

*Stadt Hirschau*

# BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



## **Baugebiet An der Walkstraße in Hirschau**



Entwurf vom 08. Februar 2023

Der Planfertiger



**RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH**  
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg  
Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49

[info@renner-consult.de](mailto:info@renner-consult.de) [www.renner-consult.de](http://www.renner-consult.de)

Projekt-Nr. 06121-267

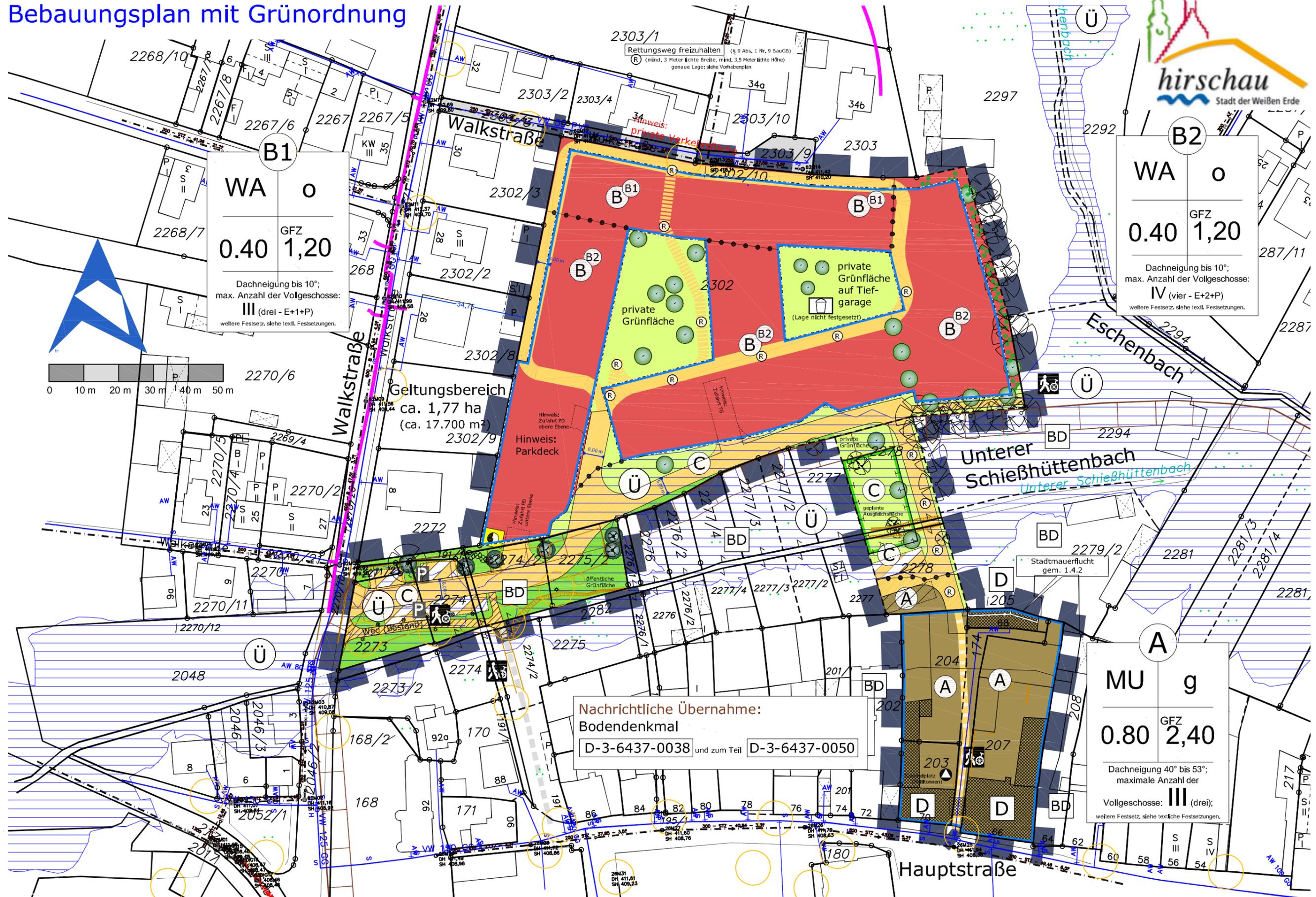
# Baugebiet „An der Walkstraße“ in Hirschau

mit paralleler Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan** M 1 : 1.000  
Lageplan in der Begründung
  - 1a) Plan Externe Ausgleichsflächen** unmaßstäblich
  - 1b) Plan Interne Ausgleichsflächen** unmaßstäblich
  - 2. Textteil des Bebauungsplans**
  - Festsetzungen, Hinweise und Begründung** S. 1 – 58  
Anhang zur Begründung S. 59 – 105  
Vorhabenplan Stand 08.02.2023  
DIN A3 im Anhang zur Begründung nach Seite 105
  - 3. Umweltbericht zum Bebauungsplan** S. 59 – 100
- Flächennutzungsplan- und Landschaftsplan-Änderung:
- 4. FNP- / LP-Planteil (Bestand und Planung)** M 1 : 5.000
  - 5. FNP- / LP-Textteil – Begründung** S. 107 – 119
  - 6. FNP- / LP-Textteil – Umweltbericht** S. 121 – 128
- Sonstiges:
- 7. Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhaltung,**  
Projekt Nr.: HRS-6312-01 / 6312-01\_E01, Stand: 17.05.2022  
Bearbeiter: Hock & Partner Sachverständige PartG mbB S. 1 – 34
  - 8. Kampfmitteluntersuchung / Luftbildauswertung**  
KAMISERV GmbH – Auswertung vom 02.03.2022 S. 1 – 3  
mit Abschlussprotokoll / Abschlussbericht vom 21.04.2022
  - 9. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen  
artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** S. 1 – 31  
Bearbeiter: TREPESCH Landschaftsarchitektur
  - 10. (Umweltrelevante) Stellungnahmen und deren Abwägung**

# Bebauungsplan mit Grünordnung



## Legende

### Zielzustand

 G212-LR6510  
Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (LRT)

### Abbuchungen/Zuordnung von Wertpunkten

 Insgesamt: 13.000 WP (entspricht 1.825,8 m<sup>2</sup>)

 Flurstücksgrenzen

Ökokonto xxxx ÖFK-Objekt ID: 1002487

Naturraum: D62  
Größe gesamt: 30.924 m<sup>2</sup>  
Flnr.: 228  
Gemarkung: Willmersreuth  
Gemeinde: Mainleus  
Landkreis: Kulmbach

Ausgangszustand: A11

Zielzustand: G212-LR6510



## GENEHMIGUNGSENTWURF

|                   |  |  |
|-------------------|--|--|
| Projekt           | Zuordnung von Wertpunkten zum Vorhaben:<br>Wohnquartier "An der Walkstraße", 92242 Hirschau;<br>W. Markgraf GmbH & Co KG Bauunternehmung           |  |
| Planinhalt        | Flächenbezug der Abbuchung/Zuordnung<br>von Wertpunkten  | Bearbeitung: Dr. Zehetmair   |
| Fl.Nr./Gmk.       | 228, Willmersreuth   | Datum 11.11.2022   |
| Auftrag-<br>geber | xxxxxx <b>VORABZUG</b>   | Unterschrift   |
| Planung           | <br>ÖkoAgentur Bayern GmbH<br>Karolinenplatz 2<br>80333 München | <br>ÖkoAgentur Bayern GmbH<br><br>Dr. Tobias Zehetmair |

Zuordnung von Wertpunkten zum Vorhaben:  
Wohnquartier "An der Walkstraße, 92242 Hirschau;  
W. Markgraf GmbH & Co KG Bauunternehmung  
- konkreter Flächenbezug



Die zugeordnete Fläche ist im weiteren Verfahren noch an den erforderlichen Kompensationsbedarf anzupassen (ermittelter Kompensationsbedarf, Stand Entwurf vom 08.02.2023: ca. 20.280 Wertpunkte; siehe Umweltbericht).

Die endgültige zugeordnete Fläche wird in der Endfassung dargestellt.

### Ausgefertigt:

Hirschau, den .....

(Stadt Hirschau)  
(Siegel)

.....  
Erster Bgm. Hermann Falk

Stadt Hirschau  
Landkreis Amberg-Weilburg



**BEBAUUNGSPLAN**  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

**Baugebiet An der Walkstraße in Hirschau**

Entwurf vom 08. Februar 2023 –  
Externe Ausgleichsflächen –  
(Auszug aus dem Genehmigungsentwurf für  
privates Ökokonto - unmaßstäblich  
(im Original 1 : 500)

Im Auftrag der Stadt Hirschau:

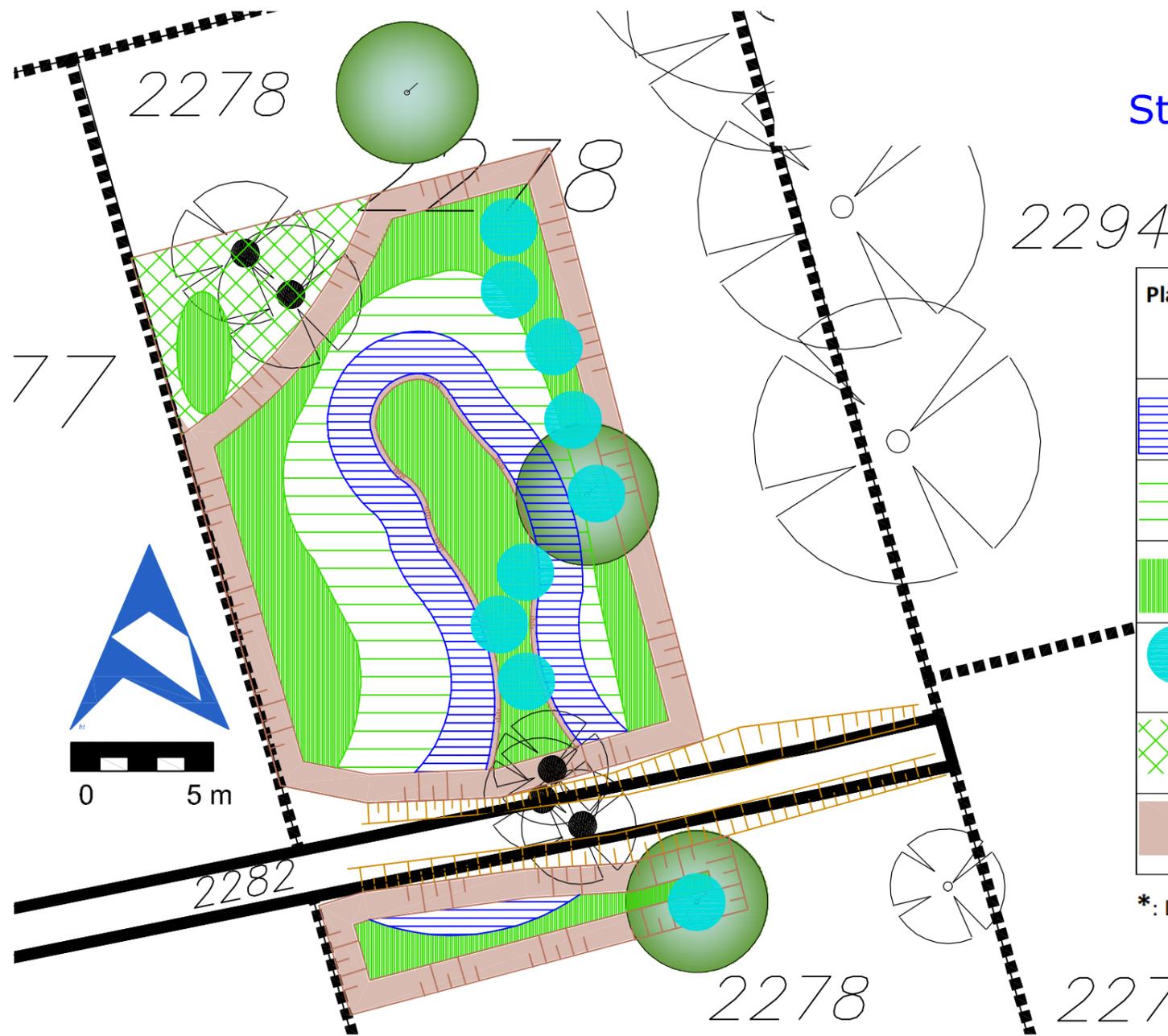


**RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH**

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik  
Marienstraße 6, 92224 Amberg  
Tel.: 0 96 21 / 48 60 - 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 - 49  
info@renner-consult.de www.renner-consult.de

Projekt-Nr. 06121-267

# Maßnahmenplan - Interne Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan-Entwurf vom 08. Februar 2023 Stadt Hirschau - Baugebiet "An der Walkstraße" in Hirschau



| Planzeichen | Zielzustand<br>(Biotoptyp ...) | Maßnahmen (Pflege siehe textliche Festsetzungen)<br>keine ausplanierten Flächen sondern immer mit<br>Bodenunebenheiten. |
|-------------|--------------------------------|---|
|             | S132 bis S133<br>(bis F14)     | Abgraben auf bis -0,50 m unter Wasserspiegel (des<br>benachbarten Baches) – Sukzession.                                 |
|             | S32, K12 bis<br>K13            | Abgraben auf bis -0,05 m bis +0,05 m unter bzw. über<br>Wasserspiegel (des benachbarten Baches) – Sukzession.           |
|             | K12 bis K13                    | Abgraben auf bis +0,05 m über Wasserspiegel (des<br>benachbarten Baches) – Sukzession.                                  |
|             | B133 bis B31                   | Pflanzen einzelner Erlen (A. glut.), bevorzugt an Stellen*<br>wo eine Erosion des Ufers verhindert werden soll.         |
|             | G215                           | Bis auf einzelne flache Mulden keine Abgrabung – Pflege:<br>siehe textliche Festsetzungen.                              |
|             | K121 bis K122<br>K131 bis K132 | Beim Abgraben entstehen Böschungen – Sukzession auf<br>den Böschungen soweit möglich zulassen.                          |

\*: Der Abfluss bei Hochwasser darf nicht behindert werden. Pflanzung nach Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes und der ökologischen Bauleitung.

Am Unteren Schießhüttenbach werden im Geltungsbereich auf Teilflächen von Flurnummer 2278 der Gemarkung Hirschau Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Der unmittelbar Bachbereich bis zu den Böschungsoberkanten bleibt in diesem ersten Schritt ausgeklammert, um das Bauleitplanverfahren nicht unnötig zu erschweren. Dieser Bereich liegt im Wesentlichen auf Flurnummer 2282 (diese Fl.-Nr. gehört bis zur Mitte den Eigentümern der jeweiligen Uferflurstücke – also hier den Eigentümern der Flurnummer 2278). Der Untere Schießhüttenbach ist ein Gewässer 3. Ordnung.

#### Ausgangszustand:

Extensives Grünland, Biotoptyp G211 bis G212, Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Im Uferbereich ist eine mehrstämmige Erle vorhanden. Ein Holzsteg überquert das Gewässer. Des Weiteren befinden sich eine größere Fichte sowie einige Ahorne auf der Fläche. Im Zuge der geplanten Querung des Tales (Geh- und Radwegeverbindung, Zufahrt und Rettungsweg ...) ist die Entfernung der Fichte erforderlich, der restliche Gehölzbestand soll soweit möglich erhalten werden.

#### Zielzustand: Ein enges Nebeneinander verschiedener naturnaher Lebensräume:

Geschaffen werden sollen abwechslungsreiche, naturnahe, grundwassernahe Bereiche, sowie dauerhaft wasserführende Bereiche, Bereiche mit Entwicklung zu nassliebender Vegetation, Übergänge bis hin zu trockeneren Lebensräumen an den Böschungen. Der Retentionsraum wird in dieser Maßnahmenfläche durch die Abgrabung erhöht.

(Ziel-) Biotoptypen S132 bis S133 (temporäre Stillgewässer ... nicht durchströmte Altarme, naturnah) bis S32 (Wechselwasserbereiche, naturnah), K12 bis K13 (Ufersäume, Staudenfluren ... trockener bis nasser Standorte, mäßig artenreich bis artenreich);

Zielzustand langfristig\*: mit einem Anteil F14 (Fließgewässer mäßig verändert) mit Ermöglichung der Fließgewässerdynamik. Der tatsächliche Endzustand hängt dann auch von Verlagerungen des dann soweit möglich unbefestigten Gewässerbettes ab.

\*: In einem späteren Verfahren (2. Schritt) können die nassen Bereiche in den Mulden an den Unteren Schießhüttenbach angeschlossen werden (durch Entfernen der verbleibenden Dämme zum Bach), so dass - statt des bisherigen begradigten Laufes - ein Mäandern des Bachs bei Niedrigwasser ermöglicht wird, mit zusätzlichen Bachaufweitungen. Bei höherem Wasserstand darf der Abfluss nicht gestört werden (keine Querdämme oder andere Abflusshindernisse; Sohlschwellen o. Ä. dürfen nur den Niedrigwasserabfluss lenken). Um mögliche „Fischfallen“ zu vermeiden sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

*Stadt Hirschau*

# BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



## Baugebiet An der Walkstraße in Hirschau



Entwurf vom 08. Februar 2023 – Textteil

mit redaktionellen Änderungen bis 01.03.2023

Der Planfertiger



**RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH**  
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg

Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49

info@renner-consult.de www.renner-consult.de

Projekt-Nr. 06121-267

---

Im Auftrag des Vorhabenträgers, der

Firma W. Markgraf GmbH & Co KG, Dieselstraße 9, 95448 Bayreuth.

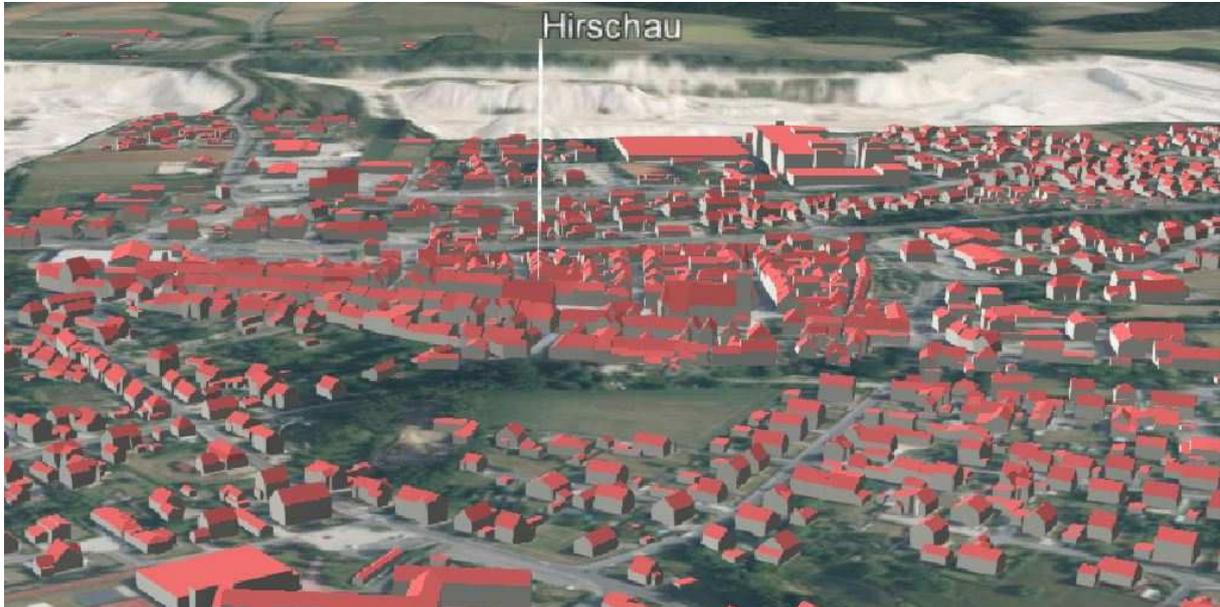


Abbildung 1: Baugebiet am Rande der Altstadt (Abbildung aus BayernAtlas - [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/))



Abbildung 2: Lage östlich der Walkstraße (Abbildung aus BayernAtlas - [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/))

Walkstraße\_BegründungenUmweltberichte\_E\_08Feb2023\_St06Mrz.docx

---

# Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| Teil A – Bebauungsplan.....  | 9         |
| <b>1. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO .....</b>  | <b>9</b>  |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....   | 12        |
| 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....   | 13        |
| 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....   | 13        |
| 1.3.1 Baugrenzen und Abstandsflächen .....   | 13        |
| 1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....   | 14        |
| 1.4.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO).....  | 14        |
| 1.4.2 Vollgeschosse.....   | 14        |
| 1.4.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO) .....  | 15        |
| 1.5 Dachformen .....   | 16        |
| 1.6 Dachdeckung, Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen.....   | 17        |
| 1.7 Dachaufbauten.....   | 18        |
| 1.8 Fassadengestaltung, Putzart und –farbe .....   | 19        |
| 1.9 Werbeanlagen.....  | 19        |
| 1.10 Stellplätze.....  | 20        |
| 1.11 Immissionsschutz / Beleuchtung .....  | 20        |
| 1.12 Allgemeine verbindliche Festsetzungen .....   | 20        |
| 1.13 Bodenschutz / Altlasten .....   | 21        |
| 1.14 Gestaltung des Geländes .....   | 21        |
| 1.15 Versiegelung, Schottergärten .....  | 22        |
| 1.16 Einfriedungen, Sichtfelder .....  | 23        |
| 1.17 Grünflächen und Bepflanzungen .....   | 23        |
| 1.18 Mindestpflanzqualität.....  | 24        |
| 1.19 Freiflächengestaltungsplan .....  | 24        |
| 1.20 Pflanzabstände, Schutzzonen .....   | 24        |
| 1.21 Pflege / Unterhalt .....  | 25        |
| 1.22 Artenschutz / Artenlisten.....  | 25        |
| 1.23 Regelung zum Ausgleich des Eingriffs .....  | 25        |
| 1.23.1 Interne Ausgleichsflächen.....  | 26        |
| 1.23.2 Zuordnungsfestsetzung.....  | 27        |
| 1.23.3 Konfliktvermeidende Maßnahmen, Gestaltungs- und CEF-Maßnahmen.....  | 28        |
| <b>2. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen) .....</b>   | <b>31</b> |
| <b>3. Hinweise .....</b>   | <b>33</b> |
| 3.1 Kampfmittel .....  | 33        |
| 3.2 Immissionsschutz – Hinweise.....   | 33        |
| 3.3 Denkmalschutz.....   | 33        |
| 3.4 Außenwerbung und Reklame.....  | 34        |
| 3.5 Firstrichtung und Dachflächen .....  | 34        |
| 3.6 Telekommunikation .....  | 34        |
| 3.7 Hausanschlüsse .....   | 35        |
| 3.8 <b>Kanalisation, Regenrückhaltung, Zisternen</b> .....   | 35        |
| 3.9 Niederschlagswasser und Oberflächenwasser, Versiegelung, Schottergärten.....                                 | 35        |
| 3.10 Überschwemmungsgebiet, sowie Schutz gegen wild abfließendes Wasser.....                                     | 36        |
| 3.11 Boden / Altlasten .....   | 36        |
| <b>3.12 <b>Zentrale Wärmeversorgung</b></b> .....  | 37        |
| 3.13 Weitere Hinweise auf mögliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft..... | 37        |

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| <b>4.</b> | <b>Begründung zum Bebauungsplan .....</b>  | <b>39</b>  |
| 4.1       | Lage des Baugebietes.....  | 39         |
| 4.2       | Rechtsgrundlagen .....   | 39         |
| 4.3       | Geltungsbereich, Verfahren, Satzungsbeschluss .....  | 40         |
| 4.4       | Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation und Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen .....         | 43         |
| 4.4.1     | Baulandbedarf (Bedarfsbegründung) .....  | 45         |
| 4.4.2     | Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....   | 45         |
| 4.5       | Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet .....   | 47         |
| 4.6       | Land- und Forstwirtschaft.....   | 51         |
| 4.7       | Beschreibung der sonstigen wesentlichen Grundzüge der Planung.....   | 51         |
| 4.7.1     | Erschließung.....  | 51         |
| 4.8       | Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....  | 54         |
| 4.9       | Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen.....   | 54         |
| 4.10      | Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....                        | 56         |
| 4.11      | Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung .....   | 57         |
| 4.12      | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) .....  | 57         |
| 4.13      | Sonstiges .....  | 58         |
| 4.13.1    | Befreiungen.....   | 58         |
| 4.13.2    | Zusammenfassende Erklärung, Einstellen in das Internet.....  | 58         |
| 4.14      | Anhang.....  | 58         |
| <b>5.</b> | <b>Umweltbericht zum Bebauungsplan .....</b>   | <b>59</b>  |
| 5.1       | Einleitung .....   | 59         |
| 5.1.1     | Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....  | 59         |
| 5.1.2     | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung.....               | 60         |
| 5.1.3     | Natura 2000-Gebiete und andere Schutzgebiete .....   | 60         |
| 5.2       | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....                            | 61         |
| 5.2.1     | Schutzgut Boden und Fläche.....  | 61         |
| 5.2.2     | Schutzgut Klima und Luft .....   | 64         |
| 5.2.3     | Schutzgut Wasser.....  | 65         |
| 5.2.4     | Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume / biologische Vielfalt .....  | 68         |
| 5.2.5     | Schutzgut Landschaft / Erholung .....  | 75         |
| 5.2.6     | Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter .....   | 77         |
| 5.2.7     | Wechselwirkungen.....  | 82         |
| 5.2.8     | Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen .....   | 82         |
| 5.3       | Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ..... | 82         |
| 5.4       | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....  | 83         |
| 5.4.1     | Vermeidung und Verringerung .....  | 83         |
| 5.4.2     | Eingriffsermittlung .....  | 83         |
| 5.4.3     | Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen .....   | 92         |
| 5.5       | Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....   | 96         |
| 5.6       | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) .....  | 97         |
| 5.7       | Allgemein verständliche Zusammenfassung.....   | 97         |
| 5.8       | Referenzliste der Quellen .....  | 99         |
| <b>6.</b> | <b>Anhang zur Begründung des Bebauungsplans .....</b>  | <b>101</b> |
| 6.1       | Artenliste.....  | 101        |
| 6.2       | Vorhabenplanung – Stand Februar 2023 .....   | 103        |

|   |            |
|---|------------|
| Teil B – Änderung des Flächennutzungsplans .....  | 109        |
| <b>7. Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans .....</b>  | <b>109</b> |
| 7.1 Lage .....  | 109        |
| 7.2 Rechtsgrundlagen, Beschlüsse, Verfahren .....   | 109        |
| 7.3 Änderungsbereich und Nutzungen .....  | 110        |
| 7.4 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung .....   | 111        |
| 7.5 Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....  | 112        |
| 7.6 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....   | 113        |
| 7.6.1 Demographischer Wandel und seine Folgen .....   | 113        |
| 7.6.2 Baulandbedarf, Potenziale der Innenentwicklung, Folgekosten .....   | 114        |
| 7.7 Übergeordnete Planungen und Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung .....   | 115        |
| 7.8 Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung .....   | 118        |
| 7.9 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....   | 118        |
| 7.10 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen .....   | 118        |
| 7.11 Landschaftsplanung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....  | 118        |
| 7.11.1 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen .....   | 118        |
| 7.11.2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....   | 118        |
| 7.11.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....   | 119        |
| 7.11.4 Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Schutzgüter .....  | 119        |
| 7.12 Anhang .....   | 119        |
| <b>8. Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans.....</b>  | <b>121</b> |
| 8.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben..... | 121        |
| 8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes, der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung .....                                      | 122        |
| 8.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....   | 124        |
| 8.4 Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Schutzgüter .....   | 125        |
| 8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten, Nullvariante.....  | 125        |
| 8.6 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen.....   | 125        |
| 8.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....  | 126        |
| 8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....  | 126        |
| 8.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....   | 126        |
| 8.10 Referenzliste der Quellen .....  | 127        |

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Baugebiet am Rande der Altstadt (Abbildung aus BayernAtlas - <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...</a> ) ..... | 2  |
| Abbildung 2: Lage östlich der Walkstraße (Abbildung aus BayernAtlas - <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...</a> ) .....     | 2  |
| Abbildung 3: Festgesetzte Bezugshöhe und Ermittlung der zulässigen Höhen auf dieser Grundlage.....   | 15 |
| Abbildung 4: Auszug aus der „Gestaltungsfibel Hirschau“ – Satzung vom April 1998 der Stadt Hirschau .....  | 18 |
| Abbildung 5: Auszug aus der „Gestaltungsfibel Hirschau“ – Satzung vom April 1998 der Stadt Hirschau .....  | 18 |
| Abbildung 6: Auszug aus der „Gestaltungsfibel Hirschau“ – Satzung vom April 1998 der Stadt Hirschau .....  | 19 |
| Abbildung 7: Auszug aus der „Gestaltungsfibel Hirschau“ – Satzung vom April 1998 der Stadt Hirschau .....  | 19 |
| Abbildung 8: Ausschnitt (unmaßstäblich) aus dem Bestandsplan vom 05.05.2022 (RCH). .....   | 26 |
| Abbildung 9: Lage des Geltungsbereichs zum südlich angrenzenden Ortskern (Kartengrundlage: BayernAtlas) .....  | 39 |
| Abbildung 10: Geltungsbereich der Gestaltungsfibel .....   | 40 |
| Abbildung 11: Sachlicher Geltungsbereich der Gestaltungsfibel der Stadt Hirschau .....   | 40 |

|   |     |
|---|-----|
| Abbildung 12: Räumlicher Geltungsbereich (unmaßstäblich).....   | 41  |
| Abbildung 13: Lage des überplanten Bereichs in einem Ausschnitt des rechtswirksamen<br>Flächennutzungsplans.....  | 42  |
| Abbildung 14: Blick vom bestehenden Stellplatz auf den Bereich mit dem Schwerpunkt der geplanten<br>Bebauung und den Rand der bestehenden Wohnbebauung.....   | 43  |
| Abbildung 15: Blick vom Rand des bestehenden Stellplatzes auf bestehende Nutzungen .....  | 43  |
| Abbildung 16: Mögliche Ringerschließung (schematische Darstellung) .....  | 44  |
| Abbildung 17: Städteplanerische Alternative „I“ vom Sept. 2022 .....  | 44  |
| Abbildung 18: Städteplanerische Alternative „Nx“ vom Sept. 2022 .....   | 44  |
| Abbildung 19: Städteplanerische Alternative „Qx“ vom Sept. 2022 .....   | 44  |
| Abbildung 20: Städteplanerische Alternative „K“ vom Sept. 2022 .....  | 44  |
| Abbildung 21: Ausschnitt aus dem ISEK, Bereich „5.2 Innere Stadt“ Seite 51 .....  | 49  |
| Abbildung 22: Rahmenplan (Abbildung und Text aus dem ISEK) .....  | 50  |
| Abbildung 23: Lage des Baugebietes nördlich des Stadtzentrums .....   | 59  |
| Abbildung 24: Topographische Karte aus <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas</a> April 2022 .....   | 61  |
| Abbildung 25: Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (Ausschnitt).....  | 62  |
| Abbildung 26: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1:25.000 .....  | 62  |
| Abbildung 27: Wassersensible Bereiche (grün) und Wasserschutzgebiete, mit Lage des Baugebietes<br>(roter Kreis). .....  | 65  |
| Abbildung 28: Luftbild mit Hochwassergefahrenflächen (HQ extrem am 30.11.2020: hellblaue Flächen;<br>HQ 100 am 30.11.2020: dunkelblaue Flächen) und festgesetztes<br>Überschwemmungsgebiet (dunkelblaue Schraffur) .....                              | 66  |
| Abbildung 29: Gewässerstrukturkartierung (BayernAtlas) .....  | 66  |
| Abbildung 30: Übersichtskarte mit Schutzgebieten und Lage des Gebietes (roter Kreis). .....   | 68  |
| Abbildung 31: Vorkommensgebiete (im Leitfaden S. 8) .....   | 69  |
| Abbildung 32: Luftbild mit Nutzungen .....  | 70  |
| Abbildung 33: Bestandsplan (Bestandsaufnahme, Büro Renner+Hartmann Consult GmbH, 02. November<br>2021) .....  | 71  |
| Abbildung 34: Ansicht von Westen - bestehender Pkw- bzw. Wohnmobilstellplatz mit prägender Eiche<br>(eigene Aufnahmen vom 02.11.2021).....  | 71  |
| Abbildung 35: Ansicht von Südwesten auf die vorhandene Ackerfläche; links und im Hintergrund<br>bestehendes Siedlungsgebiet (eigene Aufnahmen vom 02.11.2021).....  | 72  |
| Abbildung 36: Ansicht von Norden (von Walkstraße) Richtung Innenstadt; links im Bild Pappeln östlich<br>des Geltungsbereiches (eigene Aufnahmen vom 02.11.2021) .....   | 72  |
| Abbildung 37: Zugang von Hauptstraße / Rathausplatz.....  | 72  |
| Abbildung 38: geschotterter Innenhof mit Pkw-Stellplätzen.....  | 72  |
| Abbildung 39: Unterer Schießhüttenbach von Norden .....   | 73  |
| Abbildung 40: Unterer Schießhüttenbach von Süden (Fl.Nr. 2278), (eigene Aufnahmen vom 02.11.2021).....  | 73  |
| Abbildung 41: Lage im Luftbild (Schrägansicht) – (aus dem Bayern-Atlas April. 2022) .....   | 75  |
| Abbildung 42: Blick von der Walkstraße Richtung Süden auf die Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt (eigene<br>Aufnahmen vom 02.11.2021) .....  | 75  |
| Abbildung 43: Lage der Bau- und Bodendenkmale (aus dem Bayern-Atlas April 2022, Okt. 2022) .....  | 77  |
| Abbildung 44: Baudenkmale im Denkmal-Atlas – Stand 28.06.2022 .....   | 77  |
| Abbildung 45: Rad- und Wanderwege .....   | 80  |
| Abbildung 46: Eingriffsfläche (rot schraffierte Flächen) .....  | 84  |
| Abbildung 47: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 15 .....  | 85  |
| Abbildung 48: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 18 .....  | 88  |
| Abbildung 49: Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Leitfaden, Stand Dez. 2021, Abb. 8, Seite 19).....   | 89  |
| Abbildung 50: Vorhabenplanung der Firma Markgraf – Stand 08. Feb. 2023 - .....  | 103 |
| Abbildung 51: Wegeführung Müllabfuhr bis Möbelwagen – aus der Vorhabenplanung der Firma<br>Markgraf – Stand: 28.02.2023.....  | 103 |
| Abbildung 52: Feuerwehr – Zufahrten und Aufstellflächen – aus der Vorhabenplanung der Firma<br>Markgraf – Stand: 08.02.2023.....  | 105 |
| Abbildung 51: Geländehöhen und Einordnung der Gebäudehöhen – Ausschnitte aus der<br>Vorhabenplanung der Firma Markgraf – Stand: 01.03.2023 – unmaßstäblich (im oberen<br>Ausschnitt in der Mitte und im unteren Ausschnitt links das Parkdeck). ..... | 105 |
| Abbildung 53: Anbindung des Baugebietes an das Ortszentrum und die Walkstraße; eine Anbindung an<br>die Josefstraße ist aktuell nicht möglich. ....   | 108 |
| Abbildung 54: Lage des Änderungsbereichs (Kartengrundlage: <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas</a> ) ....   | 109 |

---

|   |     |
|---|-----|
| Abbildung 55: Ausschnitte aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hirschau.....   | 110 |
| Abbildung 56: Ausschnitt aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich,<br>genordet).....  | 111 |
| Abbildung 57: Datenblatt 09 371 127 (Stadt Hirschau) aus „Demographie-Spiegel für Bayern ...“.....  | 113 |
| Abbildung 58: Ausschnitt aus „Demographie-Spiegel für Bayern“ ... Berechnungen bis 2039 - BayLAST .....   | 113 |
| Abbildung 59: Folgekosten beachten (aus der „Checkliste zum Bedarfsnachweis“ der Regierung der<br>Oberpfalz.....  | 114 |
| Abbildung 60: Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur, Stand 01. Juni 2022.....   | 116 |
| Abbildung 61: Ausschnitt aus Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans.....   | 123 |
| Abbildung 62: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Begründungskarte 1:<br>Raumgliederung – Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung.....                            | 123 |
| Abbildung 63: Bodendenkmale (flächig rot), Baudenkmal (violettrot) – Quelle:<br><a href="https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/">https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/</a> ..... | 124 |
| Tabelle 1 – Schutzgüter und Auswirkungen.....   | 99  |

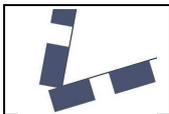


## Teil A – Bebauungsplan

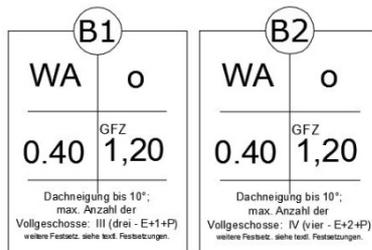
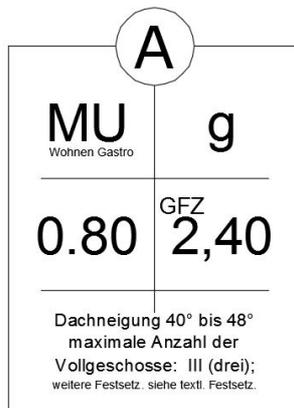
### 1. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Abgrenzungen und räumlicher Geltungsbereich: siehe Festsetzungen durch Planzeichen am Planteil.

### Festsetzungen durch Planzeichen



**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** des Bebauungsplans



**Nutzungsschablone** für die verschiedenen bebaubaren Bereiche (*Hinweis zu Bereich „C“: im festgesetzten Überschwemmungsgebiet darf nicht bebaut werden*).

Erläuterungen zur Nutzungsschablone:

siehe Punkt 1.1 und darauf folgende Festsetzungen

**A / B1 / B2 / C:** Bereiche

**WA / MU / ...:** Art der baulichen Nutzung

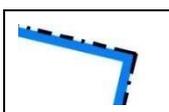
– siehe Festsetzung unten bei 1.1  
sowie PlanzV 1.1.3 und 1.2.4 (WA: rot mittel, MU braun mittel)

**o / a / g:** Bauweise – siehe unten bei 1.2

**0,40 / 0,80:** GRZ – siehe bei 1.4

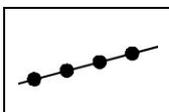
**GFZ1,20 / GFZ2,40** – siehe GFZ bei Festsetzung 1.4

maximale Anzahl der **Vollgeschosse** – siehe Festsetzung 1.4.2 (Seite 14).

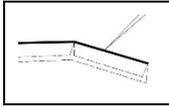


**Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

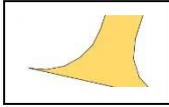
Siehe hierzu die Festsetzungen bei 1.3.



**Nutzungsgrenze** (PlanZV 15.14, § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



**Stadtmauerflucht** gemäß textlicher Festsetzung 1.4.2



**Öffentliche Verkehrsfläche** (einschließlich Verkehrsgrün, Stellplätzen oder Mehrzweckstreifen)

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
– hier: Stellplätze / (mit „P“:) Öffentliche Parkfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
– hier: vorh. Geh- und Radweg



Hinweis: Rettungsweg (Lage nicht festgesetzt).

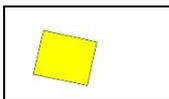
Eine Zufahrt / Ausfahrt aus dem Baugebiet, sowie die Anbindung von sonstigen Verkehrsflächen über die Flurnummer 2303/9 ist nicht zulässig.

Begründung zu den Festsetzungen (textlich und durch Planzeichen):

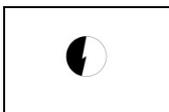
Die Verkehrsfläche in der nördlich angrenzenden Flurnummer 2303/9 ist eine Privatstraße.

### Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abfallentsorgung, Flächen für die Abwasserbeseitigung, Flächen für die Führung von Leitungen.

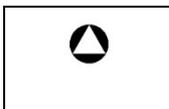
Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.



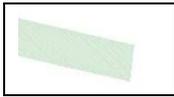
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13, 14 ... BauGB)



Elektrizität (Trafostation ...),  
die genaue Lage wird nicht festgesetzt, sondern im Zuge weiterer Planungen festgelegt.



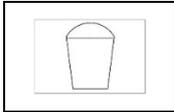
Abfallentsorgung (hier: Mülltonnenstellplatz / -sammelplatz),  
die genaue Lage wird nicht festgesetzt, sondern im Zuge weiterer Planungen festgelegt.

**Grünflächen**

Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün ...)

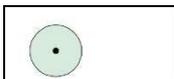


Private Grünfläche

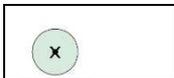


Spielplatz (private Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Spielplatz),  
die genaue Lage wird nicht festgesetzt, sondern im Zuge weiterer  
Planungen festgelegt.

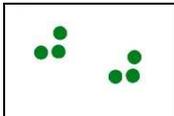
Anzupflanzende bzw. zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen



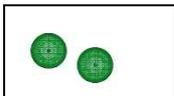
Gehölzbestand / Baum, zu erhalten, wenn erforderlich Nachpflanzungen



Gehölzbestand / Baum, muss voraussichtlich entfernt werden.



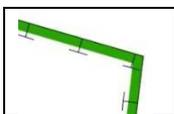
Randliche Eingrünung\*, mindestens dreireihig, mindestens 3,00 m breit;  
im Bereich von Mietergärten mindestens einreihige geschnittene Hecke aus  
einheimischen Laubgehölzen (Hainbuche ...)



Anzupflanzende Bäume\*: Von den in der Planzeichnung dargestellten Baum-  
standorten kann im Einzelfall abgewichen werden.

\*: Arten und Sorten siehe unten.

- siehe hierzu Festsetzungen ab 1.19



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Natur und Landschaft

Festsetzung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche: siehe 1.25  
im Vorentwurf noch keine Zuordnung konkreter Flächen

*Hinweis: Im Planteil dargestellte Gebäude, bestehende Nutzungen und Strukturen  
(Böschungen, Bestandsgehölze ... kartierte Biotope) sind keine Festsetzungen, sondern  
Hinweise bzw. nachrichtliche Übernahmen.*

*Siehe auch „**Sonstige Planzeichen** (keine Festsetzungen)“ ab Seite 31.*

# Textliche Festsetzungen

**Anmerkung:** Soweit nicht anders erwähnt, gelten die Festsetzungen für alle Bereiche. Weitere Regelungen und Vorgaben werden über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Teilbereiche des Bebauungsplan-Geltungsbereichs (Bereich „A“) liegen im räumlichen und sachlichen Geltungsbereich der „**Gestaltungsfibel Hirschau**“ – Satzung vom April 1998 der Stadt Hirschau – deren Vorgaben dort zwingend zu beachten sind (Werbeanlagen ...). Dies gilt auch für eine später einmal überarbeitete Fibel.

**Festsetzung:** Im räumlichen und sachlichen Geltungsbereich der „Gestaltungsfibel Hirschau“ – Satzung der Stadt Hirschau – sind deren Vorgaben - in der jeweils gültigen Fassung – zwingend vorrangig zu beachten. Für Neubauten, die über die jetzige Gestaltungsfibel nicht rechtlich abgedeckt sind, ist die Fibel als Grundlage für die Gestaltung von Gauben, Fassaden und sonstigen Festsetzungen als zu beachtende Vorgabe heranzuziehen.

## 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im **Bereich „A“** gilt:

Die Art der baulichen Nutzung wird als **Urbanes Gebiet** (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt.

Im **Bereich „B“** gilt:

Die Art der baulichen Nutzung wird als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im **Bereich „C“** gilt:

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist Bebauung nicht zulässig. Festgesetzt sind mit Planzeichen / bzw. nachrichtlich übernommen sind:

- „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“, sowie
- „Grünflächen“ und
- „Flächen für die verkehrliche Erschließung und **den ruhenden Verkehr**“.

In allen Bereichen gilt:

Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten (wie Spielhallen, Diskotheken, Nachtlokale, Swinger-Clubs ...) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Flächen für die Wasserrückhaltung, für die Eingrünungen sowie für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind grundsätzlich zulässig.

Begründung:

Die Bereiche „A“ und „B“ dienen der Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), ergänzt durch weitere verträgliche Nutzungen.

Bereich „A“ soll den Erhalt historischer Bausubstanz mit der Belebung des Altstadtbereichs durch verträgliche Nutzungen verbinden.

Das Überschwemmungsgebiet (100-jährliches Hochwasser) ist mit Verordnung des Landratsamtes Amberg-Sulzbach (Kreisamtsblatt Nr. 5 vom 14.04.2022) festgesetzt.

Die mit dem Gebietscharakter nicht verträglichen Nutzungen sollen hier verhindert werden.

## 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im **Bereich „A“** wird eine **geschlossen Bauweise** nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Im **Bereich „B“** (B1 und B2) wird die **offene Bauweise** nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt (mit seitlichem Grenzabstand).

Im **Bereich „C“** sind **bauliche Anlagen** grundsätzlich **nicht zulässig**.

Ausgenommen von diesem Verbot sind Verkehrsflächen (einschließlich Brücken ... Stellplätze) und bauliche Anlagen / Elemente zur Gestaltung der Grünflächen – wie Parkbänke – nach Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen (Wasserwirtschaftsamt Weiden, Wasserrecht am Landratsamt Amberg-Sulzbach ...).

Begründung:

Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Bebauung soll dem Gebietscharakter angrenzender bebauter Bereiche angepasst werden; dabei soll aber eine stärker verdichtete Bauweise möglich sein.

Erläuterung: In der offenen Bauweise (§ 22 BauNVO) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet, mit einer Länge der Hausformen von höchstens 50 m.

Anmerkung: Doppelhäuser sind hier nicht vorgesehen.

## 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 1.3.1 Baugrenzen und Abstandsflächen

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude und Nebenanlagen. Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

Für Garagen, Parkdecks und Tiefgaragen ist im Rahmen der Zufahrt (zu öffentlichen Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5 Meter Länge und ausreichender Breite erforderlich und nachzuweisen.

**Kleine Nebengebäude (etwa für Fahrräder oder Mülltonnen oder etwa überdachte Sandkästen) sind im Bereich „B“ bis zu einer Höhe von max. 2,5 Meter und einer maximalen Abmessung von 6,0 Meter mal 6,0 Metern auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.**

Für die Abstandsflächenregelung ist Art. 6 der BayBO anzuwenden. Dies gilt für alle überbaubaren Flächen, wobei Baugrenzen in jedem Fall einzuhalten sind, auch wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde.

Begründung:

Diese Festsetzung hat nachbarschützende Funktion.

## 1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 1.4.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO)

| Festgesetzt wird als   | maximal zulässige<br><b>Grundflächenzahl</b>                                    | maximal zulässige<br><b>Geschoßflächenzahl</b> |
|--|---|--|
| im Bereich „ <b>A</b> “ – Urbanes Gebiet (MU)                              | GRZ <b>0,80</b> (Höchstzahl);   | GFZ 2,40;                                      |
| im Bereich „ <b>B</b> “ ( <b>B1 und B2</b> ) – Allgemeines Wohngebiet (WA) | GRZ <b>0,40</b> (Höchstzahl);   | GFZ 1,20;                                      |
| im Bereich „ <b>C</b> “ Grünfläche mit Erschließungsflächen gilt:          | Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist Bebauung nicht zulässig (siehe 1.2). |  |

### 1.4.2 Vollgeschosse

Als Grundlage der Festsetzungen zu den Vollgeschossen dient die Begriffsbestimmung<sup>1</sup> in Art. 2 (5) BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997.

|   |  |                              |
|---|--|------------------------------|
| im Bereich „ <b>A</b> “ – Urbanes Gebiet                          | Es sind maximal <b>drei</b> Vollgeschosse zulässig; im Bereich der Flucht der Stadtmauer (nördliche Außenmauer der Gebäude) sind maximal <b>zwei</b> Vollgeschosse zulässig.   | <b>III</b><br><b>bzw. II</b> |
| im Bereich „ <b>B</b> “ (B1 und B2) – Allgemeines Wohngebiet (WA) | Im Bereich <b>B1</b> sind maximal <b>drei</b> Vollgeschosse zulässig (zur Erläuterung: E+1+P; P=Penthouse).<br><br>Im Bereich <b>B2</b> sind maximal <b>vier</b> Vollgeschosse zulässig (zur Erläuterung: E+2+P; P=Penthouse). | <b>III</b><br><br><b>IV</b>  |

Begründung / Erläuterung zu den Festsetzungen (textlich und durch Planzeichen oben):  
Im Bereich der Stadtmauerflucht ist zum Schutz des historischen Stadtbildes die zulässige Anzahl der nach außen optisch wirksamen Vollgeschosse reduziert. Die Traufhöhe soll sich an den bestehenden historischen Scheunen orientieren. Auch im Fall, dass die Festsetzungen zu den Vollgeschossen eingehalten werden, darf die maximale Höhe baulicher Anlagen nicht überschritten werden (siehe nächste Festsetzung).

<sup>1</sup> Art. 2 (5) BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

### 1.4.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die **Wandhöhe** ist das an der Traufseite senkrecht gemessene Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die **maximale Höhe / Firsthöhe von baulichen Anlagen** ist das senkrecht gemessene Maß vom Bezugspunkt (der Bezugshöhe) bis zum Dachfirst **oder höchsten Punkt des Daches** (mit Aufbauten oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Flach- und Pultdach ohne Aufbauten).

