die überörtliche Verkehrserschließung der Bundesstrasse B14 auf kurzem Weg an.



Baugebiet M = 1 / 2500 vom 28.04.2022

Die grau eingefärbte Fläche zeigt das Gebiet des Bauungsplanes Gebenbach Nordwest.

Die B14 / Hauptstraße ist rot markiert.

Flächenaufstellung der Parzellen

Parzellenummer	Parzellenfläche
1	991,52 m ²
2	698,28 m ²
3	725,02 m ²
4	720,04 m ²
5	700,01 m ²
6	950,01 m ²
7	1.000,50 m ²
8	792,85 m ²
9	792,73 m ²
10	899,51 m ²
11	1.002,61 m ²
Gesamt:	9.273,08 m ²

Die Gesamtfläche der Parzellen 1-11 liegt bei 9.273,08 m².

Gemäß §13b Baugesetzbuch gilt für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne §13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnungen auf der beplanten Fläche begründet wird und die sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, das beschleunigte Grundfläche gemäß 13a. Abs. 1 Satz 2 die Baunutzungsverordnung §19 Abs. 2. Die Grundfläche definiert sich nach §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung in der Form, dass die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstücks ist, der von baulicher Anlage überbaut/überdeckt werden darf (Grundflächenzahl). Hier handelt es sich somit um die Summe der bebaubaren Fläche. Wie oben dargelegt, ist die Summe der Grundstücksflächen der Parzellen 1-11 kleiner als 10.000 m², genau 9.273,08 m². Somit würde der errechnete Anteil (Summe Grundflächenzahl/Zulässige Grundfläche) der bebaubaren gemäß Definition die Voraussetzung für die Anwendung des §13b Baugesetzbuch im Bebauungsplan Verfahren vor.

Ein entsprechender Nachweis der Ausgleichsfläche ist somit nicht erforderlich.

2. Kurzbeschreibung der Planung und ihrer Ziele

Die Gemeinde Gebenbach plant für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes § 4 BauNVO (WA) mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches im Bebauungsplan von rd. 1 ha am nordwestlichen Ortsrand mit ca. 11 Bauparzellen. Dabei wird die Grundflächenzahl im Baugebiet nach §19 BauNVO mit $\leq 0,35$ festgelegt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinn der BauNVO zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Das Baugebiet wird an die vorhandenen Ortsstraßen im Osten angebunden und erschlossen. Damit handelt es sich um Erweiterung bestehender Wohnbaugebiete in Richtung Westen. Im Bestand wird die beanspruchte Fläche intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Norden und Westen grenzt die landwirtschaftlich genutzte Feldflur an das Gebiet an.

Das Plangebiet gehört zum Naturraum 070 Oberpfälzisches Hügelland. Das bestehende Gelände ist mehr oder weniger eben. Dabei steigt es leicht von Südwesten von ca. 458 m üNN nach Nordosten auf ca. 470 m üNN. Die Fläche wird derzeit als Acker landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Im Süden grenzt ein unbefestigter Flurweg mit steiler und mit Gehölzen bestockter Hanglage an. Die steile Hangkante ist als Biotop geschützt (vgl. BayBK Nr. 6437-0034 TF 002 „Hangkante westlich Gebenbach – mesophiler Laubwald“) und trennt das neue Baugebiet von dem unterhalb liegenden Altbestand. Dieser topografisch bedingte und biotopgeschützte Grünstreifen bleibt unverändert erhalten.

Städtebauliche Gesamtkonzeption:

Die geplante Erweiterung der Ortschaft Gebenbach in Richtung Westen soll eine bestehende Bebauung aus den 80-ziger und 90-ziger Jahren ergänzen und städtebaulich abrunden. Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Gedanken, ein gut durchgrüntes und lebenswertes Umfeld für die zukünftigen Bewohner zu erreichen. Darüber hinaus wird angestrebt, die neue Erweiterung des Ortes durch eine intensive Begrünung der südlichen, westlichen und nördlichen Randbereiche gut in die angrenzende freie Landschaft einzubinden. Mit Rücksicht auf den in Gebenbach spürbaren dörflichen Charakter, wurde bewusst eine Einzelhausbebauung angestrebt. Dabei wurde darauf Wert gelegt, einen Straßenraum zu erreichen, der dem dörflichen Umfeld gerecht wird und auch auf die Gegebenheiten der Topografie