Es gilt jeweils die **Straßenoberkante als Bezugspunkt**, gemessen in der Mitte der Straßenseite des Gebäudes im rechten Winkel zur Straße (siehe Grafik rechts). Bei mehreren möglichen Bezugspunkten (Eckgrundstück) gilt der tiefer gelegene Bezugspunkt.

Im Bereich „A“ gilt:

**Als Bezugshöhe** (Bezugspunkt) **wird 410,00 festgesetzt.**

Im Bereich „B“ („B1“ und „B2“) gilt:

**Als Bezugshöhe** (Bezugspunkt) **wird 411,00 festgesetzt.**

Eine **Überschreitung** der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) um bis zu 1,0 Meter ist zugelassen.

Begründung:

Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen in Bezug auf eine Bezugshöhe:

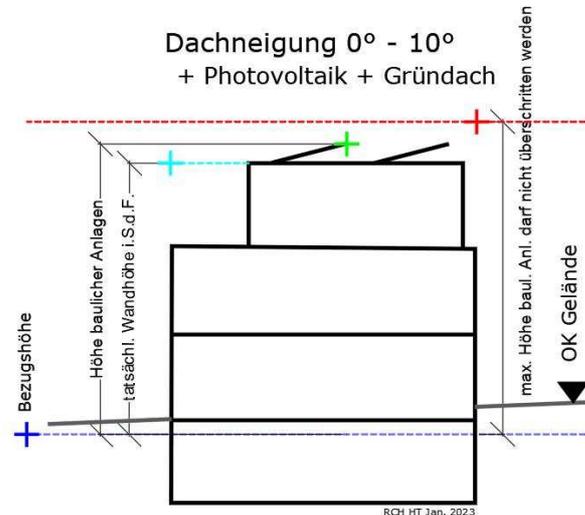


Abbildung 3: Festgesetzte Bezugshöhe und Ermittlung der zulässigen Höhen auf dieser Grundlage

Die natürliche Geländeoberfläche als alternativ möglicher Bezugspunkt hat in der Praxis viele Nachteile: Während zum Beispiel die **Straßenoberkante als Bezugshöhe leicht ablesbar** und kontrollierbar ist, muss die ursprüngliche Geländeoberfläche unter Umständen nachträglich aus den Höhenlinien im Planteil errechnet werden.

Nachdem im Verfahren für die Erschließung von einer öffentlichen Verkehrsfläche als Ringstraße abgewichen wurde, ist ab dem Entwurf eine Änderung der Bezugshöhe erforderlich:

Da im Geltungsbereich keine großen Höhenunterschiede vorliegen, gilt im weiteren Verfahren:

Als Bezugspunkt wird für jeden Bereich eine Bezugshöhe in absoluten Höhenmetern festgesetzt (zur Veranschaulichung: im nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs ist die bestehende Geländehöhe 411,838, in der nordöstlichen Ecke des Bereichs „A“ ist die bestehende Geländehöhe laut Vermessung 409,982.

Weiter in der Begründung / Erläuterung an einem Beispiel: Die (absolute) Bezugshöhe im Bereich B1 ist 411,00. Berechnung : + 10,5 m max. Gebäudehöhe = (absolute) Gebäudehöhe max. 421,50. In der privaten Anliegerstraße (Sackgasse) ist auf Flurnummer 2303/10 eine Höhe von 411,353 vermessen worden, das bedeutet: im Bereich B1 darf die Höhe baulicher Anlagen nicht mehr als

10,147 m über diesem Punkt der vorhandenen Straßenoberfläche liegen. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlage liegt also maximal 10,147 m über diesem Punkt der Anliegerstraße (plus Überschreitung von bis 1 m für Fahrstuhlschacht usw.). Wenn die OK der Straße z.B. 411,838 ist, dann darf im Bereich B1 kein Gebäude höher als 9,662 m über diesem Punkt der bestehenden Straße sein.

### zu 1.4.3 - Maximale Höhen und Wandhöhe von Hauptgebäuden, Nebengebäuden, Garagen und Nebenanlagen

Gestrichen: Die **Wandhöhe** von Hauptgebäuden, von Nebengebäuden, Garagen und Nebenanlagen darf an der Traufseite folgenden Wert nicht überschreiten:  
**13,5 Meter.**

Die **maximale Höhe von baulichen Anlagen (Gebäudehöhe)** darf folgenden Wert nicht überschreiten:

**Bereich A und**

**Bereich B2: 13,5 Meter**

**Bereich B1: 10,5 Meter**

**Achtung: Diese Maximalwerte gelten in Bezug auf die Bezugshöhe (siehe 1.4.3), nicht in Bezug auf die Geländehöhe.**

Begründung:

Festsetzungen zu Abständen, maximalen Höhen usw. dienen in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte und dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes, zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes und um Auswüchse zu verhindern, etwa um große Höhenunterschiede zwischen benachbarten Gebäuden zu verhindern.

Wird wie früher üblich auf die Festlegung von max. Höhe / Firsthöhe von baulichen Anlagen wie bei den bisherigen Bebauungsplänen verzichtet, so können abhängig von der GRZ, der max. Dachneigung, Wandhöhe und Zahl der Vollgeschosse bei großen Grundstücken sehr hohe Gebäude oder Gebäudeteile gebaut werden.

Photovoltaik oder andere Aufbauten (Attika) erfordern einen Wert von 13,5 m bei der Bauform E+2+P (P=Penthouse), bzw. von 10,5 m bei der Bauform E+1+P (P=Penthouse). Die Gebäudehöhe ist darüber hinaus durch die Festsetzung der maximalen Vollgeschosse begrenzt.

Im Bereich „A“ darf die **maximale Firsthöhe von baulichen Anlagen** die Firsthöhe der angrenzenden Nachbarbebauung um nicht mehr als 2,00 Meter überschreiten.

Im Bereich „A“ soll sich die **Traufhöhe** an den bestehenden historischen Scheunen orientieren (dies soll die Festsetzung oben zu den Vollgeschossen sichern).

Die Festsetzung dient dem Schutz des Stadtbildes.

## 1.5 Dachformen

Zulässig sind (ausschließlich):

Im **Bereich A** sind nur **Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 53°** und mittigem First zulässig.

Begründung: siehe oben.

Definition „mittig“: mittig in Bezug auf den Hauptbaukörper.

Bereich „B“ besteht aus den

Im **Bereich B** sind nur **Flachdächer** mit Dachbegrünung und Pultdächer **mit Dachbegrünung mit einer Dachneigung bis 10°** zulässig. **Zulässig sind auch Dachterrassen in Verbindung mit einem Penthouse.**

Im **Bereich C** sind keine Gebäude zulässig.

In den Bereichen „A“ und „B“ gilt grundsätzlich: Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 0,60 m, am Ortgang bis maximal 0,30 m möglich.

Teilbereichen „B1“ und „B2“.

**Die zwingende Dachbegrünung gilt nicht für Dachterrassen, eine Begrünung ist aber grundsätzlich gewünscht.**

## 1.6 Dachdeckung, Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen

**Photovoltaikanlagen** / Solarzellen und Sonnenkollektoren auf Gebäudedächern, auf Balkonen oder in Fassaden integriert, sind zugelassen. Solaranlagen sind soweit möglich in die Flächen zu integrieren: eine Montage mit Aufständering auf der Dachhaut ist möglich, eine separate Aufständering schräg zur Dachfläche ist nicht zulässig, mit der Ausnahme Flachdach: Hier sind Aufständeringe schräg zur Dachfläche zulässig.

**Dachbegrünung** ist grundsätzlich zulässig. Flachdächer sind zwingend zu begrünen **(Beispiel: Flachdach auf Penthouse)**, mit Ausnahme von Teilflächen, die der Nutzung der Solarenergie dienen **und mit Ausnahme von Dachterrassen (Beispiel: Flächen um ein Penthouse).**

Ansonsten gilt: Die **Dachdeckung** hat mit roten, braunen, grauen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Dachziegeln oder -steinen oder mit Metalldeckungen in handwerklich solider, nicht grundwassergefährdender Ausführung in diesen Farben zu erfolgen. Andersfarbige oder glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig.

Im Bereich „A“ sind auf Grund der Nähe zu Baudenkmalern zwingend rotfarbige Solarmodule zu verwenden (ziegelrot), keine *schwarzen oder blauen* Solarmodule. Im Geltungsbereich der Gestaltungsfibel gelten ansonsten vorrangig deren Vorgaben.

Begründung:

Die Nutzung der Sonnenenergie wird begrüßt und empfohlen! Der geplante Einsatz von Photovoltaik auf den Flachdächern in Verbindung mit Speichermöglichkeiten und Ladestationen für Kraftfahrzeuge leistet einen Beitrag zur Reduktion fossiler Brennstoffe.

Das Verbot der Aufständering zum Beispiel auf Satteldächern dient dem Schutz des Ortsbildes.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

## 1.7 Dachaufbauten

Technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) sind wie oben bei 1.4.3 (Höhe baulicher Anlagen) beschrieben zugelassen.

**Dachgauben** sind als Satteldach- oder Schleppgauben mit einer maximalen Frontfläche (Ansichtsfläche) von 6,0 m<sup>2</sup> zulässig, in den mittleren zwei Vierteln der Dachfläche, soweit die Abstände zu Abgrenzungen und Einbauten mindestens 1,00 m betragen. Aus Brand-schutzgründen erforderliche größere Abstände sind einzuhalten.

Im Geltungsbereich der Gestaltungsfibel gelten vorrangig deren Vorgaben, auch bei einer späteren Änderung der Satzung zur Gestaltungsfibel.

Begründung:

Die Festsetzungen links und unten dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Diese gelten – soweit nicht anders festgelegt – für alle bebaubaren Bereiche des Geltungsbereichs.

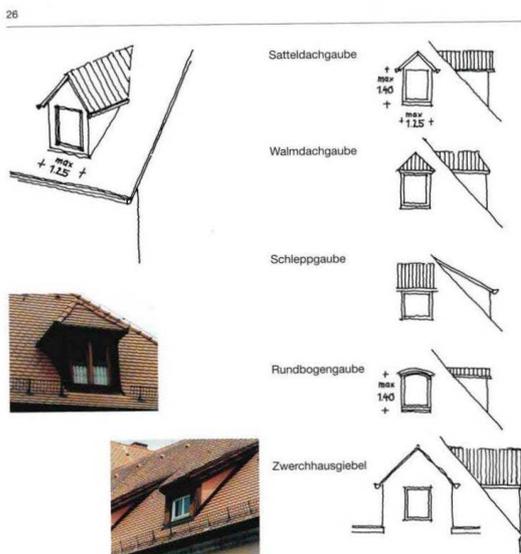


Abbildung 4: Auszug aus der „Gestaltungsfibel Hirschau“ – Satzung vom April 1998 der Stadt Hirschau

GESTALTUNGSFIBEL HIRSCHAU

27

Es dürfen folgende Gaubenformen, je Dachseite nur eine Form verwendet werden.

- Satteldachgaube stehendes Rechteckformat mit einer max. Breite von 1,25 m und einer max. Höhe von 1,40 m (außen gemessen)
- Schleppgaube, auch liegende Formate zulässig, max. Breite und Höhe jeweils 1,25 m
- Rundbogengaupe stehendes Format mit einer max. Größe wie vorstehend, bezieht sich jedoch auf die Gesamthöhe der Gaupe.
- Zwerchhausgiebel je Traufseite nur einmal. Der First muß deutlich unter dem Hauptdachfirst liegen.

Auf Einschnitte wie Dachterrassen ist unbedingt zu verzichten, sie zerreißten die Dachfläche und sind ortsunüblich.

Die Verwendung von Dachflächenfenstern auf der straßenzugewandten Seite ist ausgeschlossen. Zur Hofseite können sie gestattet werden, sie bedürfen einer Genehmigung.

Kleine Dachlücken zur Belüftung und Belichtung des Dachraumes und von Nebenräumen sind in geringer Anzahl zugelassen.

Solaranlagen sind aus ökologischer Sicht wünschenswert, aber grundsätzlich genehmigungspflichtig. Sie sind unter der Voraussetzung besonderer planerischer, gestalterischer und konstruktiver Einfügung zulässig.

Aufbauten und technische Anlagen, wie Trittschneefanggitter, u.ä., sind farblich der Dachfläche anzupassen.

Kamine sind im Gebäude unterzubringen. Verunstaltende Kamine sind untersagt, in Ausnahmefällen sind freistehende Kamine zugelassen, diese bedürfen einer Genehmigung.

Abbildung 5: Auszug aus der „Gestaltungsfibel Hirschau“ – Satzung vom April 1998 der Stadt Hirschau

## 1.8 Hauptfirstrichtungen: Die Hauptfirstrichtung muss parallel zu mindestens einer Parzellengrenze ausgerichtet sein. (Der Absatz wird gestrichen.)

Begründung für das Streichen des Absatzes: Die festgesetzten Baugrenzen stellen eine städtebaulich sinnvolle, an der Parzellengrenze orientierte Anordnung im Bereich „B“ sicher; im Bereich „A“ ist eine vertragliche Regelung zu treffen, um die Mitsprache der Stadt und ihrer Berater bei der Anordnung der Baukörper langfristig zu sichern (z.B.: Im Bereich „A“, auf den Flurnummern 203, 204, 205 und 207, gilt: Beim Abweichen von dem Entwurf, der dem städtebaulichen Vertrag beiliegt, ist die Zustimmung der Stadt Hirschau erforderlich).

## 1.8 Fassadengestaltung, Putzart und –farbe

Außenwände sind als verputzte Mauerflächen, als Verkleidungen (Trapezbleche, Holzverschalungen) oder als Fertigteilelemente (kein Waschbeton) zulässig.

Farbgebung: weiß oder klare Farben nach gestalterischem Konzept.

Farbabstimmung erforderlich.

Toranlagen sind nach Dimension und Material gestalterisch einzupassen.

Darüber hinaus gilt Art. 8 BayBO.

Im Geltungsbereich der Gestaltungsfibel gelten vorrangig deren Vorgaben (u. A. S. 28ff).

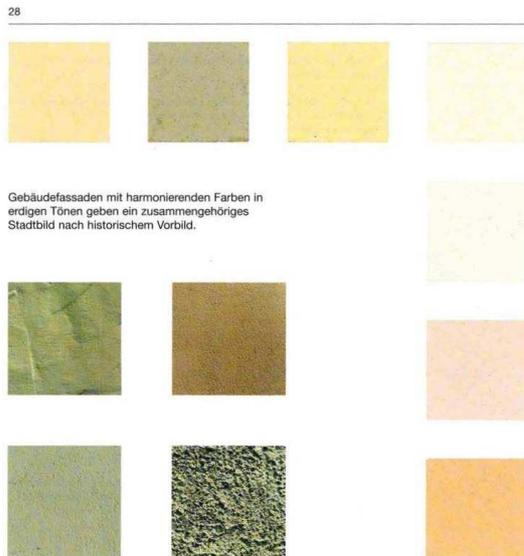


Abbildung 6: Auszug aus der „Gestaltungsfibel Hirschau“ – Satzung vom April 1998 der Stadt Hirschau

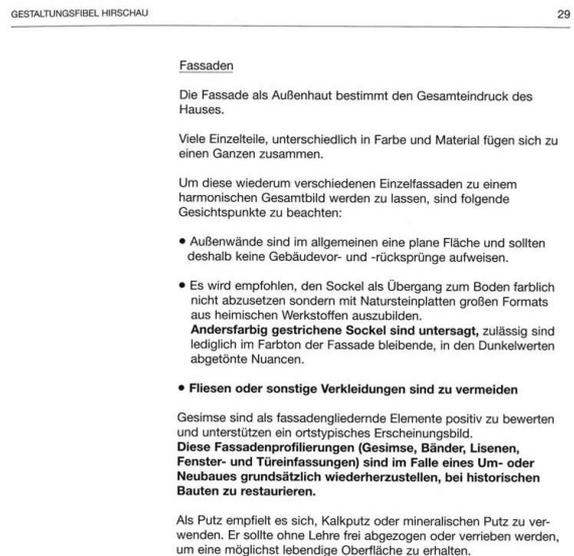


Abbildung 7: Auszug aus der „Gestaltungsfibel Hirschau“ – Satzung vom April 1998 der Stadt Hirschau

## 1.9 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich der Gestaltungsfibel (Bereich „A“ ...) gelten vorrangig deren Vorgaben in der jeweils aktuellen Fassung (siehe u. A. S. 37ff der Gestaltungsfibel).

Im Bereich „B“ gilt: Nicht zulässig sind Leuchtkästen, zulässig sind indirekt beleuchtete (angestahlte) Werbeanlagen. Werbeanlagen bis 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sind verfahrensfrei, ansonsten ist nach dem aktuellen Rechtsstand der BayBO zu verfahren.

**Begründung:** Die Festsetzung dient dem Schutz des Ortsbildes und soll späteren Konflikten vorbeugen. Aktuell gibt es keine Hinweise auf geplante Werbeanlagen.

## 1.10 Stellplätze

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig (siehe 1.3.1).

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze (überdacht in Form von Carport oder Garage oder nicht überdacht auf versickerungsfähigem Oberflächenbelag) nachzuweisen. Die Größe der Stellplätze bemisst sich nach § 4 Abs. 1 GaStellV.

Anzahl und Anordnung von Stellplätzen bei gewerblicher Nutzung: Die für den Einzelbetrieb notwendige Anzahl an Stellplätzen ist gemäß Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu ermitteln. Die Stellplätze sind jeweils auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist um einen Anteil an Besucherstellplätzen zu erhöhen (mindestens zwei).

Stellplätze können überdacht, in Form von Carport oder Garage, oder nicht überdacht mit versickerungsfähigem Oberflächenbelag hergestellt werden. Die Größe der Stellplätze bemisst sich nach § 4 Abs. 1 GaStellV.

Begründung: siehe Kapitel 4.7.1.

## 1.11 Immissionsschutz / Beleuchtung

*Siehe auch die Hinweise bei 3.2.*

Die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes einzuhalten.

Es ist nur die Errichtung solcher **Luftwärmepumpen** zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel  $L_{WA} = 50 \text{ dB(A)}$  nicht überschreitet.

Für die Beleuchtung von Plätzen und Wegen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampen zu verwenden.  
Merkmale: nach oben abgeschirmt / Abstrahlung nach unten, warmweißes Licht mit einem maximal sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 900 nm und einem niedrigen Blauanteil, sowie Reduzierung der Leuchtdichte.

Begründung: Die Festsetzungen zur Beleuchtung dienen dem Natur- und Artenschutz; die Festsetzungen zum Lärmschutz dienen unter anderem dem Schutz der Anwohner. Als insektenfreundlich gelten LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur von 1.800 bis maximal 2.800 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm, niedrige Lichtpunkthöhen, Reduzierung der Leuchtdichte auf max.  $100 \text{ cd/m}^2$ , besser  $50 \text{ cd/m}^2$ ; siehe hierzu Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV).

## 1.12 Allgemeine verbindliche Festsetzungen

Ansonsten gilt die Bayerische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

## 1.13 Bodenschutz / Altlasten

Generell gilt: Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist zum Beispiel in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

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

## Grünordnung

Auch hier gilt: Im Geltungsbereich der Gestaltungsfibel gelten vorrangig deren Vorgaben.

## 1.14 Gestaltung des Geländes

Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten, insbesondere darf der Retentionsraum im Überschwemmungsgebiet nicht verringert werden. Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf möglichst nicht verändert werden. Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abgrabungen sind - wenn diese sich in das natürliche Gelände einfügen - zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände.

Bei Aufschüttungen mit Materialien und bei Abgrabungen sind die bodenschutzrechtlichen und / oder abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten - siehe auch 1.15 Bodenschutz ... Stützmauern zur freien Landschaft sind unzulässig.

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen (zur Vermeidung von Qualitätsverlust und zur Erosionsminderung). Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig. Verbleibender Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Ein umweltfreundliches Bodenmanagement mit minimalem Verkehrsaufkommen ist anzustreben.

Anfallende Abfälle sind zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Abfallbewirtschaftung sind gemäß Abfallhierarchie Maßnahmen in folgender Rangfolge umzusetzen: Abfallvermeidung vor Vorbereitung zur Wiederverwendung vor Recycling vor sonstiger Verwertung (energetische Verwendung und Verfüllung) vor Beseitigung.

## 1.15 Versiegelung, Schottergärten

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren, Stellplätze und vergleichbare Flächen sind nur im äußerst notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, **wasserdurchlässiger Asphalt**, ...).

„Schottergärten“ sind nicht zulässig (Definition: mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in der Regel mit einzelnen Pflanzen und / oder Felsen und einer Folien- oder Vliesabdeckung unter den Steinen).

Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten hat mit regionaltypischen, landschafts- und standortgerechten Pflanzen (Gräsern, ... Gehölzen) zu erfolgen.

### Begründung:

Aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes ist auf Stein- und Schottergärten als blütenarme Flächen, die sich verstärkt aufheizen, zugunsten von blütenreichen Grünflächen zu verzichten. Auch aus Sicht der erforderlichen Pflege sind Schottergärten nur in den ersten Jahren eine Erleichterung; angesammelte organische Stoffe, Wurzel und Sämlinge machen teilweise schon nach drei Jahren eine Komplettsanierung erforderlich (siehe auch <https://www.br.de/radio/bayern1/steingarten-102.html>).

Lesesteinhaufen sind als Lebensraum für Kleintiere erwünscht und zulässig.

## 1.16 Einfriedungen, Sichtfelder

Als Einfriedung sind nicht blickdichte **Einfriedungen** aus Holz und / oder Metall, einschließlich Maschendraht- und Stahlgitterzäunen zulässig. Zulässig sind auch Bepflanzungen aus frei wachsenden Hecken. Die Hinterpflanzung von Einfriedungen ist zulässig und erwünscht.

Die Höhe von Einfriedungen darf maximal 1,30 m, im Bereich und Straßeneinmündungen nicht mehr als 0,80 m betragen. Als Bezugshöhe gilt neben der Oberkante Einfriedung, die Straßen- oder Gehsteigoberkante, ansonsten die Geländeoberkante.

Unter den Einfriedungen sind aus Artenschutzgründen Sockel und Sockelmauern über einer Höhe von 0,02 m über Geländeoberkante als tiergruppenschädigende Anlagen nicht zulässig. Bodenplatten als Pflegeerleichterung unter Einfriedungen sind zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

Begründung: Die Festsetzung gilt dem Schutz des Ortsbildes.

Hinweis: Zur Sackgasse (Walkstraße) hin wird eine Einfriedung errichtet, mit Durchgang und Durchfahrt für den Notfall / Brandfall. Die Maximalhöhe der Sockel (auch bodengleich möglich) dient der Durchlässigkeit für Kleintiere, wie aus Artenschutzgründen gefordert.

## 1.17 Grünflächen und Bepflanzungen

Die Umsetzung der Grünordnerischen Festsetzungen ist je Bauabschnitt bis spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen des Bauabschnittes fertig zu stellen.

Folgende Bepflanzungen sind nach den Darstellungen des Bebauungsplanes auf Grünflächen durchzuführen:

- Bepflanzung mit Laubbäumen und Gehölzgruppen zur Eingrünung.
- Pflanzung von Laubbäumen zur inneren Durchgrünung des Gebietes.

Durch Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen sind mit Bäumen 1. Ordnung oder Obstbaum-Hochstämmen entsprechend der Auswahlliste im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen. Die Mischung mehrerer Arten ist möglich. In zusammenhängenden Baumreihen ist die gleiche Art zu verwenden, soweit nicht naturschutzfachliche / grünordnerische Gründe dagegensprechen.

Für die Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte, naturraumtypische Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Straßenbäume können bei Erfordernis nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch aus anderen standortgerechten Arten, die dem Klimawandel besser angepasst sind, gewählt werden.

Mindestpflanzqualität siehe Ziff. 1.18. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro 1.000 m<sup>2</sup> überbaute Fläche sind 1 großkroniger Laubbaum und mindestens 20 Sträucher zu pflanzen.

Bei mehr als 30 m<sup>2</sup> fensterloser Fassadenfläche ist möglichst eine Fassadenbegrünung zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Begrünung des Gebietes anzubringen. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.

Auch mehr oder wenig offene Fassaden von Parkdecks gelten als fensterlose Fassaden im Sinne der Festsetzung.

Begründung: Die Festsetzungen gelten dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie dem Artenschutz.

## 1.18 Mindestpflanzqualität

Bäume sind mindestens in der Qualität

'Hochstamm (HSt.), 3xv, m.B. 14-16 cm Stammumfang' zu pflanzen.

Straßenbäume sind mindestens in der Größe

'HSt., 3xv, StU 18-20 cm' zu pflanzen.

Sträucher sind mindestens in der Qualität

'verpflanzte Sträucher, 2xv., 4 Triebe, 60/100 cm Höhe' zu pflanzen.

## 1.19 Freiflächengestaltungsplan

Für unbebaute Grundstücksflächen ist mit dem Bauantrag / dem Freistellungsantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Erforderlich sind im Rahmen dieser Baueingabep lanung Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, Stellplatzordnung, zu Lage und Umfang der begrünt en Grundstücksflächen, zu Standorten, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze sowie zu Aufmaß und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen oder Abgrabungen.

## 1.20 Pflanzabstände, Schutzzonen

Die technischen Bestimmungen zum Schutz von Leitungen sind zu beachten.

Bei Baumpflanzungen sowie der Pflanzung von tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen und Kanälen, sowie zu Erdkabeln einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen. Auf das DVGW Regelwerk „Merkblatt GW 125“ „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (02/2013) wird verwiesen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Bei Baumpflanzungen an Straßen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Verkehrsflächenbegrenzung einzuhalten.

Bei der Bepflanzung entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die gesetzlichen Abstandsregelungen einzuhalten.

## 1.21 Pflege / Unterhalt

Die Bepflanzung und Pflege der Ausgleichsflächen (intern und extern) wird detaillierter im Umweltbericht und im Planteil (unter anderem bei Ziff. 1.23) beschrieben. Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht und normgerecht zu erfolgen. Die Pflege ist auf Jahre an einen Fachbetrieb (Gartenbaubetrieb) vergeben werden.

## 1.22 Artenschutz / Artenlisten

Bei der Erschließung und anderen Eingriffen ist der Artenschutz (Brutzeit usw.) zu berücksichtigen.

Gehölzentfernungen und -rückschnitte dürfen zum Schutz der hier wohnenden Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September eines Jahres), also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar, erfolgen.

Bei Ausgleichsmaßnahmen sowie der randlichen Eingrünung sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (siehe Arten der Artenlisten ab Seite 101) und alte Obstbaumsorten laut Landkreis-Listen ebenfalls im Anhang zum Textteil zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standort- oder naturraumfremde) Arten verwendet werden. Straßenbäume können bei Erfordernis nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch aus standortgerechten, nicht naturraumtypischen Arten, die dem Klimawandel besser angepasst sind, gewählt werden.

Pflanzschemata sind fachlich fundiert nach Absprache mit der Naturschutzbehörde zu erstellen. Der Anteil der Pflanzen einer Art darf zwanzig von Hundert (20%) nicht übersteigen.

## 1.23 Regelung zum Ausgleich des Eingriffs

(Eingriffs-Ausgleichsregelung)

Maßnahmen und Pflegemaßnahmen haben jeweils nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Str. 12, 95030 Hof, gemeldet werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Hirschau erforderlich. Diese Sicherung ist von der Stadt Hirschau zu veranlassen.

Begründung zu den Festsetzungen (textlich und durch Planzeichen): Neben den Vermeidungsmaßnahmen zum Arten- und Naturschutz werden, wie gesetzlich geregelt und vorgeschrieben, Ausgleichsflächen für den Naturhaushalt, sowie randliche Eingrünung und Baumpflanzungen zum Ausgleich von Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild festgesetzt.

### 1.23.1 Interne Ausgleichsflächen

Siehe den Plan „Interne Ausgleichsflächen“ als Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Am Unteren Schießhüttenbach werden im Geltungsbereich auf Teilflächen von Flurnummer 2278 der Gemarkung Hirschau Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Der unmittelbar Bachbereich bis zu den Böschungsoberkanten bleibt in diesem ersten Schritt ausgeklammert, um das Bauleitplanverfahren nicht unnötig zu erschweren. Dieser Bereich liegt im Wesentlichen auf Flurnummer 2282 (diese Fl.-Nr. gehört bis zur Mitte den Eigentümern der jeweiligen Uferflurstücke – also hier den Eigentümern der Flurnummer 2278). Der Untere Schießhüttenbach ist ein Gewässer 3. Ordnung.

#### **Ausgangszustand:**

Extensives Grünland,  
Biotopnutzungstyp (BNT) G211,  
Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Im Uferbereich ist eine mehrstämmige Erle vorhanden. Ein Holzsteg überquert das Gewässer. Des Weiteren befinden sich eine größere Fichte sowie einige Ahorne auf der Fläche.

Im Zuge der geplanten Querung des Tales (Geh- und Radwegeverbindung, Zufahrt und Rettungsweg ...) ist die Entfernung der Fichte erforderlich, der restliche Gehölzbestand soll soweit möglich erhalten werden.

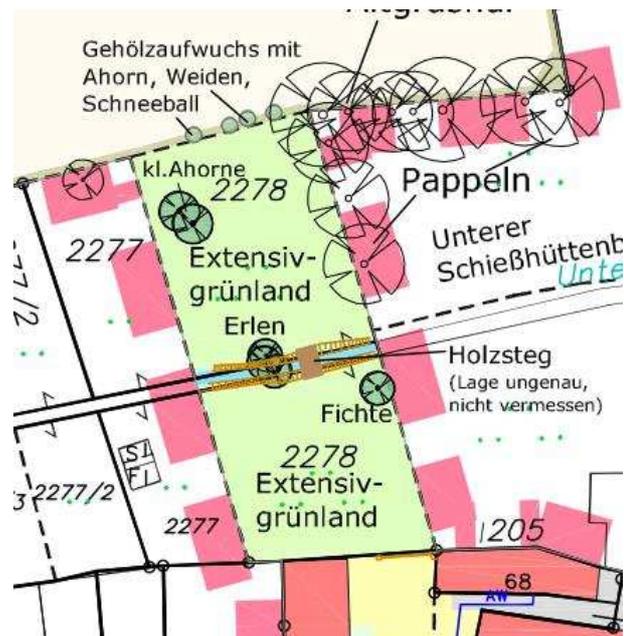


Abbildung 8: Ausschnitt (unmaßstäblich) aus dem Bestandsplan vom 05.05.2022 (RCH).

**Zielzustand:** Ein enges Nebeneinander verschiedener naturnaher Lebensräume:

Geschaffen werden sollen abwechslungsreiche, naturnahe, grundwassernahe Bereiche, sowie dauerhaft wasserführende Bereiche, Bereiche mit Entwicklung zu nässeliebender Vegetation, Übergänge bis hin zu trockneren Lebensräumen an den Böschungen. Der Retentionsraum wird in dieser Maßnahmenfläche durch die Abgrabung erhöht.

(Ziel-) Biotoptypen S132 bis S133 (temporäre Stillgewässer ... nicht durchströmte Altarme, naturnah) bis S32 (Wechselwasserbereiche, naturnah), K12 bis K13 (Ufersäume, Staudenfluren ... trockener bis nasser Standorte, mäßig artenreich bis artenreich);

**Zielzustand langfristig\*:** mit einem Anteil F14 (Fließgewässer mäßig verändert) mit Ermöglichung der Fließgewässerdynamik. Der tatsächliche Endzustand hängt dann auch von Verlagerungen des dann soweit möglich unbefestigten Gewässerbettes ab.

\*: In einem späteren Verfahren (2. Schritt) können die nassen Bereiche in den Mulden an den Unteren Schießhüttenbach angeschlossen werden (durch Entfernen der verbleibenden Dämme zum Bach), so dass - statt des bisherigen begradigten Laufes - ein Mäandern des Bachs bei Niedrigwasser ermöglicht wird, mit zusätzlichen Bachaufweitungen. Bei höherem Wasserstand darf der Abfluss nicht gestört werden (keine Querdämme oder andere Abflusshindernisse; Sohlwellen o. Ä. dürfen nur den Niedrigwasserabfluss lenken).

**Maßnahmen:** Aushub der Mulden im Beisein der ökologischen Bauleitung und nach Abstimmung mit Wasserwirtschaftsamt und Naturschutzbehörde (in Schritt 1 unter Aussparen des unmittelbaren Bachbereichs bis zu den Böschungsoberkanten). Die Begrünung erfolgt durch Sukzession mit Pflanzung einzelner Erlen. Die vorhandenen Erlen sind möglichst zu erhalten (bei Erfordernis später bei Schritt 2 zu verpflanzen).

Um mögliche „Fischfallen“ (abflusslose Mulden) zu vermeiden sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

**Pflege:** Die Pflege hat in Abstimmung mit Naturschutzbehörde und Wasserwirtschaftsamt zu erfolgen. Voraussichtlich werden gelegentliche Mahden von Teilflächen alle paar Jahre nötig, sowie bei Bedarf Teil-Entlandungen (Ausbaggern von Teilbereichen ...).

### 1.23.2 Zuordnungsfestsetzung

Den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs werden die an anderer Stelle im Planteil festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den dort beschriebenen internen und externen Flächen zugeordnet. Siehe den Plan „Externe Ausgleichsflächen“ als Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Regelung zum Ausgleich des Eingriffs ist, wie in den Festsetzungen, bzw. im Umweltbericht beschrieben, umzusetzen.

Dabei gilt in der freien Natur (externe Ausgleichsflächen) der Genehmigungsvorbehalt von § 40 BNatSchG für das Ausbringen gebietsfremder Arten (- Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze: „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“; - Saatgut: Vorkommensgebiet 5 „Schwarzwald, Württembergisch-Fränkisches Hügelland und Schwäbisch-Fränkische Alb“). Das Verlangen nach Herkunftsnachweisen ist zwingend in den Ausschreibungsunterlagen anzukündigen.

Als **externe Ausgleichsflächen** werden Flächen in der Naturraum-Haupteinheit ‚D62‘ ‚Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland‘ zugeordnet, deren Flächengröße in Abstimmung mit den zuständigen Unteren Naturschutzbehörden über Wertpunkte ermittelt wurden.

Zugeordnet werden die im Laufe des Verfahrens noch genauer zu ermittelten ca. 1.826 m<sup>2</sup> (entspricht ca. 13.000 Wertpunkten) der **Flurnummer 228**, der Gemarkung Willmersreuth, in der Gemeinde Mainleus im Landkreis Kulmbach (siehe Plan im Anhang).

- Ausgangszustand A11 (Acker intensiv bewirtschaftet)
- Zielzustand: G212-LR6510 - mäßig intensiv genutztes, artenreiches Grünland (LR6510: Biotopkartierung, aber kein § 30 / Art. 23-Biotop)

#### Begründung:

Für Ausgleichsflächen zur naturschutzfachlichen Kompensation ist die Lage im gleichen Naturraum vorgeschrieben (BNatSchG § 15 Abs. 2: „... Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist“).



Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im gleichen Naturraum „D62“ bei Mainleus.  
Der Ausgleich von Eingriffen den Artenschutz betreffend, erfordert Maßnahmen im näheren Umfeld. Diese zusätzlichen Maßnahmen werden bei 1.23.3 festgesetzt und beschrieben.

### 1.23.3 Konfliktvermeidende Maßnahmen, Gestaltungs- und CEF-Maßnahmen

(nach Vorgaben des Gutachters Landschaftsarchitekt TREPESCH <sup>2</sup>)

#### • Konfliktvermeidende Maßnahme: Minimierung von Eingriffen in den aquatischen Lebensraum Bach

Es ist Sorge zu tragen, dass in den **Schießhüttenbach** nicht eingegriffen bzw. dieser auf ein Mindestmaß reduziert wird. Der Ausbau der Brücke sollte möglichst schonend von Statten gehen (Ersatz vorhandene Brücke). Für den Lebensraum Bach denkbar ungünstig wäre eine Teilverrohrung.

#### • Konfliktvermeidende Maßnahme: Angepasstes Entfernen der Vegetation und Abräumen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit

**Gehölzentfernungen und -rückschnitte** bzw. der **Abbruch** der alten Gebäude erfolgen zum Schutz der hier wohnende Tierarten bzw. zum Schutz für gehölbewohnende Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September eines Jahres), also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. /29. Februar.

Idealerweise beginnt die **Baufeldfreimachung (Abziehen des Oberbodens)** im Frühjahr, vor der Aktivitätszeit der Reptilien. Ansonsten muss vor Baubeginn eine regelmäßige **Mahd** der Grünlandflächen bzw. der Randstreifen zwischen Gehölz und Grünland erfolgen, um Zauneidechsen zu vergrämen. Das Mähgut ist ab zu transportieren und darf nicht in Haufen auf dem Baufeld hinterlassen werden, um den Tieren keine neuen Versteckmöglichkeiten zu belassen. Um Verletzung und Tötung der Tiere durch die Mäharbeiten auszuschließen, muss die Mahd zu Zeiten durchgeführt werden, in denen die Tiere inaktiv sind und sich in ihren Verstecken aufhalten (z.B. die Abend- oder frühen Morgenstunden, kalte Tage, während oder unmittelbar nach Niederschlägen solange die Flächen nass sind).

#### • Konfliktvermeidende Maßnahme: Baumhöhlen erhalten und verfrachten

Treten beim Einkürzen der Baumkronen (siehe Baum-Liste Ostseite) Bruthöhlen auf, sind die Stücke so abzuschneiden, dass die Baumhöhle erhalten werden kann. Die Stammstücke (Teile bis zu 5 m lang) sollten dann als ein Stück an Ort und Stelle im Kronenbereich der bestehenden Bäume abgelagert oder auf die externe Ausgleichsfläche gebracht werden und dort als Totholz (möglichst senkrecht verankert im Boden) abgelagert werden (Beispielfoto im Schlussteil des sap-Gutachtens). Damit wird gewährleistet, dass die Baumhöhlen zumindest eine gewisse Zeit überdauern können.

Aufgrund der Unsicherheit in der Bestandsuntersuchung (30 bis 40 m hohe Bäume) sollte beim Einkürzen (vermutlich mit Hebebühne) eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen werden.

Vielleicht gelingt es auch, dass Baumhöhlen direkt in den eingekürzten Baumstümpfen (bis zu 10 m hoch) erhalten werden können, wenn es die Verkehrssicherheit zulässt. Es

<sup>2</sup> Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) - Landschaftsarchitekt TREPESCH - Vorabzug vom 10.10.2022.

ist davon auszugehen, dass die schnellwüchsigen Pappeln stark austreiben und dass eine regelmäßige Kronenpflege durchgeführt werden muss.

Anmerkung: Die „Konfliktvermeidende Maßnahme: Baumhöhlen erhalten und verfrachten“ ist aktuell evtl. nicht nötig, gilt aber grundsätzlich bei späteren Eingriffen um Verstöße gegen den gesetzlich geregelten Artenschutz zu vermeiden. Auch der aktuelle Eingriff hat Auswirkungen, die zu beachten sind. Zum aktuellen Stand liegt eine Absprache zwischen den Grundstücksbesitzern vor, dass die Bäume nicht entfernt werden, und entsprechend nicht bei den Artenschutzmaßnahmen zu beachten sind. „Die Baumpflege wird durch den Grundstückseigentümer Herr ... durchgeführt“ (Firma Markgraf, Mail vom 01.02.2023 17:38 Uhr zum Gespräch vom 01.02.2023 zwischen Vorhabenträger und Angrenzer). Erforderliche Maßnahmen erfolgen also durch den Angrenzer auf dessen Grundstück die Bäume stehen.

Hierzu schreibt Herr Prof. Dr. Manssen von der Universität Regensburg, Fakultät für Rechtswissenschaften und Lehrstuhl für öffentliches Recht / Baurecht mit Mail vom 15.09.2022 (09:25 Uhr): „...in Sachen Pappeln ... Nach dem Bayerischen Ausführungsgesetz zum BGB müssen bei solchen Bäumen 2 m Abstand zur Grundstücksgrenze gehalten werden. ... Wenn der Voreigentümer die Verjährung hat eintreten lassen, bindet das auch den neuen Eigentümer. Eine Pflicht ... als Eigentümer Abstand von den Bäumen zu halten, gibt es nicht. Dass die Bäume standsicher sind, dafür muss Herr ... sorgen, seine Aufgabe ist es auch, die Bäume ggf. zu beseitigen oder zurückzuschneiden. Falls er dafür Genehmigungen braucht, muss er die einholen ...“

- **Konfliktvermeidende Maßnahme: Altbestandsgebäude unmittelbar vor Abbruch oder Sanierung auf vorhandene Quartiere untersuchen**

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich in einem der betroffenen Altbestandsgebäude eine Wochenstube befindet. Trotzdem sollten die Gebäude vor Abriss oder Sanierung nach vorhandenen Quartieren untersucht werden.

- **CEF 1 Anbringen von insgesamt 40 Fledermauskästen in angrenzenden Gehölzen, bzw. evtl. an den fertiggestellten Gebäuden**

Innerhalb des bleibenden Gehölzbestands östlich und südlich der Fläche werden an verschiedenen Stellen insgesamt 40 handelsüblichen Fledermauskästen (20 Stück unterschiedlicher Typen aus Holzbeton) angebracht. Die Kästen werden durch eine Fachkraft angebracht. Nach Fertigstellung der Gebäude sollten weitere 20 Kästen aufgehängt werden (inkl. Flachkästen). Alternativ auf externer Ausgleichsfläche möglich.

- **CEF 2 Anbringen von insgesamt 20 Vogelnistkästen in angrenzenden Gehölzen, bzw. evtl. an den fertiggestellten Gebäuden**

Innerhalb des bleibenden Gehölzbestands östlich und südlich der Fläche werden an verschiedenen Stellen vorerst 10 handelsüblichen Vogelnistkästen unterschiedlicher Typen aus Holzbeton befestigt. Die Kästen werden durch eine Fachkraft angebracht. Nach Fertigstellung der Gebäude sollten weitere 10 Kästen aufgehängt werden (verschiedene Gebäudebrüter-Typen wie Hausrotschwanz, Star, Mauersegler etc.).

---

- **Gestaltungs-Maßnahme: Möglichst insektenfreundliche Durchgrünung im Baugebiet**

Durch Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet möglichst mit vielen Obstbäumen und / oder fruchtenden Sträuchern, sowie blütenreichen Säumen / Dachbegrünung / Fassadenbegrünung sollten insektenfreundliche Strukturen geschaffen werden um das Jagdgebiet der Fledermäuse zu erhalten und möglichst eine attraktive Durchflugsroute zu gewährleisten.

- **Gestaltungs-Maßnahme: insektenfreundliche Beleuchtung im Baugebiet**

(siehe oben bei Festsetzung 1.12).

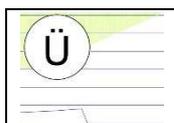
Für die Beleuchtung sollte insektenfreundliches Licht verwendet werden. Damit soll erreicht werden, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird und sich so die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot für zahlreiche Fledermausarten nicht geschmälert.

Insektenfreundliche Beleuchtung ist nach oben abgeschirmt und greift auf LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht zurück, welche im Lichtspektrum keinen oder nur einen geringen Anteil an Wellenlängen unter 900 nm aufweisen (LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur von 1.800 bis maximal 2.800 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm, niedrige Lichtpunkthöhen, Reduzierung der Leuchtdichte auf max. 100 cd/m<sup>2</sup>, besser 50 cd/m<sup>2</sup>; siehe hierzu Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV).

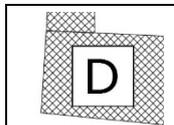
- **Gestaltungs-Maßnahmen: weitere Maßnahmen zum Fledermausschutz an den Neubauten**

Weiterhin sollte bei den Planungen beachtet werden, dass bei den Gebäuden keine Strukturen und Materialien verwendet werden, welche als Tierfallen fungieren können. Regenfallrohre, Lüftungsschächte oder sonstige Röhren- oder Spalten-Strukturen mit glatten Oberflächen müssen entsprechende Vergitterungen oder Notausgänge aufweisen.

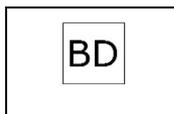
## 2. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)



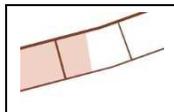
Nachrichtliche Übernahme:  
festgesetztes Überschwemmungsgebiet



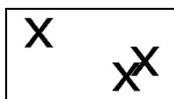
Nachrichtliche Übernahme:  
Denkmalgeschütztes Bauwerk, Baudenkmal



Nachrichtliche Übernahme:  
Bodendenkmal (siehe auch Bayerischer DenkmalAtlas und Textteil)



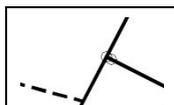
Nachrichtliche Übernahme: Bodendenkmal - Abgrenzung  
(siehe auch Bayerischer DenkmalAtlas und Textteil)



Struktur wird voraussichtlich entfernt



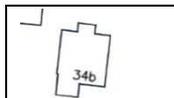
Flurstücksnummer



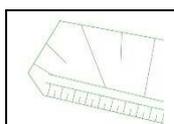
Flurstücksgrenzen Bestand



**Rettungsgasse – mögliche Lage (genaue Lage wird später festgelegt).**  
(Eine Ausführung von Teilbereichen ist auch als Blühwiese mit Schotterrasenunterbau möglich.)



Gebäude Bestand



Böschungen, Gräben usw. (Bestand)

**Ausgefertigt\***

Hirschau, den

(Stadt Hirschau)

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister

\*: Die Ausfertigung der Endfassung der Satzung dient der Schaffung einer Originalurkunde, zum Nachweis dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem vom Satzungsgeber Beschlossenem übereinstimmt. Dazu müssen alle Teile der Satzung (Plan, Festsetzungen, Hinweise, ... Ausgleichsmaßnahmen) durch den Bürgermeister ausgefertigt werden. Die Ausfertigung muss nach dem Satzungsbeschluss und vor der Bekanntmachung erfolgen. (Siehe Ulrich Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan 2004 / 2010 - ISBN 978-3-87941-917-3.



## 3. Hinweise

### 3.1 Kampfmittel

Im Zuge der Planung wurde ein Kampfmittelgutachten erstellt. Die Auswertung der vorliegenden Kriegsluftbilder und der Nachkriegsbilder für das Planungsgebiet ergab, dass sich dieses in einem Bombenabwurfgebiet befindet und vor Beginn von Bauarbeiten eine Überprüfung des Geländes erforderlich ist<sup>3</sup>.

Bei einer Kampfmittelüberprüfung im April 2022 wurde der Bereich sondiert und die Freigabe für 14 Bohrpunkte erteilt. Es „wurden keine Kampfmittel geborgen“. „Es ist dennoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich Kampfmittel aus Besonderheiten, die mit dem Magnetfeld zusammenhängen, einer Detektion entziehen.“ Deshalb sind „die Bauarbeiten mit der notwendigen Vorsicht durchzuführen. Bei Auffinden unbekannter, insbes. Kampfmittelverdächtiger Gegenstände“ ist der zuständige „Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen“<sup>4</sup>.

### 3.2 Immissionsschutz – Hinweise

Durch angrenzende **landwirtschaftliche Nutzung und Tierhaltung** können auch bei Beachtung der guten fachlichen Praxis Emissionen entstehen, die unvermeidbar und hinzunehmen sind.

Zum Vorhaben wurde ein „Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhaltung“<sup>5</sup> beauftragt und durchgeführt. Das Bauleitplanverfahren baut auf diesen Ergebnissen auf.

Der Betrieb von **Luftwärmepumpen** kann in einem eng umbauten Gebiet zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Die Luftwärmepumpen emittieren tiefrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Es ist daher vom Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten. Weitere Informationen zu tiefrequenten Geräuschen bei Luftwärmepumpen sind in Fachinformationen (zum Beispiel Leitfaden „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt <http://www.lfu.bayern.de/...>) zu finden.

### 3.3 Denkmalschutz

Der Bayerische Denkmal-Atlas weist im Geltungsbereich (Bereiche „A“ und „C“) auf **archäologische Bodenfunde, Bodendenkmäler und Baudenkmäler** hin<sup>6</sup>. Von den Baudenkmälern im Geltungsbereich sollen Gebäude an der Hauptstraße (siehe auch Ziff. 5.2.6) in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen saniert werden. Reste der Stadtmauer sind zu erhalten.

<sup>3</sup> Luftbildauswertung vom 02.03.2022, Fa. KAMISERV GmbH, 92224 Amberg – Projektnummer 2021849.

<sup>4</sup> Kampfmittelüberprüfung – Protokoll über die Räumung kampfmittelbelasteter Flächen – Abschlussbericht vom 21.04.2022 – Projekt: 2022252 Hirschau Neubaugebiet – Fa. KAMISERV GmbH, 92224 Amberg.

<sup>5</sup> Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH Landshut: Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhaltung – HRS-6312-01 / 6312-01\_E01 vom 17.05.2022 (34 Seiten).

<sup>6</sup> Bayerischer DENKMAL-ATLAS - <https://geoportals.bayern.de/denkmalatlas/>... - April 2022

Bei Bauarbeiten sind die gesetzlichen Vorgaben (DschG ...) zu beachten, eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist erforderlich.