Rücksicht nimmt. Besonders wichtig war in diesem Zusammenhang auch die fußläufige Erschließung des Baugebietes und des Umfeldes bzw. des Anschlusses an den Ort. Die Bebauung orientiert sich in seiner Ausrichtung am Straßenraum. Die Grundstücksgrößen wurden zwischen 600 und 1.001 m² gehalten, um wirtschaftliche Attraktivität für unterschiedliche Klientel zu erreichen. Die Grundstücke wurden auf Wunsch der Eigentümer in dieser Größe angelegt. Die Entwicklung zielt auf die Versorgung der einheimischen Bauwilligen mit Bauland ab.

Verkehrerschließung:

Das Baugebiet soll sowohl von Osten (Schafleite) als auch von Süden (Flurstraße) erschlossen werden.

Ver- und Entsorgung:

Das geplante Baugebiet wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Mimbacher Gruppe mit Trinkwasser versorgt. Die notwendigen Kapazitäten sind vorhanden. Die Versorgung ist gesichert. Die Versorgung mit Strom wird durch die Bayernwerk AG gewährleistet. Eine Versorgung mit Gas wird nicht angestrebt. Die Versorgung mit Kommunikationseinrichtungen (Telefon) wird durch die Telekom AG gesichert.

Die Entsorgung des Abwassers wird durch die bestehenden bzw. neu zu errichtenden Kanäle der Gemeinde Gebenbach sichergestellt. Das Regenwasser wird über das bestehende Mischwasserkanalsystem abgeleitet bzw. evtl. auf dem Baugrundstück nach Möglichkeit versickert, (siehe dazu Hinweis, Punkt 8 - Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Weiden).

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung wird durch den Landkreis Amberg-Sulzbach gesichert.

Die an der Süd-Ost-Ecke das geplante Baugebiet durchziehende Freileitung (20 kV) wurde bereits abgebaut und als Erdkabel verlegt. Somit hat diese Freileitung keinen Einfluss auf die Ausgestaltung des Baugebietes bzw. der betroffenen Flächen (siehe dazu Punkt 9 - Versorgungsleitungen / Leitungen aller Art).

Kanalisation/ Oberflächenentwässerung

Sämtliches Schmutzwasser der Gebäude wird über die öffentliche Kanalisation (Freispiegel) entsorgt. Das gesamte Oberflächenwasser wird gemäßzeitigem Planungsstand im Mischwasserkanal gesammelt und abgeleitet bzw. nach Möglichkeit vor Ort versickert.

Grünordnerische Ziele und Maßnahmen

Sowohl aus städtebaulicher als auch aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet zur Erweiterung der wohnbaulichen Nutzung in Gebenbach geeignet, wenn die Maßnahmen zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes entsprechend der Planung umgesetzt werden. Seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten gibt es grundsätzlich keine Einwendungen zu der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Es wird lediglich darauf hingewiesen - Überflutungs-, Oberbodenschutz zu betreiben und bei der Bepflanzung der nord- und westlichen Grenze den üblichen Grenzabstand der Bepflanzung zur freien Ackerfläche / Feldflur zu berücksichtigen.

Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt über die Pflanzung von Laubbäumen im Straßenraum und in Öffentliche Grünflächen. Dabei sind vorrangig raumbildende und klimatisch wirksame Laubbäume vorgesehen, die aufgrund Ihrer Blüte z.T. auch die Funktion als Bienenweide erfüllen.

Ziel: Minimierung der Versiegelung. Die erlaubte Grundflächenzahl wird auf 0,35 festgesetzt, damit die Bebauung und Nutzung der Flächen möglichst wenig negative Einflüsse auf die Funktionen des Naturhaushaltes haben.