**„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.** Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.“<sup>2</sup>

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen im Übrigen grundsätzlich der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).

**Art. 8 Abs. 1 DSchG:** Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 DSchG:** 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.

### 3.4 Außenwerbung und Reklame

Bei Werbeanlagen ist nach Art. 57 Abs. (1) 11. BayBO zu verfahren.

### 3.5 Firstrichtung und Dachflächen

Eine zukunftsorientierte Firstausrichtung und Dachflächenorientierung ist anzustreben, damit effektiv Sonnenenergie für Warmwasser bzw. Photovoltaik-Technik genutzt werden kann. Es empfiehlt sich weiter, den Einbau von Leerrohren für eine zusätzliche / nachträgliche Auf- und Umrüstung für weitere ressourcenschonenden und emissionsenkenden Maßnahmen vorzusehen.

### 3.6 Telekommunikation

Zur Unterbringung von Telekommunikationslinien sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

---

<sup>2</sup> aus der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.08.2022

### 3.7 Hausanschlüsse

Für leitungs- und kabelgebundene Hausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

### 3.8 Kanalisation, Regenrückhaltung, Zisternen

**Abwasserbeseitigung:** Der bestehende Kanal, an den anzuschließen wäre, ist ausgelastet. Die Stadt Hirschau muss den bestehenden Generalentwässerungsplan hinsichtlich einer Kapazitätserweiterung zeitnah überarbeiten. Für die Berechnung der Schmutzfracht und der Hydraulik hat die Stadt Hirschau ein Ingenieurbüro mit aktuell freien Kapazitäten beauftragt.

Der Geltungsbereich wird über ein Trennsystem entwässert, mit Regenklär- und Rückhaltebecken oder -bauwerken, mit entsprechendem Platzbedarf. Voraussichtlich kann das, nach vorrangiger Nutzung und Rückhaltung, bei Überlast verbleibende Oberflächenwasser dem Schießhüttenbach zugeführt werden. Ein Wasserrechtsverfahren ist notwendig.

**Regenrückhaltung** in Regenrückhalteteichen am Bach ist nach aktuellem Stand nicht erforderlich, da technisch, bauliche Lösungen gewählt werden, wie **Zisternen** an den Gebäuden - vorrangig zur Nutzung (Bewässerung der Grünflächen ...), sowie zusätzlich zur Verlangsamung des Abflusses. Hierbei ist der geringe Höhenunterschied zwischen möglicher Einleitungsstelle und Kanal zu beachten.

Ob Rückstausicherungen erforderlich sind, liegt jeweils im Verantwortungsbereich des Bauherrn.

### 3.9 Niederschlagswasser und Oberflächenwasser, Versiegelung, Schottergärten

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

Anfallende Niederschlagswässer sind, soweit möglich, auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen vorrangig der Wiederverwendung / nachrangig der Versickerung zuzuführen; eine Beeinträchtigung der Anwohner ist dabei zu vermeiden. Hierbei wird auf die einschlägigen technischen Regelwerke sowie Merkblätter des LfU verwiesen (z.B. "Naturnaher Umgang mit Regenwasser", abrufbar unter folgendem Link: [https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)).

Die Anlage von Zisternen (siehe 3.8) ist erforderlich, um die Vorgaben für die Einleitung in den Vorfluter im Zuge des Wasserrechtsverfahrens einzuhalten.

Damit Rückwirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen und häuslichen Trinkwasserversorgung ausgeschlossen werden können, darf gemäß § 17 Abs. 6 TrinkwV keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein. Diese Anlagen sind gemäß § 13 Abs. 4 TrinkwV seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (i. d. R. Gesundheitsamt) anzuzeigen.

„Schottergärten“ sind nicht zulässig; siehe hierzu die Festsetzungen bei 1.15.

### 3.10 Überschwemmungsgebiet, sowie Schutz gegen wild abfließendes Wasser

Eine Reduzierung der Retentionsflächen im Überschwemmungsbereich ist nicht genehmigungsfähig. Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten“ (siehe § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Tiefer gelegene Bereiche der bebauten Flächen (Tiefgarage, Untergeschoss des Parkdecks) sind bei Bedarf durch Sandsäcke (oder Ähnliches) in den Zufahrten, sowie bei Bedarf weitere Maßnahmen zu sichern. Dies liegt im Rahmen der Eigenverantwortung der Besitzer.

Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vergleiche § 37 WHG Gefahr von sogenannten Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) wird nachdrücklich hingewiesen.

Bei Starkregenereignissen, wie sie in Zeiten des Klimawandels immer öfter auftreten können, kann es zu erheblicher Erosion mit Wasser und Schlamm kommen, die eventuell an und in den Liegenschaften größere Schäden verursachen kann. Wegen der zunehmenden Starkregenproblematik wird zum Schutz vor wild abfließendem Wasser empfohlen, den zu bebauenden Bereich mit einer Erdumwallung  $h > 0,30$  m zu umschließen, bzw. Fußbodenoberkante, Eingänge, Terrassen, Einfahrten, Lichtschächte, Kellerfenster und dergleichen wenigstens 20 bis 30 cm über der Erdoberfläche anzuordnen.

Schäden, die eventuell daraus entstehen, dass auf den Parzellen unzureichende Maßnahmen zum Schutz gegen wild abfließendes Wasser getroffen werden, liegen in der Verantwortung der Besitzer der Baugrundstücke.

Durch Maßnahmen (zum Beispiel Niederschlagswasserableitung, Versickerung ...) dürfen Dritte (Nachbargrundstücke, Unterlieger) nicht nachteilig beeinträchtigt werden, der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil anderer Grundstücke verändert werden (siehe § 37 WHG).

Der Brückenneubau über den Schießhüttenbach ... als auch die Zufahrtsstraße mit Parkplätzen bedürfen aufgrund ihrer Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet einer **wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG**. Diese ist im Zuge weiterer Planungen einzuholen.

### 3.11 Boden / Altlasten

Im Vorhabenbereich liegen keine Erkenntnisse auf das Vorliegen von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Auf die Mitteilungspflicht gemäß §1 BayBodSchG bei Auffälligkeiten im Untergrund wird verwiesen.

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

Es wird empfohlen, spätestens im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen spezifische Baugrunderkundungen durchführen zu lassen und einen Bodenmanagementplan für den Umgang mit Boden auf der Baustelle (Bodenschutzmaßnahmen) sowie ein Konzept für die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen und gegebenenfalls Zufuhr von Fremdmaterial von einem qualifizierten Fachbüro erstellen zu lassen. Hierzu werden seitens der Fachstellen orientierende geochemische Unter-

suchungen im Rahmen der Baugrunderkundung angeraten. Siehe hierzu die Liste der beauftragten Gutachten und Untersuchungen ab Seite 96 (in Kapitel 5.5).

Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Amberg-Sulzbach sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

### 3.12 Zentrale Wärmeversorgung

Eine möglichst umweltfreundliche, auf regenerativen Quellen basierende zentrale Wärmeversorgung wird angestrebt. Hierfür hat der Vorhabenträger verschiedene Untersuchungen beauftragt. Die endgültige Lösung kann im städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.

### 3.13 Weitere Hinweise auf mögliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Um die **Durchlässigkeit für Kleintiere** zu erhalten, ist - wo immer möglich - auf Barrieren wie Mauern, Sockel und Treppen zu verzichten.

Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von **Kompoststellen** auf jeder Grundstücksparzelle wird deshalb ausdrücklich erwünscht.

Auf die Beachtung der gültigen (Pflanzenschutz-) Gesetze wird hingewiesen. Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist darüber hinaus nach Möglichkeit auf den Einsatz von **Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln** sowie synthetischer **Düngemittel** zu verzichten.

Statt **Rasenflächen** mit intensiver Pflege, sollte zumindest in Teilbereichen **extensive Wiesenbereiche** mit 2-3 maliger Mahd pro Jahr geschaffen werden, um die Artenvielfalt zu erhöhen.

Es wird empfohlen, **Kleinstlebensräume** wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Mager- und Trockenstandorte, fugenreiche Trockenmauern, Teich- und Feuchtflächen sowie Staudenpflanzungen anzulegen.

Auch an den Gebäuden sollen zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten handelsübliche **Fledermaus- und Vogelnisthilfen** eingebaut oder angebracht werden. Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten: Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes (siehe auch Broschüre „**Vogelschlag an Glasflächen vermeiden**“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010).

Es wird sich ausdrücklich für den Einsatz moderner, **alternativer Heiztechniken** ausgesprochen.

Zudem sei auf die Möglichkeit der **Verwendung von Regenwasser** im Haushalt, vor allem für Toilettenspülung und Waschmaschine, hingewiesen. Durch den geringen Kalkgehalt des Regenwassers kann bei der Dosierung von Waschmitteln so auf bis zu 50 % der üblichen Menge verzichtet werden.

Für Anlagen, welche zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, und die im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind, gilt: Bei einer Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung bzw. Waschmaschine darf keine direkte Verbindung zwischen Brauch- und Trinkwasserinstallation vorhanden sein. Des Weiteren sind insbesondere bezüglich der Melde- und Kennzeichnungspflicht die entsprechenden Ausführungen der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung zu beachten (siehe auch 3.9).

## 4. Begründung zum Bebauungsplan

### 4.1 Lage des Baugebietes

Das Baugebiet liegt direkt am Rand der Altstadt mit fußläufigem Zugang zur Hauptstraße am Rathaus. Hier soll vorhandener Altbestand saniert werden und auf der ehemaligen „Zimmermannswiese“ oder auch „Walkwiese“ nördlich und südlich des Unteren Schießhüttenbachs ein neues stadtkernnahes Baugebiet mit Wohnbebauung geschaffen werden. Die Stadt Hirschau ist ein Grundzentrum in ca. 15 km Entfernung nördlich Amberg.

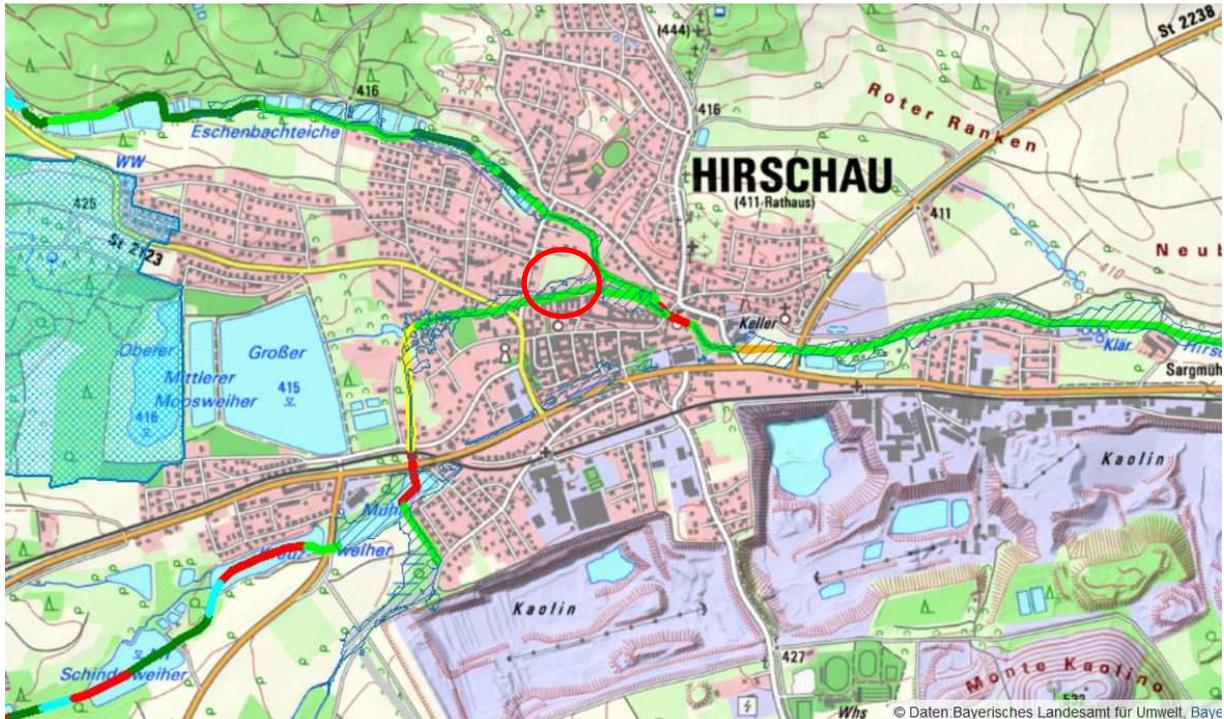


Abbildung 9: Lage des Geltungsbereichs zum südlich angrenzenden Ortskern (Kartengrundlage: BayernAtlas)

### 4.2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

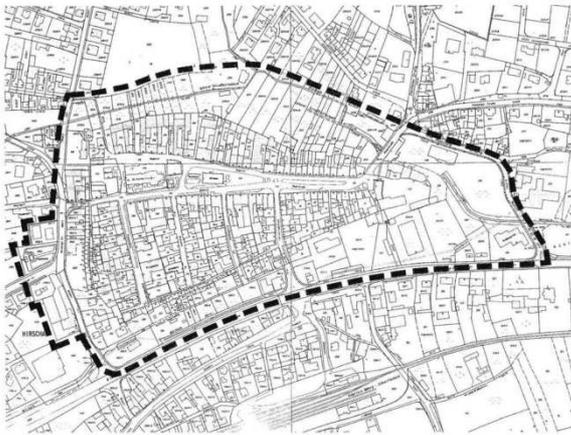
- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze)
- PlanzV (Planzeichenverordnung)
- ROV (Raumordnungsverordnung)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- BIMSChG (Bundesimmissionsschutzgesetz)
- 18. BIMSChV (18. Bundesimmissionsschutzverordnung)
- BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz)
- DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz)
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung)
- WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- BayWG (Bayerisches Wassergesetz)
- Satzungen der Stadt Hirschau; etwa: „Gestaltungsfibel Hirschau“ – Satzung vom April 1998 der Stadt Hirschau.

Teilbereiche des Bebauungsplan-Geltungsbereichs liegen im räumlichen und sachlichen Geltungsbereich der „**Gestaltungsfibel Hirschau**“ – Satzung vom April 1998 der Stadt Hirschau – deren Vorgaben zu beachten sind (Werbeanlagen ...). Siehe hierzu die Festsetzungen ab Seite 12.

10

GESTALTUNGSFIBEL HIRSCHAU

11



Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich

Abbildung 10: Geltungsbereich der Gestaltungsfibel

#### 1.2 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfaßt das Gebiet des historischen ovalen Ortskerns. Die heute noch erkennbaren Stadtmauerreste umgrenzen die schon im 16. Jh vorhandene Stadtstruktur, mit Rathausplatz/Hauptstraße, den senkrecht dazu stehenden Nebenstraßen und den 3 großen Altstadtzugängen. Im nebenstehenden Lageplan ist diese historische Typologie des Gebietes gut ablesbar.

Für Baumaßnahmen an Gebäuden in diesem räumlichen Geltungsbereich können die nötige Beratung und die planerischen Hinweise vor allem Leitlinie und Hilfe sein.

Das betrifft im einzelnen:

- alle Änderungen am Äußeren der baulichen Anlagen
- der Abbruch von baulichen Anlagen
- Anbringen von Werbeanlagen und Automaten (ausgenommen temporäre Anlagen und Schilder bis 0,6 m<sup>2</sup>)
- die Errichtung oder Änderung von Stützmauern und Einfriedungen

Die Beratung und Hilfe erweist sich als besonders wichtig, da für oben dargestellte Maßnahmen im Rahmen dieser Satzung eine Genehmigungspflicht besteht.

Abbildung 11: Sachlicher Geltungsbereich der Gestaltungsfibel der Stadt Hirschau

## 4.3 Geltungsbereich, Verfahren, Satzungsbeschluss

Eine Auflistung der Verfahrensschritte, einschließlich Satzungsbeschluss, ist in der Endfassung des Bebauungsplans auf der Ausfertigung des Bauleitplans (Planteil) zu finden.

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen und der vorrangigen Entwicklung von Potenzialen der Innenentwicklung beabsichtigt die Stadt Hirschau im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung und vorhandene Mischgebiete ein Baugebiet mit einem hohen Anteil an verdichteter Wohnbebauung auszuweisen.

Am 26.01.2022 hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans „Hirschau - An der Walkstraße“ im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Die für die Ausweisung erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls in dieser Sitzung beschlossen.

Am 23.03.2022 fand eine vorgezogene Fachstellenbeteiligung („Scopingtermin“) mit dem Wasserwirtschaftsamt, sowie den Sachgebieten Wasserwirtschaft und Naturschutz am Landratsamt Amberg-Sulzbach statt, um vorab Konflikte mit gesetzlichen und anderen Vorgaben, sowie zwischen in der Bauleitplanung zu beachtenden Belangen abzuklären.

Am 04.05.2022 fand mit dem Stadtrat ein Workshop statt, dessen Ergebnisse soweit möglich in der Planung berücksichtigt werden sollen.

Gespräche und Abstimmungen mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde, dem Immissionsschutz am Landratsamt, mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, dem Städtebaulichen Berater der Stadt Hirschau und der Abteilung Städtebau an der Regierung der Oberpfalz fanden unter anderem am 02.06. und 29.06.2022 statt.

Der Geltungsbereich mit ca. 1,77 ha soll von Südwesten her, von der Walkstraße her erschlossen werden (bisher Stellplatz unter anderem für Campingfahrzeuge). Zusätzlich mündet ein Fußweg zwischen zwei denkmalgeschützten Gebäuden auf die Hauptstraße beim Rathaus. Eine Querung des Unteren Schießhüttenbachs ist erforderlich.

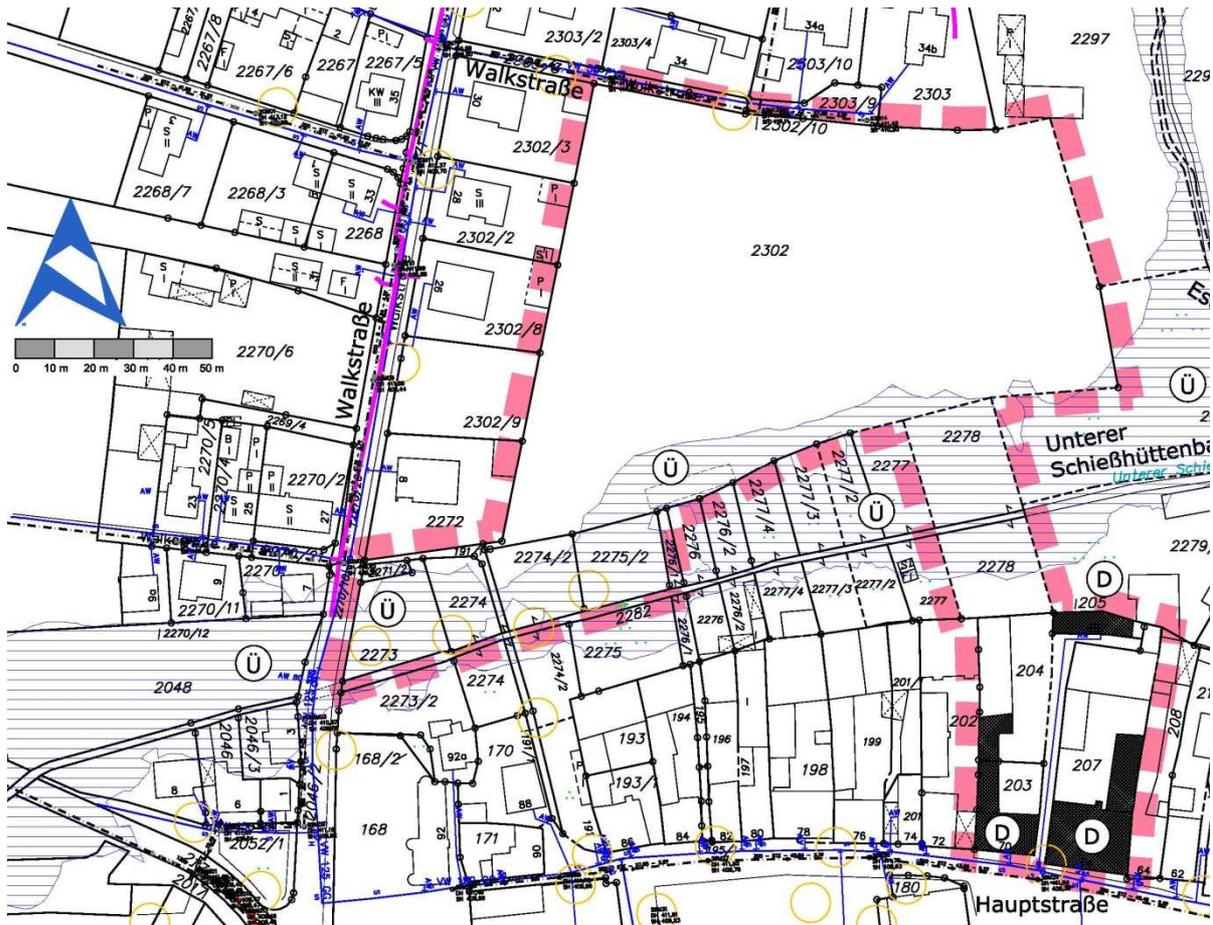


Abbildung 12: Räumlicher Geltungsbereich (unmaßstäblich)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Hirschau: FINrn. 2302, 2278, 203, 204, 205, 207, 174 (Tfl.), 2271/2, 2273, 2274 (Tfl.), 2274/2 (Tfl.), 2282 (Tfl. - Schießhüttenbach), 191/1 (Tfl.) und 2275/2.

Der Untere Schießhüttenbach (Gewässer 3. Ordnung, Flurnummer 2282) gehört bis zur Mitte den Eigentümern der jeweiligen Uferflurstücke.

Ziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen, einschließlich nicht störender weiterer Nutzungen, mit Gewerbe (zum Beispiel Café usw.) besonders im Altstadtbereich, einschließlich der hierfür erforderlichen Erschließung. Die anfallenden Kosten des Bauleitplanverfahrens übernimmt der Vorhabenträger (Investoren). Die Investoren erklären sich bereit, mit der Stadt Hirschau einen Städtebaulichen Vertrag einzugehen. Nach § 1 BauGB besteht kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Aufgabe der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Stadt Hirschau nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer in Verbindung mit dem vorhandenen Bedarf.

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP<sup>§</sup>) überwiegend als „**Flächen für die Landwirtschaft**“ dargestellt. Die Überschwemmungsbereiche sind als „**Grünfläche allgemein**“ dargestellt; die bebauten Bereiche in der Altstadt als „**Mischgebiet**“ (siehe hierzu die Begründung zur FNP-Änderung ab Seite 110).

Es erfolgt die Ausweisung der Bauflächen als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gemäß § 4 BauNVO, bzw. als „**Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a** der BauNVO.



Abbildung 13: Lage des überplanten Bereichs in einem Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen somit in Teilbereichen wesentlich von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Eine Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB ist erforderlich (siehe Begründung der FNP-Änderung im Anhang).

Geprüft wurde alternativ zur Darstellung bzw. Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) das Belassen des Altstadtbereichs als Mischgebiet (MI). Aus § 6 BauNVO: „Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören ...“. Die für die Altstadt typische Nutzungsmischung von früher liegt allerdings nicht mehr vor. Früher war der Standard pro baulicher Einheit: Ackerbürgerhaus - mit Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung zur Selbstversorgung, sowie meist zusätzlich ein Handwerksbetrieb oder Geschäft. Diese Nutzungsmischung liegt heute nicht mehr vor und ist mit den geltenden Immissionsschutzbestimmungen auch problematisch. Ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO (MI) muss nach aktueller Rechtsprechung eine Nutzungsmischung von ca. 1 zu 1 (Wohnen zu Gewerbe) aufweisen, anders als bei einem Urbanen Gebiet (MU, ohne festgelegtem Verhältnis für die Nutzungsmischung. Angedacht als Art der baulichen Nutzung war auch ein „Sonstiges Sondergebiet für Wohnen, Gastro und weiterem nicht störenden Gewerbe“ (SO nach § 11 BauNVO, ohne festgelegtem Verhältnis für die Nutzungsmischung). Aus der BauNVO § 11: „Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden ...“. Das trifft hier wohl nicht zu, weil nach Aussagen von Juristen ein Urbanes Gebiet möglich ist (MU - wie ein MI oder MK den „Gemischten Bauflächen“ nach § 1 Abs. 1 BauNVO zugehörig).

<sup>§</sup> Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Hirschau - RÖTH GmbH Amberg

#### 4.4 Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation und Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen und der vorrangigen Entwicklung von Potenzialen der Innenentwicklung beabsichtigt die Stadt Hirschau im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung und vorhandene Mischgebiete ein Baugebiet mit einem hohen Anteil an verdichteter Wohnbebauung auszuweisen.

Das Baugebiet liegt direkt am Rand der Altstadt mit fußläufigem Zugang zur Hauptstraße am Rathaus. Hier soll vorhandener Altbestand saniert werden und auf der ehemaligen „Zimmermannswiese“ oder auch „Walkwiese“ nördlich und südlich des Unteren Schießhüttenbachs ein neues stadtkernnahes Baugebiet mit Wohnbebauung geschaffen werden.

Die sogenannte „Zimmermannswiese“ oder „Walkwiese“ ist eines der letzten verfügbaren innerstädtischen Grundstücke. Hier sollen im Zentrum von Hirschau insgesamt bis zu 10 Gebäude mit bis zu 60 Miet- und 30 Eigentumswohnungen entstehen.

Als verbindendes Element zur Innenstadt ist darüber hinaus ein Objekt für senioren-gerechtes Wohnen sowie für Gewerbe-einheiten geplant.



Abbildung 14: Blick vom bestehenden Stellplatz auf den Bereich mit dem Schwerpunkt der geplanten Bebauung und den Rand der bestehenden Wohnbebauung



Abbildung 15: Blick vom Rand des bestehenden Stellplatzes auf bestehende Nutzungen

**Ausgangssituation und vorhandene Nutzung:** Der Hauptanteil des Geltungsbereichs wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt, der Teilbereich an der Hauptstraße wurde unter Anderem zu Wohnzwecken genutzt. Im Überschwemmungsbereich am Unteren Schießhüttenbach überwiegen naturnähere Nutzungen. Die **Erschließung** des Baugebietes ist von der Walkstraße aus möglich (siehe ab Seite 51); eine schnelle Umsetzung der Bebauung ist vorgesehen, in von der Nachfrage abhängigen Abschnitten.

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans „An der Walkstraße in Hirschau“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

Bei einem **Verzicht auf eine Neuausweisung** des Baugebietes mit Wohnbauflächen und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante) würden die landwirtschaftlichen Flächen im „Außenbereich im Innenbereich“ erhalten bleiben. Die Stadt könnte der Aufgabe, ihre Wohnfunktion zu stärken nicht nachkommen oder müsste – soweit überhaupt möglich – auf weniger geeignete Flächen und weniger stadtnahe Flächen ausweichen. Flächenverbrauch und Versiegelung von Teilbereichen würden an der hier überplanten Stelle unterbleiben. Statt einer sinnvollen Neunutzung der bereits bebauten Teilflächen des Gebietes, würden diese brachfallen, denkmalgeschützte Gebäude würden verfallen.

Dem Vorrang der Innenentwicklung und weiterer Vorgaben der Landesplanung entsprechend sollte dieses hier vorhandene Potenzial der Innenentwicklung im Stadtzentrum vorrangig einer (Wohn-) Nutzung zugeführt werden, statt den Wohnbedarf irgendwo am Ortsrand zu decken. Grundsätzlich soll hier verdichtetes Bauen möglich sein, deshalb werden die Festsetzungen entsprechend offen gehalten.

Von der Walkstraße her kann über den bisherigen Camping-Parkplatz eine **Erschließung** erfolgen. Die endgültige Lage und Ausgestaltung der Erschließung wird im Zuge dieses Verfahrens und der weiteren Planungen weiterentwickelt. Zu genaue Festsetzungen im Bebauungsplan können später einer optimalen Lösung im Wege stehen.

Eine Anbindung an das Verkehrsnetz über das unbebaute Grundstück Flurnr. 2302/9 wurde geprüft, ist aber mangels Verfügbarkeit nicht möglich. Eine **alternative Anbindung** an das Verkehrsnetz ist somit nicht möglich, eine alternative innere Erschließung, durch eine Ringstraße statt eines Wendehammers wurde geprüft.



Abbildung 16: Mögliche Ringschließung (schematische Darstellung)

Aus städtebaulichen Gründen wurde nach Abstimmung mit dem Fachbereich Städtebau an der Regierung der Oberpfalz und dem städtebaulichen Berater der Stadt Hirschau diese Lösung nicht weiter verfolgt. Ebenso aus städtebaulichen Gründen wurden weitere geprüfte Alternativen nicht weiter verfolgt (siehe Abbildungen), bzw. („Nx“) weiterentwickelt. Für diese städtebaulichen Alternativen gilt: Je geringer die überbaute Fläche desto höher die Gebäude und desto größer die Auswirkungen auf die angrenzende historische Altstadt.



Abbildung 17: Städteplanerische Alternative „I“ vom Sept. 2022



Abbildung 18: Städteplanerische Alternative „Nx“ vom Sept. 2022



Abbildung 19: Städteplanerische Alternative „Qx“ vom Sept. 2022

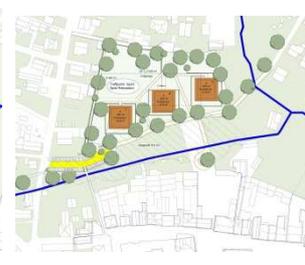


Abbildung 20: Städteplanerische Alternative „K“ vom Sept. 2022

Geprüft wurde auch die Schaffung eines **Parkdecks** am Camping-Parkplatz, um auszuschießen, dass der Parkdruck auf das Stadtzentrum erhöht wird. Dies ist nicht möglich,

weil die Fläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, wo Bauwerke nicht zulässig sind. Ein Parkdeck im südwestlichen Bereich der Flurnummer 2302 für die neuen Bewohner des Wohngebietes ist geplant, neben einer Tiefgarage im östlichen Teil und zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen.

Angesichts der angrenzenden Nutzungen und der angepassten geplanten Art und Lage der (Wohn-) Bebauung sind bei der vorliegenden Lösung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten, während andere Lösungen – wenn überhaupt möglich – vermutlich zu stärkeren Eingriffen führen würden.

#### 4.4.1 Baulandbedarf (Bedarfsbegründung)

Durch zusätzliche Wohnbebauung und seniorengerechtes Wohnen direkt im Anschluss an das Ortszentrum kann eine Stärkung der Innenstadt erfolgen und der Bestand vorhandener Geschäfte gesichert werden. Den Vorgaben der Regional- und Landesplanung vorrangig die Innenstadtbereich zu stärken, statt den Wohnbedarf am Stadtrand, auf der „grünen Wiese“ zu befriedigen, wird hiermit nachgekommen. Ausführlicher wird das Thema in der Begründung zur FNP-Änderung im Kapitel 7.6 ab Seite 113 behandelt.

#### 4.4.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die sogenannte „Zimmermannswiese“ oder „Walkwiese“ ist eines der letzten verfügbaren innerstädtischen Grundstücke. Auf dem rund 1,8 Hektar großen Areal zwischen Walkstraße und Hauptstraße im Zentrum von Hirschau sollen insgesamt bis zu 11 Gebäude mit bis zu 60 Miet- und 30 Eigentumswohnungen entstehen, mit dem Schwerpunkt altersgerechtes Wohnen. Als verbindendes Element zur Innenstadt ist die Umgestaltung des bisherigen Mischgebietes in der Altstadt für seniorengerechtes Wohnen sowie Gewerbeeinheiten geplant, denkmalgeschützte Bestandsgebäude sollen saniert und neu genutzt werden. Eine neue Fuß- und Radwege-Verbindung soll entstehen.

Im Bereich nördlich des Schießhüttenbaches ist eine Bebauung mit zwei möglichst grünen Innenhöfen geplant. Alle Wohnungen im nördlichen Bereich werden barrierefrei. Eine Rad- und Fußwege-Verbindung längs des Baches soll im Gebiet entstehen, eine spätere Verlängerung in Richtung Osten ist aktuell nicht möglich, soll aber grundsätzlich nicht durch Bebauung usw. verhindert werden.

Auf die Vorhaben- und Erschließungsplanung hat die Stadt Hirschau auch über den Städtebaulichen Vertrag weiterhin Einfluss. ~~7.6~~

Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden (Reihenfolge nicht nach Gewichtung):

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
- Deckung der Wohnbedürfnisse von Senioren, Familien und jungen Menschen zentrumsnah vor Ort, unter Beachtung des Vorrangs der Innenentwicklung (Verdichtetes Bauen im Stadtzentrum statt Einzelhausbebauung am Ortsrand). Durch den Umzug von Senioren werden Einfamilienhäuser zum Beispiel am Stadtrand frei für Familien.
- Herstellung und Sicherung gesunder Wohnverhältnisse.
- Wirtschaftliche Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastruktur.
- Nachverdichtung und Wiedernutzung des vorhandenen Mischgebietes (Innenentwicklung).

- Sanierung, Sicherung und Wiedernutzung vorhandener Baudenkmäler.
- Beachtung der Schutzbedürftigkeit bereits angrenzender Wohnnutzungen, Bestands-sicherung vorhandener Gewerbenutzungen (auch durch zusätzliche Nachfrage).

Dabei ist zu beachten: Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans als Grundlagen der Abwägung immer zu berücksichtigen und nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;
- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, das heißt Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind wo möglich zu vermeiden;
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;
- Auswirkungen auf das Kleinklima (zum Beispiel Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit einer Baugebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die ab Kapitel 4.8 ab Seite 54 und Kapitel 4.10 ab Seite 56 sowie im Umweltbericht genauer behandelt werden.

## 4.5 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Vorgaben des **Landesentwicklungsprogramms Bayern** und des Regionalplans der Region Oberpfalz-Nord<sup>9</sup> werden ausführlicher in der Begründung zur parallelen Flächennutzungsplan-Änderung und in den beiden Umweltberichten behandelt. In der vorliegenden Bauleitplanung werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen, wie des Landesentwicklungsprogramms (LEP) umgesetzt (siehe hierzu auch FNP-Änderung):

- „(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten ...“ „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“ (LEP vom 1.9.2013 - 1.1.1 - S. 8).
- „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“ (Leitbild Siedlungsstruktur 3.1). „Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen“ (LEP S. 40 B).
- „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (Ziff.3.1).
- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (Leitbild Siedlungsstruktur 3.3).

Es handelt sich um eine **Potenzialfläche der Innenentwicklung**, die vorrangig zu entwickeln ist. Die Planung ist mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms vereinbar (siehe Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde an der Regierung der Oberpfalz vom 08.08.2022).

Regionaler Planungsverband Oberpfalz Nord (siehe Stellungnahme vom 01.08.2022): „Die Planung kann u.a. zu einer nachhaltigen und verkehrsvermeidenden Siedlungsentwicklung im Sinne des Grundsatzes B II 1.1 des **Regionalplans Oberpfalz-Nord** „beitragen ...“ Es „kann u.a. auch die Tragfähigkeit bestehender Infrastruktur- und Daseinsvorsorgeeinrichtungen erhöht werden“.

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

- Die Land- und Forstwirtschaft soll gem. B III 1 des Regionalplans erhalten und gestärkt werden. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich intensiv nutzbarer Fläche, die nicht direkt kompensiert werden kann. Den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen ist daher besondere Bedeutung beizumessen. ... (siehe hierzu unter anderem Kapitel 4.6 ab Seite 51).
- „(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden“ [LEP 1.2.2<sup>10</sup>]. „Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden“ [LEP zu 2.2.5 (B)].

Siehe auch Kapitel 8.2, 7.7 und 5.1.2.

<sup>9</sup> Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)

<http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm>

<sup>10</sup> <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

## Schutzgebiete

**Schutzgebiete** sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Baugebietes nicht ausgewiesen, **Biotope** der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung sind im Geltungsbereich keine zu finden.

Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Etwa 700 m westlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00125.04 „Hirschau - Süd“, ca. 600 m nordwestlich **liegt** das **Landschaftsschutzgebiet „LSG-00125.11 „Hirschau - Nord“** (siehe Abbildung 30 auf Seite 68).

Der südliche Geltungsbereich beidseitig entlang des Unteren Schießhüttenbachs liegt in einem festgesetztem Überschwemmungsgebiet (siehe Kap. 5.2.3, Seite 65).

Der Punkt „Verbotstatbestände im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und **die sonstigen, nach nationalem Recht** streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 5.2.4 „Pflanzen ...“ ab Seite 68ff abgehandelt, ein Fachgutachten wurde erstellt um den Vorgaben zu entsprechen.

## Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP<sup>11</sup>) überwiegend als „**Flächen für die Landwirtschaft**“ dargestellt (siehe Abbildung 13, sowie ab Seite 110). Die Überschwemmungsbereiche sind als „**Grünfläche allgemein**“ dargestellt; die bebauten Bereiche in der Altstadt als „**Mischgebiet**“ (siehe hierzu die Begründung zur FNP-Änderung ab Seite 110).

Es erfolgt die Ausweisung der Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO. Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen somit in Teilbereichen wesentlich von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Eine Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB ist erforderlich (siehe Begründung der FNP-Änderung im Anhang).

---

<sup>11</sup> Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Hirschau - RÖTH GmbH Amberg

## Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

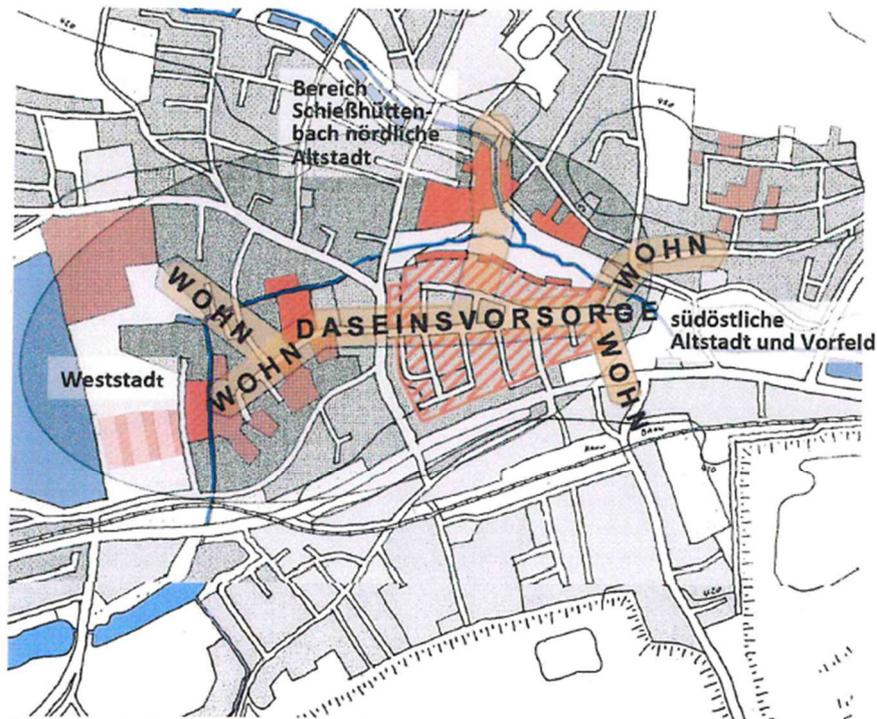


Abb.: Stärken der Nutzungen in der Innenstadt und Verflechtungssystem mit Wohngebieten



Abbildung 21: Ausschnitt aus dem ISEK, Bereich „5.2 Innere Stadt“ Seite 51

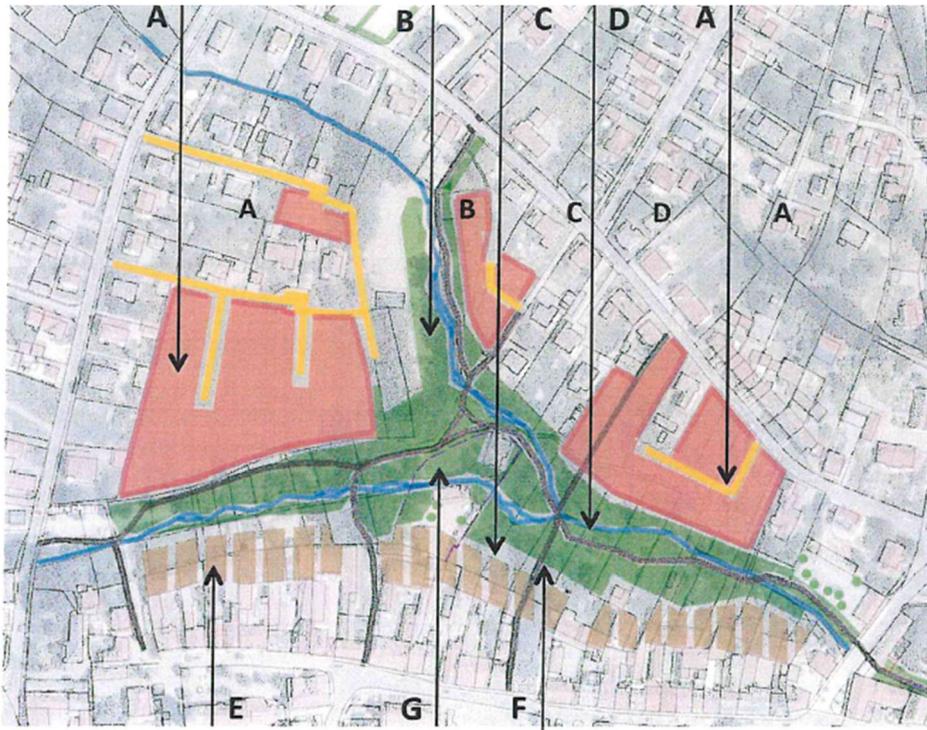
Für die Stadt Hirschau liegt ein integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)<sup>12</sup> vor. Dieses schlägt für den nördlichen Geltungsbereich (derzeit Ackerfläche) unter anderem vor: „neue Flächen ausweisen – vorrangig für Gebäude mit altersgerechten Wohnungen“ (siehe Abbildung 21, Seite 49).

Die vorliegende Planung kommt dieser Forderung nach, indem sie auf der innenstadtnahen Fläche „Walkwiese“ die Schaffung von insgesamt bis zu 10 Gebäuden mit bis zu 60 Miet- und 30 Eigentumswohnungen vorsieht. Als verbindendes Element zur Innenstadt ist darüber hinaus ein Objekt für seniorengerechtes Wohnen sowie für Gewerbeeinheiten geplant. Alle Wohnungen im nördlichen Bereich werden barrierefrei.

Die bestehenden, zum Teil denkmalgeschützten Gebäude an der Hauptstraße sollen in Abstimmung mit den Fachbehörden saniert werden. Hierdurch ist eine Aufwertung des Gebäudebestandes in der Altstadt in unmittelbarer Nähe zum Rathausplatz zu erwarten.

<sup>12</sup> INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) – Stadt Hirschau

Bearb.: AG: Prof. Dr. Brey, Architekten Brummer und Retzer GmbH, Prof. Dr. Anselstetter, Dr. Weber, Stand 06.10.2013


**Rahmenplan**
**Schießhüttenbach | Nördlicher Altstadtrand**

- |  |  |
|--|--|
| <p><b>A</b> Wohngebiete – vorrangig für altengerechtes Wohnen bzw. Mehrgenerationen Wohnen</p> <p><b>B</b> Ortsrand zum Grünbereich ausbilden</p> <p><b>C</b> Gestaltung einer Innerstädtischen Grünfläche mit<br/>                     &gt;Aufenthaltsbereichen und begleitendem Parkwegenetz<br/>                     &gt;Verbesserung der Verbindungen Versorgungsbereich Altstadt, Wohngebiete, Schule</p> | <p><b>D</b> Renaturierung der Bachläufe und Auslichtung der Spontanvegetation</p> <p><b>E</b> Modernisierungen ehemaliger Stadelgebäude oder sich einfügende Neubauten, vorrangig Wohnungsbau</p> <p><b>F</b> Abschnitte der neuen Fußwege zur Erschließung der Gebäude in der Stadelreihe nutzen</p> <p><b>G</b> Pferdehaltung als attraktives Angebot für den Reitsport und andere Aktivitäten (z. B. Streichelzoo) entwickeln und offen in den Park einbinden</p> |
|--|--|

Abbildung 22: Rahmenplan (Abbildung und Text aus dem ISEK)

Für den Bereich „5.5 Schießhüttenbach / Nördlicher Altstadtrand“ wird im ISEK im Rahmenplan für den Bereich „Walkwiese“ dargestellt: „Wohngebiete – vorrangig für altengerechtes Wohnen bzw. Mehrgenerationen Wohnen“ (ISEK – Rahmenplan Seite 73).

Der Grünzug am Schießhüttenbach soll erhalten bleiben. Für diesen Bereich werden im Rahmenplan folgende Ziele angestrebt:

„- Gestaltung einer innerstädtischen Grünfläche mit Aufenthaltsbereichen und begleitendem Parkwegenetz, Verbesserung der Verbindungen Versorgungsbereich Altstadt, Wohngebiete, Schule

- Renaturierung der Bachläufe und Auslichtung der Spontanvegetation“.

(ISEK – Rahmenplan, Seite 73).

In der vorliegenden Planung ist die Anbindung des Wohngebietes an die Hauptstraße vorgesehen mit Überquerung des Unteren Schießhüttenbaches im Bereich der Fl.Nr. 2278. Eine Neugestaltung / Aufwertung der Grünbereiche, eventuell mit ökologischer Aufwertung des Unteren Schießhüttenbaches wird angestrebt. Leider sind die angrenzenden Grundstücke nicht verfügbar.

## Satzungen der Stadt Hirschau

Teilbereiche des Bebauungsplan-Geltungsbereichs liegen im räumlichen und sachlichen Geltungsbereich der „**Gestaltungsfibel Hirschau**“ – Satzung vom April 1998 der Stadt Hirschau – deren Vorgaben zu beachten sind (Werbeanlagen ...). Siehe hierzu die Festsetzungen ab Seite 12, sowie die Abbildungen auf Seite 40.

### 4.6 Land- und Forstwirtschaft

Die Flächen im nördlichen Geltungsbereich wurden überwiegend als Ackerfläche genutzt. Im Süden und Osten grenzen teilweise landwirtschaftliche Hofstellen (u. a. mit Tierhaltung) an. Die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind zu berücksichtigen, ein Gutachten wurde erstellt (siehe 4.8 Seite 54).

### 4.7 Beschreibung der sonstigen wesentlichen Grundzüge der Planung

Auf der ortszentrumsnahen Fläche, im Anschluss an vorhandene Bebauung, wird neuer Wohnraum geschaffen. Die Ortsmitte mit Pfarrkirche, Rathaus sowie, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß und mit dem Rad gut zu erreichen.

*Anmerkung: Weitere wichtige Punkte wie Lage des Spielplatzes, der Fahrradabstell-Häuschen und Müllhäuschen, oder ein Gemeinschaftsraum, werden in der Vorhabensplanung, im Freiflächengestaltungsplan, sowie im städtebaulichen Vertrag zum Vorhaben behandelt.*

#### 4.7.1 Erschließung

##### Verkehr, Rettungswege, Stellplätze

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine **Anbindung** im Bereich des Wohnmobilstellplatzes **an die Walkstraße** im Westen. Zudem erfolgt eine Fußweg-Anbindung an die Hauptstraße (mit Überquerung des Unteren Schießhüttenbaches).

Die Zufahrtsstraßen müssen auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet geländegleich sein oder anderweitig so ausgebildet, dass kein Retentionsraum verloren geht und die Funktion des Gewässerbereichs als Biotop-Vernetzungs-Achse erhalten bleibt.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt mindestens 6,00 m, in weniger befahrenen Bereichen mit Gegenverkehr 5,0 m; eine Aufteilung in Fahrbahn, Gehweg, und / oder weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird nicht festgesetzt, sondern bei Bedarf erst im Zuge der Erschließungsplanung und der Beratungen im Stadtrat hierzu festgelegt. Die Umfahrung (direkte Erschließung) der Gebäude wird in einer Breite von 4,00 m geplant.

Die Mindestbreite der (öffentlichen und) privaten Verkehrsflächen ist zusätzlich durch deren Funktion als **Rettungswege / Feuerwehrzufahrten** vorgegeben: Eine lichte Breite von mindestens 3,00 m (auf geraden Strecken) und eine lichte Höhe von mindestens 3,5 Meter, sowie ausreichende Kurvenradien sind einzuhalten (siehe hierzu den aktuellen Stand der Vorhabensplanung im Anhang).

Eine ausreichende Anzahl privater **Stellplätze** sind wie in jedem Baugebiet nötig, siehe hierzu auch die Festsetzungen bei 1.10. Der Stellplatznachweis wird nach der Bayerischen Bauordnung durchgeführt. Zum aktuellen Planungsstand werden einschließlich Tiefgaragen-Stellplätzen 120 neue Stellplätze geschaffen. Das entspricht im Mittel 1,5 Park-

plätzen je Wohnung. Es soll so viel Grün als möglich erhalten werden, dem stünde die Festsetzung von noch mehr Stellplätzen entgegen. Bei altersgerechtem Wohnen ist der Stellplatz-Bedarf etwas geringer als im Durchschnittshaushalt.