3. Lage und betroffene Grundstücke

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen im Bezirk Oberpfalz, Landkreis Amberg-Sulzbach im Gemeindegebiet Gebenbach, nord-nordwestlich des Ortskerns von Gebenbach. Die Planung umfasst folgende Grundstücke (teilweise nur als Teilfläche) Baugebiet:

Flur-Nr.	Fläche (gesamte Flurnummer)	beteiligte Teilfläche ca.
179	20.617 m ²	11.043 m ²
162/1	966 m ²	35 m ²
162	3.892 m ²	330 m ²

Die geplante Gesamtfläche hat eine Größe von: 11.408 m²

4. Nutzungen im Bestand

4.1 Baugebiet

4.1.1 Nutzung Plangebiet im Bestand

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine ackerbaulich intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Osten grenzen vorhandenen Baugebiete an. Im Westen und Norden erstrecken sich ausgedehnte Ackerlagen. An den südlich vorhandenen Flurweg schließt sich eine steile, mit biotopgeschützten Gehölzen bestockte Hangkante an, die den Altort vom neuen Baugebiet trennt. Dieser Bestand bleibt unverändert erhalten.



Flurweg mit steiler Hangkante an südlicher Grenze des Vorhabens



Blick auf die Ackerfläche von Norden – das Gelände fällt nur geringfügig nach Süden ab.

4.1.2 Nutzung angrenzender Grundstücke im Bestand

Im Osten grenzen bestehende Baugebiete an das Plangebiet an. Fast sämtliche angrenzenden Flurstücke sind bebaut. Die im Westen und Norden angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt.

5. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen für das Gebiet formulierten Ziele

5.1 Zielaussagen der einschlägigen Fachgesetze

5.1.1 Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß § 2a Abs. 2 BauGB
Im Rahmen des Umweltberichtes (Teil 3) werden die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter im Einzelnen dargestellt. Im Ergebnis sind für kein Schutzgut erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

5.1.2 Festsetzungen im Grünordnungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauBG

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes dienen dazu, eine wirksame Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten, die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu begrenzen und die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen abzusichern.

Die textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind im Teil 1 enthalten, die planerischen Festsetzungen sind dem Bebauungs- und Grünordnungsplan im Einzelnen zu entnehmen.

Teil 4 Umweltbericht (gemäß § 2a, Abs. 1 und 2 BauGB)

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Gebenbach im Landkreis Amberg-Weizsach beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes § 4 BauGB (WA) mit einem Geltungsbereich von 1,1ha, im Anschluss bestehende Wohngebiete am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes. Die Erschließung bindet dabei östlich an vorhandene Erschließungsstraßen an.

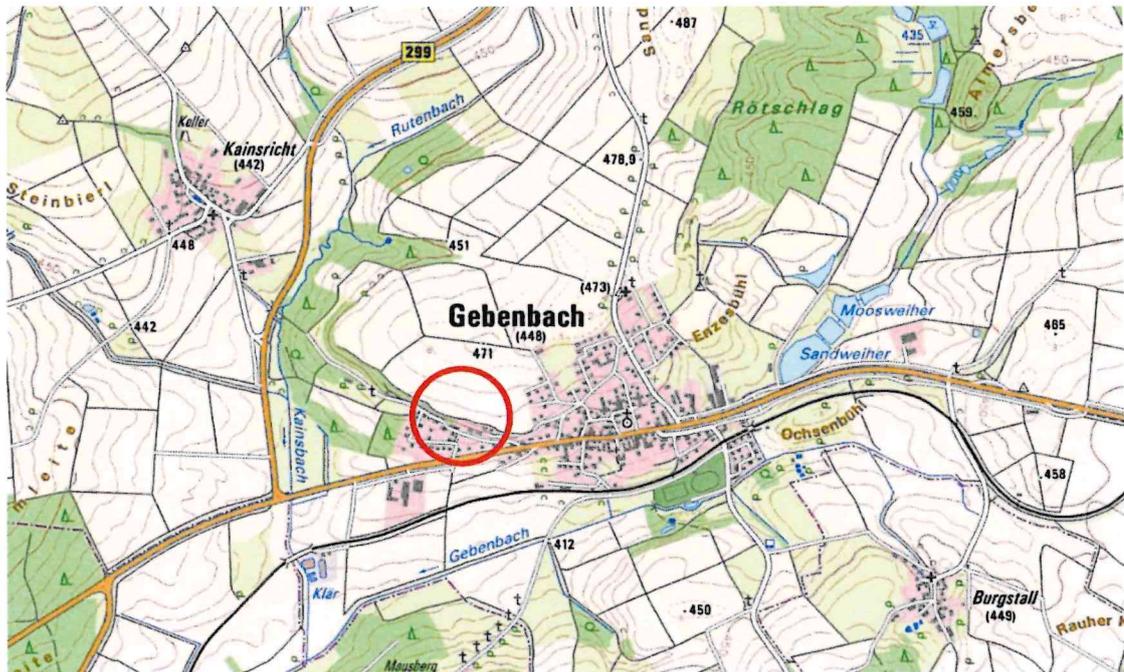


Abb.1: Lageübersicht (Ausschnitt TOP Karte unmaßstäblich)

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine ackerbaulich intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Osten grenzen vorhandenen Baugebiete an. Im Westen und Norden erstrecken sich ausgedehnte Ackerlagen. An den südlich vorhandenen Flurweg schließt sich eine steile, mit biotopgeschützten Gehölzen bestockte Hangkante an, die den Altort vom neuen Baugebiet trennt. Dieser Bestand bleibt unverändert erhalten.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Als wesentlicher Grundsatz der Landes- und Regionalplanung ist neben der allg. Zielsetzung der `Stärkung des ländlichen Raumes` insbesondere die `Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen` (LEP 1.1.1 (Z)) zu nennen. Zur Vermeidung einer „Zersiedelung“ sind Neubauf Flächen möglichst „in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“ auszuweisen (LEP 3.3 (Z)). Bei dem geplanten Vorhaben zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden ausschließlich landwirtschaftliche Flächen in direkter Anbindung an die bestehende Wohnbebauung beansprucht.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Bei dem Gelände handelt es sich um eine mehr oder weniger ebene Hochfläche, die geringfügig von Norden von etwa 470m üNN nach Süden hin etwa 458m üNN abfällt. Südlich grenzt eine steile ca. 5m

hohe Hangkante an, die mit biotopgeschütztem Gehölzbestand bestockt ist. Der Bestand bleibt von dem Vorhaben unberührt.
Größere topografische Eingriffe durch die Erschließung sind nicht zu erwarten.

Geologie (Q. Umweltatlas Bayern geolog. Übersichtskarte 1:200.000):

Jura, Schwarzjura Gruppe („Lias“), Lias Beta bis Lias Delta Formation im Übergang zu Lias Epsilon bis Lias Zeta Formation

Boden:

Nordteil Nr. 352b (Q. Übersichtsbodenkarte 1:25.000 Umweltatlas Bayern):

Fast ausschließlich Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) aus Lehm bis Ton (Sedimentgestein), verbreitet flache Deckschicht aus Löss-Lehm, selten carbonathaltig im Untergrund.
Im Übergang zu:

Südteil Nr. 407a (Q. Übersichtsbodenkarte 1:25.000 Umweltatlas Bayern):

Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus grusführendem Lehm (Deckschicht) über grusführendem Lehm bis Ton (Sedimentgestein).

Gegenüber der ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche werden Teilbereiche unvermeidbar versiegelt. Dabei wird der Versiegelungsgrad auf der Gesamtfläche weitestgehend minimiert (geplante GRZ=0,35).

Bodengutachten liegen bisher nicht vor. Für das Plangebiet sind keine Detail-Daten im Umweltatlas (Konzeptbodenkarte) abrufbar.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse hat der Boden im Vorhabensbereich als strukturarmer, intensiv genutzter Acker kein besonderes Standortpotenzial für die natürliche Vegetation. Die Retentionsfähigkeit für Schadstoffe kann ohne vorliegende Daten nicht beurteilt werden. Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens wird aufgrund der Ackernutzung als eher gut eingestuft. Der Boden hat keine besondere Funktion in Bezug auf die Natur- und Kulturgeschichte – es sind keine Geotope vorhanden und keine Bodendenkmale lt. Bayer. LA Denkmalpflege.