Die **Zufahrt** zum Baugebiet Bereich „B“ und die Zufahrt zum Bereich „A“ von Norden aus liegen beide im **Überschwemmungsgebiet**<sup>13</sup>. Die Oberflächen der Zufahrtstraßen müssen geländegleich oder tiefer sein. Bei Hochwasser muss trotzdem die Ein- und Ausfahrt in das Baugebiet, beziehungsweise die Zufahrt mit Rettungsfahrzeugen gesichert sein. Dies soll über eine **Notfall-Anbindung** über die Sackgasse (zu „Walkstraße“) im Norden des Gebietes erfolgen. Dies wird durch eine Notfalldurchfahrt (Tor) im Zaun zur Sackgasse hin gesichert.

Um die Anfahrbarkeit des südlichen Geltungsbereichs zu sichern (Feuerwehr, Rettungsdienst ...), wird über den Unteren Schießhüttenbach eine neue **Brücke** erforderlich. Eine Verrohrung des Baches ist nicht möglich, weitere Engstellen sind nicht gewünscht. Die Ausführung der Brücke ergibt sich aus den hydraulischen Berechnungen und der zu erwartenden Belastung im Zuge weiterer Planungen. Der Wasserabfluss darf nicht beeinträchtigt werden. Während der Abbrucharbeiten ist eine provisorische Brücke möglich, es ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich um alle möglichen Vermeidungsmaßnahmen auszuschöpfen. Die Planung der Brücke, samt dafür notwendiger Berechnungen, sollte frühzeitig erfolgen.

Ein wichtiges Ziel ist ein **Ost-West Fahrradweg** als Verbindung durch das Gebiet. Die Möglichkeit einen durchgängigen (Rad-)Weg durch das Gebiet in Ost-West-Richtung zu legen, wird mit der aktuellen Planung nicht verbaut, allerdings fehlen für die Verwirklichung die Flächen im Osten am Eschenbach oder zur Anbindung der Josefstraße. Diese Verbindung außerhalb des Geltungsbereichs würde die Flächen von Anliegern durchschneiden und können deswegen nur als langfristiges städtebauliches Ziel berücksichtigt werden.

## Kanäle / Oberflächenwasser

**Abwasserbeseitigung:** Der bestehende Kanal, an den anzuschließen wäre, ist ausgelastet. Die Stadt Hirschau muss den bestehenden Generalentwässerungsplan hinsichtlich einer Kapazitätserweiterung zeitnah überarbeiten, um sicherzustellen, dass das geplante Gebiet ordentlich an die gemeindliche Abwasseranlage angeschlossen werden kann. Für die Berechnung der Schmutzfracht und der Hydraulik hat die Stadt Hirschau ein Ingenieurbüro mit aktuell freien Kapazitäten beauftragt. Vor Baubeginn sind die entsprechenden Nachweise zu führen.

Der Geltungsbereich wird über ein **Trennsystem** entwässert, mit Regenklär- und Rückhaltebecken, oder -bauwerken, mit entsprechendem Platzbedarf. Voraussichtlich kann das, nach vorrangiger Nutzung und Rückhaltung, verbleibende Oberflächenwasser dem Schießhüttenbach zugeführt werden. Hierfür ist ein Wasserrechtsverfahren notwendig.

Ob **Rückstau-Sicherungen** erforderlich sind, liegt jeweils im Verantwortungsbereich des Bauherrn.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein **Oberflächenwasser** auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird oder Anwohner beeinträchtigt (siehe hierzu die Hinweise ab Seite 35).

<sup>13</sup> Übersichtslageplan zur vorl. Sicherung des Überschwemmungsgebietes am Ehenbach“ vom 29.05.2020, IÜG – Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik...>, sowie: Verordnung des Landratsamtes Amberg-Sulzbach (Kreisamtsblatt Nr.5 vom 14.04.2022)

## Hochwasserkonzept

Erhaltungsgebot: „Sowohl festgesetzte oder vorläufig gesicherte als auch faktische, also nicht festgesetzte oder vorläufig gesicherte, Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten (§ 77 Abs. 1 Satz 1 WHG). Soweit der Erhaltung überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG)“ [S. 9 - ARGE BAU – Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge ... <sup>14</sup>, siehe auch Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung<sup>15</sup>].

Ein gesicherter Zugang / Ein- und Ausfahrt in das Baugebiet bei Hochwasser ist zu gewährleisten (siehe verkehrliche Erschließung oben).

Es liegt kein Fall des § 78 WHG vor, soweit kein Bauland innerhalb des Überschwemmungsgebietes ausgewiesen wird (siehe auch die Ausführungen ab Seite 65 des Umweltberichtes zu „Schutzgut Wasser“).

## Wasserversorgung

Der Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist jederzeit möglich. Der Anschluss erfolgt über das bestehende Ortsnetz. Zuständig ist der Bauhof der Stadt Hirschau. Es wird empfohlen, nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), sparsam mit Wasser umzugehen. Die Vermeidung von Flächenversiegelungen, die Regenwassernutzung und die Verwendung von wassersparenden Armaturen und Einrichtungen sollte berücksichtigt werden.

## Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung durch die Bayernwerk AG.

Eine möglichst umweltfreundliche, auf regenerativen Quellen basierende zentrale Wärmeversorgung wird angestrebt. Hierfür hat der Vorhabenträger verschiedene Untersuchungen beauftragt. Die endgültige Lösung kann im städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.

## Müllentsorgung

Diese ist grundsätzlich sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Amberg-Weizsach. öffentliche Verkehrsflächen (Straßen) sind möglichst für die Befahrung mit vierachsigen Müllfahrzeugen ausgelegt, zum Teil in Verbindung mit den privaten Verkehrsflächen (Umfahrten statt Wendehammer), soweit dies nicht erfolgt, sind im Zuge der Vorhabenplanung gut anfahrbare Abfalltonnen-Sammelplätze nachzuweisen. Im Zuge der Vorhabenplanung wird in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat ein Konzept erstellt, das die Erreichbarkeit der Abstellplätze und Sammelplätze der Mülltonnen sichert (siehe Planteil des Vorhabenplans).

<sup>14</sup> ARGE BAU - Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben - Neufassung, Stand: 26.11.2018 - in der Anlage zum Rundschreiben vom 08.08.2019 – Zeichen 25-4611.10-9-6 – Verfasser: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, und Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz.

<sup>15</sup> Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer - August 2019 - Herausgeber: StMUV und StMB - in der Anlage zum Anschreiben vom 08.08.2019 – Zeichen 25-4611.10-9-6 – Verfasser: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, und Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

## Telekommunikation

Um die Anbindung des Baugebietes zu sichern, sind zur Unterbringung von Telekommunikationslinien in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

## 4.8 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind unter bestimmten Voraussetzungen gesichert. Dieser Punkt wird im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch“ abgehandelt (Kapitel 5.2.6 ab Seite 79). Hierbei wird der **Schutz vor Geruchsbelästigungen** besonders intensiv behandelt.

Zum Vorhaben wurde ein „Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhalteung“<sup>16</sup> beauftragt und durchgeführt.

Das Gutachten<sup>16</sup> (S. 27) kommt zu folgendem Ergebnis: *„Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass an den geplanten Wohnhäusern des Bauleitplanverfahrens zeitweise Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen auftreten können, diese jedoch noch keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz(BImSchG) darstellen. Die landwirtschaftlichen Betriebe stehen in keinem immissionsschutzfachlichen Konflikt mit dem geplanten Baugebiet in Hirschau.“* Zur Tierhaltung gibt es eine Ergänzung des Gutachtens der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB mit Schreiben vom 05.10.2022 – HRS–6312-01 - („... Typische Betriebsabläufe einer aktiven Schweinehaltung werden hier nicht durchgeführt. ... Die Berücksichtigung der Schweinehaltung ist folglich nicht erforderlich ...“)

Das Bauleitplanverfahren baut auf diesen Ergebnissen auf.

## Spielplatz

Ein zentraler Spielplatz ist im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen (und wird eventuell mit Planzeichen festgesetzt, ohne die genaue Lage festzusetzen), die genaue Lage wird erst im Zuge der weiteren Planung festgelegt (Freiflächengestaltungsplan ...).

## 4.9 Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

Siehe auch die Begründungen neben den Festsetzungen im Kapitel 1.

Aus den unter „Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans“ (siehe Seite 45f) genannten Gründen ergibt sich die **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**.

Die **Zufahrtstraße / Erschließungsstraße** wird als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt, ohne bereits zum Beispiel Gehwege oder Verkehrsgrün bereits festzulegen. Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Mehrzweckstreifen oder Gehweg erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Die auf Privatflächen erforderlichen Teile der **Rettungs-**

<sup>16</sup> Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH Landshut: Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhalteung – HRS-6312-01 / 6312-01\_E01 vom 17.05.2022 (34 Seiten).

**wege** sind im Zuge der privaten Verkehrsflächen in ausreichendem Umfang und Abmessungen bereitzustellen.

Um den berücksichtigenden Belangen gerecht zu werden und um den Eingriff zu minimieren ohne die Gestaltungsfreiheit für die einzelnen Baumaßnahmen mehr als nötig einzuschränken, werden Festsetzungen zu **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und **Abstandsflächen**, und zum **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) getroffen. Die **Abstandsflächen** der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

Die zulässige Anzahl der **Vollgeschosse** wird festgesetzt. Eine weitere Begrenzung ergibt sich aus der Kombination von festgesetzter maximaler Grundflächenzahl und festgesetzter maximaler Geschossflächenzahl, sowie den festgesetzten maximalen Wand- und Gebäudehöhen.

Eine maximale Anzahl an **Wohneinheiten** pro Baukörper und ausgewiesener Parzelle wird nicht festgesetzt. Eine verdichtete Bauweise soll möglich sein, Parzellen werden nicht festgelegt.

Die Festsetzungen zur **Gestaltung** (einschließlich „Einfriedungen“) dienen dem Schutz von Orts- und Landschaftsbild oder haben städtebauliche Gründe (einheitlicheres Erscheinungsbild des Baugebietes ...): Hierzu zählen Festsetzungen zu Dachformen bei Hauptgebäuden, Garagen und anderen Nebengebäuden, Dachneigung, Dachüberstände, Dachausschnitte, Dachdeckung ... Bei den Dachfarben sollen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbild durch grelle Farben vermieden werden.

Vorgaben zur **Einfriedung, Gestaltung des Geländes, zu Aufschüttungen und Abgrabungen** dienen in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte, aber auch der Eingriffsminimierung in Bezug auf Orts- und Landschaftsbild.

Die **Festsetzungen zur Grünordnung** dienen neben städtebaulichen Gründen (einheitlicheres Erscheinungsbild des Baugebietes ...), dem Schutz des Bodens, des Oberflächenwassers, dem Artenschutz (zum Beispiel Verzicht auf Zaunsockel als Hindernis für Kleintiere), also dem Schutz von Natur und Landschaft und der menschlichen Lebensgrundlagen (siehe auch Kapitel 4.10 ab Seite 56).

**Eingrünungsmaßnahmen** sind für das Orts- und Landschaftsbild notwendig und erfüllen ökologische Funktionen. Deshalb werden zu pflanzende Bäume festgesetzt bei freier Standortwahl. An den im Planteil dargestellten Baumstandorten kann es aufgrund von Grundstückszufahrten oder aus anderen Gründen (unterirdische Leitungen) erforderlich werden, von den Standorten in der Planzeichnung abzuweichen. Um eine ausreichende Flexibilität zu ermöglichen, ist daher das Abweichen zulässig. Neben gestalterischen Gesichtspunkten dient die Anpflanzung von Bäumen als ökologische Maßnahme dem Kleinklima, da Bäume temperaturregulierend und CO<sub>2</sub>-bindend wirken sowie Staub und Kleinstpartikel aus der Luft filtern können.

Pflanzgebote dienen diesem Zweck. Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden (etwa wegen der Lage von Leitungen, Kanälen usw.).

Auch bei den Begrünungen auf öffentlichen Flächen sind außer in begründeten Ausnahmefällen (Stadtklima ...) Pflanzen laut Artenlisten zu verwenden.

## 4.10 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen ... im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... zu schützen, ...; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“ (aus § 1 BNatSchG).

„Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; ...“ (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (im Anhang) beschrieben und bewertet werden.

Die Grünordnerischen Belange und die Belange des Umweltschutzes wurden teilweise bereits ab Kapitel 4.9 ab Seite 54 behandelt, die genaue Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht (im Anhang; Ergebnisse siehe unten). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde. Im Folgenden Ergebnisse des Umweltberichtes:

Das Thema Eingriff und Ausgleich wird ausführlich im Umweltbericht behandelt. Dieser Umweltbericht ist Teil der Begründung.

Die Eingriffs-Ausgleichsregelung erfolgt, wie im Umweltbericht beschrieben und den Lageplänen dargestellt auf Ausgleichsflächen im Besitz der verschiedenen Bauträger / Vorhabenträger oder der Stadt Hirschau. Die Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsflächen erfolgt endgültig zur Endfassung des Bebauungsplans.

Durch die Ausweisung des Baugebietes wird eine sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Siedlungsgebiete mit innerörtlicher Nachverdichtung erreicht. Dadurch wird auf die Inanspruchnahme höherwertiger Flächen mit ungünstigerer (Verkehrs-) Anbindung anderswo verzichtet, nicht vermehrbare Ressourcen werden geschont und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich sowie im Umfeld des Planungsgebietes. Im Geltungsbereich befinden sich keine in der Bayerischen Biotopkartierung erfassten Biotope.

Der Bereich am Unteren Schießhüttenbach ist als festgesetztes **Überschwemmungsgebiet**<sup>17</sup> per Planzeichen nachrichtlich übernommen. Der restliche Geltungsbereich liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, dort sind somit keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebiete betroffen. Im Überschwemmungsgebiet ist keinerlei Bebauung erlaubt. Dies wird bei den Festsetzungen berücksichtigt. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist möglich, es liegt kein Fall des § 78 WHG vor, soweit kein Bauland innerhalb des Überschwemmungsgebietes ausgewiesen wird.

Der Geltungsbereich umfasst gering bedeutsame Lebensräume (teilversiegelte Flächen wie Schotter, Pflaster, Acker). Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Im Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

<sup>17</sup> IÜG – Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik...>, sowie: Verordnung des Landratsamtes Amberg-Sulzbach (Kreisamtsblatt Nr.5 vom 14.04.2022)

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden und Fläche“, „Wasser“ sowie „Orts- und Landschaftsbild“.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft, „Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume“ und „Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung sind unter Einbeziehen der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Eingrünung, Durchgrünung ...) von geringer Erheblichkeit.

Das Schutzgut „Mensch“ wird in verhältnismäßig geringem Umfang beeinträchtigt. Das Schutzgut „Kultur- und sonstigen Sachgüter“ ist insofern betroffen, dass im südlichen Geltungsbereich ein Bodendenkmal sowie Baudenkmale vorhanden sind.

Von Bedeutung ist der Verlust von ca. 1,19 ha landwirtschaftlich nutzbarer Fläche (Acker) mit noch unbekanntem Erzeugungsbedingungen.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden soweit möglich im Geltungsbereich, wo das nicht möglich ist außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen bzw. ersetzt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht, beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung.

Siehe auch die „Tabelle 1 – Schutzgüter und Auswirkungen“ auf Seite 99.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern werden / wurden nachträglich eingearbeitet.

#### 4.11 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ...“ in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen ...“ „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Kommune soll also die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht als Teil dieser Begründung behandelt (Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen). Hier sind - neben den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - auch die Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet (Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 20 und Zuordnungsfestsetzung). Die genauen Details bei der Umsetzung der externen Maßnahmen sind bei Bedarf mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### 4.12 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Aus-

wirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen.
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort.

## 4.13 Sonstiges

### 4.13.1 Befreiungen

Befreiungen von Festsetzungen werden nur erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In diesem Fall ist dann ein normales, baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt. Aufgrund der klaren Vorgaben im Bebauungsplan sollte dies aber nur bei nachvollziehbaren Härtefällen in Anspruch genommen werden.

### 4.13.2 Zusammenfassende Erklärung, Einstellen in das Internet

„Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

„Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden“ (§ 10a BauGB).

## 4.14 Anhang

Im Anhang zur Begründung finden sich der Umweltbericht und die Artenlisten. Siehe „Anhang zur Begründung des Bebauungsplans“ ab Seite 101.

Aufgestellt 08. Februar 2023, mit redaktionellen Änderungen bis 01.03.2023

### **RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH**

#### **Ingenieurbüro für Bau- und Umweltechnik**

Marienstraße 6 - 92224 Amberg

Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49

Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel, Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl

[www.renner-consult.de](http://www.renner-consult.de)

(Datei: Walkstraße\_BegründungenUmweltberichte\_E\_08Feb2023\_St06Mrz.docx bzw. \*.pdf ...)

## 5. Umweltbericht zum Bebauungsplan

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, unter anderem in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt soweit möglich gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung vom Januar 2007, Fortschreibung vom Dezember 2021.

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen und der vorrangigen Entwicklung von Potenzialen der Innenentwicklung beabsichtigt die Stadt Hirschau im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung und vorhandene Mischgebiete ein Baugebiet mit einem hohen Anteil an verdichteter Wohnbebauung auszuweisen.

Der Geltungsbereich mit ca. 1,77 ha soll von Südwesten her, von der Walkstraße her erschlossen werden (bisher Stellplatz unter anderem für Campingfahrzeuge).

Zusätzlich mündet ein Fußweg zwischen denkmalgeschützten Gebäuden auf die Hauptstraße beim Rathaus.

Querungen des Unteren Schießhüttenbachs sind erforderlich.



Abbildung 23: Lage des Baugebietes nördlich des Stadtzentrums

**Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung** hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab:

Im vorliegenden Fall wird der Geltungsbereich zurzeit großteils als Ackerfläche genutzt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind sorgfältig zu prüfen und außerdem artenschutzrechtliche Gesichtspunkte besonders zu betrachten.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind hier:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes (Geruch ...) sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden;

- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;
- Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissions-situation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit der Baugebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die unten im Einzelnen dargestellt werden.

### 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die im Regionalplan, LEP, im Landschaftsplan, sowie anderen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung werden im Umweltbericht zur parallelen FNP-Änderung sowie teilweise unten bei den Schutzgütern behandelt.

Das **festgesetzte Überschwemmungsgebiet**<sup>18</sup> wird – wie vom Wasserwirtschaftsamt am 15.07.2021 digital übermittelt – nachrichtlich als Planzeichen (Abgrenzung) übernommen, sowie im Textteil behandelt. Sonstige Darstellungen von Fachplänen, insbesondere des Wasserrechts, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

### 5.1.3 Natura 2000-Gebiete und andere Schutzgebiete

**Schutzgebiete** sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Baugebietes nicht ausgewiesen<sup>19</sup>, **Biotope** der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung sind im Geltungsbereich keine zu finden.

Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Etwa 700 m westlich befindet sich das **Landschaftsschutzgebiet „LSG-00125.04 „Hirschau - Süd“**, ca. 600 m nordwestlich liegt das **Landschaftsschutzgebiet „LSG-00125.11 „Hirschau - Nord“** (siehe Abbildung 30 auf Seite 68).

Ein Teil des Geltungsbereichs entlang des Unteren Schießhüttenbachs liegt in einem „festgesetztem Überschwemmungsgebiet“ (siehe Ziff. 5.2.3, Seite 65).

Der Punkt „**Verbotstatbestände**“ im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 5.2.4 „Pflanzen ...“ ab Seite 68ff abgehandelt.

<sup>18</sup> Verordnung des Landratsamtes Amberg-Sulzbach über das Überschwemmungsgebiet am Ehenbach (...) und seinen Nebengewässern (...) Schießhüttenbach (...) auf dem Gemeindegebiet Hirschau und der Stadt Schnaittenbach, Landkreis Amberg-Sulzbach, Datum der Verordnung: 06.04.2022 (*Kreisamtsblatt Nr.5 vom 14.04.2022*).

<sup>19</sup> Bayern-Atlas - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - April 2022

## 5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

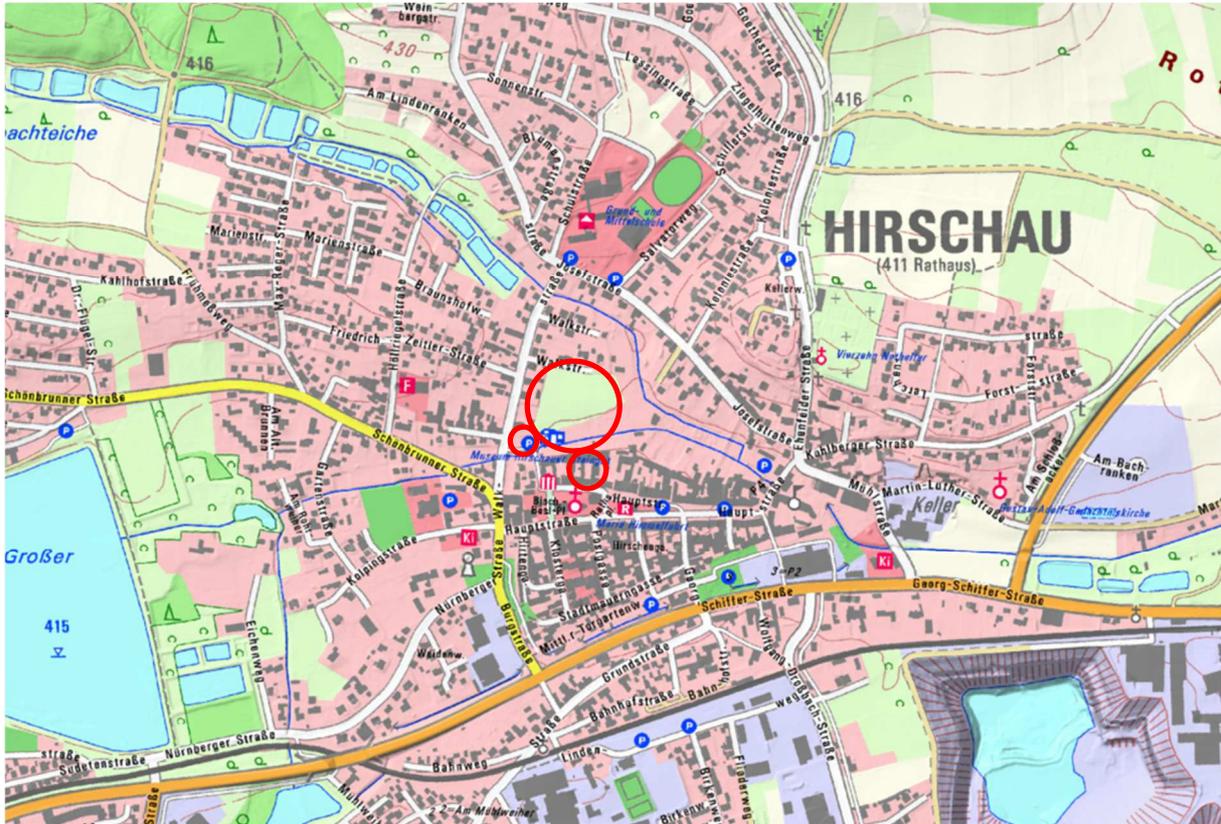


Abbildung 24: Topographische Karte aus <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> April 2022

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Stadtmitte von Hirschau. Zwischen Nordteil und Südteil verläuft der Untere Schießhüttenbach. Westlich und nördlich grenzen Siedlungsgebiete (Bebauungsplan Hirschau-Nord) an.

Der Hauptanteil des Geltungsbereichs wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt, der Teilbereich an der Hauptstraße wurde unter anderem zu Wohnzwecken genutzt. Im Überschwemmungsbereich am Unteren Schießhüttenbach überwiegen naturnähere Nutzungen.

### 5.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Der Untersuchungsraum befindet sich (Bay. FIS<sup>20</sup>, Ssymank) in der Naturraum-Haupt-einheit ‚D62‘ ‚Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland‘, in der naturräumlichen Unter-einheit ‚Hirschauer Bergländer‘ (070-F).

<sup>20</sup> Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) - April 2022

Die Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) <sup>21</sup> – stellt im Geltungsbereich „Mittel- bis Obertrias“ (grau, lila gestreift), bzw. „Pleistozän bis Holozän“ (hellgelb bzw. gelb-gepunktet) dar (siehe Abbildung 25).

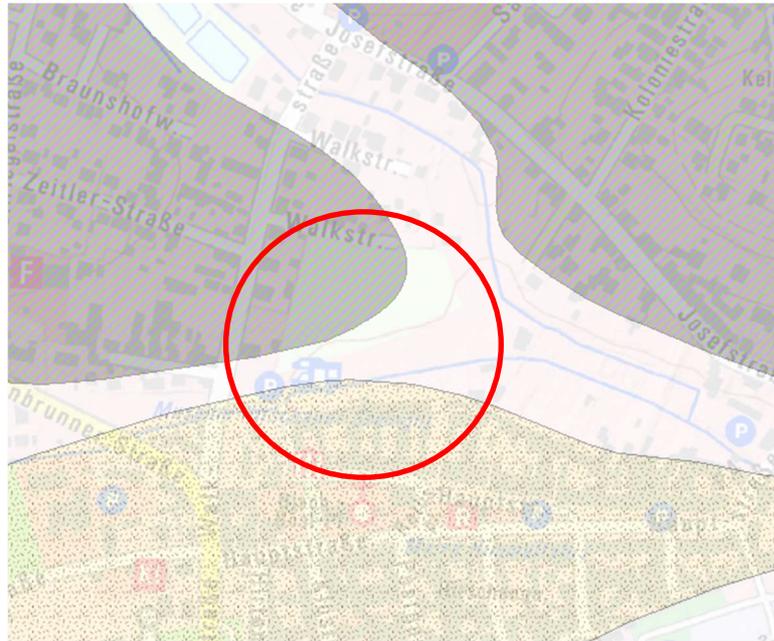


Abbildung 25: Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (Ausschnitt)

|                                   |  |  |  |
|-----------------------------------|---|---|---|
| System                            | Trias   | Quartär   | Quartär   |
| Serie                             | Mittel- bis Obertrias   | Pleistozän bis Holozän  | Pleistozän bis Holozän  |
| Supergruppe                       | Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch                                       |   |   |
| Gruppe                            | Unterer und Mittlerer Keuper  |   |   |
| Formation                         | Grafenwöhr- oder Benk-Formation   |   |   |
| Geologische Einheit               | Grafenwöhr- oder Benk-Formation   | Talfüllung, polygenetisch oder fluviatil  | Hangablagerung, pleistozän bis holozän  |
| Kurzname der Geologischen Einheit | trG+kmBe  | „ta-f“  | „hg“  |

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 <sup>22</sup> stellt für den Geltungsbereich folgende Einheiten dar (siehe Abbildung 26, Seite 62):

- im Norden: „525a“ Fast ausschließlich Braunerde (podsolig, pseudovergleyt), aus (grusführendem) Sand mit Lehm- oder Tonzwischenlagen, selten über tiefem Ton (Sedimentgestein)“,
- mittig: „72B“ „Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Sand (Talsediment)“
- im Süden: „22d“ „Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke“.



Abbildung 26: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1:25.000

<sup>21</sup> Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) - [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/)

<sup>22</sup> Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

Im Geltungsbereich sind keine **Altlastenverdachtsflächen** und **Altablagerungen** bekannt. Die Fläche befindet sich außerhalb der im Altlastenkataster registrierten Flächen, weitere Anhaltspunkte sind nicht bekannt.

Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Amberg-Sulzbach sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

**Vorbelastungen:** Im Planungsgebiet bestehen zum Teil Vorbelastungen durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung. Im Bereich der geplanten Zufahrt von Westen ist ein Parkplatz (u. a. Wohnmobilstellplatz) vorhanden, der mit wassergebundener Decke befestigt ist. Südlich hiervon befindet sich ein gepflasterter Fußweg. Auf den Grundstücken im südlichen Geltungsbereich (an der Hauptstraße) befinden sich derzeit Gebäude und ein Innenhof, der als Stellplatz genutzt wird und mit wassergebundener Decke befestigt ist.

**Ertragsfunktion** des Bodens: Es handelt sich hierbei um Flächen mit unbekanntem landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen.

Der südliche Geltungsbereich ist im Bayerischen Denkmal-Atlas <sup>23</sup> als **Bodendenkmal** erfasst. Bei den Gebäuden auf den bebauten Teilflächen im Süden an der Hauptstraße handelt es sich zum Teil um **Baudenkmale** (siehe Ziff. 5.2.6., ab Seite 77).

Bei den bestehenden Ackerflächen handelt es sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, deren anthropogene Veränderung auf die intensive Nutzung zurückzuführen ist.

Die Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Regelungs- und Produktionsfunktion) wurden auf den nicht versiegelten Flächen im Geltungsbereich bisher weitestgehend erfüllt.

**Auswirkungen bei Umsetzung der Bauleitplanung:** Im Geltungsbereich bestehen Vorbelastungen (Versiegelung) durch die vorhandene Bebauung sowie die bestehenden, Stellflächen und Fußwege (Teilversiegelung).

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden aus. Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Es entstehen durch die geplante Wohnungsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört auch eine Begrenzung der versiegelten Flächen.

Aufgrund der Topographie ist mit verstärkter Erosion, verursacht durch das Baugebiet, nicht zu rechnen. Ein Ausgleich durch Entsiegelung an anderer Stelle ist nicht möglich. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wie ab Seite 83 geschildert. Der Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Flächen ist nicht kompensierbar.

**Ergebnis:** Es sind auf Grund der Vorbelastungen sowie neuer Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Böden mit durchschnittlicher Ertragsfähigkeit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten, die nicht ausgeglichen werden können.

| Schutzgut      | Baubedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Ergebnis – Eingriffserheblichkeit |
|----------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Boden / Fläche | mittel                   | gering                        | mittel                      | mittel                            |

<sup>23</sup> Bayerischer Denkmal-Atlas, [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/) April 2022

## 5.2.2 Schutzgut Klima und Luft

Der Geltungsbereich ist als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich nutzbaren Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtliche Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn. Die Flächen entlang des Unteren Schießhüttenbaches im südlichen Geltungsbereich bleiben weitgehend unbeeinträchtigt, sodass der in West-Ost-Richtung verlaufende Grünzug nördlich der Innenstadt von Hirschau erhalten bleibt.

Von einer bestehenden Vorbelastung durch Emissionen muss ausgegangen werden. Im Norden verläuft unmittelbar angrenzend die Walkstraße; die hieraus resultierenden Verkehrsbelastungen sind jedoch aufgrund der wenigen direkten Anlieger als gering einzustufen.

Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft werden im Zusammenhang mit möglichen **Beeinträchtigungen durch (Geruchs-) Immissionen** und deren Auswirkungen im Kapitel „5.2.6 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“ ab Seite 80 behandelt. Dies wird hier nicht noch einmal wiederholt.

**Auswirkungen:** Die Funktion als Teil eines lokalen Kaltluftentstehungsgebietes geht verloren. Eine weitere Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima durch Versiegelung und Emissionen ist nicht zu vermeiden.

Es besteht aufgrund der Kleinräumigkeit des Baugebietes sowie dem Erhalt eines durchgängigen Grünzugs am Unteren Schießhüttenbach und an den anderen Fließgewässern keine Gefahr der Überhitzung bebauter Bereiche oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen.

Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen.

**Ergebnis:** Auf Grund der geringen Ausmaße des Eingriffsbereichs sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Der relativ geringe zulässige Versiegelungsgrad, die Kleinräumigkeit des Planungsgebiets sowie der Erhalt des Grünzuges am Unteren Schießhüttenbach führen dazu, dass das Kleinklima nicht spürbar beeinträchtigt wird.

| Schutzgut    | Baubedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Ergebnis – Eingriffserheblichkeit |
|--------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Klima / Luft | gering                   | gering                        | gering                      | gering                            |

### 5.2.3 Schutzgut Wasser

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete (**Wasserschutzgebiete** in der Abbildung rechts blau – Quelle Bayern-Atlas), sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen. Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen.



Abbildung 27: Wassersensible Bereiche (grün) und Wasserschutzgebiete, mit Lage des Baugebietes (roter Kreis).

Das **festgesetzte Überschwemmungsgebiet**<sup>24</sup> ist per Planzeichen nachrichtlich übernommen. Der restliche Geltungsbereich liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, dort sind somit keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebiete betroffen. Im Überschwemmungsgebiet ist keinerlei Bebauung erlaubt<sup>25</sup>. Nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden und den anderen zuständigen Fachstellen liegt hier kein Fall des § 78 WHG vor, soweit kein Bauland innerhalb des Überschwemmungsgebietes ausgewiesen wird.

Der Geltungsbereich ist zudem teilweise als **wassersensibler Bereich dargestellt** (siehe grüne Schraffur in Abbildung 27). Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden.

„Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken<sup>26</sup>.

<sup>24</sup> IÜG – Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik...>, sowie: Verordnung des Landratsamtes Amberg-Sulzbach über das Überschwemmungsgebiet am Ehenbach (...) und seinen Nebengewässern (...) Schießhüttenbach (...) auf dem Gemeindegebiet Hirschau und der Stadt Schnaittenbach, Landkreis Amberg-Sulzbach, Datum der Verordnung: 06.04.2022 (Kreisamtsblatt Nr.5 vom 14.04.2022) .

<sup>25</sup> § 78 WHG: „(1) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. ...  
(2) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn ... 3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind, 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraumumfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird, 7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind, 8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und 9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.“

<sup>26</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt, Details zu WMS-Dienst Wassersensibler Bereich - WMS des LfU, [https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/geodatendienste/index\\_detail.htm?id=c9ad9b85-7520-46eb-9f34-09166bf186a7&profil=WMS](https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/geodatendienste/index_detail.htm?id=c9ad9b85-7520-46eb-9f34-09166bf186a7&profil=WMS)

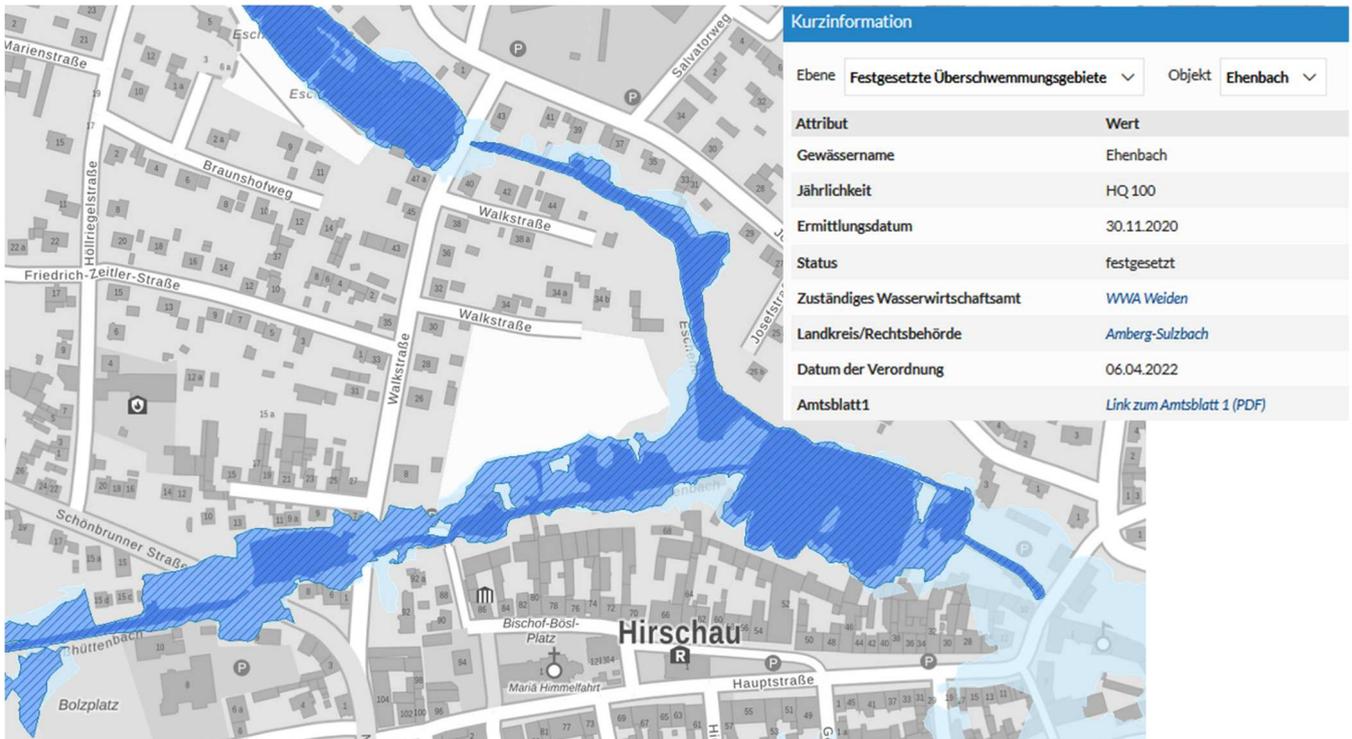


Abbildung 28: Luftbild mit Hochwassergefahrenflächen (HQ extrem am 30.11.2020: hellblaue Flächen; HQ 100 am 30.11.2020: dunkelblaue Flächen) und festgesetztes Überschwemmungsgebiet (dunkelblaue Schraffur)

Als **Oberflächengewässer** ist der **Untere Schießhüttenbach** im südlichen Geltungsbereich zu nennen. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer 3. Ordnung, die Unterhaltslast liegt bei der Stadt Hirschau, die zugehörige Flurnummer 2282 gehört bis zur Mitte den Eigentümern der jeweiligen Uferflurstücke. Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche findet man im Geltungsbereich nicht.

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise in den Unteren Schießhüttenbach, welcher den Geltungsbereich von West nach Ost quert, und nach dem Zusammenfluss mit dem Eschenbach dem Ehenbach zuleitet.

In der **Gewässerstrukturkartierung**<sup>27</sup> (siehe Abbildung 29) hat der Untere Schießhüttenbach im Geltungsbereich eine Gesamtbewertung von „4“ (deutlich verändert).

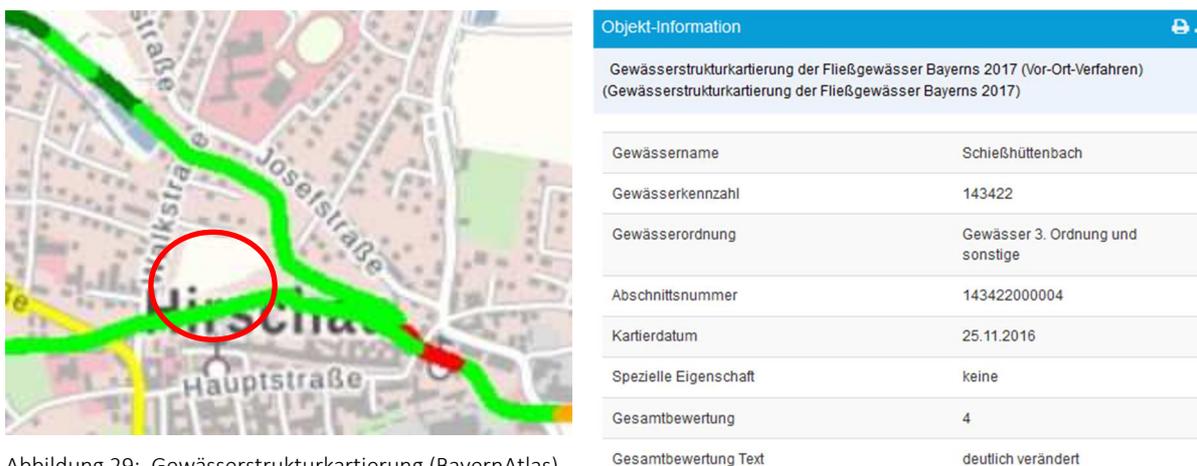


Abbildung 29: Gewässerstrukturkartierung (BayernAtlas)

<sup>27</sup> Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässer Bayerns 2017, Bayerische Landesamt für Umwelt, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> April 2022.

**Grundwasserverhältnisse:** Im Zuge der Bohrarbeiten für das Baugrundgutachten<sup>28</sup> wurde „bis zu einer maximalen Endteufe von 20,0 m u. GOK ... in allen Bohrungen zwischen 0,7 m bis 2,6 m u. GOK Grundwasser angetroffen“. Im Weiteren werden im Baugrundgutachten Hinweise unter anderem zur Bauausführung aufgeführt.

**Baubedingte Auswirkungen:**

Im Zuge der Planungen ist zur Erschließung eine Überquerung des Unteren Schießhüttenbaches vorgesehen. Hierzu ist die Anlage einer Brücke erforderlich. Die Ausführung der Brücke ergibt sich aus den hydraulischen Berechnungen und der zu erwartenden Belastung. Während der Abbrucharbeiten ist eine provisorische Brücke möglich (ökologische Baubegleitung vorgesehen). Die Planung der Tiefgarage muss entsprechend dem Grundwasserstand (siehe oben) erfolgen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke vermieden wird.

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

**Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:**

Auf zur Bebauung vorgesehenen Flächen wird in der Regel durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss erhöht. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegenden Böden zu rechnen.

**Verminderungsmaßnahmen** (Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen / Belägen, Regenwassernutzung ...) können die Auswirkungen reduzieren. Eine ökologische Baubegleitung soll hier steuernd wirken.

Eine Reduzierung der Retentionsflächen im Überschwemmungsbereich ist nicht genehmigungsfähig.

Tiefer gelegene Bereiche der bebauten Flächen (Tiefgarage, Untergeschoss Parkdeck) sind bei Bedarf durch Sandsäcke (oder Ähnliches) in den Zufahrten, sowie bei Bedarf weitere Maßnahmen zu sichern. Dies liegt im Rahmen der Eigenverantwortung der Besitzer. Wie Ortskundige mitteilen, stand das Wasser des Schießhüttenbaches bisher nie höher als bis zur OK des Campingparkplatzes. Für den bisherigen Acker im nördlichen Geltungsbereich sind keine Überschwemmungen bekannt.

Es sind im **Ergebnis** durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Ergebnis – Eingriffserheblichkeit |
|-----------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Wasser    | mittel                   | gering bis mittel             | mittel                      | mittel                            |

<sup>28</sup> GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR BAUGRUNDSITUATION – Baugrunderkundung BG Walkstraße in Hirschau 06121-267-2 vom 30.09.2022 (103 Seiten) - Renner + Hartmann Consult GmbH, Amberg.

## 5.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume / biologische Vielfalt

### Schutzgebiete / Biotope

Im Geltungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierte Biotope (siehe folgende Abbildung).

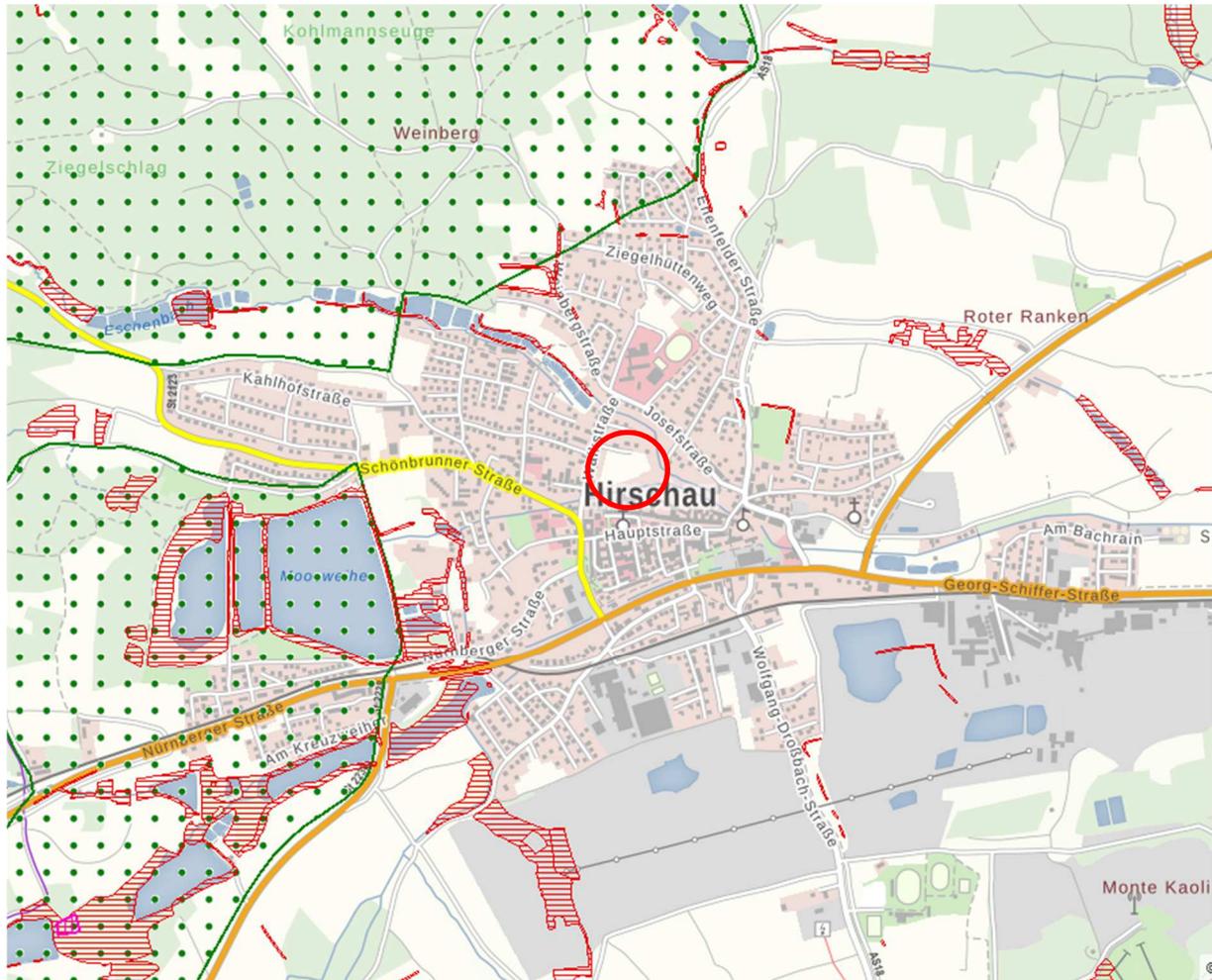


Abbildung 30: Übersichtskarte mit Schutzgebieten und Lage des Gebietes (roter Kreis).

Biotope der Biotopkartierung Bayern (rot, eng schraffiert), Landschaftsschutzgebiete (grün gepunktet).

### Potenziell natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation nennt das Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz (Bay. FIS <sup>29</sup>) „Typischer Hainsimsen-Buchenwald“ („L3a“).

<sup>29</sup> Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) - Okt. 2019

## Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze / Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut

Nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ sind in der freien Natur gebietseigene Gehölze bzw. Saatgut zu verwenden.

Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial: Pflanzungen im Zuge der Maßnahme erfolgen laut Leitfaden <sup>30</sup> im Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze **„3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland“**.

Als Ursprungsgebiet für gebietseigenes Saatgut wird **„19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald“** genannt („FINweb“<sup>31</sup>).



Abbildung 31: Vorkommensgebiete (im Leitfaden S. 8)

„Das Verlangen nach Herkunftsnachweisen ist zwingend in den Ausschreibungsunterlagen anzukündigen. Beim Herkunftsnachweis ist aber grundsätzlich auf ein einheitliches Niveau zu achten. Mindeststandard muss eine lückenlose Kontrolle und Dokumentation über alle Stadien des Produktionsverlaufs gebietseigener Gehölze aus den Vorkommensgebieten des Leitfadens beziehungsweise nach FoVG von der Ernte bis zum Endverbraucher sein“ (S. 20 Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Jan. 2012).

## Reale Vegetation / Lebensräume

Die Vegetationsstruktur und Flächennutzung des Gebietes und des Umfeldes sind im vergrößerten Luftbild (siehe Abbildung 32), dem Bestandsplan (siehe Abbildung 33) sowie den folgenden Bestandsfotografien zu erkennen.

Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit großteils landwirtschaftlich als Acker genutzt. Entlang der Ackerfläche befindet sich ein schmaler (ca. 1 m breiter) Streifen mit Altgrasflur. Im Nordosten ist ein schmaler Gehölzbestand aus überwiegend heimischen Sträuchern wie Pfaffenhütchen, Hasel, Hartriegel und Schneebeere vorhanden; z. T. finden sich junge Ahorne. Im Osten und Südosten wird die Ackerfläche von ca. 30 bis 40 m hohen Pappeln (Alter: ca. 60 Jahre) gesäumt. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Zufahrt erfolgt über die Walkstraße im Südwesten. Hier befindet sich ein Parkplatz bzw. Wohnmobilstellplatz, der mit Schotter bzw. wassergebundener Decke befestigt ist. Die Stellflächen sind überwiegend von Bäumen und Sträuchern umgeben. Prägend ist hier eine große Eiche. Des Weiteren sind mehrere kleinere Ahorne vorhanden, im westlichen Bereich des Parkplatzes stehen zwei Eschen. Südlich der Parkflächen führt ein mit Granit-Kleinstein gepflasterter Fußweg entlang, der den Parkplatz Richtung Innenstadt anbindet. Am südlichen Rand der Fläche verläuft der Schießhüttenbach.