Das Vorhaben erfordert aufgrund der eher ebenen Topografie nur geringe Erdbewegungen bzw. Eingriffe oder Veränderungen der Geländegestalt.

Im Rahmen des Vorhabens werden die Eingriffe auf ein unvermeidbares Maß reduziert.

Die **Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Boden werden in der Gesamteinschätzung als **mittel bis gering erheblich** eingestuft.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Zum Grundwasserstand im Gebiet liegen keine Daten vor, so dass hierzu keine Angaben möglich sind. Aufgrund der Höhenlage (Bergkuppe) ist aber zu vermuten, dass der Grundwasserstand weit unter dem anstehenden Geländeniveau ansteht und demzufolge durch das Vorhaben nicht tangiert wird.

Auswirkungen:

Konflikte der geplanten Wohnbebauung mit dem Grundwasser werden ausgeschlossen. Durch das geplante Wohnbaugebiet wird ein unvermeidbarer Versiegelungsgrad auf den Flächen bewirkt (GRZ 0,35), der sich auch auf den Wasserkreislauf auswirkt. Für die Garagenzufahrten sind versickerungsfähige Belagsstrukturen festgesetzt. Die Einzelhäuser sind von Gartenflächen umgeben.

Die **Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt als **gering erheblich** eingestuft.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Regionale Klimadaten:

Ø Lufttemperatur / Jahr:	8 – 9° C
Ø Vegetationsperiode (mind. Temp. 5°C):	220 – 230 Tage
Ø Niederschlagsmenge:	650 – 750 mm/Jahr

Kleinklimatisch betrachtet, hat das Gebiet als ebene Hochfläche keine spezifische Kleinklimatische Bedeutung.

Auswirkungen:

Das geplante Baugebiet hat aufgrund des geringen Versiegelungsgrades $GRZ = 0,35$, der Einzelhausbebauung mit Gärten, nur einen geringen negativen Einfluss auf das Kleinklima. Die geplanten Maßnahmen zur Durchgrünung im öffentlichen sowie im privaten Bereich wirken sich insgesamt positiv auf das Kleinklima aus.

Die **Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Klima werden somit insgesamt in eine **geringe Erheblichkeit** eingestuft.

2.4 Schutzgut Pflanzen / Tiere

Beschreibung:

Die potenzielle natürliche Vegetation im Gebiet wäre ein Waldmeister Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen Buchenwald.

Das Plangebiet gehört zum Naturraum 070 Oberpfälzisches Hügelland.

Relevante Tierarten bzw. der Artenschutz werden nicht negativ berührt.

Auf der südlich angrenzenden Hangkante stockt ein biotopgeschützter Gehölzbestand der erhalten bleibt (Biotopnr. 6437-0034-002 - Mesophiles, naturnahes Gebüsch - Arten: > Schw. Holunder, Weißdorn, Schlehe, Wildrose, u.a.).

Der Bestand hat in der ausgeräumten Flur eine wichtige Funktion als Vernetzungselement und ist darüber hinaus landschaftsbildwirksam.

Auswirkungen:

Die Überbauung der Ackerfläche ist unter Berücksichtigung der geringen Versiegelung / Überbauung mit einer GRZ von $0,35$ sowie der grünordnerischen Festsetzungen gem. §9 Abs.1 Nr. 25a (Gehölzpflanzungen und naturnahe Ansaaten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich) aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar.

Der südlich angrenzende, zu erhaltende Gehölzbestand (Biotopschutz) ist während der Baumaßnahmen (Ausbau der Straße) durch wirksame Maßnahmen vor negativen Eingriffen in die Wurzelbereiche der Gehölze zu schützen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Tierwelt oder den Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Die **Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden aufgrund der betroffenen Flächenanteile insgesamt in eine **geringe Erheblichkeit** eingestuft.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung / Immissionen)

Beschreibung:

Die landwirtschaftliche Fläche in direkter Anbindung an bestehende Baugebiete hat keine wesentliche Bedeutung für die Erholungsnutzung. Im Süden verläuft ein Flurweg der in die Landschaft führt. Dieser wird als Zufahrtsstraße ausgebaut und somit durchgängig auch für Spaziergänger aus den angrenzenden Wohngebieten erhalten.

Auswirkungen:

Keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Die **Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Mensch haben somit **keine Erheblichkeit**.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Landschaftsbild am nordwestlichen Ortsrand von Gebenbach ist von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Der landschaftsbildwirksame Gehölzbestand auf der südlich angrenzenden Hangkante wird erhalten und bindet das Baugebiet in die Landschaft ein. Die topografische Situation eines flach nach Süden hinabfallenden Geländes ist für eine Einzelhausbebauung ohne größere topografische Eingriffe möglich und geeignet.

Auswirkungen:

Die geplanten grünordnerischen Festsetzungen zur Durchgrünung mit raumwirksamen Einzelbäumen sichern eine gute Einbindung in die umgebende Landschaft.

Trotz dessen bleiben die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes und der geringfügige Eingriff in die topografische Situation unvermeidbar.

Die **Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Landschaft werden somit insgesamt in eine **geringe Erheblichkeit** eingestuft.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter gem. Denkmalliste des Bayer. LA für Denkmalpflege sind im Gebiet nicht betroffen.

Die **Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter haben somit **keine Erheblichkeit**.

2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei der dargestellten baulichen Entwicklung bestehen zwischen den Schutzgütern:

- Boden – Wasser
- Pflanzen – Tiere
- Landschaft – Mensch (Erholung)

Allerdings ergeben sich durch die Wechselwirkungen keine zusätzlichen erheblichen Belastungswirkungen.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf das geplante Vorhaben würde die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Geplante Pflanzungen würden nicht umgesetzt.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

Schutzgut Klima / Pflanzen / Tiere / Landschaft:

Sicherung einer guten Durchgrünung mit Gehölzpflanzungen und artenreichen Ansaaten durch Festsetzungen im Grünordnungsplan.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativen für die Anlage eines allgemeinen Wohngebietes in Anbindung an vorhandene Wohngebiete sind aufgrund der Flächenverfügbarkeit eher nicht gegeben.

Neben der Lage im direkten Anschluss an vorhandene Wohngebiete sprechen folgende Eigenschaften des Gebietes zusätzlich für eine Ansiedlung an diesem Standort und schließen damit Alternativen aus:

- Die Haupteerschließung ist vorhanden und die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist gegeben.
- Sicherstellung der landschaftlichen Einbindung aufgrund grünordnerischer Festsetzungen.
- Flächenverfügbarkeit für die Gemeinde.

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bestanderhebung und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

Ein ökologischer Ausgleich ist mit Bezug zu §13b BauGB (vereinfachtes Verfahren) nicht erforderlich. Dabei ist die Voraussetzung zur Anwendung des Verfahrens, dass in der Gesamtabwägung aller Belange das Vorhaben in Bezug auf die Schutzgüter keine erheblichen negativen Auswirkungen verursacht.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zur Vermeidung erheblicher, unvorhersehbarer Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sollte nach Abschluss der Bautätigkeiten eine Ortseinsicht mit evtl. Fotodokumentation erfolgen. Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung ist im Rahmen der Realisierung des Vorhabens zu überprüfen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das geplante Allgemeine Wohngebiet beansprucht eine Ackerfläche in Anbindung an vorhandene Wohnbauflächen.

Die GRZ von 0,35 minimiert den Anteil versiegelter Fläche auf ein unvermeidbares Maß.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass negative Umweltauswirkungen der geplanten Ausweisung auf ein Minimum reduziert werden und insgesamt als **GERING ERHEBLICH** eingestuft werden können.

Dabei wird vorausgesetzt, dass die genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt werden.

Gesamtdarstellung der Erheblichkeit zu erwartender negativer Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter:

SCHUTZGUT	ERHEBLICHKEIT UMWELTRELEVANTER AUSWIRKUNGEN BAUBEDINGT/BETRIEBSBEDINGT	ERGEBNIS
Boden	mittel / mittel-gering	Mittel-gering
Wasser	gering / gering	gering
Klima / Luft	gering / gering	gering
Pflanzen und Tiere	gering / gering	gering
Mensch	Nicht betroffen	Nicht betroffen
Landschaft	gering / gering	gering
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht betroffen