<sup>30</sup> Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Jan. 2012.

<sup>31</sup> Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) <http://fisnat.bayern.de/finweb/> September 2017



Abbildung 32: Luftbild mit Nutzungen

Im Südosten ist die Überquerung des Unteren Schießhüttenbaches geplant (auf Fl.Nr. 2278), um eine Verbindung Richtung Hauptstraße / Rathausplatz zu schaffen. Derzeit befinden sich angrenzend an den Bach Wiesen (Extensivgrünland). Im Uferbereich ist eine mehrstämmige Erle vorhanden. Ein Holzsteg überquert das Gewässer. Des Weiteren befinden sich eine größere Fichte sowie einige Ahorne auf der Fläche.

Die Grundstücke im Geltungsbereich unmittelbar nördlich der Hauptstraße sind bebaut. Der vorhandene, z. T. denkmalgeschützte Altbestand soll saniert werden. Der Zugang erfolgt durch einen, ebenfalls denkmalgeschützten Torbogen (siehe Abbildung 37). Im Innenhof ist ein Pkw-Stellplatz vorhanden, der mit Schotter befestigt ist. Entlang des Nebengebäudes im Westen ist eine Grünfläche vorgelagert, zum Teil erfolgt hier eine Berankung mit Efeu.

Im Westen und Nordosten grenzt Wohnbebauung an. Im Norden verläuft die Walkstraße, die in einem Wendehammer mündet. Im Osten (Fl.Nr. 2297) ist eine Koppel vorhanden (Pferdehaltung). Die Flächen entlang des Unteren Schießhüttenbaches, die im Süden angrenzen, befinden sich in Privatbesitz und werden hauptsächlich gärtnerisch genutzt (u. a. Obstbäume).

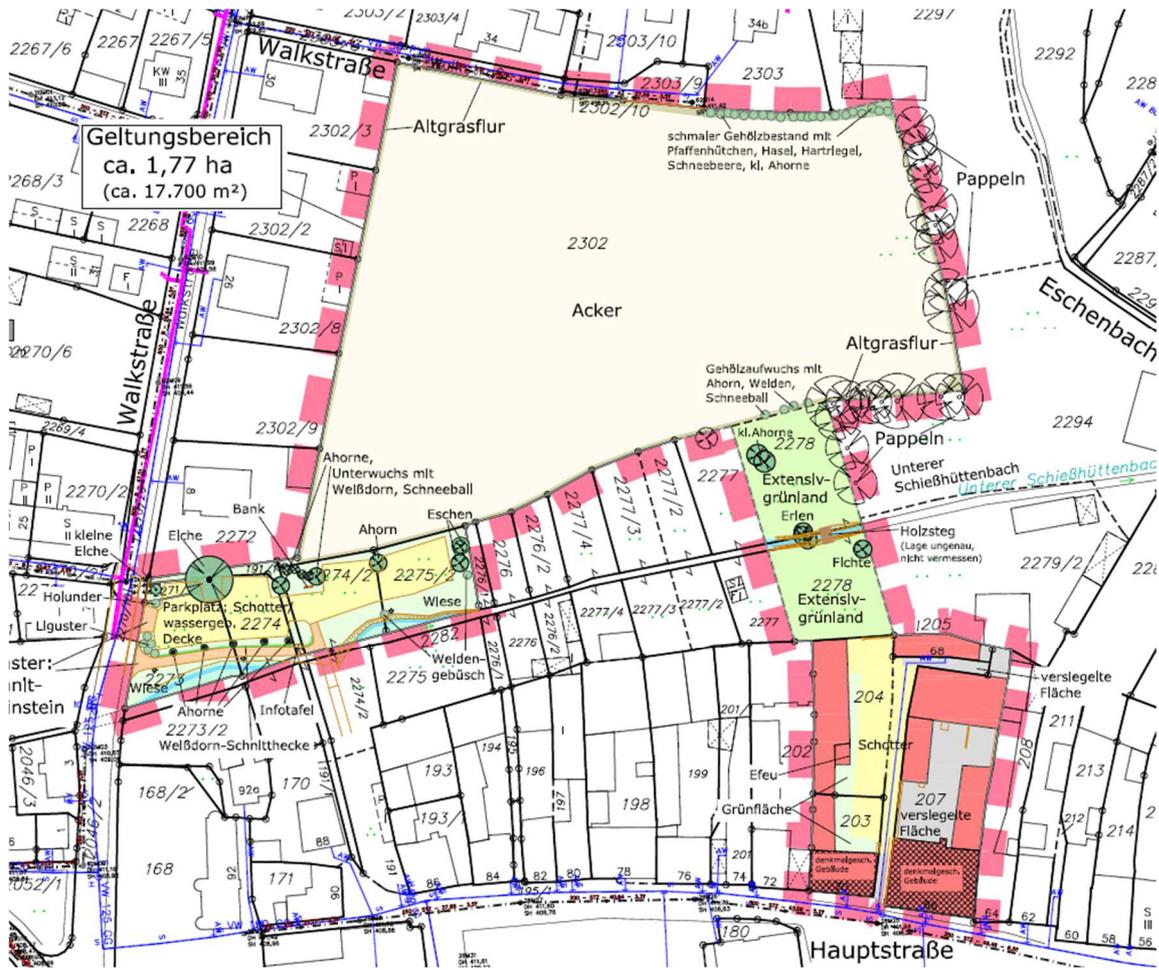


Abbildung 33: Bestandsplan (Bestandsaufnahme, Büro Renner+Hartmann Consult GmbH, 02. November 2021)



Abbildung 34: Ansicht von Westen - bestehender Pkw- bzw. Wohnmobilstellplatz mit prägender Eiche (eigene Aufnahmen vom 02.11.2021).



Abbildung 35: Ansicht von Südwesten auf die vorhandene Ackerfläche; links und im Hintergrund bestehendes Siedlungsgebiet (eigene Aufnahmen vom 02.11.2021)



Abbildung 36: Ansicht von Norden (von Walkstraße) Richtung Innenstadt; links im Bild Pappeln östlich des Geltungsbereiches (eigene Aufnahmen vom 02.11.2021)



Abbildung 37: Zugang von Hauptstraße / Rathausplatz



Abbildung 38: geschotterter Innenhof mit Pkw-Stellplätzen



Abbildung 39: Unterer Schießhüttenbach von Norden



Abbildung 40: Unterer Schießhüttenbach von Süden (Fl.Nr. 2278), (eigene Aufnahmen vom 02.11.2021)

### **Auswirkungen (mit Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht):**

Durch die Realisierung des Baugebiets werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) sowie bereits bebaute oder teilversiegelte Flächen (Pkw-Stellplätze) in Anspruch genommen, die nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen. Weitgehend naturnahe Flächen sind im Bereich des Unteren Schießhüttenbaches betroffen. Hier ist die Überquerung des Bachlaufes durch den Neubau einer Brücke geplant, um eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr usw. zu gewährleisten, die auf Grund der Vorgaben des Denkmalschutzes von der Hauptstraße her nicht möglich sind.

Bachauen mit Überschwemmungsbereichen und bachbegleitenden Gehölzen sind als Verbundachsen / Biotopvernetzungsachsen von hoher Bedeutung, hier sollen so wenig Eingriffe wie möglich erfolgen.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden.

Die räumliche Nähe zu den vorhandenen Wohngebieten und Straßen mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht ist, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, als bestehende Vorbelastung zu werten. Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen sind deshalb nicht zu erwarten.

Die angrenzenden Pappeln liegen außerhalb des Geltungsbereiches und werden deshalb hier nicht behandelt. Es ist jedoch zu prüfen, inwieweit hier ein Gefährdungspotential vorliegt. Als im Alter bruchgefährdete, relativ kurzlebige Art ist die Pappel kein Baum, der vorrangig erhalten werden sollte. Im Falle einer Beseitigung ist eine Ersatzbepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen sinnvoll, jedoch nicht Thema dieser Planung. Aussagen zum Artenschutz auch in Bezug auf diese Gehölze und zu den erforderlichen Maßnahmen macht der Artenschutz-Gutachter (siehe unten).

Schutzgebiete sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen. Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen gibt es nicht, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden. Es ist eine geringfügige Verschiebung des Artenspektrums (Flora und Fauna) in Richtung auf vermehrt an Siedlungen angepasste Arten und eine Zunahme der Artenzahl zu erwarten. Während des Baubetriebs ist mit gewissen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird durch Einfriedungen in Teilbereichen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen reduziert. Allerdings werden aufgrund der Lage die Barrierewirkungen nur in geringem, nicht relevantem Maße verstärkt. Die Schaffung von neuen naturnahen Strukturen kann die Eingriffe minimieren.

**Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP):** Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

**Verbotstatbestände:** Sowohl im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten gelten folgende Verbote:

**Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wild lebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot / ein Verstoß nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

**Tötungsverbot und Verletzungsverbot:** Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten. (Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.)

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist die Erstellung einer **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** erforderlich. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

„... Es werden keine Verbotstatbestände in Bezug auf **Pflanzenarten** ... erfolgen“ (TREPESCH <sup>32</sup> S. 8).

**Tierarten:** „Der Untersuchungsraum wurde in Abhängigkeit von der Mobilität der möglicherweise betroffenen Arten abgegrenzt (TREPESCH <sup>32</sup> S. 8).

In Bezug auf die Artengruppe **Fledermäuse** sind konfliktvermeidende Maßnahmen, Gestaltungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich (TREPESCH <sup>32</sup> S. 8 - siehe Maßnahmen oben ab Seite 28).

In Bezug auf die Artengruppen **Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen** sind konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich (TREPESCH <sup>32</sup> S. 15 - siehe Maßnahmen oben ab Seite 28).

Für die Artengruppe „Vogelarten, die in Siedlungsbereichen brüten und die freie Landschaft zur Nahrungssuche aufsuchen“ können Verbotstatbestände „ausgeschlossen werden“ (TREPESCH <sup>32</sup> S. 18). Es sind konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen erforderlich.

Für die Artengruppe „Vogelarten, die in Hecken, Gebüsch, Wäldern und sonstigen Gehölzen am Boden oder im Geäst brüten (ohne Hohlbrüter)“ gilt: Wo es möglich ist, sollten bestehende Gehölzstrukturen unbedingt erhalten bleiben, da diese bereits jetzt eine ausgeprägte Eingrünung der Fläche darstellen. Somit wird der Erhaltungszustand der Arten in Zukunft nicht gefährdet. Eine Ausnahme kann unter den beschriebenen Voraussetzungen erteilt werden. Es können Verbotstatbestände „ausgeschlossen werden“ (TREPESCH <sup>32</sup> S. 21f). Es sind konfliktvermeidende Maßnahmen und Gestaltungs-Maßnahmen erforderlich.

<sup>32</sup> Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) - Landschaftsarchitekt TREPESCH - Vorabzug vom 10.10.2022.

**Ergebnis:** Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung und erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut sind bei Beachtung der Vorgaben der saP nicht zu erwarten. Entsprechend den obigen Ausführungen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Es sind bei Einhalten der Vermeidungs und CEF-Maßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

| Schutzgut   | Baubedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Ergebnis – Eingriffserheblichkeit |
|---|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt | mittel                   | gering                        | gering                      | gering                            |

### 5.2.5 Schutzgut Landschaft / Erholung



Abbildung 41: Lage im Luftbild (Schrägansicht) – (aus dem Bayern-Atlas April, 2022)

Die sogenannte „Zimmermannswiese“ oder „Walkwiese“ ist eines der letzten verfügbaren innerstädtischen Grundstücke. Das Planungsgebiet liegt nördlich des Zentrums auf einer nahezu ebenen Fläche. Der Hauptanteil des Geltungsbereichs wird aktuell als Acker landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist kaum einsehbar. Im Westen und Norden grenzt der Geltungsbereich an bestehendes Siedlungsgebiet bzw. an die Walkstraße an. Von hier aus bestehen schöne Blickbeziehungen zur Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt.



Abbildung 42: Blick von der Walkstraße Richtung Süden auf die Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt (eigene Aufnahmen vom 02.11.2021)

Die bestehenden, zum Teil denkmalgeschützten, Gebäude im südlichen Geltungsbereich grenzen unmittelbar an die Hauptstraße bzw. den Rathausplatz an und liegen somit in einem ortsbildprägenden Bereich der Hirschauer Innenstadt.

Als **landschaftsbild bzw. ortsbildprägend** kann der überwiegende Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht eingestuft werden. Die neu geplante Bebauung schließt eine innerörtliche Baulücke.

Entsprechend der Landschafts- bzw. Ortsbildqualität der Nutzung als Acker ist die **Erholungseignung** einzustufen.

Eine Erschließung des unmittelbaren Gebiets durch Wege fehlt. Lediglich im Südwesten ist eine Fußwegeanbindung vom Parkplatz zur Hirschauer Innenstadt vorhanden, die erhalten bleibt. Eine weitere Anbindung des neuen Siedlungsbereiches zur Hauptstraße mit Überquerung des Unteren Schießhüttenbaches ist geplant. Der Bereich selbst ist durch die überwiegende Nutzung als Acker für die landschaftsgebundene Erholung von geringer Bedeutung.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft:**

Jeder Eingriff, jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend. Hier werden die im Umfeld bereits vorherrschenden Siedlungsstrukturen auf das neue Baugebiet ausgedehnt (innerörtlicher Lückenschluss). Aufgrund angrenzender Siedlungsstrukturen und aufgrund der überwiegenden Nutzung als Acker sind die diesbezüglichen Eingriffe aber vergleichsweise gering.

Die für die ortsnahe Erholung potentiell relevanten Wegeverbindungen bleiben erhalten und werden durch neue Anbindungen Richtung Innenstadt ergänzt.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört die Anpflanzung von Bäumen, sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen ...).

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

**Ergebnis:** Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten. Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild ist über den Ausgleichsbedarf für den Naturhaushalt mit gedeckt, die Verwirklichung der Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünung) ist hierfür Voraussetzung.

| Schutzgut   | Baubedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Ergebnis – Eingriffserheblichkeit |
|---|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Landschaft, Landschafts- und Ortsbild, Erholungseignung | gering                   | gering                        | gering                      | gering                            |

## 5.2.6 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

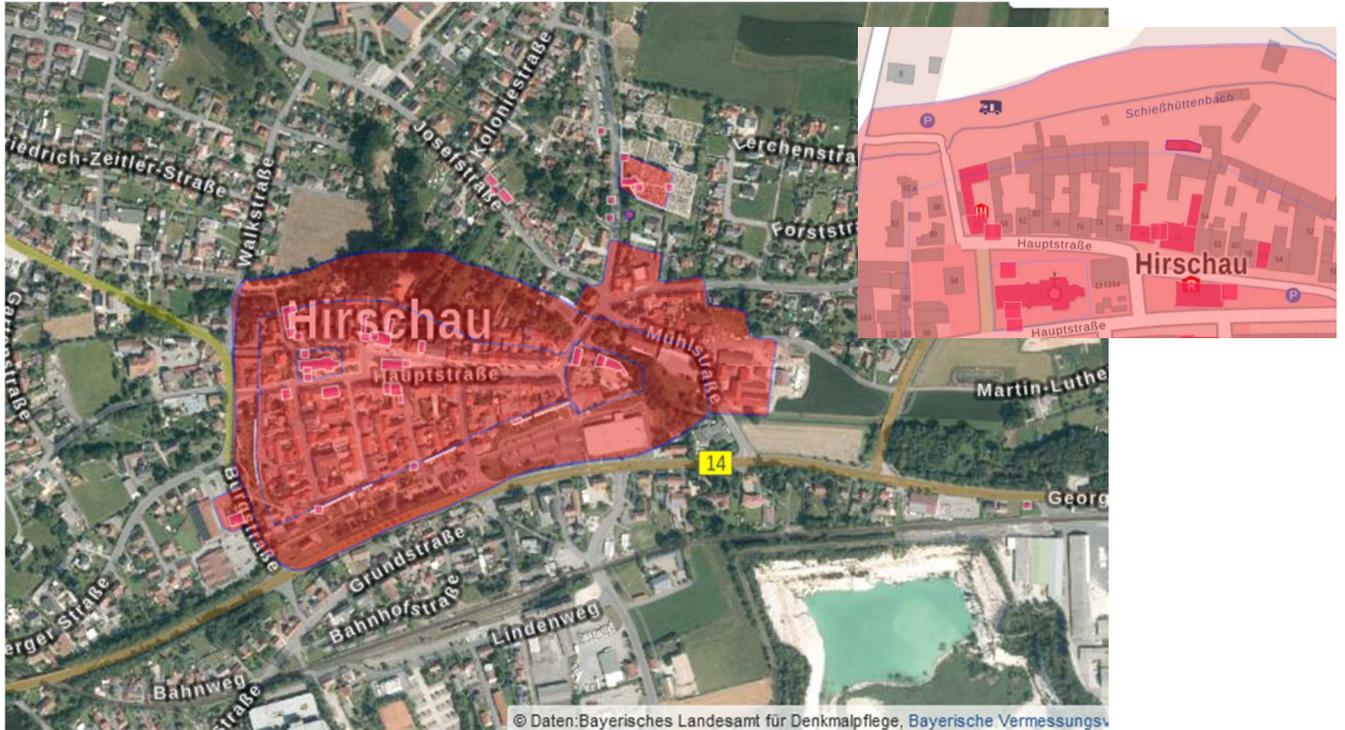


Abbildung 43: Lage der Bau- und Bodendenkmale (aus dem Bayern-Atlas April 2022, Okt. 2022)

Der Bayerische Denkmal-Atlas weist im Geltungsbereich auf **archäologische Bodenfunde, Bodendenkmäler und Baudenkmäler** hin<sup>33</sup>. Baudenkmäler im südlichen Geltungsbereich sollen in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen saniert werden. Bei Bauarbeiten sind die gesetzlichen Vorgaben (DSchG ...) zu beachten, eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist erforderlich und erfolgt.

Abbildung 44: Baudenkmale im Denkmal-Atlas – Stand 28.06.2022



<sup>33</sup> Bayerischer DENKMAL-ATLAS ([geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/), [https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/...](https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/) und <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - zuletzt 28.06.2022

|                     |                        |  |
|---------------------|------------------------|--|
| <b>Baudenkmale:</b> | <b>Aktennummer</b>     | D-3-71-127-16  |
|                     | <b>Lage</b>            | Bezirk Oberpfalz   Landkreis Amberg-Sulzbach   Hirschau  |
|                     | <b>Adresse</b>         | Hauptstraße 70   |
|                     | <b>Funktion</b>        | Nebengebäude, syn. Ökonomiehof, syn. Ökonomiegebäude, syn. Wirtschaftshof  |
|                     | <b>Beschreibung</b>    | Wohnhaus, zweigeschossiger, traufständiger und verputzter Massivbau mit Satteldach und profilierten Gewänden, im Kern 16. Jh., eingelassene Wappentafel, 14. Jh.; Rückgebäude, zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach, 16. Jh., hölzerner Laubengang, 18./19. Jh. |
| (zu Baudenkmale)    | <b>Aktennummer</b>     | D-3-71-127-15  |
|                     | <b>Lage</b>            | Bezirk Oberpfalz   Landkreis Amberg-Sulzbach   Hirschau  |
|                     | <b>Adresse</b>         | Bischof-Bösl-Platz; Georg-Schiffer-Straße; Hauptstraße; Hirtengasse; Klostersgasse; Postgasse; Rathausplatz; Stadtmauergasse; Hirschengasse  |
|                     | <b>Bilder</b>          |   |
|                     | <b>Beschreibung</b>    | Wohnhaus, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit einseitig halb angewalmtem Satteldach und Rundbogentor, im Kern 16./17. Jh.; Rückgebäude, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach und Stichbogengewänden, 18./19. Jh.; zwei Schwibbögen.          |
| (zu Baudenkmale)    | <b>Aktennummer</b>     | D-3-71-127-15  |
|                     | <b>Lage</b>            | Bezirk Oberpfalz   Landkreis Amberg-Sulzbach   Hirschau  |
|                     | <b>Adresse</b>         | Hauptstraße 66   |
|                     | <b>Funktion</b>        | Wohnhaus, syn. Wohngebäude   |
|                     | <b>Beschreibung</b>    | Wohnhaus, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit einseitig halb angewalmtem Satteldach und Rundbogentor, im Kern 16./17. Jh.; Rückgebäude, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach und Stichbogengewänden, 18./19. Jh.; zwei Schwibbögen.          |
| (zu Baudenkmale)    | <b>Aktennummer</b>     | D-3-71-127-74  |
|                     | <b>Lage</b>            | Bezirk Oberpfalz   Landkreis Amberg-Sulzbach   Hirschau  |
|                     | <b>Adresse</b>         | Hauptstraße 68   |
|                     | <b>Funktion</b>        | Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude   |
|                     | <b>Beschreibung</b>    | Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger Satteldachbau, Bruchsteinmauerwerk, im Kern wohl 16. Jh., später verändert, an der Nordseite erhaltene Mauerteile der Stadtbefestigung.   |
|                     | <b>Verfahrensstand</b> | Benehmen nicht hergestellt   |

|   |                     |  |
|---|---------------------|--|
| <b>Bodendenkmale:</b><br><br>(zu Bodendenkmale) | <b>Aktennummer</b>  | D-3-6437-0038  |
|   | <b>Lage</b>         | Bezirk Oberpfalz   Landkreis Amberg-Regen   Hirschau   |
|   | <b>Beschreibung</b> | Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Hirschau.                                     |
|   | <b>Aktennummer</b>  | D-3-6437-0050  |
|   | <b>Lage</b>         | Bezirk Oberpfalz   Landkreis Amberg-Regen   Hirschau   |
|   | <b>Beschreibung</b> | Archäologische Befunde der mittelalterlichen Stadtbefestigung von Hirschau, darunter die untertägigen Spuren von drei abgebrochenen Toren. |

Der Geltungsbereich wird überwiegend (Nordteil) **landwirtschaftlich als Acker** genutzt. Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von ca. 1,1 ha mit noch unbekanntem landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig verloren, dieser Verlust kann nicht direkt kompensiert werden.

**Ergebnis:** Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, sowie durch Baumaßnahmen im Bereich von Bau- und Bodendenkmalen betroffen. Hierbei und bei der Sanierung der Baudenkmale ist eine enge Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen erforderlich. Bei Bauarbeiten sind die gesetzlichen Vorgaben (DSchG ...) zu beachten, eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist erforderlich und erfolgt.

**„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.** Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren“<sup>34</sup>.

## Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit

Bestehende **Wasserschutzgebiete** liegen nicht im Bereich des geplanten Baugebiets und sind deshalb von der Gebietsausweisung nicht betroffen. Das Thema Überschwemmungsgebiete, Hochwasser usw. wird beim Schutzgut Wasser behandelt, auch in Bezug auf die Belange, die für das „Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“ von Bedeutung sind.

Die Fläche dient weder dem Lärmschutz noch hat sie besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung.

Neben der für seniorengerechtes Wohnen vorgesehenen Bebauung werden alle Wohnungen im nördlichen Bereich barrierefrei gestaltet.

Aufgrund der Lage und Strukturierung ist die Bedeutung des Gebiets für die **Erholung der Bevölkerung** vergleichsweise gering (siehe Schutzgut Landschaft / Erholung ab Seite 75). Durch die Bebauung und Umwidmung zu privaten, zumindest teilweise, eingefriedeten Grundstücken wird theoretisch die Zugänglichkeit im Sinne des freien Zugangs zur Natur eingeschränkt, wobei der Acker bereits bisher keine Erholungsfunktion hat. Angrenzende Wegeverbindungen mit Bedeutung für das unmittelbare Umfeld bleiben in ihrem Umfang

<sup>34</sup> aus der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.08.2022

erhalten und sollen durch neue Wegeverbindungen ergänzt werden (siehe auch die folgende Abbildung 45, sowie die Abbildung 54 auf Seite 108).

Die Möglichkeit einen durchgängigen (Rad-)Weg durch das Gebiet in Ost-West-Richtung entlang des Schießhüttenbachs zu legen, wird mit der aktuellen Planung nicht verbaut, allerdings fehlen für die Verwirklichung die Flächen im Osten des Geltungsbereichs am Eschenbach (zur Anbindung der Josefsstraße). Im städtebaulichen Entwurf sind solche Weiterführungen dargestellt, im Bebauungsplan können keine Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereichs gemacht werden.



Abbildung 45: Rad- und Wanderwege (ergänzter Ausschnitt aus dem Bayern-Atlas - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>... - Dez. 2022)

Blau: Gewünschte Rad- und Fusswege-Verbindung

Blau gestrichelt: zur Zeit nicht realisierbar.

Rot: Fernwanderweg „Goldene Straße“;

Orange: Örtlicher Wanderweg der Stadt Hirschau – „Verbindung Monte-Kalvarienberg“;

Dunkelgrün: „Paneeuropa-Radweg“ (Fernradweg);

Hellgrün: Radweg „Landkreis Amberg-Sulzbach - Amberg-Hirschau“.

Im Zuge der Planung wurde ein **Kampfmittelgutachten**<sup>35</sup> erstellt sowie eine **Kampfmittelüberprüfung**<sup>36</sup> durchgeführt. Hierbei wurden keine Kampfmittel geborgen. Um mögliche Gefahren auszuschließen, sind die Bauarbeiten mit der notwendigen Vorsicht durchzuführen. Bei Auffinden unbekannter, insbesondere kampfmittelverdächtiger Gegenstände, ist der zuständige „Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen“.

#### Prüfung möglicher **Beeinträchtigungen durch (Geruchs-) Immissionen:**

Zum Vorhaben wurde ein „Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhaltung“<sup>37</sup> beauftragt und durchgeführt, um die Erheblichkeit der vorhandenen Tierhaltung zu ermitteln: So „... befindet sich derzeit auf den Fl. Nrn. 199 und 2277/3 Gemarkung Hirschau ein landwirtschaftlicher Betrieb mit 20 Milchkühen und einem Festmistlager mit einer Grundfläche von ca. 42 m<sup>2</sup>. Der Betrieb soll nach Auskunft des Landratsamtes Amberg-Sulzbach /24/ ausgesiedelt werden ... Auf den Fl. Nrn. 2279/2, 2294 sowie 2297, der Gemarkung Hirschau befindet sich eine Hobbytierhaltung mit vier Pferden und einem Mistlager ...“ (Seite 8 des Gutachtens<sup>37</sup>).

„... Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn einer emittierenden Anlage Bestandsschutz zukommt. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären. ... Der Bereich um den Rinderbetrieb kann aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung einem Dorfgebiet gleichgesetzt werden. ... Da es sich bei den oben genannten beiden Gebäudeteilen mit einer Überschreitung der 10 % der Geruchsstundenhäufigkeiten um einen Übergang von einem Gebiet mit dorfgebietsähnlichem Charakter zu einem Wohngebiet handelt, können Übergangswerte von bis zu 15 % herangezogen werden, welche an beiden Gebäudekomplexen mit max. 11 % bzw. 13 % eingehalten werden können (vgl. Abbildung 14). Zudem soll nach Aussage des Landratsamtes Amberg-Sulzbach die Rinderhaltung auf den Fl. Nrn. 199 und 2277/3, Gemarkung Hirschau ausgesiedelt werden ...“ (Seite 26 des Gutachtens<sup>37</sup>).

Das Gutachten<sup>37</sup> (S. 27) kommt zu folgendem Endergebnis: „Zusammenfassend kann kon-

<sup>35</sup> Luftbildauswertung, Fa. KAMISERV GmbH, 92224 Amberg, 02.03.2022

<sup>36</sup> Abschlussbericht, Projekt: 2022252 Hirschau Neubaugebiet – Kampfmittelüberprüfung, Fa. KAMISERV GmbH, 92224 Amberg, 21.04.2022

<sup>37</sup> Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH Landshut: Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhaltung – HRS-6312-01 / 6312-01\_E01 vom 17.05.2022 (34 Seiten).

statiert werden, dass an den geplanten Wohnhäusern des Bauleitplanverfahrens zeitweise Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen auftreten können, diese jedoch noch keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) darstellen. Die landwirtschaftlichen Betriebe stehen in keinem immissionsschutzfachlichen Konflikt mit dem geplanten Baugebiet in Hirschau".

Bei den Schweinestallungen „handelt es sich um keine landwirtschaftliche Anlage, da hier lediglich vorübergehend und nur eine sehr geringe Anzahl an Tieren gehalten wird. Typische Betriebsabläufe einer aktiven Schweinehaltung werden hier nicht durchgeführt. Ein relevanter Beitrag zur Geruchsbelastung am geplanten Standort (durch landwirtschaftliche Betriebe) ist somit nicht zu erwarten. Die Berücksichtigung der Schweinehaltung in der Immissionsprognose“ und somit eine Berücksichtigung als erhebliche Beeinträchtigung in der Bauleitplanung ist folglich nicht erforderlich (Hoock & P. <sup>38</sup>).

Das Bauleitplanverfahren baut auf diesen Ergebnissen auf.

Während der Bauphase ist mit **baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb** und den damit zusammenhängenden **Fahrverkehr** zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und keine bleibenden Folgen für die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit haben. Durch die Realisierung der zusätzlichen Wohnnutzungen wird es zu einer Zunahme des **Verkehrs** kommen.

Durch die Realisierung des Baugebiets wird es **anlage- und betriebsbedingt** zu einer **geringen Zunahme des Verkehrs** kommen. Die vorhandenen angrenzenden Siedlungsgebiete im Westen und Norden werden durch die geplante Bebauung nicht nennenswert zusätzlich belastet, da die Zufahrt zum neuen Baugebiet über den bestehenden Parkplatz im Südwesten geplant ist und zur bestehenden Siedlung nur Notfall-Anbindungen vorgesehen sind.

Es ist wie immer darauf zu achten, dass benachbarten Parzellen nicht übermäßig Oberflächenwasser zufließt.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden empfohlen.

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sind sicher zu stellen, die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

**Ergebnis:** Aufgrund der Lage und bestehenden Nutzungen ist bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu rechnen. Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich einzig durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen betroffen, dieser Flächenverlust ist nicht ausgleichbar.

| Schutzgut                              | Baubedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Ergebnis – Eingriffserheblichkeit  |
|--|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--|
| Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter | mittel                   | gering                        | gering                      | mittel in Bezug auf den ausgleichbaren Verlust landwirtschaftlicher Flächen ansonsten gering |

<sup>38</sup> Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Landshut - Ergänzende Stellungnahme mit Schreiben vom 05.10.2022 – HRS-6312-01

### 5.2.7 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Bei der Analyse der Auswirkungsprognose wurden bereits Wechselwirkungen bei den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) sowie Klima und Luft (Veränderung des Lokalklimas) aus.

Eine gute Eingrünung hat positive Auswirkungen auf Landschafts- bzw. Ortsbild und die Biotopvernetzung. Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurde diese bereits dargestellt.

### 5.2.8 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird bei Einhaltung der Vorgaben und Hinweise nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2 e BauGB).

Weder in der Bauphase, noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

## 5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei einem Verzicht auf eine Neuausweisung des Baugebietes mit Wohnbauflächen und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante) würden die landwirtschaftlichen Flächen im „Außenbereich im Innenbereich“ erhalten bleiben. Die Stadt könnte der Aufgabe, ihre Wohnfunktion zu stärken nicht nachkommen oder müsste – soweit überhaupt möglich – auf weniger geeignete Flächen und weniger stadtnahe Flächen ausweichen. Flächenverbrauch und Versiegelung von Teilbereichen würden an der hier überplanten Stelle unterbleiben. Statt einer sinnvollen Neunutzung der bereits bebauten Teilflächen des Gebietes, würden diese brachfallen, denkmalgeschützte Gebäude würden verfallen.

Dem Vorrang der Innenentwicklung und weiterer Vorgaben der Landesplanung entsprechend sollte dieses hier vorhandene Potenzial der Innenentwicklung im Stadtzentrum vorrangig einer (Wohn-) Nutzung zugeführt werden, statt den Wohnbedarf irgendwo am Ortsrand zu decken. Grundsätzlich soll hier verdichtetes Bauen möglich sein, deshalb werden die Festsetzungen entsprechend offen gehalten.

Eine **alternative Erschließung** ist nicht sinnvoll, sie hätte nur Nachteile und keine Vorteile.

Angesichts der angrenzenden Nutzungen und der angepassten geplanten Wohnbebauung sind bei der vorliegenden Lösung keine nachhaltigen **Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen** zu erwarten, während andere Lösungen – wenn überhaupt möglich - vermutlich zu stärkeren Eingriffen führen würden.

## 5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 5.4.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht dazustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des §14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Vermeidungsmaßnahmen aus Anhang 2 auf Seite 40 des Leitfadens soweit möglich übernommen.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie die geplanten Artenschutzmaßnahmen, die geplanten Pflanzmaßnahmen und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Gebäudehöhen ...) zu nennen. Die Verringerung bzw. Reduzierung der Grundwasserneubildung wird durch die Festsetzung durchlässiger Befestigungen im Bereich von Stellplätzen begrenzt.

### 5.4.2 Eingriffsermittlung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden; soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie „durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ... zu kompensieren“ (§ 13 BNatSchG).

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen, welche die Umnutzung vorbereiten. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird ein Verfahren angelehnt an den Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“<sup>39</sup> (Fassung vom Dezember 2021) angewandt.

Bei der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ im Leitfaden (S. 12) wurden nicht alle Fragen zum Bebauungsplan mit „ja“ beantwortet, deshalb wird im Folgenden ein Verfahren angelehnt an das Regelverfahren angewendet.

---

<sup>39</sup> Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, Fortschreibung des Leitfadens aus dem Jahr 2003, Stand: Dezember 2021, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,8 ha.

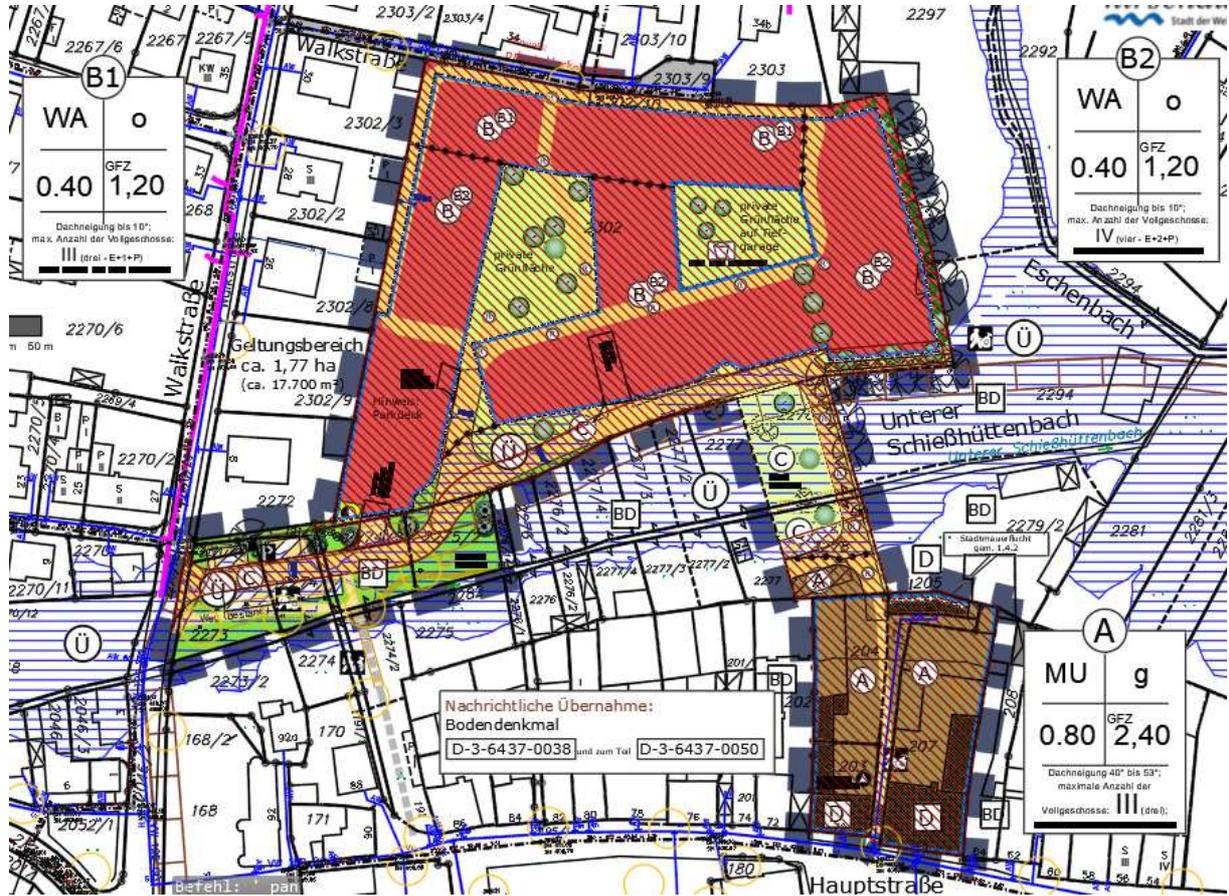


Abbildung 46: Eingriffsfläche (rot schraffierte Flächen)

Die Baugebietsflächen einschließlich verkehrsüblicher Erschließung umfassen ca. 13.825 m<sup>2</sup> (= Eingriffsfläche, rot schraffierte Flächen in Abbildung 46).

Hierbei sind folgende Strukturen im Eingriffsbereich nicht eingriffsrelevant (WP=0): bestehende Gebäude (BNT: X4), versiegelte Flächen (BNT: V11, wasserundurchlässige Beton-, Asphalt- und Pflasterdecken). Dies trifft vor allem auf die vorhandenen Strukturen im Bereich A zu.

## Teilschritt 1b: Einstufung und Bewertung des Zustandes des Plangebietes (Ausgangszustand)

Für das **Schutzgut Arten und Lebensräume** werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach Merkmalen und Ausprägungen den **Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste**<sup>40</sup> (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung) **zugeordnet**. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Darüberhinausgehende Auswirkungen werden verbal-argumentativ beim Schutzgut Pflanzen und Tiere (siehe Ziffer 5.2.4 ab Seite 68) erfasst. Ebenso erfolgt die Bewertung aller weiteren Schutzgüter verbal-argumentativ.

Die als Acker genutzten Bereiche sowie die artenarmen Säume und Staudenfluren sind gemäß Liste 1a des Leitfadens (Leitfaden, Anlage 1, Liste 1a, Seite 37) als „naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biotop- und Nutzungstypen“ mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, eingestuft.

Beim Extensivgrünland sowie den Gehölzstrukturen (Sträucher und Bäume) handelt es sich gemäß Liste 1b des Leitfadens um „Biotop- und Nutzungstypen mit naturnahen und/oder extensiv genutzten Elementen“ mit mittlerer Bedeutung.

Die Bewertung des Ausgangszustandes der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit **geringer und mittlerer** naturschutzfachlicher Bedeutung entsprechend der vereinfachten Erfassung **pauschal** anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen. Bei BNT mit **hoher naturschutzfachlicher** Bedeutung erfolgt die Bewertung **gemäß Biotopwertliste**.

Das bedeutet im Überblick<sup>41</sup>:  
(siehe nebenstehende Abbildung)

- BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste werden mit **0 WP** bewertet.
- BNT mit einer **geringen** naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (**1-5 WP**) werden pauschal mit **3 WP** bewertet;
- BNT mit einer **mittleren** naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (**6-10 WP**) werden pauschal mit **8 WP** bewertet.
- BNT mit einer **hohen** naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste (**11 – 15 WP**) bewertet.

Abbildung 47: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 15

Im Baugebiet erfolgt aufgrund der unterschiedlich festgesetzten Nutzungen und Grundflächenzahlen (GRZ) eine **getrennte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs** für die **Bereiche A** (MU), **B** (WA) **und C** (Flächen entlang des Unteren Schießhüttenbaches).

Die Einstufung des Ausgangszustandes erfolgt ebenfalls getrennt in diese Bereiche.

Folgende Strukturen sind nicht eingriffsrelevant (WP=0): bestehende Gebäude (BNT: X4), versiegelte Flächen (BNT: V11, wasserundurchlässige Beton-, Asphalt- und Pflasterdecken).

<sup>40</sup> Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014, mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14

<sup>41</sup> Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 15,

**Bereich A – Urbanes Gebiet (MU)**
**Einstufung und Bewertung des Zustandes des Plangebietes nach der naturschutzfachlichen Bedeutung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume**

| Bezeichnung gemäß Biotopwertliste   | BNT gem. Biotopwertliste <sup>42</sup> (Code) | Wertpunkte (WP) gem. Biotopwertliste | Naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste | Bewertung gemäß Leitfaden <sup>43</sup> | Fläche in m <sup>2</sup> |
|---|---|--------------------------------------|---|---|--------------------------|
| Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung; (hier: Grünflächen am Parkplatz im Westen sowie im Innenhof Fl.Nrn. 203 und 204 )            | P11   | 5                                    | gering  | 3                                       | 150,00                   |
| Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland; (hier: Grünflächen am Unteren Schießhüttenbach auf Fl.Nr. 2278)  | G211  | 6                                    | mittel  | 8                                       | 240,00                   |
| Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, befestigt (mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke, geschottert oder mit wassergebundener Decke...); (hier: Parkplatz im Innenhof Fl.Nrn. 203 und 204) | V12   | 1                                    | gering  | 3                                       | 560,00                   |
| <i>Summe Eingriffsfläche</i>  |   |                                      |   |   | <i>950,00</i>            |

**Bereich B – Allgemeines Wohngebiet (WA)**
**Einstufung und Bewertung des Zustandes des Plangebietes nach der naturschutzfachlichen Bedeutung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume**

| Bezeichnung gemäß Biotopwertliste   | BNT gem. Biotopwertliste <sup>44</sup> (Code) | Wertpunkte (WP) gem. Biotopwertliste | Naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste | Bewertung gemäß Leitfaden <sup>45</sup> | Fläche in m <sup>2</sup> |
|---|---|--------------------------------------|---|---|--------------------------|
| Intensiv bewirtschaftete Äcker  | A11   | 2                                    | gering  | 3                                       | 11.400,0                 |
| Artenarme Säume und Staudenfluren; (hier: Altgrasflur am Rand der Ackerfläche )   | K11   | 4                                    | gering  | 3                                       | 450,00                   |
| Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte; BNT (Code): B116, WP: 7 (hier: Gehölzbestand am Siedlungsrand im Nordosten der Fl.Nr. 2302) | B116  | 7                                    | mittel  | 8                                       | 100,00                   |
| <i>Summe Eingriffsfläche</i>  |   |                                      |   |   | <i>11.950</i>            |

<sup>42</sup> Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014, mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)

<sup>43</sup> Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 15,

<sup>44</sup> Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014, mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)

<sup>45</sup> Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 15,

**Bereich C – Flächen entlang des Unteren Schießhüttenbaches**
**Einstufung und Bewertung des Zustandes des Plangebietes nach der naturschutzfachlichen Bedeutung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume**

| Bezeichnung gemäß Biotopwertliste   | BNT gem. Biotopwertliste <sup>46</sup> (Code) | Wertpunkte (WP) gem. Biotopwertliste | Naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste | Bewertung gemäß Leitfaden <sup>47</sup> | Fläche in m <sup>2</sup> |
|---|---|--------------------------------------|---|---|--------------------------|
| Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung; (hier: Grünflächen am Parkplatz im Westen)   | P11   | 5                                    | gering  | 3                                       | 60,00                    |
| Deutlich veränderte Fließgewässer (Gewässerstruktur 4); BNT (Code): F13, WP: 8 (hier: Unterer Schießhüttenbach auf Fl.Nr. 2278)   | F13   | 8                                    | mittel  | 8                                       | 5,00                     |
| Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte; (hier: Ufersaum am Unteren Schießhüttenbach auf Fl.Nr. 2278)   | K123  | 7                                    | mittel  | 8                                       | 10,00                    |
| Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland; (hier: Grünflächen am Unteren Schießhüttenbach auf Fl.Nr. 2278)  | G211  | 6                                    | mittel  | 8                                       | 380,00                   |
| Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, befestigt (mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke, geschottert oder mit wassergebundener Decke...); (hier: Parkplatz/Wohnmobilstellplatz im Westen) | V12   | 1                                    | gering  | 3                                       | 450,00                   |
| Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten, mittlere Ausprägung; (hier: Fichte im Bereich Fl.Nr. 2278, Kronendurchmesser ca. 4 m)                          | B322  | 8                                    | mittel  | 8                                       | 15,00                    |
| <b>Summe Eingriffsfläche</b>  |   |                                      |   |   | <b>925,00</b>            |

**Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere**

„Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds prognostiziert. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der **Intensität des Eingriffs**, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen.

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen etwa als Folge einer Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Der Bebauungsplan legt Art und Maß

<sup>46</sup> Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014, mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)

<sup>47</sup> Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 15,

der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem **Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung** abgeleitet werden. Hierzu dient die **Grundflächenzahl (GRZ)**.<sup>48</sup>

„Für eine praxisgerechte Ermittlung bietet sich bei den beiden Gruppen der **BNT mit einer geringen bzw. mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung** als Beeinträchtigungsfaktor die **Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche** an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören, d.h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt.

Dasselbe gilt für die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung. (...) Bei einer Betroffenheit von Biotop und Nutzungstypen **hoher naturschutzfachlicher Bedeutung** (z.B. geschützte Biotope, FFH-Lebensraumtypen) wird dagegen grundsätzlich von einem **Totalverlust** ausgegangen und pauschal der **Beeinträchtigungsfaktor 1** verwendet“ (Leitfaden, Stand Dez. 2021, Seite 18).

Abbildung 48: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 18

Das bedeutet im Überblick:

- Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ:  
**Beeinträchtigungsfaktor = GRZ**
- Bei Eingriffen in BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung sind die Wertpunkte des BNT gemäß Biotopwertliste BayKompV unmittelbar anzuwenden:  
**Beeinträchtigungsfaktor = 1**

### Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Baugebiet erfolgt aufgrund der unterschiedlich festgesetzten Nutzungen und Grundflächenzahlen (GRZ) eine **getrennte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs** für die **Bereiche A (SO), B (WA) und C** (Flächen entlang des Unteren Schießhüttenbaches).

Im Baugebiet werden folgende **Grundflächenzahlen (GRZ)** festgesetzt:

**Bereich A** – Urbanes Gebiet (MU): **0,80;**

**Bereich B** – Allgemeines Wohngebiet (WA): **0,40;**

Für den **Bereich C** (Flächen entlang des Unteren Schießhüttenbaches) wird für die geplante Neuanlage der Erschließungsstraße / Brückenbau) ein **Eingriffsfaktor von 1,0** angesetzt.

**Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs** erfolgt auf Grundlage der **Bestandserfassung und -bewertung**.

Zudem wird bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der **Planungsfaktor** berücksichtigt. Durch „**Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs**“ (Vermeidungsmaßnahmen gemäß Anlage 2 des Leitfadens<sup>49</sup>) kann der ermittelte Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % reduziert werden. „Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11BauGB) und ihre positive Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.“ (Leitfaden, Seite 19).

<sup>48</sup> Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 18

<sup>49</sup> Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Anlage 2: Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise zur Anwendung des Planungsfaktors, Seite 40,

Als Grundlage dient die „Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ des Leitfadens (siehe folgende Abbildung 49).



Abbildung 49: Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Leitfaden, Stand Dez. 2021, Abb. 8, Seite 19)

Für das Planungsgebiet wurde unter Berücksichtigung des Planungsfaktors für die unterschiedlichen Bereiche folgender Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Arten- und Lebensräume ermittelt :

| <b>Ausgleichsbedarf Bereich A – GRZ = 0,80</b>   |  |  |                              |                                       |                       |
|--|--|--|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Bezeichnung <sup>1)</sup>  | Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume <sup>2)</sup>   | Fläche in m <sup>2</sup>   | Bewertung (WP) <sup>3)</sup> | Beeinträchtigungsfaktor <sup>4)</sup> | Ausgleichsbedarf (WP) |
| Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung; BNT (Code): P11, WP: 5 (hier: Grünflächen am Parkplatz im Westen sowie im Innenhof Fl.Nrn. 203 und 204 )            | gering   | 150,00   | 3                            | 0,8                                   | <b>360</b>            |
| Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland; BNT (Code): G211, WP: 6 (hier: Grünflächen am Unteren Schießhüttenbach auf Fl.Nr. 2278)   | mittel   | 240,00   | 8                            | 0,8                                   | <b>1.536</b>          |
| Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, befestigt (mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke, geschottert oder mit wassergebundener Decke...); BNT (Code): V12, WP: 1 (hier: Parkplatz im Innenhof Fl.Nrn. 203 und 204) | gering   | 560,00   | 3                            | 0,8                                   | <b>1.344</b>          |
| Summe Eingriffsfläche  |  | 950,00   |                              |                                       |                       |
| <b>Summe des Ausgleichsbedarfs für Bereich A in Wertpunkten ohne Anrechnung des Planungsfaktors</b>  |  |  |                              |                                       | <b>3.240</b>          |
| Planungsfaktor   | Begründung   | Sicherung  |                              |                                       |                       |
| Verwendung versickerungsfähiger Beläge   | Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens wird durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten. Der Niederschlagsabfluss in die Kanalisation wird reduziert und gleichzeitig der Erhalt und die Neubildung des Grundwassers gefördert. Auch das Mikroklima profitiert. Entsiegelte Flächen fördern die Verdunstung und können zur Abkühlung der unmittelbaren Umgebung beitragen. | Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unter Ziff. 1.17 |                              | 5%                                    |                       |
| <b>Summe (max. 20 %)</b>   |  |  |                              | <b>5 %</b>                            |                       |
| <b>Endsumme des Ausgleichsbedarfs für den Bereich A in Wertpunkten</b>   |  |  |                              |                                       | <b>3.078</b>          |

**Ausgleichsbedarf Bereiche B (WA) – GRZ = 0,40**

| Bezeichnung <sup>1)</sup>   | Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume <sup>2)</sup> | Fläche in m <sup>2</sup> | Be-wertung (WP) <sup>3)</sup> | Beeinträch-tigungsfaktor <sup>4)</sup> | Ausgleichs-bedarf (WP) |
|---|--|--------------------------|-------------------------------|--|------------------------|
| Intensiv bewirtschaftete Äcker;<br>BNT (Code): A11, WP: 2   | gering   | 11.400,00                | 3                             | 0,4                                    | <b>13.680</b>          |
| Artenarme Säume und Stauden-fluren;<br>BNT (Code): K11, WP: 4<br>(hier: Altgrasflur am Rand der Ackerfläche)  | gering   | 450,00                   | 3                             | 0,4                                    | <b>540</b>             |
| Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte;<br>BNT (Code): B116, WP: 7<br>(hier: Gehölzbestand am Siedlungsrand im Nordosten der Fl.Nr. 2302) | mittel   | 100,00                   | 8                             | 0,4                                    | <b>320</b>             |
| Summe Eingriffsfläche   |  | 11.950,00                |                               |  |                        |

**Summe des Ausgleichsbedarfs für den Bereich in Wertpunkten ohne Anrechnung des Planungsfaktors**

**14.540**

| Planungsfaktor   | Begründung  | Sicherung  |     |
|--|---|--|-----|
| Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen  | Grünflächen mit ihren Wiesen und Gehölz-pflanzungen (heimische Bäume und Sträucher) können einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen. Sie leisten zudem einen positiven Beitrag für das Mikroklima. Die zentrums-nahen Grünflächen stellen außerdem vielfältige Ökosystemleistungen für den Menschen bereit. Sie sorgen für frische Luft, bieten Möglichkeit zur Naturerfahrung oder dienen der Bevölkerung, insbesondere den Anwohnern, zur Erholung. Die Pflanzung von Laubbäumen zur Durchgrünung des Baugebietes trägt zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes bei. | Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB:<br>Festsetzungen zu Pflanzungen unter Ziff. 1.19 | 5 % |
| Verwendung versickerungsfähiger Beläge   | Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens wird durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten. Der Niederschlagsabfluss in die Kanalisa-tion wird reduziert und gleichzeitig der Erhalt und die Neubildung des Grundwassers gefördert. Auch das Mikroklima profitiert. Entsiegelte Flächen fördern die Verdunstung und können zur Abkühlung der unmittelbaren Umgebung beitragen.   | Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unter Ziff. 1.17   | 5%  |
| Dauerhafte Begrünung von Flachdächern, Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen | Die positiven Auswirkungen einer Dachbegrünung und einer begrünten Fassade sind vielfältig und betreffen das städtische Mikroklima. Eine begrünte Wand stellt einen wertvollen Lebensraum für ver-schiedene Insekten und Vögel dar. Beispielsweise als Nistplatz für diverse Singvogelarten oder in Form von Blüten und Früchten als Nahrungsquelle.  | Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unter Ziff. 1.7  | 5 % |
| <b>Summe (max. 20 %)</b>   |   | <b>15 %</b>  |     |

**Endsumme des Ausgleichsbedarfs für den Bereich B in Wertpunkten**

**12.359**

**Ausgleichsbedarf Bereich C – Flächen entlang des Unteren Schießhüttenbaches, Eingriffsfaktor: 1,0 (Neuanlage Erschließungsstraße)**

| Bezeichnung <sup>1)</sup>  | Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume <sup>2)</sup> | Fläche in m <sup>2</sup> | Be-wertung (WP) <sup>3)</sup> | Beeinträch-tigungsfaktor <sup>4)</sup> | Ausgleichs-bedarf (WP) |
|--|--|--------------------------|-------------------------------|--|------------------------|
| Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung; BNT (Code): P11, WP: 5 (hier: Grünflächen am Parkplatz im Westen)   | gering   | 60,00                    | 3                             | 1,0                                    | <b>180</b>             |
| Deutlich veränderte Fließgewässer (Gewässerstruktur 4); BNT (Code): F13, WP: 8 (hier: Unterer Schießhüttenbach auf Fl.Nr. 2278)  | mittel   | 10,00                    | 8                             | 1,0                                    | <b>80</b>              |
| Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte; BNT (Code): K123, WP: 7 (hier: Ufersaum am Unteren Schießhüttenbach auf Fl.Nr. 2278)  | mittel   | 10,00                    | 8                             | 1,0                                    | <b>80</b>              |
| Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland; BNT (Code): G211, WP: 6 (hier: Grünflächen am Unteren Schießhüttenbach auf Fl.Nr. 2278)   | mittel   | 380,00                   | 8                             | 1,0                                    | <b>3.040</b>           |
| Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, befestigt (mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke, geschottert oder mit wassergebundener Decke...); BNT (Code): V12, WP: 1 (hier: Parkplatz/Wohnmobilstellplatz im Westen) | gering   | 450,00                   | 3                             | 1,0                                    | <b>1.350</b>           |
| Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten, mittlere Ausprägung; BNT (Code): B322, WP: 8 (hier: Fichte im Bereich Fl.Nr. 2278, Kronendurchmesser ca. 4 m)                         | mittel   | 15,00                    | 8                             | 1,0                                    | <b>120</b>             |
|  |  | Summe Eingriffsfläche    | 925,00                        |  |                        |
| <b>Summe des Ausgleichsbedarfs für Bereich C in Wertpunkten ohne Anrechnung des Planungsfaktors</b>  |  |                          |                               |  | <b>4.850</b>           |

**Planungsfaktor**

Kein Planungsfaktor anrechenbar.

Durch die Neuanlage der Erschließungsstraße erfolgt eine Versiegelung der Flächen.

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Endsumme des Ausgleichsbedarfs für den Bereich C in Wertpunkten</b> | <b>4.850</b> |
|--|--------------|

Insgesamt entsteht für das Baugebiet somit folgender Ausgleichsbedarf:

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Endsumme Ausgleichsbedarf für den Bereich A in Wertpunkten</b>            | <b>3.078</b>  |
| <b>Endsumme Ausgleichsbedarf für den Bereich B in Wertpunkten</b>            | <b>12.359</b> |
| <b>Endsumme Ausgleichsbedarf für den Bereich C in Wertpunkten</b>            | <b>4.850</b>  |
| <b>ENDSUMME GESAMTER AUSGLEICHSBEDARF Bereiche A, B und C in Wertpunkten</b> | <b>20.278</b> |

Erläuterungen zu den Tabellen:

1): Bezeichnung gemäß Biotopwertliste BayKompV (BNT, WP)

2): naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste (BayKompV): gering (1-5 WP), mittel (6-10 WP), hoch (11-15 WP)

3): Bewertung (WP) gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Stand Dez. 2021, S. 15; BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung: pauschal 3 WP, BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung: pauschal 8 WP, BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung: Wertpunkte (WP) gemäß Biotopwertliste (BayKompV)

4): Beeinträchtigungsfaktor gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Stand Dez. 2021, S. 18: Beeinträchtigungsfaktor = GRZ bei Eingriffen in BNT mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung, Beeinträchtigungsfaktor = 1 bei Eingriffen in BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

### 5.4.3 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen

#### Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Der Ausgleich in Wertpunkten erfolgt auf internen und externen Ausgleichsflächen (siehe auch Ziff. 1.23).

#### Interne Ausgleichsflächen

Die Lage und die geplanten Maßnahmen auf den internen Ausgleichsflächen (siehe auch Ziff. 1.23.1) können auch dem **Plan „Interne Ausgleichsfläche“** entnommen werden.

Am Unteren Schießhüttenbach werden im Geltungsbereich auf **Teilflächen von Flurnummer 2278** der Gemarkung Hirschau Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Der unmittelbar Bachbereich bis zu den Böschungsoberkanten bleibt in diesem ersten Schritt ausgeklammert, um das Bauleitplanverfahren nicht unnötig zu erschweren. Dieser Bereich liegt im Wesentlichen auf Flurnummer 2282 (diese Fl.-Nr. gehört bis zur Mitte den Eigentümern der jeweiligen Uferflurstücke – also hier den Eigentümern der Flurnummer 2278). Der Untere Schießhüttenbach ist ein Gewässer 3. Ordnung.

#### Ausgangszustand:

Extensives Grünland,  
Biotopnutzungstyp (BNT) G211,  
Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Im Uferbereich ist eine mehrstämmige Erle vorhanden. Ein Holzsteg überquert das Gewässer. Des Weiteren befinden sich eine größere Fichte sowie einige Ahorne auf der Fläche.

Im Zuge der geplanten Querung des Tales (Geh- und Radwegeverbindung, Zufahrt und Rettungsweg ...) ist die Entfernung der Fichte erforderlich, der restliche Gehölzbestand soll soweit möglich erhalten werden.

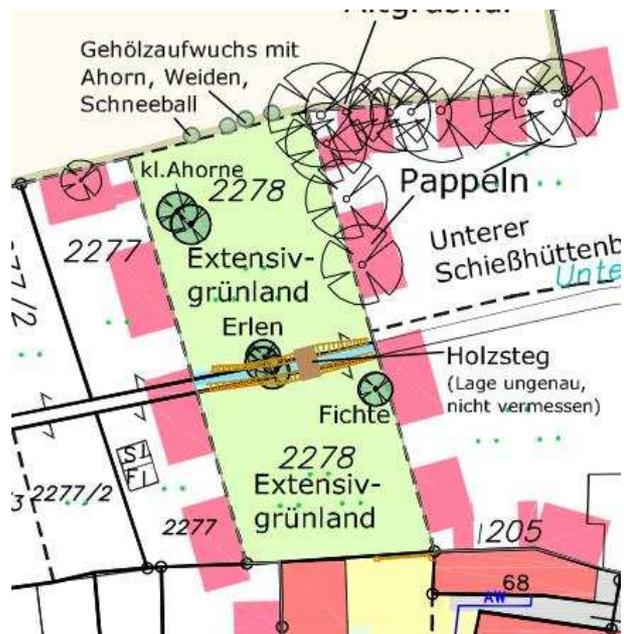


Abbildung 8: Ausschnitt (unmaßstäblich) aus dem Bestandsplan vom 05.05.2022 (RCH).

**Zielzustand:** Ein enges Nebeneinander verschiedener naturnaher Lebensräume: Geschaffen werden sollen abwechslungsreiche, naturnahe, grundwassernahe Bereiche, sowie dauerhaft wasserführende Bereiche, Bereiche mit Entwicklung zu nässeliebender Vegetation, Übergänge bis hin zu trockneren Lebensräumen an den Böschungen. Der Retentionsraum wird in dieser Maßnahmenfläche durch die Abgrabung erhöht.

(Ziel-) Biotoptypen S132 bis S133 (temporäre Stillgewässer ... nicht durchströmte Altarme, naturnah) bis S32 (Wechselwasserbereiche, naturnah), K12 bis K13 (Ufersäume, Staudenfluren ... trockener bis nasser Standorte, mäßig artenreich bis artenreich);

**Zielzustand langfristig\*:** mit einem Anteil F14 (Fließgewässer mäßig verändert) mit Ermöglichung der Fließgewässerdynamik. Der tatsächliche Endzustand hängt dann auch von Verlagerungen des dann soweit möglich unbefestigten Gewässerbettes ab.

\*: In einem späteren Verfahren (2. Schritt) können die nassen Bereiche in den Mulden an den Unteren Schießhüttenbach angeschlossen werden (durch Entfernen der verbleibenden Dämme zum Bach), so dass - statt des bisherigen begradigten Laufes - ein Mäandern des Bachs bei Niedrigwasser ermöglicht wird, mit zusätzlichen Bachaufweitungen. Bei höherem Wasserstand darf der Abfluss nicht gestört werden (keine Querdämme oder andere Abflusshindernisse; Sohlschwellen o. Ä. dürfen nur den Niedrigwasserabfluss lenken).

**Maßnahmen:** Aushub der Mulden im Beisein der ökologischen Bauleitung und nach Abstimmung mit Wasserwirtschaftsamt und Naturschutzbehörde (in Schritt 1 unter Aussparen des unmittelbaren Bachbereichs bis zu den Böschungsoberkanten). Die Begrünung erfolgt durch Sukzession mit Pflanzung einzelner Erlen. Die vorhandenen Erlen sind möglichst zu erhalten (bei Erfordernis später bei Schritt 2 zu verpflanzen).

Um mögliche „Fischfallen“ (abflusslose Mulden) zu vermeiden sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

**Pflege:** Die Pflege hat in Abstimmung mit Naturschutzbehörde und Wasserwirtschaftsamt zu erfolgen. Voraussichtlich werden gelegentliche Mahden von Teilflächen alle paar Jahre nötig, sowie bei Bedarf Teil-Entlandungen (Ausbaggern von Teilbereichen ...).

Für die **interne Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 2278** wurde auf Grundlage des fortgeschriebenen Leitfadens<sup>50</sup>, Stand Dezember 2021, folgender **Ausgleichsumfang in Wertpunkten** ermittelt:

| <b>Interne Ausgleichsfläche<br/>Ausgleichsumfang für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)</b> |   |   |                               |   |   |                               |   |                           |                          |                        |
|--|---|---|-------------------------------|---|---|-------------------------------|---|---------------------------|--------------------------|------------------------|
|  | <b>Ausgangszustand nach der BNT-Liste</b> |   |                               | <b>Prognosezustand nach der BNT-Liste</b> |   |                               |   | <b>Ausgleichsmaßnahme</b> |                          |                        |
| Nr.  | Code                                      | Bezeichnung <sup>1)</sup>                     | Bewertung in WP <sup>1)</sup> | Code                                      | Bezeichnung <sup>1)</sup>                       | Bewertung in WP <sup>1)</sup> | Berücksichtigung Prognosewert <sup>2)</sup> | Aufwertung                | Fläche in m <sup>2</sup> | Ausgleichsumfang in WP |
| Teilfl. Fl.-Nr. 2278   | G211                                      | Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland | 6                             | S133                                      | Eutrophe Stillgewässer, natürlich oder naturnah | 13                            | 12  | 6                         | 55                       | <b>330</b>             |

<sup>50</sup> Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021

|                                 |      |   |   |      |  |    |    |   |     |            |
|---------------------------------|------|---|---|------|--|----|----|---|-----|------------|
| Teilfl.<br>Fl.-Nr.<br>2278      | G211 | Mäßig<br>extensiv<br>genutztes,<br>artenarmes<br>Grünland | 6 | S32  | Wechselwasser-<br>bereiche an<br>Stillgewässern,<br>natürlich oder<br>naturnah         | 14 | 13 | 7 | 60  | <b>420</b> |
| Teilfl.<br>Fl.-Nr.<br>2278      | G211 | Mäßig<br>extensiv<br>genutztes,<br>artenarmes<br>Grünland | 6 | K132 | Artenreiche Säume<br>und Staudenfluren<br>frischer bis mäßig<br>trockener<br>Standorte | 8  | 8  | 2 | 210 | <b>420</b> |
| Teilfl.<br>Fl.-Nr.<br>2278      | G211 | Mäßig<br>extensiv<br>genutztes,<br>artenarmes<br>Grünland | 6 | G215 | Mäßig extensiv bis<br>extensiv genutztes<br>Grünland,<br>brachgefallen                 | 7  | 7  | 1 | 30  | <b>30</b>  |
| <i>interne Ausgleichsfläche</i> |      |   |   |      |  |    |    |   | 355 |            |

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Summe Ausgleichsumfang für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten - Interne Ausgleichsflächen</b> | <b>1.200</b> |
|--|--------------|

Erläuterungen zur Tabelle:

- 1) siehe Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)
- 2) "Maßnahmen können aber auch in Abhängigkeit vom Ausgangsbiototyp eine längere Entwicklungszeit bis zur vollständigen Funktionsfähigkeit (**Endzustand**) in Anspruch nehmen. Für solche Fälle trägt die Festschreibung des Prognosezustands auf 25 Jahre der zeitlich erst späteren Wiederherstellung der vollen Funktionsfähigkeit des jeweiligen Zielbiotop- und Nutzungstyps („**Timelag**“) Rechnung, indem nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand in Ansatz gebracht werden kann. Dies geschieht durch einen Abschlag von dem Biotopwert, der erst mit Erreichung des Endzustands des Zielbiototyps anzunehmen ist.

Zur Anwendung und Höhe des Abschlags kann wie folgt vorgegangen werden:"<sup>51</sup>

Abb. 12 | Abschlag Timelag

| Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops*  | Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit** |
|--|---------------------------------------|
| 26 – 49 Jahre  | Abschlag = 1 WP                       |
| 50 – 79 Jahre  | Abschlag = 2 WP                       |
| ≥ 80 Jahre   | Abschlag = 3 WP                       |
| * stets vom Ausgangsbiototyp auf der Maßnahmenfläche abhängig<br>** s.a. Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - verbale Kurzbeschreibung |                                       |

<sup>51</sup> Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 25

## Externe Ausgleichsflächen

Die Lage und die geplanten Maßnahmen können auch dem **Plan „Externe Ausgleichsflächen“** entnommen werden.

Als externe Ausgleichsflächen werden Flächen in der Naturraum-Haupteinheit ‚D62‘ ‚Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland‘ zugeordnet, deren Größe in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über Wertpunkte ermittelt wurden.

Zugeordnet werden die im Laufe des Verfahrens noch genauer zu ermittelten ca. 1.826 m<sup>2</sup> (entspricht ca. 13.000 Wertpunkten) der **Flurnummer 228**, der Gemarkung Willmersreuth, in der Gemeinde Mainleus im Landkreis Kulmbach (siehe Ziff. 1.23.2 sowie Plan „Externe Ausgleichsflächen“).

- Ausgangszustand A11 (Acker intensiv bewirtschaftet)
- Zielzustand: G212-LR6510 - mäßig intensiv genutztes, artenreiches Grünland (LR6510: Biotopkartierung, aber kein § 30 / Art. 23-Biotop).

## Bilanzierung Ausgleichsbedarf - Ausgleichsumfang

| Bilanzierung  |            |                      |
|---|------------|----------------------|
|   | Wertpunkte | Fläche               |
| Ausgleichsumfang interne Ausgleichsfläche (Teilfl. Fl.Nr. 2278, Gmk. Hirschau)      | 1.200      | 355 m <sup>2</sup>   |
| Ausgleichsumfang externe Ausgleichsflächen (Teilfl. Fl.Nr. 228, Gmk. Willmersreuth) | 13.000     | 1.826 m <sup>2</sup> |
| Ausgleichsbedarf  | 20.287     |                      |
| Differenz   | -6.087     |                      |

Für die fehlenden Ausgleichsflächen (ca. 6.087 WP) sind im Zuge des Verfahrens weitere Abstimmungen erforderlich.

## Umsetzung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Erschließungsbeginn umzusetzen (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann dieser Zeitraum verlängert werden). Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach zu melden.

Die Pflanzenarten der dem Bebauungsplan beiliegenden Listen sind bei Pflanzmaßnahmen in Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie bei Pflanzgebot nach § 178 BauGB zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden.

Die Ausgleichsflächen müssen im Bebauungsplan gesichert sein, anstelle von Darstellungen und Festsetzungen „können auch städtebauliche Verträge oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden“ (§1a Abs. 3 Satz 3 BauGB + Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“). Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Amberg-Sulzbach, erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen.

## 5.5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten **Verbotstatbestände** im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Es erfolgte die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Für die Bearbeitung der **Eingriffsregelung** wurde ein Verfahren angewendet, das im Wesentlichen dem Regelverfahren des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung entspricht (aus diesem abgeleitet ist).

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der **Auswirkungen auf die Schutzgüter** und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind nicht bekannt.

Folgende Gutachten und Untersuchungen wurden in Auftrag gegeben / erstellt:

**Kampfmitteluntersuchung / Luftbildauswertung** - KAMISERV GmbH - Auswertung vom 02.03.2022

**Baugrunduntersuchungen bis minus 5,0 m gemäß Lageplan** - RENNER + HARTMANN Consult – Gutachterliche Stellungnahme vom 30.09.2022 <sup>52</sup>

**Baugrunduntersuchung bis minus 10 und minus 20 m gemäß Lageplan** - Eder Brunnenbau - vom 27.06. bis 08.07.2022

**Immissionsschutztechnisches Gutachten Tierhaltung** - IB HOOCK + PARTNER Landshut - vom 11.04. bis 30.05.2022 - Gutachten vom 17.05.2022

**Gutachten zur Energieversorgung** des Wohnquartiers – Institut für Energietechnik (IfE) Amberg

**Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** - Landschaftsarchitekt TREPESCH - Vorabzug vom 10.10.2022.

<sup>52</sup> GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR BAUGRUNDSITUATION – Baugrunderkundung BG Walkstraße in Hirschau 06121-267-2 vom 30.09.2022 (103 Seiten) - Renner + Hartmann Consult GmbH, Amberg.

## 5.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort.
- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen.
- Ökologische Bauleitung / Baubegleitung durch Artenschutz-Fachkraft.

## 5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen beabsichtigt die Stadt Hirschau im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung und vorhandene Mischgebiete ein Baugebiet auszuweisen. Durch zusätzliche Wohnbebauung und seniorengerechtes Wohnen direkt im Anschluss an das Stadtzentrum kann eine Stärkung der Innenstadt erfolgen und der Bestand vorhandener Geschäfte gesichert werden. Alle Wohnungen im nördlichen Bereich werden barrierefrei. Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung ist vorgesehen, in von der Nachfrage abhängigen Abschnitten.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld des Planungsgebietes. Das Gebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden und Fläche“, „Wasser“ sowie „Orts- und Landschaftsbild“.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft, „Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume“ und „Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung sind unter Einbeziehen der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Eingrünung ...) von geringer Erheblichkeit.

Das Schutzgut „Mensch“, das Schutzgut „Kultur- und sonstigen Sachgüter“ wird in verhältnismäßig geringem Umfang beeinträchtigt. Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe stehen in keinem immissionsschutzfachlichen Konflikt mit dem geplanten Baugebiet in Hirschau.

Zwangsläufig und unvermeidbar wie bei jeder Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden und Fläche“ erheblich („mittel“). Es bestehen bereits Vorbelastungen aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung (versiegelte bzw. teilversiegelte Stellflächen). Andererseits werden Flächen im Altstadtbereich entsiegelt.

Der Verlust potentieller landwirtschaftlicher Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen ist nicht kompensierbar, aber alternativlos, da das Bauvorhaben als innerörtliche Nachverdichtung nur auf den vorhandenen Flächen erfolgen kann.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

| Schutzgut                                  | Wesentliche Wirkungen /Betroffenheit   | Bewertung (Erheblichkeit)   |
|--|--|---|
| Fläche / Boden                             | Versiegelung durch Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellflächen, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale GRZ 0,4 bzw. 0,8 und Verkehrsflächen) ist eine Versiegelung bzw. Überbauung von bis zu ca. 0,9 ha möglich. Es erfolgt der nicht ausgleichbare Verlust von etwa ca. 1,19 ha intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche.   | mittel  |
| Luft / Klima                               | Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen.   | gering  |
| Wasser                                     | Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Planungsgebiet liegt in einem „festgesetzten Überschwemmungsgebiet“ bzw. „wasser-sensiblen Bereich“. Im Überschwemmungsgebiet ist keinerlei Bebauung erlaubt. Als Oberflächenwasser ist der Untere Schießhüttenbach betroffen; hier erfolgt eine Überquerung durch ein Brückenbauwerk. Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort.   | gering - mittel   |
| Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt   | Verlust von Ackerflächen und Extensivgrünland, kleinflächig Altgrasfluren; teilweise Entfernung von Gehölzstrukuren (Sträucher und Laubbäume). Es sind keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume sind auf Grund der bisherigen Nutzung eher gering. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und der Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. | gering*<br>*: bei Beachtung der Vorgaben (Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen) der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) |
| Landschaft / Erholung                      | Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper möglich, jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe begrenzt. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen (Baum- und Heckenpflanzungen) tragen zur Verminderung der Auswirkungen bei. An der bisherigen geringen Erholungseignung ändert der Eingriff nichts.  | gering -mittel  |
| Mensch / Gesundheit                        | Verlust siedlungsnaher Freiflächen.  | gering  |
| Kultur- und sonstige Sachgüter             | Boden- und Baudenkmale vorhanden; bei evtl. Bodenfunden sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten. Bei Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden erforderlich.  | betroffen / evtl. beeinträchtigt (Vermeidungsmaßnahmen treffen)   |
| Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.  | nicht betroffen   |

|  |  |                                 |
|--|--|---------------------------------|
| Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen | Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, bei Beachtung der gesetzlichen Vorgaben. | voraussichtlich nicht betroffen |
|--|--|---------------------------------|

Tabelle 1 – Schutzgüter und Auswirkungen

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden soweit möglich im Geltungsbereich, wo das nicht möglich ist außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen bzw. ersetzt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht, beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung.

## 5.8 Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden – nach Anlage 1 Abs. 3d BauGB.

- Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer - August 2019 - Herausgeber: StMUV und StMB - in der Anlage zum Anschreiben vom 08.08.2019 – Zeichen 25-4611.10-9-6 – Verfasser: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, und Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
- ARGE BAU - Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben - Neufassung, Stand: 26.11.2018 - in der Anlage zum Rundschreiben vom 08.08.2019 – Zeichen 25-4611.10-9-6 – Verfasser: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, und Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz.
- Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem - Bay. Landesamt für Umwelt - <https://www.abudis.bayern.de/> - Jan. 2020
- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfadens, Fortschreibung des Leitfadens aus dem Jahr 2003, Stand: Dezember 2021, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
- Baugrundgutachten: GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR BAUGRUNDSITUATION – Baugrunderkundung BG Walkstraße in Hirschau 06121-267-2 vom 30.09.2022 (103 Seiten) - Renner + Hartmann Consult GmbH, Amberg.
- Bayerischer DENKMAL-ATLAS (geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik und <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - Jan. und ... 2022
- Bayern-Atlas - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - April 2022
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) - April 2022
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Details zu WMS-Dienst Wassersensibler Bereich - WMS des LfU, [https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/geodatendienste/index\\_detail.htm?id=c9ad9b85-7520-46eb-9f34-09166bf186a7&profil=WMS](https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/geodatendienste/index_detail.htm?id=c9ad9b85-7520-46eb-9f34-09166bf186a7&profil=WMS)
- Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014, mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14
- Bodenfunktionskarten des LfU im Umwelt-Atlas Bayern
- FIS-Natur Online - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) - <http://fisnat.bayern.de/finweb/> - Jan. 2020
- Flächennutzungsplan der Stadt Hirschau.
- Geologische Karte von Bayern 1:500.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> – Jan. 2020
- Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässer Bayerns 2017, Bayerische Landesamt für Umwelt, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> April 2022. Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>
- Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1.9.2013 - <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/...> – Jan. 2020

Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Jan. 2012

Luftbild <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - Jan. 2020

Luftbilddauswertung, Fa. KAMISERV GmbH, 92224 Amberg, 02.03.2022

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) - Landschaftsarchitekt TREPESCH - Vorabzug vom 10.10.2022.

Fa. KAMISERV GmbH, 92224 Amberg, 21.04.2022 – Abschlussbericht - Projekt: 2022252 Hirschau Neubaugebiet – Kampfmittelüberprüfung,

Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) mit Text und Karten - Jan. 2020 - <http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm>

Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - Jan. 2020

HOOCK & PARTNER Sachverständige PartG mbH Landshut: Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhaltung – Bauleitplanverfahren zur Errichtung eines neuen Wohngebietes an der Walkstraße in 92422 Hirschau - Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Gerüche, verursacht durch landwirtschaftliche Betriebe in der Nachbarschaft - HRS-6312-01 / 6312-01\_E01 vom 17.05.2022 (34 Seiten).

HOOCK & PARTNER Sachverständige PartG mbH Landshut - Ergänzende Stellungnahme mit Schreiben vom 05.10.2022 – HRS-6312-01 (1Seite).

IÜG – Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, (<http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klaskik...>), sowie:  
„Verordnung des Landratsamtes Amberg-Sulzbach über das Überschwemmungsgebiet am Ehenbach ..., Schießhüttenbach ...“ (KREISAMTSBLATT ... des Landkreises Amberg-Sulzbach Nr.5 vom 14.04.2022)

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) – Stadt Hirschau - Bearb.: AG PROF. DR. BREY, ARCHITEKTEN BRUMMER U. RETZER GMBH, PROF. DR. ANSELSTETTER, DR. WEBER, Stand 06.10.2013

RENNER + HARTMANN Consult GmbH, Amberg - GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR BAUGRUND-SITUATION – Baugrunderkundung BG Walkstraße in Hirschau 06121-267-2 vom 30.09.2022 (103 Seiten).

Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)  
<http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm>

LEP – Landesentwicklungsprogramm - <https://www.landentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

Landschaftsarchitekt TREPESCH - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) - Vorabzug vom 10.10.2022.

„Verordnung des Landratsamtes Amberg-Sulzbach über das Überschwemmungsgebiet am Ehenbach ..., Schießhüttenbach ...“ (KREISAMTSBLATT ... des Landkreises Amberg-Sulzbach Nr.5 vom 14.04.2022), sowie: IÜG – Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (<http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klaskik...>)

Folgende Gutachten und Untersuchungen wurden in Auftrag gegeben / erstellt:  
**Kampfmitteluntersuchung / Luftbilddauswertung** - KAMISERV GmbH - Auswertung vom 02.03.2022  
**Baugrunduntersuchungen bis minus 5,0 m gemäß Lageplan** - RENNER + HARTMANN Consult – Gutachterliche Stellungnahme vom 30.09.2022  
**Baugrunduntersuchung bis minus 10 und minus 20 m gemäß Lageplan** - Eder Brunnenbau - vom 27.06. bis 08.07.2022

Immissionsschutztechnisches **Gutachten Tierhaltung** - IB Hoock + Partner Landshut - vom 11.04. BIS 30.05.2022 - Gutachten vom 17.05.2022

Gutachten zur **Energieversorgung** des Wohnquartiers .Institut für Energietechnik (IfE) Amberg

**Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** (saP) - Landschaftsarchitekt Trepesch - Vorabzug vom 10.10.2022.

Weitere Grundlagen:  
**Workshop am 04.05.2022** mit dem Stadtrat Hirschau - siehe Protokoll vom 17.05.2022

Aufgestellt, 08. Februar 2023, mit redaktionellen Änderungen bis 01.03.2023

## RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

### Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6 - 92224 Amberg

Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel, Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl

[info@renner-consult.de](mailto:info@renner-consult.de) - [www.renner-consult.de](http://www.renner-consult.de)

(Datei: Walkstraße\_BegründungenUmweltberichte\_E\_08Feb2023\_St06Mrz.docx)

## 6. Anhang zur Begründung des Bebauungsplans

### 6.1 Artenliste

Anmerkung: Den Artenlisten liegt die Gehölzliste für den Landkreis Amberg-Weizburg zugrunde (letzter Stand im Mai 2019 von Herrn Nefe übermittelt). In dieser Gehölzliste werden unter Punkt I „Geeignete Gehölzarten zur Anpflanzung in der freien Landschaft im Naturraum "Nördliche Frankenalb"“ genannt und es wird erläutert:

#### „Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Weizburg“

Nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Lebensgemeinschaften und Lebensräume wildwachsender Pflanzen und Tiere zu schützen (BNatSchG).

Dies bedeutet, dass das Einbringen von Ziergehölzen in naturnahe Pflanzengesellschaften der freien Landschaft einerseits die Lebensgemeinschaft ungünstig beeinflusst, andererseits aber auch das Landschaftsbild (Eigenart und Schönheit einer Landschaftseinheit) erheblich stört.

#### I. Geeignete Gehölzarten zur Anpflanzung in der freien Landschaft im Naturraum "Nördliche Frankenalb"

##### 1. Großbäume

|  |                    |
|--|--------------------|
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn)         |                    |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)       |                    |
| Ainus glutinosa (Schwarz-Erle)         |                    |
| Betula pendula (Birke)                 |                    |
| Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) |                    |
| Quercus robur (Stiel-Eiche)            |                    |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche)        | trockener Standort |
| Tilia cordata (Winter-Linde)           |                    |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)      |                    |
| Ulmus glabra (Berg-Ulme)               | trockener Standort |

##### 2. Kleinbäume

|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Acer campestre (Feld-Ahorn)     |                                 |
| Carpinus betulus (Hainbuche)    |                                 |
| Populus tremula (Zitter-Pappel) |                                 |
| Prunus avium (Wild-Kirsche)     |                                 |
| Prunus padus (Trauben-Kirsche)  | feuchter Standort               |
| Pyrus communis (Wild-Birne)     |                                 |
| Salix fragilis (Bruch-Weide)    | feuchter Standort               |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere)   |                                 |
| Obstbäume                       | Hochstamm, alte bewährte Sorten |

##### 3. Sträucher

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Cornus sanguinea (Hartriegel)                  | trockener/warmer Standort |
| Corylus avellana (Hasel)                       |                           |
| Crataegus laevigata (zweigriffeliger Weißdorn) | trockener Standort        |
| Crataegus monogyna (eingriffeliger Weißdorn)   | trockener Standort        |
| Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)            |                           |
| Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)             |                           |
| Prunus spinosa (Schlehe)                       |                           |
| Rhamnus frangula (Faulbaum)                    | feuchter Standort         |

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Rosa canina (Hunds-Rose)                  | trockener/warmer Standort |
| Rosa rubiginosa (Wein-Rose)               | trockener/warmer Standort |
| Rubus caesius (Kratzbeere)                | feuchter Standort         |
| Rubus fruticosus agg. (Brombeere)         |                           |
| Rubus idaeus (Himbeere)                   |                           |
| Salix aurita (Öhrchenweide)               | feuchter Standort         |
| Salix cinerea (Grau-Weide)                | feuchter Standort         |
| Salix purpurea (Purpur-Weide)             | feuchter Standort         |
| Berberis vulgaris (Berberitze)            | trockener Standort        |
| Daphne mezereum (Seidelbast)              |                           |
| Ribes uva-crispa (Wilde Stachelbeere)     |                           |
| Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)           | trockener Standort        |
| Rosa arvensis (Kriechende Rose)           |                           |
| Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)    | trockener Standort        |
| Salix caprea (Sal-Weide)                  |                           |
| Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)       |                           |
| Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)      |                           |
| Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) | feuchter Standort         |

#### 4. Kletterpflanzen

- Hedera helix (=Efeu)
- Clematis vitalba (=Gewöhnliche Waldrebe)

#### II. Geeignete Gehölze zur Anpflanzung am Ortsrand

Die alten Ortsränder werden im Wesentlichen durch ringförmig um den Ort reichende, nicht eingezäunte Obstgärten geprägt, an den Grundstücksrändern befinden sich weiterhin Heckenriegel mit zum Teil alten großkronigen Bäumen.

Die Randeingrünung setzt sich in der Regel über Hofbäume und Gartenhecken bis in die Ortsmitte fort - Dorfbaum.

Bei allen Ortsrandgestaltungen sollte dieser ursprüngliche und über Jahrhunderte entstandene Randcharakter angestrebt werden.

Geeignet sind alle unter "Punkt I" genannten Gehölzarten“

(aus der Gehölzliste für den Landkreis Amberg-Weizsach – Stand Mai 2019).

#### Hinweise:

- Die Eichen-Arten sind auf Grund der Allergiegefahr durch den Eichenprozessionsspinner problematisch, besonders in Bereichen welche dem Aufenthalt von Menschen dienen (Kontrolle und möglicherweise Ausbringen von Häutungshemmern erforderlich).
- Die Verwendung der Ahorn-Arten, besonders des Berg-Ahorns, im Siedlungsbereich ist kaum mehr möglich auf Grund der Ahorn-Rußrindenkrankheit, die Atemwegsprobleme verursachen kann.
- Seit dem 1. März 2020 gilt in der freien Natur (zum Beispiel für externe Ausgleichsflächen) § 40 BNatSchG uneingeschränkt: „Das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, sowie von Tieren bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde“.<sup>53</sup>

<sup>53</sup> Nach einer telefonischen Auskunft von Herrn Nefe – Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Amberg-Weizsach – sind für Streuobstbestände auch in der freien Natur keine Ausnahmegenehmigung nach § 40 BNatSchG erforderlich. Soweit möglich sind hiesige Sorten (lokale und alte bewährte Sorten) soweit bei örtlichen Baumschulen erhältlich zu verwenden. Aktuelle Listen sind beim Kreisfachberater erhältlich.

## 6.2 Vorhabenplanung – Stand Februar 2023



Abbildung 50: Vorhabenplanung der Firma Markgraf – Stand 08. Feb. 2023 -

Das Vorhaben umfasst zwei Bereiche mit Bebauung:  
 Auf der **ehemaligen Zimmermannswiese** (nördlicher Bereich) soll Wohnbebauung um zwei Innenhöfe mit Grünflächen angeordnet werden. Unter dem östlichen Innenhof und den angrenzenden Gebäuden ist eine Tiefgarage vorgesehen. Im Südwesten der Fläche sind weitere Stellplätze in einem Parkdeck vorgesehen. Damit soll die Zahl der oberirdischen Stellplätze möglichst klein gehalten werden.  
 Die genauere Planung auch mit Vorgaben für die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude und die Errichtung von Neubauten im südlich gelegenen **Altstadtbereich** soll in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hirschau festgelegt werden.



Abbildung 51: Wegeführung Müllabfuhr bis Möbelwagen – aus der Vorhabenplanung der Firma Markgraf – Stand: 28.02.2023

## Beschreibung

### Bauleitplanverfahren „An der Walkstraße“ in 92242 Hirschau.

Die Bauunternehmung MARKGRAF hat sich 2021 mit dem Initiator für die Grundstücke der Raiffeisenbank Hirschau e.G. entschieden im Zentrum von Hirschau ein Wohnbauprojekt zu entwickeln. Mit dem geplanten Mehrgenerationenquartier entstehen in den nächsten Jahren über 120 neue Miet- und Eigentumswohnungen und ein Objekt für altersgerechtes Wohnen.

Die so genannte „Zimmermannswiese“ ist eines der letzten verfügbaren innerstädtischen Grundstücke. Auf dem rund 1,77 Hektar großen Areal zwischen Walkstraße und Hauptstraße im Zentrum von Hirschau sollen insgesamt zwölf Gebäude mit über 30 Miet- und 90 Eigentumswohnungen entstehen. Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 60-85 m<sup>2</sup>, deren Ausführung zum großen Teil barrierefrei vorgesehen ist. Besonders attraktiv für die zukünftigen Bewohner sind die geplanten Penthouse -Wohnungen. Als verbindendes Element zur Innenstadt ist darüber hinaus ein Objekt für altersgerechtes Wohnen mit rund 1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zwei Gewerbeeinheiten mit insgesamt 600 m<sup>2</sup> geplant.

Zwischen dem Haus 12 – altersgerechtes Wohnen und den denkmalgeschützten Gebäuden Hauptstraße 66,68 und 70 werden bestehende Gebäude abgerissen. Es entsteht ein großzügiger Innenhof für Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität. Die aus dem 16./17. Jahrhundert errichteten denkmalgeschützten Gebäude werden fachgerecht im Baugefüge dendrochronologisch untersucht. Die Ergebnisse fließen dann in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt und der Stadt Hirschau in die weiteren Grundrissplanung ein. Im Erdgeschoß sollen Gewerbeflächen und im 1. Obergeschoß sowie Dachgeschoß moderne Wohnungen oder Unterkünfte für Touristen entstehen.

Die Haupteinschließung erfolgt von der Walkstraße aus direkt in das neu geplante Wohnquartier. Hier sollen in verschiedenen Bauabschnitten mehrgeschossige Wohngebäude mit einer Tiefgarage und einer Parkplatte entstehen. Damit wird sichergestellt, dass es kurze Wege von den Wohnungen zu den PKW-Stellplätzen gibt und mit zwei großen Grünflächen entsteht ein verkehrsfreier Aufenthaltsraum. Mit einer Nebeneinschließungsstraße werden die Häuser für die Müllabfuhr, Notfallfahrzeuge, Post, Umzugs- und Möbelfahrzeuge sowie Kurzzeitparker gut erschlossen. Für den Notfall sichert die Haupteinschließungsstraße und Aufstellflächen für die Feuerwehr den notwendigen Platzbedarf um Menschen aus den Gebäuden zu retten.

Das Gebäudeensemble liegt naturnah am Unteren Schießhüttenbach und fügt sich mit seinen Gründächern perfekt in die Umgebung ein. Der Treffpunkt der Generationen im neuen Wohnquartier liegt in unmittelbarer Lage zur Innenstadt und mit direkter Verbindung zum Marktplatz, ein Innenhof zum Spielen und Verweilen, eingerahmt von den 300 Jahre alten, denkmalgeschützten Gebäuden der Hauptstraße. Mit der direkten Zusammenführung von altem Bestand und den neu entstehenden Wohn- und Gewerbeflächen soll die Innenstadt von Hirschau weiter belebt werden.

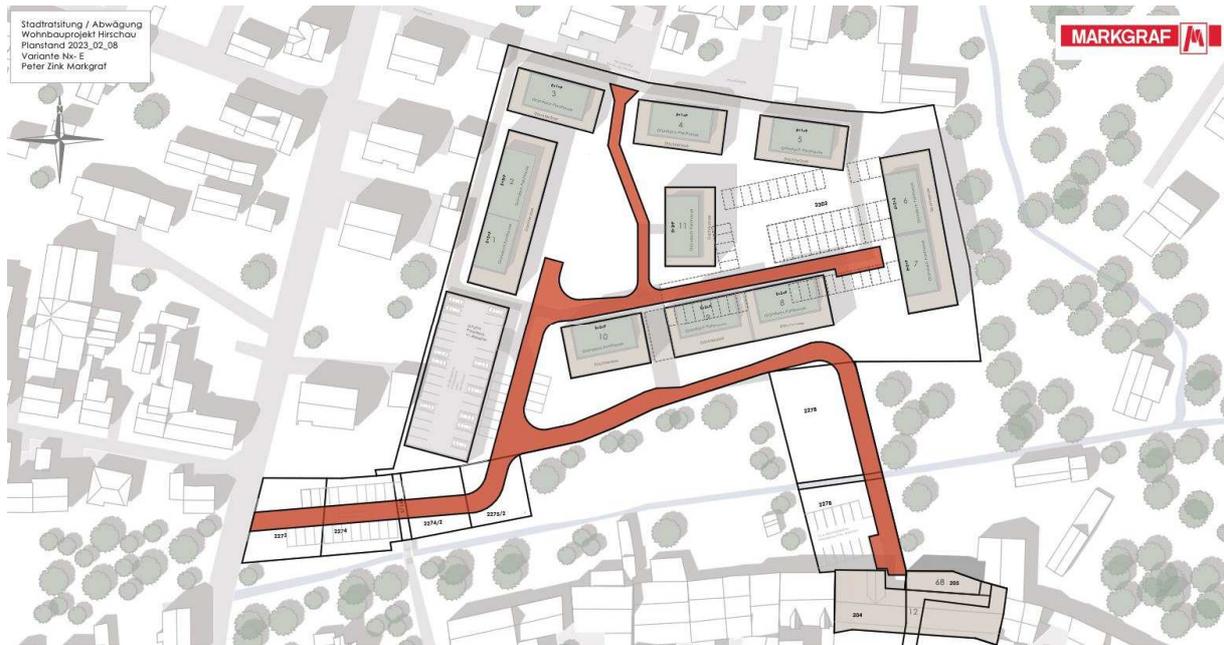


Abbildung 52: Feuerwehr – Zufahrten und Aufstellflächen – aus der Vorhabenplanung der Firma Markgraf – Stand: 08.02.2023

Zu den Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen ist anzumerken, dass diese – soweit sie nicht auf einer der Verkehrsflächen (Abbildung 51) liegen, auch in ausreichend belastbarem Schotterrasen mit Blühwiese liegen können, optisch also Teilbereiche als Grünflächen ausgebildet werden können, die nur im Notfall befahren werden.

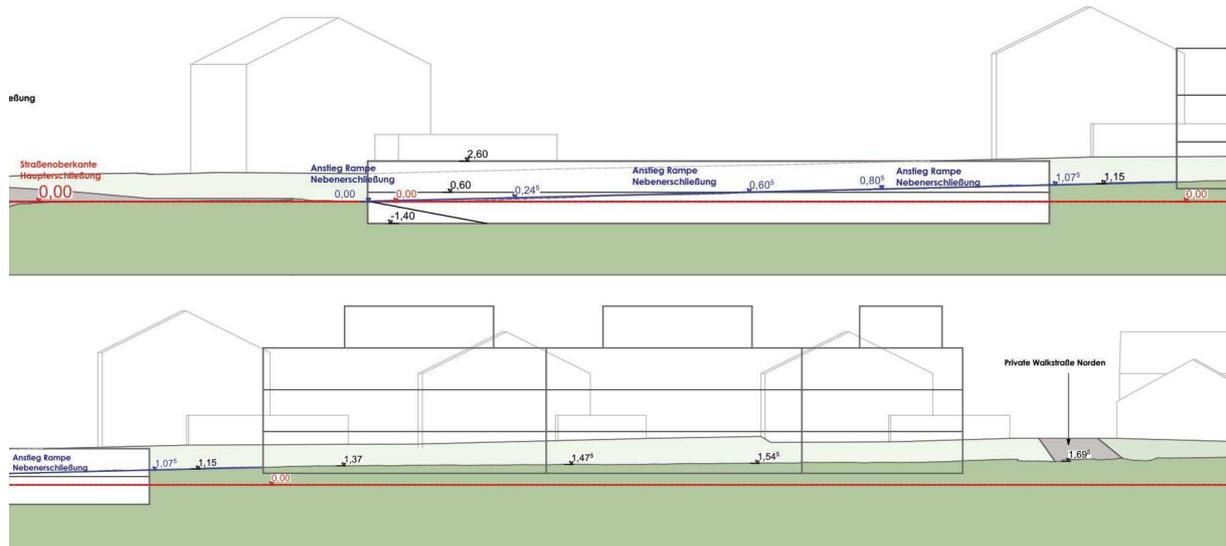


Abbildung 53: Geländehöhen und Einordnung der Gebäudehöhen – Ausschnitte aus der Vorhabenplanung der Firma Markgraf – Stand: 01.03.2023 – unmaßstäblich (im oberen Ausschnitt in der Mitte und im unteren Ausschnitt links das Parkdeck).



## Verfahren

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.01.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die **Aufstellung des Bebauungsplans** mit Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungs- und Änderungsbeschluss wurde am 14.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung:** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 06.07.2022 hat in der Zeit vom 25.07.2022 bis 26.08.2022 stattgefunden.
- Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 06.07.2022 hat in der Zeit vom 25.07.2022 bis 26.08.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom \_\_\_\_\_, 2023 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_, 2023 bis \_\_\_\_\_, 2023 beteiligt.
- Beteiligung der Öffentlichkeit:** Der Entwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom \_\_\_\_\_, 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_, 2023 bis \_\_\_\_\_, 2023 öffentlich ausgelegt.
- Feststellungsbeschluss und Satzungsbeschluss:** Mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_, 2023 wurde - jeweils in der Fassung vom \_\_\_\_\_, 2023 - die Flächennutzungsplan-Änderung festgestellt und der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hirschau, den .....

.....  
Erster Bürgermeister Hermann Falk

.....  
(Stadt Hirschau)  
(Siegel)

- Das Landratsamt hat die Flächennutzungsplan-Änderung nach § 8 Abs. 3 BauGB mit Bescheid vom \_\_\_\_\_ AZ \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB **genehmigt**.

.....  
(Siegel)  
(Genehmigungs-  
behörde)

- Ausgefertigt**

Hirschau, den .....

.....  
Erster Bürgermeister Hermann Falk

.....  
(Stadt Hirschau)  
(Siegel)

- Rechtskraft / Rechtswirksamkeit:** Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauleitplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Die Flächennutzungsplan-Änderung ist somit rechtswirksam, der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hirschau, den .....

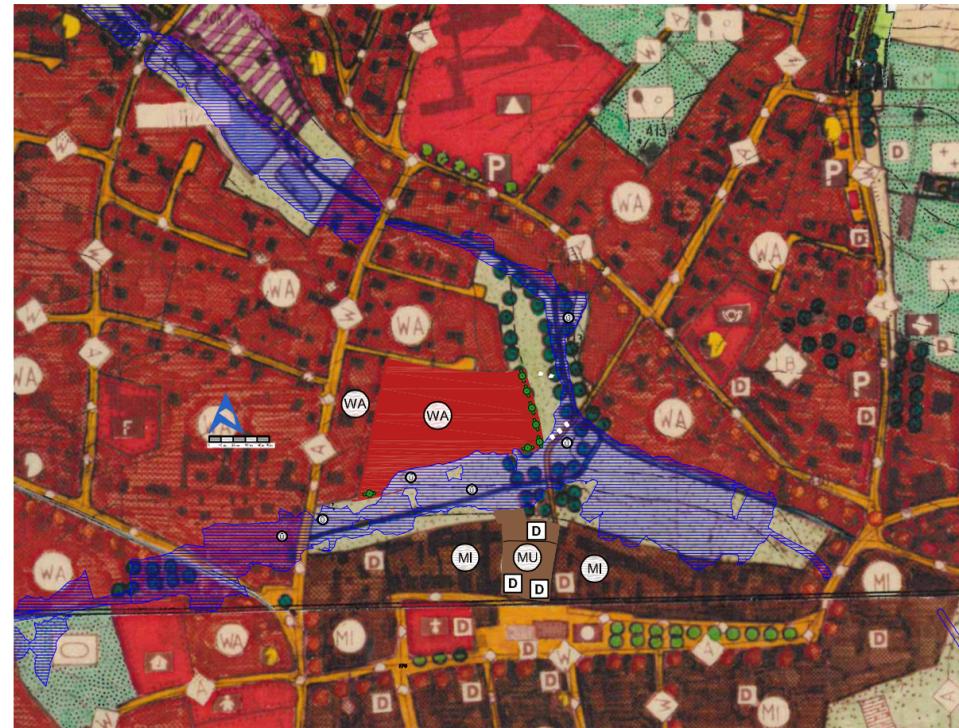
.....  
Erster Bürgermeister Hermann Falk

.....  
(Stadt Hirschau)  
(Siegel)

Hinweis: Die Verfahrensvermerke sind auf der Ausfertigung des Bauleitplans anzubringen.  
Die ortsübliche Bekanntmachung muss nach der Ausfertigung erfolgen.

## Änderung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans

Die Pläne sind genordet und im Format DIN A2 im Maßstab 1:5.000



## Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Hirschau

(Ausschnitt) - aktueller Stand (Bestand)



## Auszüge aus der Erläuterung der Planzeichen

| ART DER BAULICHEN NUTZUNG |  |
|---------------------------|--|
|                           | Wohngebiet<br>Resnes Wohngebiet / Allgemeines Wohngebiet<br>(§ 4 BauNVO) |
|                           | Gemischte Bauflächen<br>Mischgebiet / Dorfgebiet<br>(§ 4/5 BauNVO)       |

zu: ART DER BAULICHEN NUTZUNG

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
|  | Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO |
|--|--------------------------------------|

| LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT |                |
|---------------------------|----------------|
|                           | Landwirtschaft |

zu: FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ  
UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

|  |  |
|--|--|
|  | Nachrichtliche Übernahme:<br>Festgesetztes Überschwemmungsgebiet |
|--|--|

| GRÜNFLÄCHEN |                       |
|-------------|-----------------------|
|             | Grünflächen allgemein |

zu: REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG  
UND DEN DENKMALSCHUTZ

|  |   |
|--|---|
|  | Nachrichtliche Übernahme:<br>Baudenkmal |
|--|---|

Stadt Hirschau

**BEBAUUNGSPLAN**

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



Flächennutzungsplan- Änderung  
**An der Walkstraße in Hirschau**

Entwurf vom 08. Februar 2023 - Planteil

Der Bauleitplaner:



**RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH**

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg  
Tel.: 0 96 21 / 48 60 - 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 - 49  
info@renner-consult.de - www.renner-consult.de

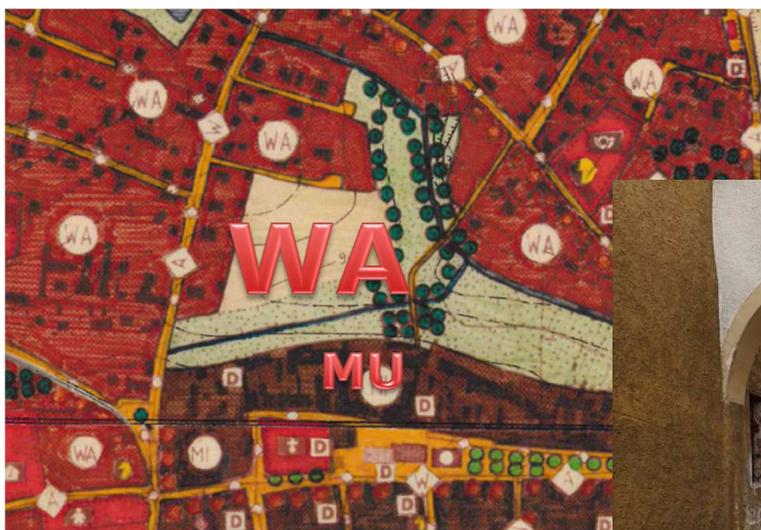
Projekt-Nr. 06121-267

*Stadt Hirschau*



Flächennutzungsplan-  
Änderung

## **Baugebiet An der Walkstraße in Hirschau**



Entwurf vom 08. Februar 2023 - Textteil

mit redaktionellen Änderungen bis 01.03.2023

Der Planfertiger



**RENNER + HARTMANN CONSULT  
GMBH**

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg

Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49

info@renner-consult.de www.renner-consult.de

Projekt- Nr. 06121-267



Abbildung 54: Anbindung des Baugebietes an das Ortszentrum und die Walkstraße; eine Anbindung an die Josefstraße ist aktuell nicht möglich.

## Teil B – Änderung des Flächennutzungsplans

Das Inhaltsverzeichnis und das Abbildungsverzeichnis sind am Anfang des Textteils zum Bebauungsplan zu finden.

## 7. Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans

### 7.1 Lage

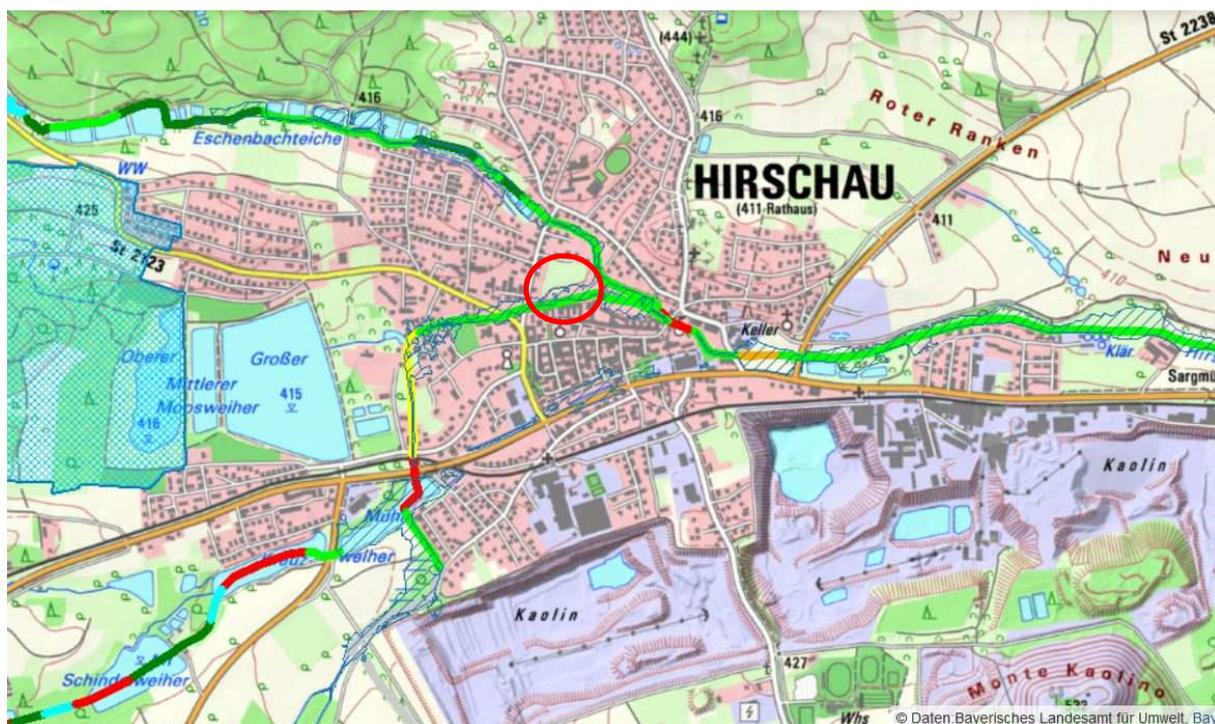


Abbildung 55: Lage des Änderungsbereichs (Kartengrundlage: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>)

Das Baugebiet liegt direkt am Rand der Altstadt mit fußläufigem Zugang zur Hauptstraße am Rathaus. Hier soll vorhandener Altbestand saniert werden und auf der ehemaligen „Zimmermannswiese“ oder auch „Walkwiese“ nördlich und südlich des Unteren Schießhüttenbachs ein neues stadtkernnahes Baugebiet mit Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Stadt Hirschau ist ein Grundzentrum in ca. 15 km Entfernung nördlich Amberg.

### 7.2 Rechtsgrundlagen, Beschlüsse, Verfahren

Der Bauleitplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- PlanzV (Planzeichenverordnung)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)
- 18. BImSchV (18. Bundesimmissionsschutzverordnung)

- GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze)
- ROV (Raumordnungsverordnung)
- BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz)
- DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz)
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung)
- WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- BayWG (Bayerisches Wassergesetz)

Am 26.01.2022 hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans „Hirschau - An der Walkstraße“ im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Die für die Ausweisung erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls in dieser Sitzung beschlossen.

Der vollständige **Verfahrensvermerk** ist auf dem Planblatt der Endfassung des Bauleitplans zu finden.

### 7.3 Änderungsbereich und Nutzungen

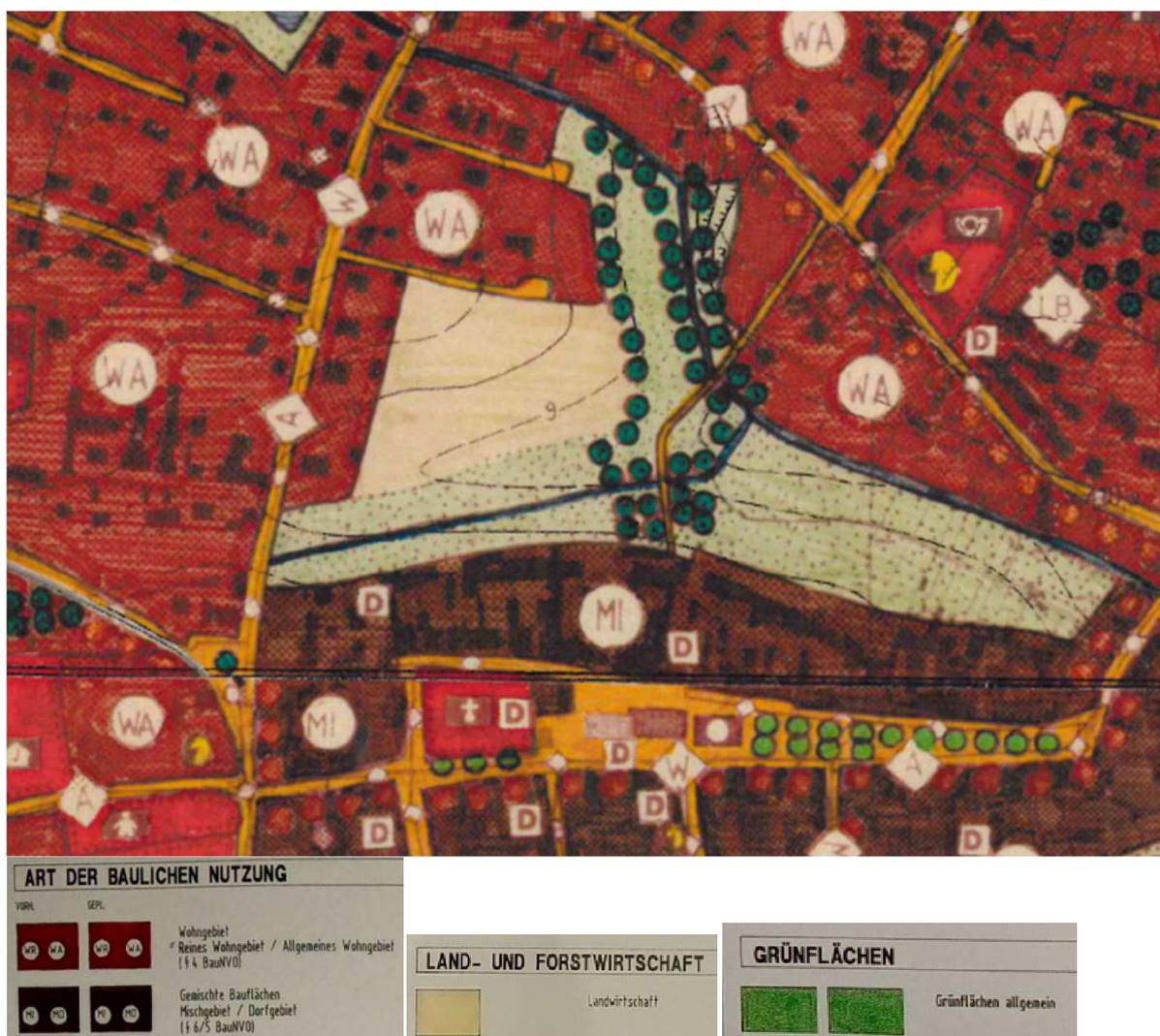


Abbildung 56: Ausschnitte aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hirschau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als „**Flächen für die Landwirtschaft**“ dargestellt.

Die Überschwemmungsbereiche sind als „**Grünfläche allgemein**“ dargestellt; die bebauten Bereiche in der Altstadt als „**Mischgebiet**“.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen somit in Bereichen wesentlich von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Deshalb wird der Flächennutzungsplan geändert.

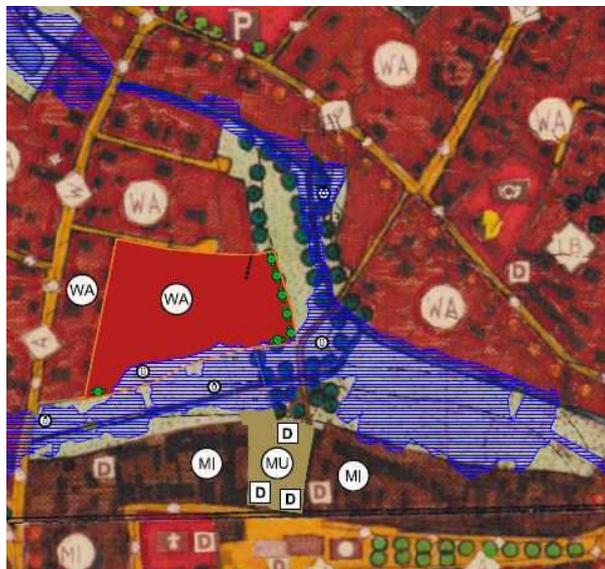
Der **Änderungsbereich** der Flächen-nutzungsplan-Änderung umfasst die zu bebauenden Bereiche des Bebauungsplans „An der Walkstraße“ in Hirschau, die nicht im Überschwemmungsbereich liegen.

Der Änderungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Hirschau:

Teilflächen der Flurnummern 2302 und 2278, sowie die Flurnummern 203, 204, 205 und 207 (in der Abbildung in Rot das WA und in Mittelbraun das Urbane Gebiet).

Abbildung 57: Ausschnitt aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich, genordet).

Blau schraffiert: festgesetztes Überschwemmungsgebiet.



## 7.4 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen und der vorrangigen Entwicklung von Potenzialen der Innenentwicklung beabsichtigt die Stadt Hirschau im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung und vorhandene Mischgebiete ein Baugebiet mit einem hohen Anteil an verdichteter Wohnbebauung auszuweisen. Zum Thema Bedarf siehe Kapitel 7.6.2 (Baulandbedarf, Potenziale der Innenentwicklung) und Kapitel 7.6.1 ab Seite 113.

Es erfolgt die Ausweisung der Bauflächen als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), bzw. als **Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a** der BauNVO.

Geprüft wurde alternativ zur Darstellung bzw. Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) das Belassen des Altstadtbereichs als Mischgebiet (MI). Aus § 6 BauNVO: „Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören ...“. Die für die Altstadt typische Nutzungsmischung von früher liegt allerdings nicht mehr vor. Früher war der Standard pro baulicher Einheit: Ackerbürgerhaus - mit Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung zur Selbstversorgung, sowie meist zusätzlich ein Handwerksbetrieb oder Geschäft. Diese Nutzungsmischung liegt heute nicht mehr vor und ist mit den geltenden Immissionsschutzbestimmungen auch problematisch. Ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO (MI) muss nach aktueller Rechtsprechung eine Nutzungsmischung von ca. 1 zu 1 (Wohnen zu Gewerbe) aufweisen, anders als bei einem Urbanen Gebiet (MU, ohne festgelegtem Verhältnis für die Nutzungsmischung. Angedacht als Art der baulichen Nutzung war auch ein „Sonstiges Sondergebiet für Wohnen, Gastro und weiterem nicht störenden Gewerbe“ (SO nach § 11 BauNVO, ohne festgelegtem Verhältnis für die Nutzungsmischung). Aus der BauNVO § 11: „Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden ...“. Das trifft hier wohl nicht zu, weil nach Aussagen von Juristen

ein Urbanes Gebiet möglich ist (MU – wie ein MI oder MK den „Gemischten Bauflächen“ nach § 1 Abs. 1 BauNVO zugehörig).

Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden (Reihenfolge nicht nach Gewichtung):

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
- Deckung der Wohnbedürfnisse von Senioren, Familien und jungen Menschen zentrumsnah vor Ort, unter Beachtung des Vorrangs der Innenentwicklung (Verdichtetes Bauen im Stadtzentrum statt Einzelhausbebauung am Ortsrand). Durch den Umzug von Senioren werden Einfamilienhäuser zum Beispiel am Stadtrand frei für Familien.
- Herstellung und Sicherung gesunder Wohnverhältnisse.
- Wirtschaftliche Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastruktur.
- Nachverdichtung und Wiedernutzung des vorhandenen Mischgebietes (Innenentwicklung).
- Sanierung, Sicherung und Wiedernutzung vorhandener Baudenkmäler.
- Beachtung der Schutzbedürftigkeit bereits angrenzender Wohnnutzungen, Bestandsicherung vorhandener Gewerbenutzungen (auch durch zusätzliche Nachfrage).

Ziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen, einschließlich nicht störender weiterer Nutzungen, mit Gewerbe (zum Beispiel Café usw.) besonders im Altstadtbereich, einschließlich der hierfür erforderlichen Erschließung. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer in Verbindung mit dem vorhandenen Bedarf.

Die Erschließung des Baugebietes ist möglich, eine schnelle Umsetzung der Bebauung ist vorgesehen, in von der Nachfrage abhängigen Abschnitten.

## 7.5 Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans „An der Walkstraße in Hirschau“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

Bei einem **Verzicht auf eine Neuausweisung** des Baugebietes mit Wohnbauflächen und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante) würden die landwirtschaftlichen Flächen im „Außenbereich im Innenbereich“ erhalten bleiben. Die Stadt könnte der Aufgabe, ihre Wohnfunktion zu stärken nicht nachkommen oder müsste – soweit überhaupt möglich – auf weniger geeignete Flächen und weniger stadtnahe Flächen ausweichen. Flächenverbrauch und Versiegelung von Teilbereichen würden an der hier überplanten Stelle unterbleiben. Statt einer sinnvollen Neunutzung der bereits bebauten Teilflächen des Gebietes, würden diese brachfallen, denkmalgeschützte Gebäude würden verfallen.

Dem Vorrang der Innenentwicklung und weiterer Vorgaben der Landesplanung entsprechend sollte dieses hier vorhandene Potenzial der Innenentwicklung im Stadtzentrum vorrangig einer (Wohn-) Nutzung zugeführt werden, statt den Wohnbedarf irgendwo am Ortsrand zu decken. Grundsätzlich soll hier verdichtetes Bauen möglich sein, deshalb werden die Festsetzungen entsprechend offen gehalten.

Unter anderem zur städtebaulichen Gliederung des Gebietes siehe Kapitel 4.4 ab Seite 43 und Kapitel 8.5 ab Seite 125. Diese inhaltsgleichen Ausführungen werden hier nicht noch einmal wiederholt.

## 7.6 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans werden bereits bei 7.2 und 7.3 genannt. Weitere Inhalte und wichtigste Ziele der Bauleitplanung werden ausführlich in der Begründung (mit Umweltbericht) zum Bebauungsplan behandelt. Dies wird hier soweit Übereinstimmung besteht nicht noch einmal wiederholt.

### 7.6.1 Demographischer Wandel und seine Folgen

Durch die Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnraum werden die Anforderungen des demographischen Wandels berücksichtigt.

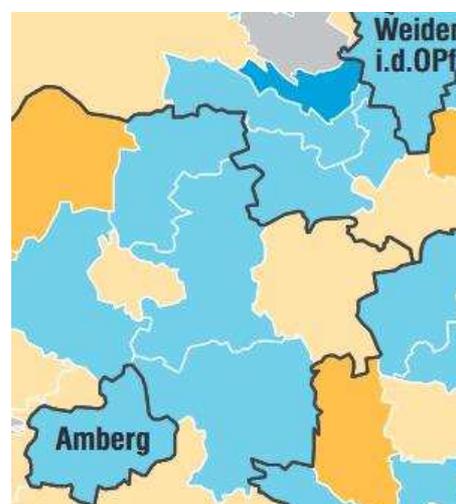
Das Bayerische Landesamt für Statistik bietet im Demographie-Spiegel für Bayern <sup>54</sup> unter anderem „Berechnungen für die Stadt Hirschau bis 2039“ an.

Die Stadt Hirschau gehört zu den Bereichen Bayerns, die in der Grafik „Veränderung“ (Seite 4) in die Gruppe „-7,5 bis unter -2,5 % (Veränderung 2033 gegenüber 2019) eingestuft werden. Der Landkreis Amberg-Sulzbach insgesamt wird in die gleiche Kategorie „-7,5 bis unter -2,5“ eingestuft (Seite 16 des Demographie-Spiegels).

Datenblatt 09 371 127 Hirschau

| Bevölkerungsstand am 31.12.... | Personen insgesamt* | davon im Alter von ... Jahren |                 |               |
|--------------------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------|---------------|
|                                |                     | unter 18                      | 18 bis unter 65 | 65 oder älter |
| 2019                           | 5 630               | 784                           | 3 500           | 1 346         |
| 2020                           | 5 600               | 800                           | 3 500           | 1 300         |
| 2021                           | 5 600               | 800                           | 3 400           | 1 300         |
| 2022                           | 5 500               | 800                           | 3 400           | 1 400         |
| 2023                           | 5 500               | 800                           | 3 300           | 1 400         |
| 2024                           | 5 500               | 800                           | 3 200           | 1 400         |
| 2025                           | 5 400               | 800                           | 3 200           | 1 400         |
| 2026                           | 5 400               | 800                           | 3 100           | 1 500         |
| 2027                           | 5 400               | 800                           | 3 000           | 1 500         |
| 2028                           | 5 400               | 800                           | 3 000           | 1 600         |
| 2029                           | 5 300               | 800                           | 2 900           | 1 600         |
| 2030                           | 5 300               | 800                           | 2 900           | 1 600         |
| 2031                           | 5 300               | 800                           | 2 800           | 1 700         |
| 2032                           | 5 300               | 800                           | 2 700           | 1 700         |
| 2033                           | 5 200               | 800                           | 2 700           | 1 700         |
| 2034                           | 5 200               | 800                           | 2 700           | 1 700         |
| 2035                           | 5 200               | 800                           | 2 600           | 1 700         |
| 2036                           | 5 200               | 800                           | 2 600           | 1 700         |
| 2037                           | 5 200               | 800                           | 2 600           | 1 700         |
| 2038                           | 5 100               | 800                           | 2 600           | 1 700         |
| 2039                           | 5 100               | 800                           | 2 600           | 1 700         |

Abbildung 58: Datenblatt 09 371 127 (Stadt Hirschau) aus „Demographie-Spiegel für Bayern ...“



| Veränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent |       | Häufigkeit |
|--|-------|------------|
| unter -10,0                                | -10,0 | 9          |
| -10,0 bis unter -7,5                       | -7,5  | 16         |
| -7,5 bis unter -2,5                        | -2,5  | 63         |
| -2,5 bis unter 2,5                         | 2,5   | 68         |
| 2,5 bis unter 7,5                          | 7,5   | 49         |
| 7,5 bis unter 10,0                         | 10,0  | 7          |
| 10,0 oder mehr                             |       | 14         |

Beiträge zur Statistik – A182B2 202151 – Demographie-Spiegel für Bayern bis 2039

Abbildung 59: Ausschnitt aus „Demographie-Spiegel für Bayern“ ... Berechnungen bis 2039 - BayLAsT

<sup>54</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern – Heft 553 – Stadt Hirschau – Berechnungen bis 2039 - [https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/index.html](https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/index.html) - Hrsg. Aug 2021 - Bestellnr. A182BB 202151

## 7.6.2 Baulandbedarf, Potenziale der Innenentwicklung, Folgekosten

Wie Nachfragen zeigen, besteht ein Bedarf für innenstadtnahe, seniorenrechtliche Wohnungen. Die Stadt Hirschau ist bestrebt alle Potentiale zu nutzen.

Der **Planungsbereich befindet sich auf einer Potentialfläche der Innenentwicklung**, wie die Regierung der Oberpfalz in der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.08.2022 bestätigt: „Unter Bezugnahme auf die aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumordnung wird die vorgelegte Planung wie folgt bewertet: Der Planungsbereich befindet sich auf einer Potenzialfläche der Innenentwicklung. Zudem werden Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt und durch die Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnraum die Anforderungen des demographischen Wandels berücksichtigt. Daher werden von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben erhoben.

Vom Sachgebiet Städtebau der Regierung der Oberpfalz wird ergänzend mitgeteilt, dass auf die Umsetzung der Ziele des ISEKs, unter anderem der Verbindung Ost – West mit Fahrradweg, sowie die auf seniorenrechtliches Wohnen ausgerichtete Nutzung zu achten ist“ (aus der Landesplanerischen Stellungnahme vom 08.08.2022 <sup>55</sup>). Weitere Abstimmungen mit dem Sachgebiet Städtebau der Regierung der Oberpfalz seitens der Stadt und dem Vorhabenträger haben stattgefunden und liegen der Planung zugrunde. Alle Wohnungen im nördlichen Bereich werden barrierefrei.

In der „Checkliste zum Bedarfsnachweis“ der Regierung der Oberpfalz - Februar 2023 - werden auf Seite 7 der Checkliste unter „5.“ auch die Folgekosten behandelt:

### 5. Folgekosten beachten

Sie haben jetzt ein theoretisches Potenzial für eine Neuausweisung errechnet. Gehen Sie bei der Planung sorgsam mit den Flächen um. Auch wenn zumindest ein Teil der Erschließungskosten auf die neuen Grundstücksbesitzer umgelegt werden kann, entfallen die langfristigen Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten für die technische Infrastruktur auf Ihre Gemeinde. Planen Sie deshalb nachhaltig und ersparen Sie Ihrer Gemeinde später hohe Kosten. Innenentwicklung lohnt sich doppelt, da vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann. Auch eine verdichtete Bauweise, die auch im ländlichen Raum mit Reihenhäusern oder Doppelhäusern als Alternative zu Einfamilienhäusern möglich ist, können so Folgekosten gespart werden.

Rechnen Sie selbst nach. Der Folgekostenschätzer bietet hierzu die Möglichkeit:

<https://was-kostet-mein-baugebiet.de>

Abbildung 60: Folgekosten beachten (aus der „Checkliste zum Bedarfsnachweis“ der Regierung der Oberpfalz)

Ein Zitat aus der Checkliste: **„Innenentwicklung lohnt sich doppelt, da vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann. Auch eine verdichtete Bauweise, ... können so Folgekosten gespart werden.“**

Das geplante Baugebiet An der Walkstraße in Hirschau ist eine Innenentwicklung, welche vorhandene Infrastuktur nutzt, sowie das Ortszentrum zusätzlich beleben soll. Verdichtete Bauweise ist vorgesehen. Teilweise wurde sogar die Befürchtung vorgebracht, dass die geplante Bauweise zu stark verdichtet wäre.

Aus dem Stadtrat kam immer wieder der Wunsch nach öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen und zusätzliche Rad- und Fusswegeverbindungen in diesem Bereich. Dass die Stadt diese nicht kostenlos erhält, muss jedem klar sein. Mehr Grünflächen und zusätzliche Rad- und Fusswegeverbindungen bedeuten in der Regel auch Pflege und Unterhalt der Flächen, und somit zusätzliche Kosten. Wobei sich zusätzliche öffentliche Grünflächen voraussichtlich auf kleine Flächen zwischen der Straße und den Angrenzern beschränken.

Allerdings ist letztendlich schwer anzusetzen **welche Folgekosten tatsächlich in Folge der Bauleitplanung auf die Kommune zukommen und welche auf die Kommune**

<sup>55</sup> Regierung der Oberpfalz - Landesplanerischen Stellungnahme vom 08.08.2022 - ROP-SG24-8314.11-69-10-6 – mit Hinweisen und Mitteilungen vom Sachgebiet Städtebau der Regierung der Oberpfalz.

**zukommen wenn nicht gehandelt wird** (keine Ortsentwicklung stattfindet), und in der Folge möglicherweise das Ortszentrum verödet und Schulen und Kindergärten leerstehen.

Wichtig ist ein Bewusstsein bei den Entscheidungsträgern welche Arten von Folgen eine Bauleitplanung, ebenso wie der Verzicht auf eine weitere Entwicklung der Kommune, haben wird. Genau berechnen oder grob abschätzen lassen sich realistische Folgekosten aber kaum.

## 7.7 Übergeordnete Planungen und Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung

**Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen** (§ 1 Abs. 4 BauGB und Art. 3 Bay. Landesplanungsgesetz (BayLplG)). In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern [LEP 1.2.2 <sup>56</sup>] wie die Anforderung einer „nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ oder die Ausweisung neuer Siedlungsflächen nur „in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“ werden wie schon im Umweltbericht und oben bei 7.4 und 7.6.2 beschrieben mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

- „(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten ...“ „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“ (LEP 1.1.1 Z).
- „Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur ausgerichtet werden (BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 S. 2).
- **„Innenentwicklung vor Außenentwicklung**  
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (LEP 3.2 Z). Diese Vorgaben werden oben in der Bedarfsbegründung behandelt.
- **„Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“**  
„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (Leitbild Siedlungsstruktur LEP 3.3 Z).
- „(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden“ (LEP 3.3 G).
- „(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP 3.1 G).
- „(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ (LEP 3.1 G).
- „Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden“ (LEP 7.1.1).

<sup>56</sup> LEP Stand 01.01.2020 - <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

- „Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können (...)“ (LEP 7.1.1 B).
- „Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP zu 1.1.3).

Durch das geplante Baugebiet erfolgt eine Innenentwicklung in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Die Planung stellt eine Erweiterung vorhandener gewachsener Nutzungen dar (vorhandene mischgebietsartige Nutzung mit Wohnnutzung und nördlich sowie westlich angrenzend Allgemeine Wohngebiete – Letzteres allerdings in verdichteter Form) und setzt somit die landesplanerischen Vorgaben um.

Zum Landesentwicklungsprogramm siehe auch den Umweltbericht ab Seite 122.

## Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

Im Regionalplan wird folgendes Ziel im Bereich „Siedlungsstruktur“ angestrebt:

„Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.“ (Ziele B II 1.1).

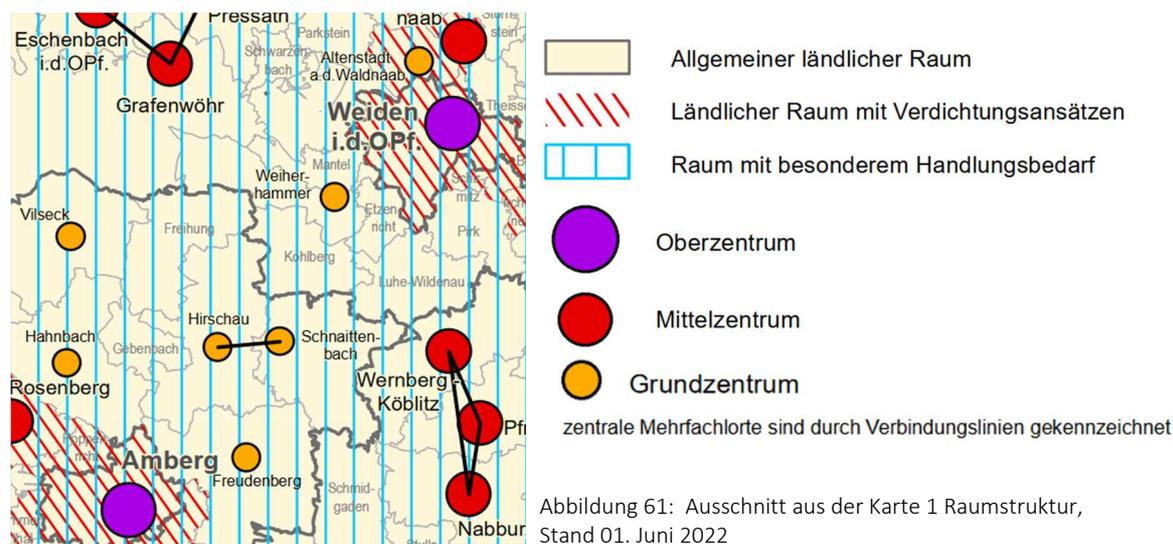


Abbildung 61: Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur, Stand 01. Juni 2022

Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord<sup>57</sup>, Begründungskarte 1 Raumstruktur, ist der Bereich um Hirschau als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt.

Zu den folgenden Punkten siehe auch den Umweltbericht im Anhang (S. 123):

Gemäß Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans liegt der Änderungsbereich nicht in einem **landschaftlichen Vorbehaltsgebiet**.

In Bezug auf die „**Ökologisch-funktionelle Raumgliederung**“ ist der Bereich als „Gebiet mit Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung“ gekennzeichnet.

<sup>57</sup> Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6), Stand 01.06.2022

[https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes\\_und\\_regionalplanung/regionalplanung/index.html](https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html)

## Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotope

**Schutzgebiete** sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Baugebietes nicht ausgewiesen<sup>58</sup>, **Biotope** der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung sind im Geltungsbereich keine zu finden.

Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Etwa 700 m westlich befindet sich das **Landschaftsschutzgebiet „LSG-00125.04 „Hirschau - Süd“**, ca. 600 m nordwestlich liegt das **Landschaftsschutzgebiet „LSG-00125.11 „Hirschau - Nord“** (siehe Abbildung 30 auf Seite 68).

Der südliche Geltungsbereich beidseitig entlang des Unteren Schießhüttenbachs liegt in einem festgesetztem Überschwemmungsgebiet (siehe Kap. 5.2.3, Seite 65).

Der Punkt **„Verbotstatbestände** im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 5.2.4 „Pflanzen ...“ ab Seite 68ff abgehandelt, ein Fachgutachten wurde erstellt um den Vorgaben zu entsprechen.

## Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Ein (integrierter) Landschaftsplan liegt nicht vor. Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP<sup>59</sup>) überwiegend als **„Flächen für die Landwirtschaft“** dargestellt (siehe Abbildung 13, Abbildung 56, sowie den Text ab Seite 110). Die Überschwemmungsbereiche sind im Wesentlichen als **„Grünfläche allgemein“** dargestellt; die bebauten Bereiche in der Altstadt als **„Mischgebiet“**.

Es erfolgt die Ausweisung der Bauflächen unter anderem als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen somit in Teilbereichen wesentlich von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Eine Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB ist erforderlich.

## Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Amberg-Sulzbach

Der Geltungsbereich liegt gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm Amberg-Sulzbach (ABSP<sup>60</sup>, Hrsg. Bay. StMLU, März 2001) im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „B - Gewässer- und Feuchtgebietsverband zwischen Schnaittenbach und Freihölser Forst“ (Karte 3 Schwerpunktgebiete des Naturschutzes, Ziele und Maßnahmen siehe ABSP Ziff. 4.4, ab Seite 13).

<sup>58</sup> Bayern-Atlas - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - April 2022

<sup>59</sup> Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Hirschau - RÖTH GmbH Amberg

<sup>60</sup> ABSP - Hrsg. Bay. StMLU, 10. März 1997 - [https://www.lfu.bayern.de/natur/absp\\_lkr\\_stadt/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/absp_lkr_stadt/index.htm)

## 7.8 Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung

Art und Maß der Nutzung werden im Bebauungsplan behandelt, die Begründung für die Darstellung in der Änderung des Flächennutzungsplans findet sich ebenso wie der Anlass der Planaufstellung oben unter „7.4 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung“ ab Seite 111.

Die Wasserversorgung, die Abwasser- und Abfallentsorgung sind sichergestellt (siehe auch hierzu den Bebauungsplan). Das Baugebiet soll so schnell wie möglich verwirklicht werden; die Finanzierung der Erschließung ist gesichert.

## 7.9 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Punkt wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter „Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit“ behandelt.

## 7.10 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Dieser Punkt wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter „Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen“ behandelt.

## 7.11 Landschaftsplanung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Landschaftsplanung und naturschutzrechtlicher Ausgleich werden in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt, ebenso die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes, der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung.

Planungsgrundlagen und natürliche Grundlagen, wie „Böden“, „Wasserhaushalt und Gewässer“, oder „Potenziell natürliche Vegetation“ werden wie die Biotope der bayerischen Biotopkartierung als Teil der Bestandsaufnahme und Beschreibung der Ausgangssituation in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt.

### 7.11.1 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, oder Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich, da diese Änderung des Flächennutzungsplans keinen Eingriff bedeutet und keine weiteren Eingriffe ermöglicht. Die Behandlung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.

### 7.11.2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ (ausführlich mit Hinweisen zu Schwierigkeiten und Kenntnislücken im Bebauungsplan mit Umweltbericht).

### 7.11.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Berichtigung keine unmittelbaren Umwelt-Auswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind Aussagen zum Monitoring in der Begründung zu finden.

### 7.11.4 Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Schutzgüter

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung erfolgt ausführlich in der Begründung des Bebauungsplans. Zusammenfassend wird dort festgestellt:

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht, beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung.

## 7.12 Anhang

Teil dieser Begründung ist der Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung im Anhang.

Aufgestellt, 08. Februar 2023, mit redaktionellen Änderungen bis 01.03.2023

### **RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH**

**Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik**

Marienstraße 6 - 92224 Amberg

Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49

Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel, Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl.

[info@renner-consult.de](mailto:info@renner-consult.de)

(Datei: Walkstraße\_BegründungenUmweltberichte\_E\_08Feb2023\_St06Mrz.docx)



## 8. Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil des Bauleitplans zu erstellen. „Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung“. Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt. Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007.

### 8.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen und der vorrangigen Entwicklung von Potenzialen der Innenentwicklung beabsichtigt die Stadt Hirschau im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung und vorhandene Mischgebiete ein Baugebiet mit einem hohen Anteil an verdichteter Wohnbebauung auszuweisen.

Das Baugebiet liegt direkt am Rand der Altstadt mit fußläufigem Zugang zur Hauptstraße am Rathaus. Hier soll vorhandener Altbestand saniert werden und auf der ehemaligen „Zimmermannswiese“ oder auch „Walkwiese“ nördlich und südlich des Unteren Schießhüttenbachs ein neues stadtkernnahes Baugebiet mit Wohnbebauung geschaffen werden. Die sogenannte „Zimmermannswiese“ oder „Walkwiese“ ist eines der letzten verfügbaren innerstädtischen Grundstücke. Hier sollen im Zentrum von Hirschau insgesamt bis zu 10 Gebäude mit bis zu 60 Miet- und 30 Eigentumswohnungen entstehen. Alle Wohnungen im nördlichen Bereich werden barrierefrei.

Als verbindendes Element zur Innenstadt ist darüber hinaus ein Objekt für senioren-gerechtes Wohnen sowie für Gewerbeeinheiten geplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Walkstraße“ mit ca. 1,77 ha soll von Südwesten her, von der Walkstraße her erschlossen werden (bisher Stellplatz unter Anderem für Campingfahrzeuge). Zusätzlich mündet ein Fußweg zwischen zwei denkmal-geschützten Gebäuden auf die Hauptstraße beim Rathaus. Querungen des Unteren Schießhüttenbachs sind erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Bebauungsplan durch Plan-zeichen festgesetzt und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Hirschau: Fl.Nrn. 2302, 2302/10, 2278, 203, 204, 205, 207, 174 (Tlf.), 2271/2, 2273, 2274 (Tfl.), 2274/2 (Tfl.), 2282 (Tfl.), 191/1 (Tfl.) und 2275/2.

Der **Änderungsbereich** der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst die zu bebauenden Bereiche des Bebauungsplans „An der Walkstraße“ in Hirschau, welche nicht im Über-schwemmungsbereich liegen.

Der Änderungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Hirschau: Teilflächen der Flurnummern 2302 und 2278, sowie die Flurnummern 203, 204, 205 und 207 (in der Abbildung in Rot das WA und in Mittelbraun das Urbane Gebiet) – siehe Ab-bildung 57 auf Seite 111.

## 8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes, der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung

Die im Regionalplan, LEP, im Landschaftsplan, sowie anderen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung werden teilweise bei den Schutzgütern (ab Seite 125 bzw. im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Seite 61ff) behandelt.

**Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen** (§ 1 Abs. 4 BauGB). In der vorliegenden Bauleitplanung werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Nach § 1 Abs. 4 und 7 BauGB sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen und bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Grundsätze der Raumordnung als öffentlicher Belang in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern werden unter anderem folgende Aussagen für die Bereiche „Siedlungsstruktur“ (Ziff.3) sowie „Natur und Landschaft“ (Ziff.7) getroffen (LEP vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018):

- „(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten ...“ „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“ (LEP vom 1.9.2013 - 1.1.1 - S. 8).
- „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“ (Leitbild Siedlungsstruktur 3.1). „Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen“ (LEP S. 40 B).
- „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (Ziff.3.1).
- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (Leitbild Siedlungsstruktur 3.3).
- „Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“ (Ziff.7.1.1).
- „Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können (...)" (Ziff. 7.1.1 B).

Das geplante Baugebiet im Stadtzentrum ist eine Erweiterung und Verdichtung vorhandener gewachsener Nutzungen und widerspricht diesen Vorgaben nicht. Hier soll der Anteil an zentrumsnaher Wohnnutzung erhöht werden. Grundsätzlich soll hier verdichtetes Bauen möglich sein, deshalb werden die Festsetzungen relativ offen gehalten.

## Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6)

Gemäß Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans liegt der Änderungs-bereich nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

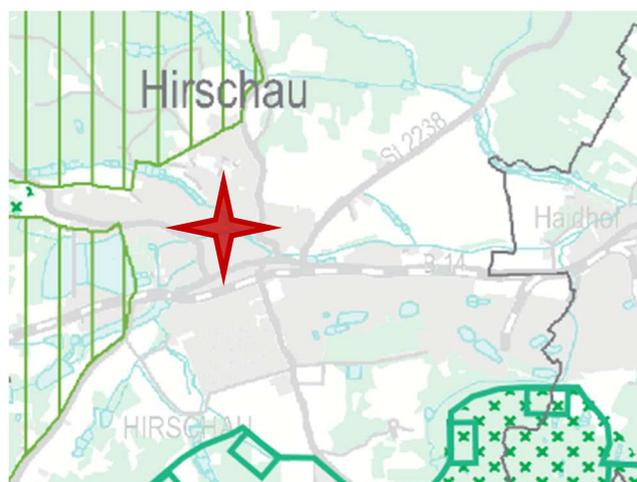


Abbildung 62: Ausschnitt aus Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans

In Bezug auf die „Ökologisch-funktionelle Raumgliederung“ ist der Bereich als „Gebiet mit Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung“ gekennzeichnet.

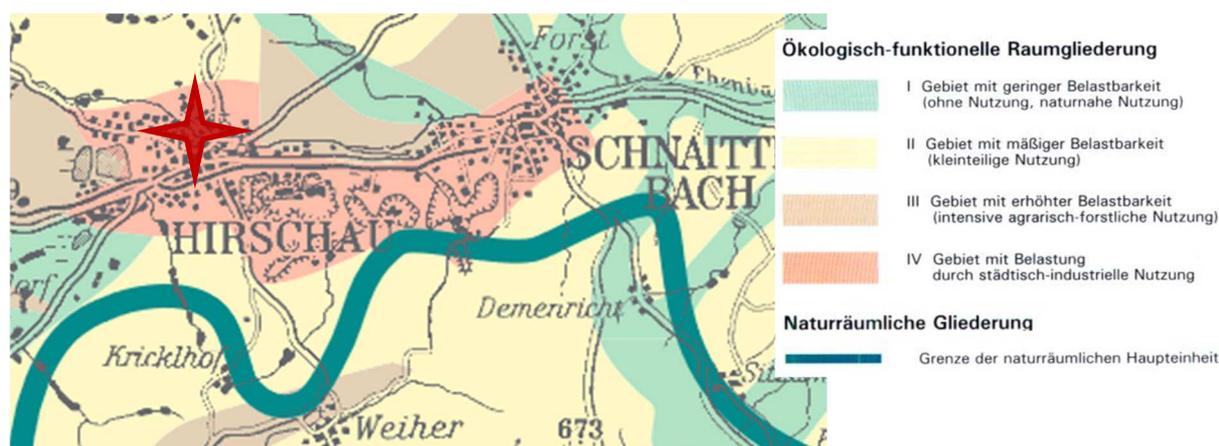


Abbildung 63: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Begründungskarte 1: Raumgliederung – Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung

## Schutzgebiete, Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope usw.

**Schutzgebiete** sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Baugebietes nicht ausgewiesen, **Biotope** der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung sind im Geltungsbereich keine zu finden.

Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Etwa 700 m westlich befindet sich **das** Landschaftsschutzgebiet „LSG-00125.04 „Hirschau - Süd“, ca. 600 m nordwestlich **liegt** das **Landschaftsschutzgebiet „LSG-00125.11 „Hirschau - Nord“** (siehe Abbildung 30 auf Seite 68).

Der südliche Geltungsbereich beidseitig entlang des Unteren Schießhüttenbachs liegt in einem **festgesetztem Überschwemmungsgebiet** (siehe Kap. 5.2.3, Seite 65).

**Der Punkt „Verbotstatbestände** im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 5.2.4 „Pflanzen ...“ ab Seite 68ff abgehandelt, ein Fachgutachten wurde erstellt um den Vorgaben zu entsprechen.

## ABSP

Der Geltungsbereich liegt gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm Amberg-Sulzbach (ABSP, Hrsg. Bay. StMLU, März 2001) im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „B - Gewässer- und Feuchtgebietsverband zwischen Schnaittenbach und Freihölser Forst“ (Karte 3 Schwerpunktgebiete des Naturschutzes, Ziele und Maßnahmen siehe ABSP Ziff. 4.4, ab Seite 13).

## Landschaftsplan, sonstige (Fach-) Pläne

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als „**Flächen für die Landwirtschaft**“ dargestellt.

Die Überschwemmungsbereiche sind als „**Grünfläche allgemein**“ dargestellt; die bebauten Bereiche in der Altstadt als „**Mischgebiet**“.

## Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege, Orts- und Landschaftsbild

Der Bayerische Denkmal-Atlas weist im Geltungsbereich auf **archäologische Bodenfunde, Bodendenkmäler und Baudenkmäler** hin<sup>61</sup> (Siehe hierzu den Textteil zum Bebauungsplan). Davon sollen die beiden Baudenkmäler im südlichen Geltungsbereich in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen saniert werden.

Bei Bauarbeiten sind die gesetzlichen Vorgaben (DSchG ...) zu beachten, eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist erforderlich und erfolgt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel „Schutzgut Landschaft / Erholung“ ab Seite 75 behandelt.



Abbildung 64: Bodendenkmale (flächig rot), Baudenkmal (violettrot) – Quelle: [https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/...](https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/)

## 8.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Planungsgrundlagen und natürliche Grundlagen, wie „Böden“, „Wasserhaushalt und Gewässer“, oder „Potenziell natürliche Vegetation“ werden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan als Teil der Bestandsaufnahme und Beschreibung der Ausgangssituation bei den Schutzgütern behandelt (Kapitel 5.2).

<sup>61</sup> Bayerischer DENKMAL-ATLAS - [https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/...](https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/) - April 2022

## 8.4 Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Schutzgüter

Die Flächennutzungsplan-Änderung hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter, die über die im Umweltbericht zum Bebauungsplan „An der Walkstraße in Hirschau“ aufgezeigten hinausgehen.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden und Fläche“, „Wasser“ sowie „Orts- und Landschaftsbild“.

Siehe auch die „Tabelle 1 – Schutzgüter und Auswirkungen“ auf Seite 99.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht, beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung.

Der Ausgleich erfolgt im Zuge der Bebauungsplanung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

## 8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten, Nullvariante

Bei einem Verzicht auf eine Neuausweisung des Baugebietes mit Wohnbauflächen und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante) würden die landwirtschaftlichen Flächen im „Außenbereich im Innenbereich“ erhalten bleiben. Die Stadt könnte der Aufgabe, ihre Wohnfunktion zu stärken nicht nachkommen oder müsste – soweit überhaupt möglich – auf weniger geeignete Flächen und weniger stadtnahe Flächen ausweichen. Flächenverbrauch und Versiegelung von Teilbereichen würden an der hier überplanten Stelle unterbleiben. Statt einer sinnvollen Neunutzung der bereits bebauten Teilflächen des Gebietes, würden diese brachfallen, denkmalgeschützte Gebäude würden verfallen.

Dem Vorrang der Innenentwicklung und weiterer Vorgaben der Landesplanung entsprechend sollte dieses hier vorhandene Potenzial der Innenentwicklung im Stadtzentrum vorrangig einer (Wohn-) Nutzung zugeführt werden, statt den Wohnbedarf irgendwo am Ortsrand zu decken. Grundsätzlich soll hier verdichtetes Bauen möglich sein, deshalb werden die Festsetzungen entsprechend offen gehalten.

Angesichts der angrenzenden Nutzungen und der angepassten geplanten Art und Lage der (Wohn-) Bebauung sind bei der vorliegenden Lösung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten, während andere Lösungen – wenn überhaupt möglich – vermutlich zu stärkeren Eingriffen führen würden.

## 8.6 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich, da diese Änderung des Flächennutzungsplans keinen Eingriff bedeutet und über die im Bebauungsplan festgesetzten Eingriffe hinaus keine weiteren Eingriffe ermöglicht, auf der Ebene der parallelen, verbindlichen Bauleitplanung werden Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen ausführlich abgehandelt (ab Seite 83).

## 8.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ (ausführlich mit Hinweisen zu Schwierigkeiten und Kenntnislücken im Umweltbericht zum Bebauungsplan). Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplans.

## 8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umwelt-Auswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind Aussagen zum Monitoring in der Begründung und im Umweltbericht zu finden.

## 8.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen beabsichtigt die Stadt Hirschau im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung und vorhandene Mischgebiete ein Baugebiet auszuweisen. Durch zusätzliche Wohnbebauung und seniorenrechtliches Wohnen direkt im Anschluss an das Stadtzentrum kann eine Stärkung der Innenstadt erfolgen und der Bestand vorhandener Geschäfte gesichert werden. Die Erschließung des Baugebietes ist möglich, eine schnelle Umsetzung der Bebauung ist vorgesehen, in von der Nachfrage abhängigen Abschnitten.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist der vorliegende Umweltbericht als Teil der Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und ein weiterer Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplans zu erstellen, die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Umweltbericht werden die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplans und andere in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange behandelt; es wird aufgezeigt, dass diese dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Es werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung erfolgt ausführlich im Umweltbericht des Bebauungsplans.

Siehe auch die „Tabelle 1 – Schutzgüter und Auswirkungen“ auf Seite 99.

## 8.10 Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden – nach Anlage 1 Abs. 3d BauGB.

- Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer - August 2019 - Herausgeber: StMUV und StMB - in der Anlage zum Anschreiben vom 08.08.2019 – Zeichen 25-4611.10-9-6 – Verfasser: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, und Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
- ARGE BAU - Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben - Neufassung, Stand: 26.11.2018 - in der Anlage zum Rundschreiben vom 08.08.2019 – Zeichen 25-4611.10-9-6 – Verfasser: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, und Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz.
- Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem - Bay. Landesamt für Umwelt - <https://www.abudis.bayern.de/> - Jan. 2020
- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, Fortschreibung des Leitfadens aus dem Jahr 2003, Stand: Dezember 2021, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
- Baugrundgutachten: GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR BAUGRUNDSITUATION – Baugrunderkundung BG Walkstraße in Hirschau 06121-267-2 vom 30.09.2022 (103 Seiten) - Renner + Hartmann Consult GmbH, Amberg.
- Bayerischer DENKMAL-ATLAS (geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik und <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - Jan. und ... 2022
- Bayern-Atlas - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - April 2022
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) - April 2022
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Details zu WMS-Dienst Wassersensibler Bereich - WMS des LfU, [https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/geodatendienste/index\\_detail.htm?id=c9ad9b85-7520-46eb-9f34-09166bf186a7&profil=WMS](https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/geodatendienste/index_detail.htm?id=c9ad9b85-7520-46eb-9f34-09166bf186a7&profil=WMS)
- Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014, mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14
- Bodenfunktionskarten des LfU im Umwelt-Atlas Bayern
- FIS-Natur Online - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) - <http://fisnat.bayern.de/finweb/> - Jan. 2020
- Flächennutzungsplan der Stadt Hirschau.
- Geologische Karte von Bayern 1:500.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> - Jan. 2020
- Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässer Bayerns 2017, Bayerische Landesamt für Umwelt, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> April 2022. Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>
- Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1.9.2013 - <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/...> - Jan. 2020
- Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Jan. 2012
- Luftbild <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - Jan. 2020
- Luftbilddauswertung, Fa. KAMISERV GmbH, 92224 Amberg, 02.03.2022
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) - Landschaftsarchitekt Trepesch - Vorabzug vom 10.10.2022.
- Fa. KAMISERV GmbH, 92224 Amberg, 21.04.2022 – Abschlussbericht - Projekt: 2022252 Hirschau Neubaugebiet – Kampfmittelüberprüfung,
- Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) mit Text und Karten - Jan. 2020 - <http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplan/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm>
- Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - Jan. 2020
- HOOCK & PARTNER Sachverständige PartG mbH Landshut: Immissionschutztechnisches Gutachten Luftreinhaltung – Bauleitplanverfahren zur Errichtung eines neuen Wohngebietes an der Walkstraße in 92422 Hirschau - Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Gerüche, verursacht durch landwirtschaftliche Betriebe in der Nachbarschaft - HRS-6312-01 / 6312-01\_E01 vom 17.05.2022 (34 Seiten).
- HOOCK & PARTNER Sachverständige PartG mbB Landshut - Ergänzende Stellungnahme mit Schreiben vom 05.10.2022 – HRS-6312-01 (1Seite).

IÜG – Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, ([http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik...](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-<u>klassik...</u>)), sowie:

„Verordnung des Landratsamtes Amberg-Sulzbach über das Überschwemmungsgebiet am Ehenbach ..., Schießhüttenbach ...“ (KREISAMTSBLATT ... des Landkreises Amberg-Sulzbach Nr.5 vom 14.04.2022)

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) – Stadt Hirschau

Bearb.: AG: Prof. Dr. Brey, Architekten Brummer und Retzer GmbH, Prof. Dr. Anselstetter, Dr. Weber, Stand 06.10.2013

RENNER + HARTMANN Consult GmbH, Amberg - GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR BAUGRUND-SITUATION – Baugrunderkundung BG Walkstraße in Hirschau 06121-267-2 vom 30.09.2022 (103 Seiten).

Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)

<http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm>

LEP – Landesentwicklungsprogramm Bayern - [https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/](https://www.landesentwicklung-<u>bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/)

Landschaftsarchitekt TREPESCH - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) - Vorabzug vom 10.10.2022.

„Verordnung des Landratsamtes Amberg-Sulzbach über das Überschwemmungsgebiet am Ehenbach ..., Schießhüttenbach ...“ (KREISAMTSBLATT ... des Landkreises Amberg-Sulzbach Nr.5 vom 14.04.2022), sowie: IÜG – Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete ([http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik...](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-<u>klassik...</u>))

Folgende Gutachten und Untersuchungen wurden in Auftrag gegeben / erstellt:

**Kampfmitteluntersuchung / Luftbilddauswertung** - KAMISERV GmbH - Auswertung vom 02.03.2022

**Baugrunduntersuchungen bis minus 5,0 m gemäß Lageplan** - RENNER + HARTMANN Consult – Gutachterliche Stellungnahme vom 30.09.2022

Baugrunduntersuchung **bis minus 10 und minus 20 m gemäß Lageplan** - Eder Brunnenbau - vom 27.06. bis 08.07.2022

**Immissionsschutztechnisches Gutachten Tierhaltung** - IB HOOCK + PARTNER Landshut - vom 11.04. bis 30.05.2022 - Gutachten vom 17.05.2022

**Gutachten zur Energieversorgung** des Wohnquartiers – Institut für Energietechnik (IfE) Amberg

**Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** - Landschaftsarchitekt TREPESCH - Vorabzug vom 10.10.2022.

Weitere Grundlagen:

**Workshop am 04.05.2022** mit dem Stadtrat Hirschau - siehe Protokoll vom 17.05.2022

Aufgestellt 08. Februar 2023, mit redaktionellen Änderungen bis 01.03.2023

## **RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH**

**Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik**

Marienstraße 6 - 92224 Amberg

Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel, Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl



## IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN

### Luftreinhaltung

Bauleitplanverfahren zur Errichtung eines neuen Wohngebietes an der Walkstraße in 92422 Hirschau

Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Gerüche, verursacht durch landwirtschaftliche Betriebe in der Nachbarschaft

Lage: Stadt Hirschau  
Landkreis Amberg-Weizsach  
Regierungsbezirk Oberpfalz

Auftraggeber: W. Markgraf GmbH & Co KG  
Herr Karl-Heinz Kober  
Dieselstraße 9  
95448 Bayreuth

Projekt Nr.: HRS-6312-01 / 6312-01\_E01  
Umfang: 34 Seiten  
Datum: 17.05.2022

Projektbearbeitung:  
B. Eng. Katrin Brambs

Qualitätssicherung:  
Dr. Benny Antz  
Dipl.-Phys. Umweltpophysik

Urheberrecht: Jede Art der Weitergabe, Vervielfältigung und Veröffentlichung – auch auszugsweise – ist nur mit Zustimmung der Verfasser gestattet. Dieses Dokument wurde ausschließlich für den beschriebenen Zweck, das genannte Objekt und den Auftraggeber erstellt. Eine weitergehende Verwendung oder Übertragung auf andere Objekte ist ausgeschlossen. Alle Urheberrechte bleiben vorbehalten.



## Inhalt

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ausgangssituation .....</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1      | Vorhaben.....   | 3         |
| 1.2      | Ortslage und Nachbarschaft.....   | 4         |
| 1.3      | Bauplanungsrechtliche Situation .....   | 5         |
| <b>2</b> | <b>Aufgabenstellung .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>3</b> | <b>Betriebsbeschreibungen.....</b>  | <b>8</b>  |
| 3.1      | Verwendete Unterlagen und Informationen.....  | 8         |
| 3.2      | Rinderhaltung.....  | 8         |
| 3.3      | Pferdehaltung .....   | 8         |
| <b>4</b> | <b>Anforderungen an die Luftreinhaltung .....</b>   | <b>9</b>  |
| 4.1      | Allgemeine Beurteilungsgrundlagen.....  | 9         |
| 4.2      | Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....  | 9         |
| 4.2.1    | Allgemeines.....  | 9         |
| 4.2.2    | Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen .....   | 9         |
| 4.3      | VDI-Richtlinie 3894 Blatt 1 – Emissionen und Immissionen aus<br>Tierhaltungsanlagen – Haltungsverfahren und Emissionen..... | 11        |
| <b>5</b> | <b>Emissionsprognose .....</b>  | <b>12</b> |
| 5.1      | Emissionsquellenübersicht.....  | 12        |
| 5.2      | Geruchsstoffströme .....  | 13        |
| 5.2.1    | Berechnung der Großvieheinheiten.....   | 13        |
| 5.2.2    | Geruchsemissionen.....  | 13        |
| <b>6</b> | <b>Immissionsprognose.....</b>  | <b>14</b> |
| 6.1      | Rechenmodell .....  | 14        |
| 6.2      | Quellmodellierung und Quellparameter.....   | 14        |
| 6.3      | Geruchsstoffe.....  | 15        |
| 6.4      | Geländeunebenheiten, Bebauung und Windfeldmodell .....  | 15        |
| 6.5      | Bodenrauigkeit.....   | 17        |
| 6.6      | Rechengebiet .....  | 19        |
| 6.7      | Meteorologische Daten.....  | 20        |
| 6.8      | Lokale Windsysteme oder andere meteorologische Besonderheiten .....   | 23        |
| 6.9      | Statistische Unsicherheit .....   | 23        |
| <b>7</b> | <b>Ergebnis und Beurteilung .....</b>   | <b>24</b> |
| <b>8</b> | <b>Zitierte Unterlagen .....</b>  | <b>28</b> |
| 8.1      | Literatur zur Luftreinhaltung .....   | 28        |
| 8.2      | Projektspezifische Unterlagen .....   | 29        |
| <b>9</b> | <b>Anhang.....</b>  | <b>30</b> |
| 9.1      | Quellenkonfiguration.....   | 30        |
| 9.2      | Planunterlagen .....  | 30        |
| 9.3      | Rechenlaufprotokoll .....   | 32        |



# 1 Ausgangssituation

## 1.1 Vorhaben

Die W. Markgraf GmbH Co. KG beabsichtigt die Ausweisung eines Wohngebietes auf den Fl.Nrn. 191/1, 203, 204, 205, 207, 2271/2, 2273, 2274, 2274/2, 2275/2, 2282, 2302, 2302/10 der Gemarkung Hirschau (vgl. Abbildung 1). Die Auftraggeberin (W. Markgraf GmbH Co. KG) plant die Errichtung einer Wohnanlage mit mehreren Mehrfamilienhäusern (vgl. Abbildung 2). Derzeit befinden sich auf den Grundstücken Fl. Nrn. 203, 204, 205, 207 mehrere Gebäude, welche zum Teil saniert bzw. abgerissen und durch die geplante Bebauung ersetzt werden sollen.

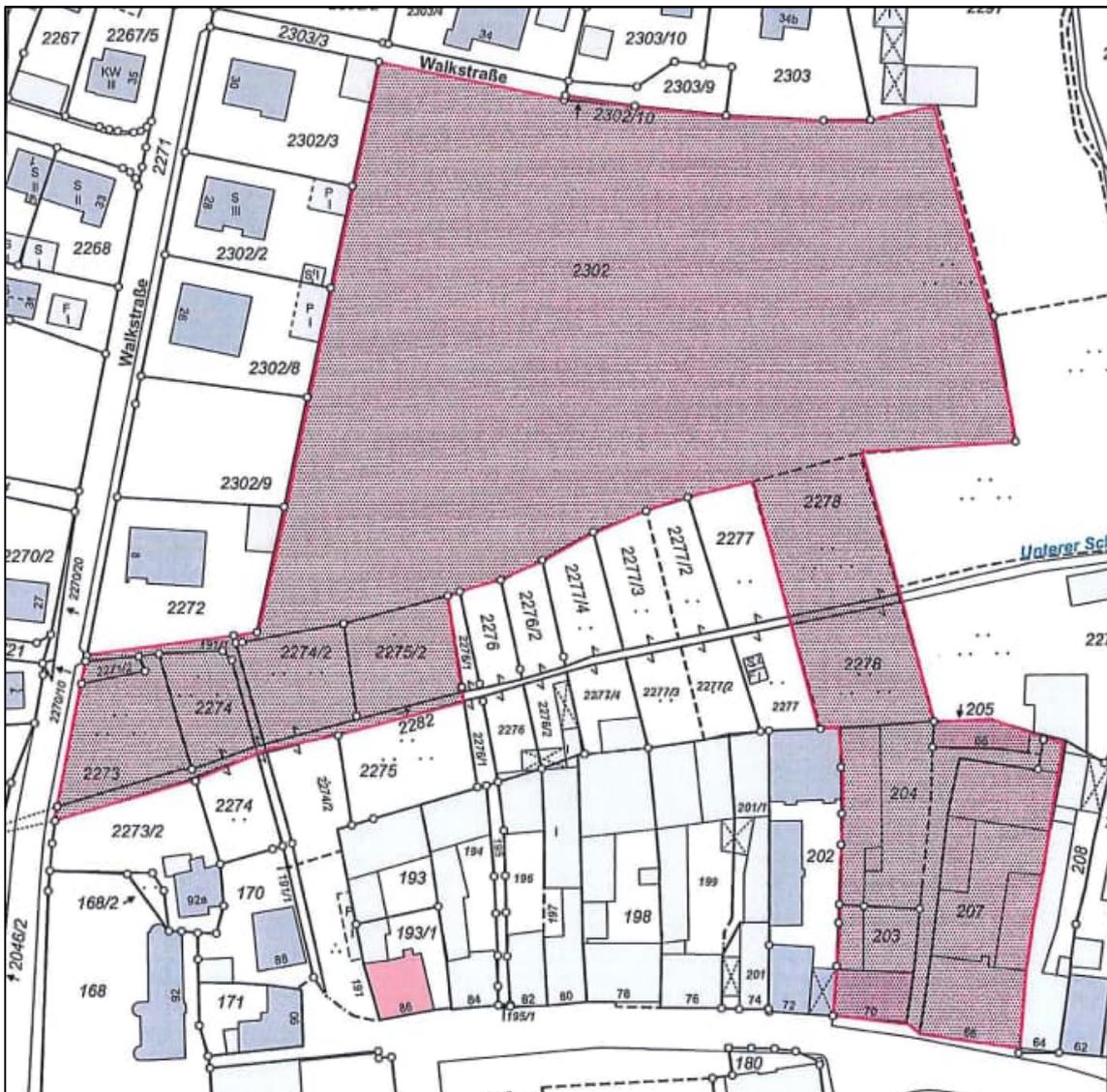


Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung des Standorts des Vorhabens



Abbildung 2: Lageplan mit Darstellung der geplanten Wohnanlage

## 1.2 Ortslage und Nachbarschaft

Der Standort des Vorhabens liegt nördlich der Innenstadt, zentral im Stadtgebiet Hirschau (vgl. Abbildung 3). Während nördlich und westlich an das geplante Baugebiet Wohnnutzungen anschließen, befindet sich östlich eine Pferdehaltung mit Weide. Südlich grenzen unbebaute Grundstücke an. In einer Entfernung von ca. 50 m südlicher Richtung ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung ansässig.

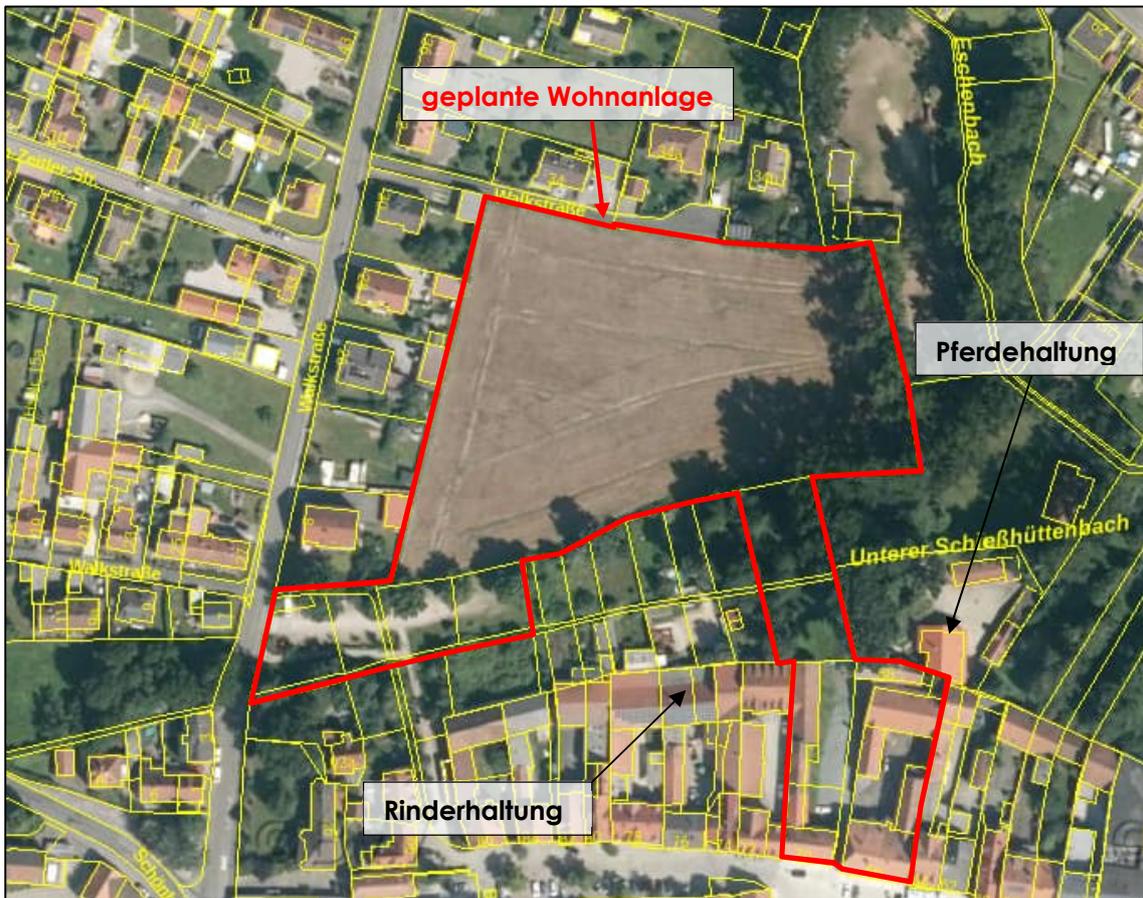


Abbildung 3: Luftbild der Umgebung des Vorhabens

### 1.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hirschau sind die nördlichen Grundstücksflächen des Plangebietes als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt. Die südlichen Grundstücke sind hingegen als Mischgebiet abgebildet.



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hirschau



## 2 Aufgabenstellung

Ziel des Gutachtens ist es, den Nachweis zu erbringen, dass der Anspruch der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen gewährleistet ist und zu keiner Einschränkung der vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder gar zu einer Gefährdung des Bestandschutzes der ansässigen Pferdehaltung auf dem Grundstück Fl. Nr. 2297 sowie der Rinderhaltung auf den Fl. Nrn. 199 und 2277/3 der Gemarkung Hirschau führen kann.

Dazu sind Ausbreitungsrechnungen der hervorgerufenen Geruchsemissionen durchzuführen und die Anzahl der Geruchsstunden im Plangebiet zu bestimmen.

Die diesbezüglich gegebenenfalls erforderlichen Schutzmaßnahmen sollen in Abstimmung mit dem Planungsträger entwickelt und durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung abgesichert werden.



### **3 Betriebsbeschreibungen**

#### **3.1 Verwendete Unterlagen und Informationen**

Als Grundlage für die Emissionsprognose dienen die Informationen und Auskünfte des Landratsamtes Amberg-Weizsäckchen, der Stadt Hirschau sowie des Auftraggebers /22, 23, 24, 25, 26/. Genehmigungsunterlagen liegen zum Zeitpunkt der Begutachtung nicht vor.

#### **3.2 Rinderhaltung**

Nach Auskunft des Auftraggebers befindet sich derzeit auf den Fl. Nrn. 199 und 2277/3 Gemarkung Hirschau ein landwirtschaftlicher Betrieb mit 20 Milchkühen und einem Festmistlager mit einer Grundfläche von ca. 42 m<sup>2</sup>. Der Betrieb soll nach Auskunft des Landratsamtes Amberg-Weizsäckchen /24/ ausgesiedelt werden.

#### **3.3 Pferdehaltung**

Auf den Fl. Nrn. 2279/2, 2294 sowie 2297, der Gemarkung Hirschau befindet sich eine Hobbytierhaltung mit vier Pferden und einem Mistlager.



## **4 Anforderungen an die Luftreinhaltung**

### **4.1 Allgemeine Beurteilungsgrundlagen**

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) /1/ sind Immissionen (z. B. Luftverunreinigungen, insbesondere Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe), die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Nach § 1 Abs. 1 BImSchG sind Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen; dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Der Schutz vor und die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen werden durch die Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft 2021) /20/ sichergestellt.

Für den Betrieb von immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen sind die Bestimmungen des Immissionsteils (Nr. 4) der TA Luft heranzuziehen. Falls nicht genehmigungsbedürftige Anlagen in relevanter Weise zum Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen beitragen, können auch für diese Anlagen die Vorsorgeanforderungen aus Nr. 5 der TA Luft als Erkenntnisquelle herangezogen werden.

### **4.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### **4.2.1 Allgemeines**

Zur Prüfung, ob der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe durch den Betrieb einer Anlage sichergestellt ist, dienen die Vorschriften der Nr. 4 der TA Luft /20/.

#### **4.2.2 Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen**

Zum Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen wird auf Anhang 7 der TA Luft verwiesen. Demnach sind Geruchsmissionen i. d. R. als erhebliche Belästigung und somit als schädliche Umwelteinwirkung i. S. d. § 3 Abs. 1 BImSchG zu werten, wenn die Gesamtbelastung die Immissionswerte gemäß Tabelle 22 des Anhangs 7 der TA Luft überschreitet:



| Immissionswerte  |   |                          |
|--|---|--------------------------|
| Wohn-/Mischgebiete,<br>Kerngebiete mit Wohnen,<br>urbane Gebiete | Gewerbe-/Industriegebiete,<br>Kerngebiete ohne Wohnen | Dorfgebiete              |
| 0,10   | 0,15  | 0,15                     |
| (10 % der Jahresstunden)   | (15 % der Jahresstunden)                              | (15 % der Jahresstunden) |

Die Erheblichkeit ist keine feste Größe, weshalb im Rahmen der Beurteilung regelmäßig zu prüfen ist, ob Anhaltspunkte für eine Einzelfallprüfung vorliegen. So sind im Außenbereich unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalls Immissionswerte bis 25 % möglich.

Das Irrelevanzkriterium ist eingehalten, wenn die Zusatzbelastung bzw. - bei übermäßiger Kumulation - die Gesamtzusatzbelastung den Wert von 0,02 (2 % der Jahresstunden) nicht überschreitet. Ebenso ist der immissionsseitige Beitrag der Anlage irrelevant, wenn die Gesamtemissionen der Anlage den Bagatell-Geruchsstoffstrom gemäß Abbildung 1 des Anhangs 7 der TA Luft nicht überschreiten. In diesem Fall ist eine Bestimmung der Kenngrößen der Geruchsimmissionen nicht erforderlich.

Als Nachbarn gelten in erster Linie Personen, die sich nicht nur vorübergehend im Einwirkungsbereich einer Anlage aufhalten.

Zur Ermittlung der Kenngrößen für die Vorbelastung, die (Gesamt-)Zusatzbelastung und die Gesamtbelastung werden Ausbreitungsrechnungen nach Anhang 2 Nr. 5 der TA Luft durchgeführt, wobei bei der Gesamtbelastung die Geruchsqualität (Tierhaltungsanlagen) bzw. die Hedonik (Industrieanlagen) durch Gewichtungsfaktoren berücksichtigt wird. So werden beispielsweise zur Beurteilung der durch Tierhaltungsanlagen hervorgerufenen Geruchsimmissionen die belästigungsrelevanten Kenngrößen  $IG_b$  aus dem Produkt der Gesamtbelastung  $IG$  und dem Gewichtungsfaktor  $f$  für die tierartspezifische Geruchsqualität der einzelnen Tierarten berechnet:

| Tierartspezifische Geruchsqualität   |                       |
|--|-----------------------|
| Tierart  | Gewichtungsfaktor $f$ |
| Mastgeflügel (Puten, Masthähnchen)   | 1,5                   |
| Mastschweine (bis zu 500 Tierplätze in qualitätsgesicherten Tierwohlverfahren)                                   | 0,65                  |
| Mastschweine, Sauen (bis zu 5.000 Tierplätze für Mastschweine bzw. für eine entsprechende Anzahl von Zuchtsauen) | 0,75                  |
| Milchkühe mit Jungtieren, Mastbullen (einschl. Kälbermast)   | 0,5*                  |
| Pferde   | 0,5*                  |
| Milch-/ Mutterschafe mit Jungtieren (bis zu 1.000 Tierplätze und Heu/Stroh als Einstreu)                         | 0,5                   |
| Milchziegen mit Jungtieren (bis zu 750 Tierplätze und Heu/Stroh als Einstreu)                                    | 0,5                   |
| Sonstige Tierarten   | 1                     |

\* ..... In den Abstandregelungen des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" wird für Milchkühe mit Jungtieren, Mastbullen und Pferde ein Gewichtungsfaktor  $f = 0,4$  empfohlen.



### **4.3 VDI-Richtlinie 3894 Blatt 1 – Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen – Haltungsverfahren und Emissionen**

Die Richtlinie VDI 3894 Blatt 1 /9/ beschreibt den Stand der Haltungstechnik und der Maßnahmen zur Emissionsminderung bei der Haltung von Schweinen, Rindern, Geflügel und Pferden. Darüber hinaus enthält die Richtlinie Konventionswerte für die Emissionen von Geruchsstoffen, Ammoniak und Staub aus Tierhaltungsanlagen sowie sonstigen Quellen wie Siloanlagen, Güllelager etc.



## 5 Emissionsprognose

### 5.1 Emissionsquellenübersicht

Unter Zugrundelegung der Anlagen- und Betriebsbeschreibung in Kapitel 3 werden die folgenden Emissionsquellen abgeleitet, die als Grundlage für die Immissionsprognose dienen (vgl. Abbildung 5):

| <b>Emissionsquellenübersicht</b> |  | <b>Rinderhaltungsbetrieb</b> |  |
|----------------------------------|--|------------------------------|--|
| <b>Quellen</b>                   |  | <b>Emissionen</b>            |  |
| Milchviehstall                   |  | Geruch                       |  |
| Mistlager                        |  | Geruch                       |  |

Die Pferdehaltung mit vier Pferden ist gemäß den Zweifelsfragen zur GIRL /16/ als Hobbytierhaltung zu werten und folglich bei der Ermittlung der Geruchsimmisionsbelastung nicht zu berücksichtigen.



Abbildung 5: Luftbild mit Darstellung der Emissionsquellen



## 5.2 Geruchsstoffströme

### 5.2.1 Berechnung der Großvieheinheiten

Die Berechnung der Geruchsstoffströme der Ställe basiert auf Großvieheinheiten (GV), die aus den Tierplätzen (TP, vgl. Kapitel 3) und den mittleren Tierlebensmassen (TLM) ermittelt werden. Eine Großvieheinheit entspricht einem Tierlebensgewicht von 500 kg.

Die mittleren Tierlebensmasse der Kühe und Rinder  $TLM = 1,2 \text{ GV/TP}$  wird der Richtlinie VDI 3894 Blatt 1 /9/ entnommen.

| Großvieheinheiten |           | Betrieb Fl. Nr. 199 |    |             |              |
|-------------------|-----------|---------------------|----|-------------|--------------|
| Bezeichnung       | Tierart   | Alter/Gewicht       | TP | TLM [GV/TP] | Bestand [GV] |
| Rinderstall       | Milchvieh | über 2 Jahre        | 20 | 1,2         | 24,0         |

TP: Tierplätze

TLM: Mittlere Tierlebensmasse

GV: Großvieheinheiten

### 5.2.2 Geruchsemissionen

Die durch die Tiere hervorgerufenen Geruchsstoffströme werden aus dem Produkt der in Kapitel 5.2.1 ermittelten Großvieheinheiten sowie den Geruchsstoffemissionsfaktoren aus der VDI 3894 Blatt 1 /9/ ermittelt.

Die Emissionsfaktoren sind abhängig von der Tierart, der Produktionsrichtung und der Haltungform. Sie stellen Konventionswerte dar und repräsentieren die über ein Jahr angenommenen Emissionen unter Berücksichtigung der typischen Betriebsabläufe und von Standardservicezeiten (Leerstandzeiten, Entmistung, Reinigung etc.).

Für die Rinderhaltung ist in der Richtlinie ein Geruchsemissionsfaktor von  $12 \text{ GE}/(\text{s}\cdot\text{GV})$  genannt.

Zur Berechnung der durch das Mistlager hervorgerufenen Geruchsemissionen wird die emittierende Fläche (vgl. Kapitel 3.2) und der in der VDI 3894 Blatt 1 /9/ genannte spezifische Geruchsemissionsfaktor für Festmistlager von  $3 \text{ GE}/(\text{s}\cdot\text{m}^2)$  herangezogen.

| Geruchsemissionen |              | Betrieb Fl. Nr. 199 |                      |            |             |
|-------------------|--------------|---------------------|----------------------|------------|-------------|
| Bezeichnung       | Tierart      | Bestand [GV]        | E-Faktor [GE/(s·GV)] | GSS [GE/s] | GSS [MGE/h] |
| Rinderhaltung     | Milchvieh    | 24,0                | 12                   | 288        | 1,0368      |
| Bezeichnung       | Beschreibung | Fläche [m²]         | E-Faktor [GE/(s·m²)] | GSS [GE/s] | GSS [MGE/h] |
| Mistlager         | Mistlager    | 42,0                | 3                    | 126        | 0,4536      |

E-Faktor: Emissionsfaktor für Geruch

GSS: Geruchsstoffstrom



## 6 Immissionsprognose

### 6.1 Rechenmodell

Die Ausbreitungsrechnungen für Geruchsstoffe werden mit dem Programmsystem AUSTAL, Version 3.1 durchgeführt. AUSTAL ist eine Umsetzung der Anhänge 2 und 7 der TA Luft /20/ unter Verwendung des Partikelmodells der Richtlinie VDI 3945 Blatt 3 (Ausgabe September 2000) /3/ und unter Berücksichtigung weiterer, im Anhang 2 der TA Luft genannten Richtlinien. Als grafische Benutzeroberfläche wird AUSTAL View – Version 10.1.2 der ArguSoft GmbH & Co. KG verwendet.

### 6.2 Quellmodellierung und Quellparameter

Hinsichtlich der Quellgeometrie der in Kapitel 5 aufgeführten Emissionsquellen ist zwischen gefassten (i. d. R. Abgaskamine) und diffusen Quellen zu unterscheiden, die in AUSTAL als Punkt-, Linien-, Volumen- oder Flächenquellen modelliert werden können.

Der frei gelüftete **Rinderstall** wird in der Prognoserechnung als Volumenquelle modelliert. Da Rinderställe im Gegensatz zu z. B. zwangsgelüfteten Ställen in der Regel keine definierten Abluftableitbedingungen besitzen, ist dieser Modellansatz gerechtfertigt, birgt jedoch eher konservative Berechnungsergebnisse im Nahbereich.

Das **Mistlager** wird mit einer ganzjährig emittierenden horizontalen Flächenquelle simuliert, auf der die Emissionen entsprechend Kapitel 5.2.2 berücksichtigt werden.

| Quellparameter |             |             |                    |                               |                     |                      |
|----------------|-------------|-------------|--------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|
| Quellen        |             | Anzahl, Art | Höhe<br>[m ü. GOK] | Austritts-                    |                     | Emissionszeit<br>[h] |
|                |             |             |                    | geschwin-<br>digkeit<br>[m/s] | temperatur<br>[° C] |                      |
| Q 1            | Rinderstall | 1 VQ        | 0 - 9              | --                            | --                  | 8.760                |
| Q 2            | Mistlager   | 1 h FQ      | 1                  | --                            | --                  | 8.760                |

VQ: ..... Volumenquelle

h/v FQ: ..... horizontale / vertikale Flächenquelle

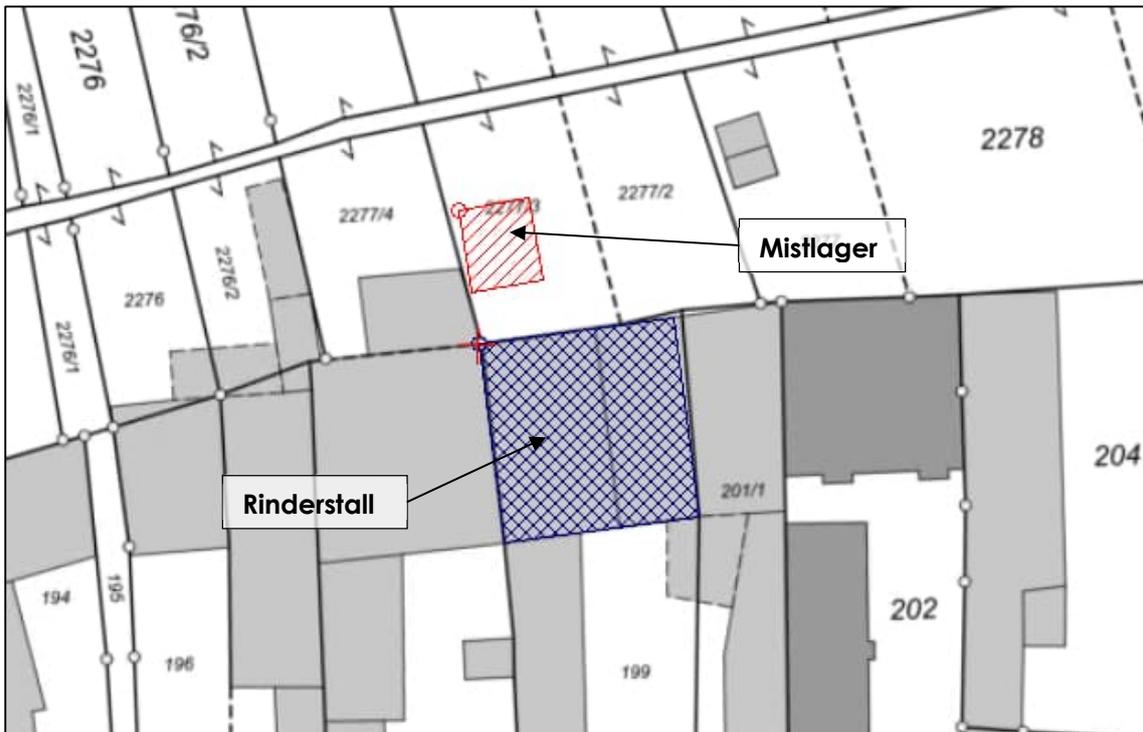


Abbildung 6: Lageplan mit Darstellung der modellierten Quellen

### 6.3 Geruchsstoffe

Nach Nr. 5 des Anhangs 2 der TA Luft wird eine Stunde als Geruchsstunde i. S. v. Nr. 2.1 c) der TA Luft gewertet, wenn der berechnete Mittelwert der Konzentration des Geruchsstoffes die Beurteilungsschwelle  $c_{BS} = 0,25 \text{ GE}_E/\text{m}^3$  überschreitet. Die relative Häufigkeit als Ergebnis errechnet sich aus der Summe der Geruchsstunden im Verhältnis zur Gesamtzahl der ausgewerteten Stunden.

Für die Berechnung der belästigungsrelevanten Kenngröße  $IG_b$  wird der Gewichtungsfaktor  $f = 0,4$  für die Tierart Rinder berücksichtigt (vgl. Kapitel 4.2.2). Bei der Prüfung auf Einhaltung es Irrelevanzkriteriums findet der Gewichtungsfaktor  $f$  keine Anwendung.

### 6.4 Geländeunebenheiten, Bebauung und Windfeldmodell

Im Prognosemodell wird ein digitales Geländemodell mit einer Auflösung von 50 m eingebunden (vgl. Abbildung 7), da innerhalb des Rechengebiets Steigungen von mehr als 1:20 (0,05) auftreten (vgl. Abbildung 8). Gleichzeitig liegen die Steigungen innerhalb des Rechengebiets überwiegend unter 1:5 (0,2). Der Bereich mit Geländesteigungen über 1:5 (0,2) liegt außerhalb des unmittelbaren Einflussbereichs der Emissionsquellen, weshalb ein mesoskaliges diagnostisches Windfeldmodell angewendet werden kann.

Das Nebengebäude des Rinderbetriebes auf dem Grundstück 199, Gemarkung Hirschau wird im Prognosemodell als quaderförmige Gebäude modelliert, da sie sich im



relevanten Umfeld der Quellen (Abstand zur Quelle  $\leq$  sechsfache Gebäudehöhe und  $\leq$  sechsfache Schornsteinhöhe) befinden und die Schornsteinbauhöhe nicht mehr als das 1,7-fache der Gebäudehöhe beträgt. Die Einflüsse der Bebauung auf das Windfeld und die Turbulenzstruktur werden mit einem diagnostischen Windfeldmodell für Gebäudeumströmung berücksichtigt.

Durch den Einsatz des diagnostischen Windfeldmodells TALdia von AUSTAL werden die Anforderungen an ein Windfeldmodell im Einsatzbereich der TA Luft erfüllt und das komplexe Gelände sowie die Gebäude berücksichtigt. Mit einer maximalen Divergenz von 0,003 wird der empfohlene, maximale Divergenzfehler von 0,05 unterschritten.

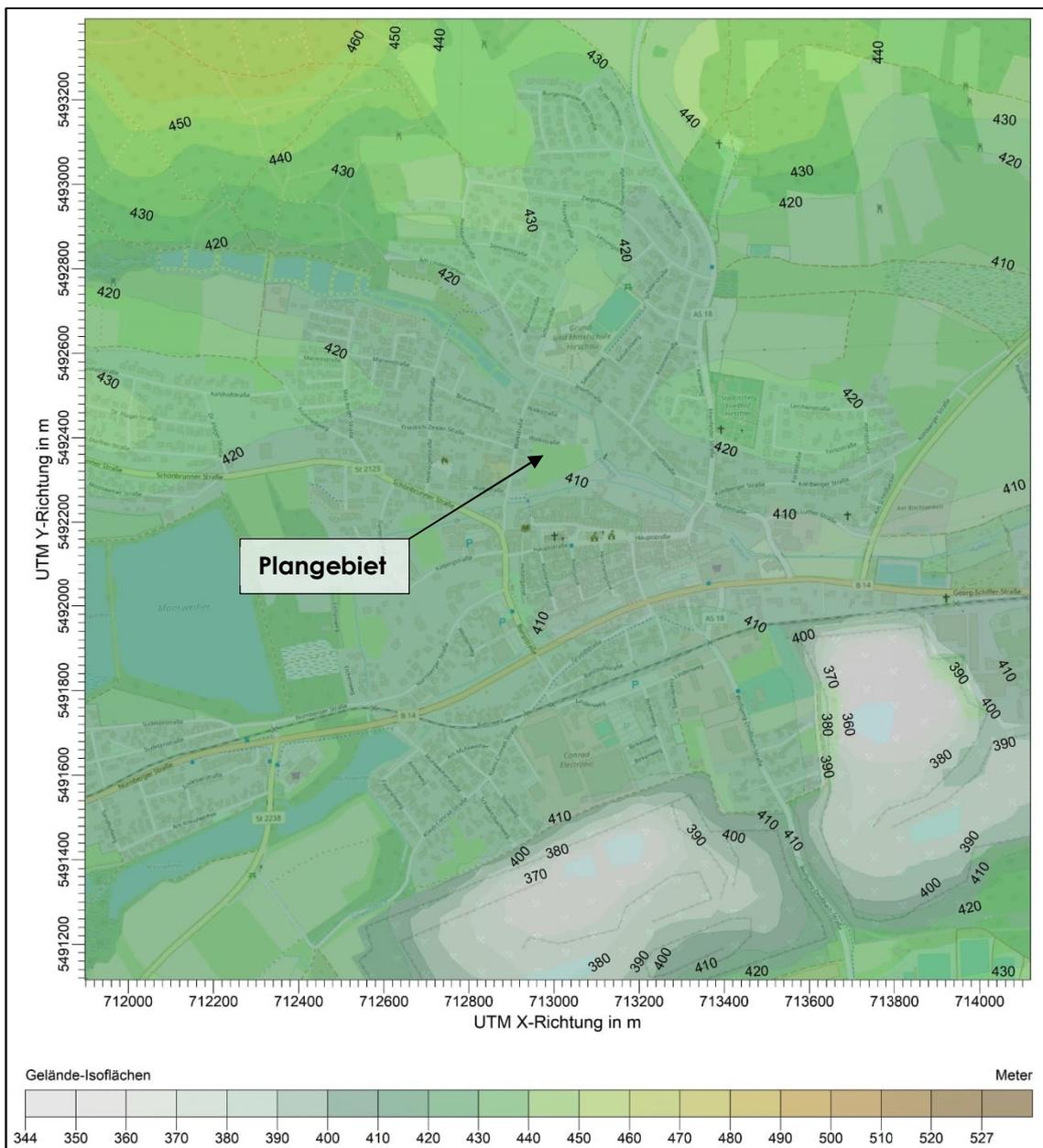


Abbildung 7: Lageplan mit Darstellung der Geländeisolines und Kennzeichnung des Anlagenstandorts

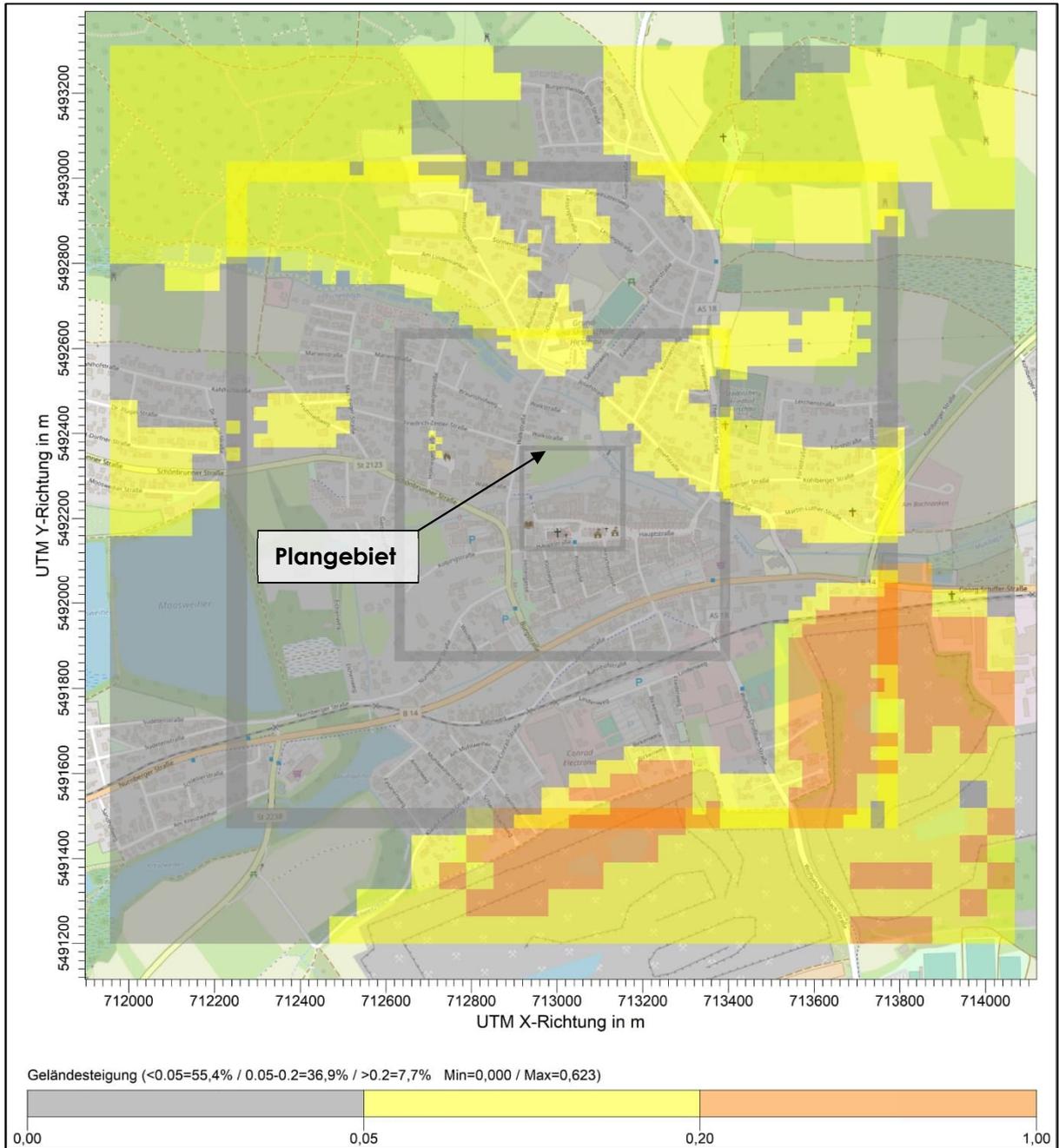


Abbildung 8: Lageplan mit Darstellung der Geländesteigungen und Kennzeichnung des Anlagenstandorts

## 6.5 Bodenrauigkeit

Die mittlere Rauigkeitslänge  $z_0$  ist für ein kreisförmiges Gebiet um den Schornstein festzulegen, dessen Radius das 15-fache der Freisetzungshöhe (= tatsächliche



Schornsteinbauhöhe) bzw. mindestens 150 m beträgt. Für vertikal ausgedehnte Quellen ist als Freisetzungshöhe die mittlere Höhe und für horizontal ausgedehnte Quellen ist als Ort der Schwerpunkt ihrer Grundfläche zu verwenden. Bei mehreren Quellen ist der Mittelwert aus der für jede Quelle ermittelten Rauigkeitslänge zu berechnen. Die Einzelwerte werden dabei mit dem Quadrat der Freisetzungshöhe gewichtet.

Aus dem Landbedeckungsmodell Deutschland (LBM-DE) ergibt sich für das Gebiet unter Berücksichtigung der Gebäude eine mittlere Rauigkeitslänge  $z_0 = 1$  m (vgl. Abbildung 9).

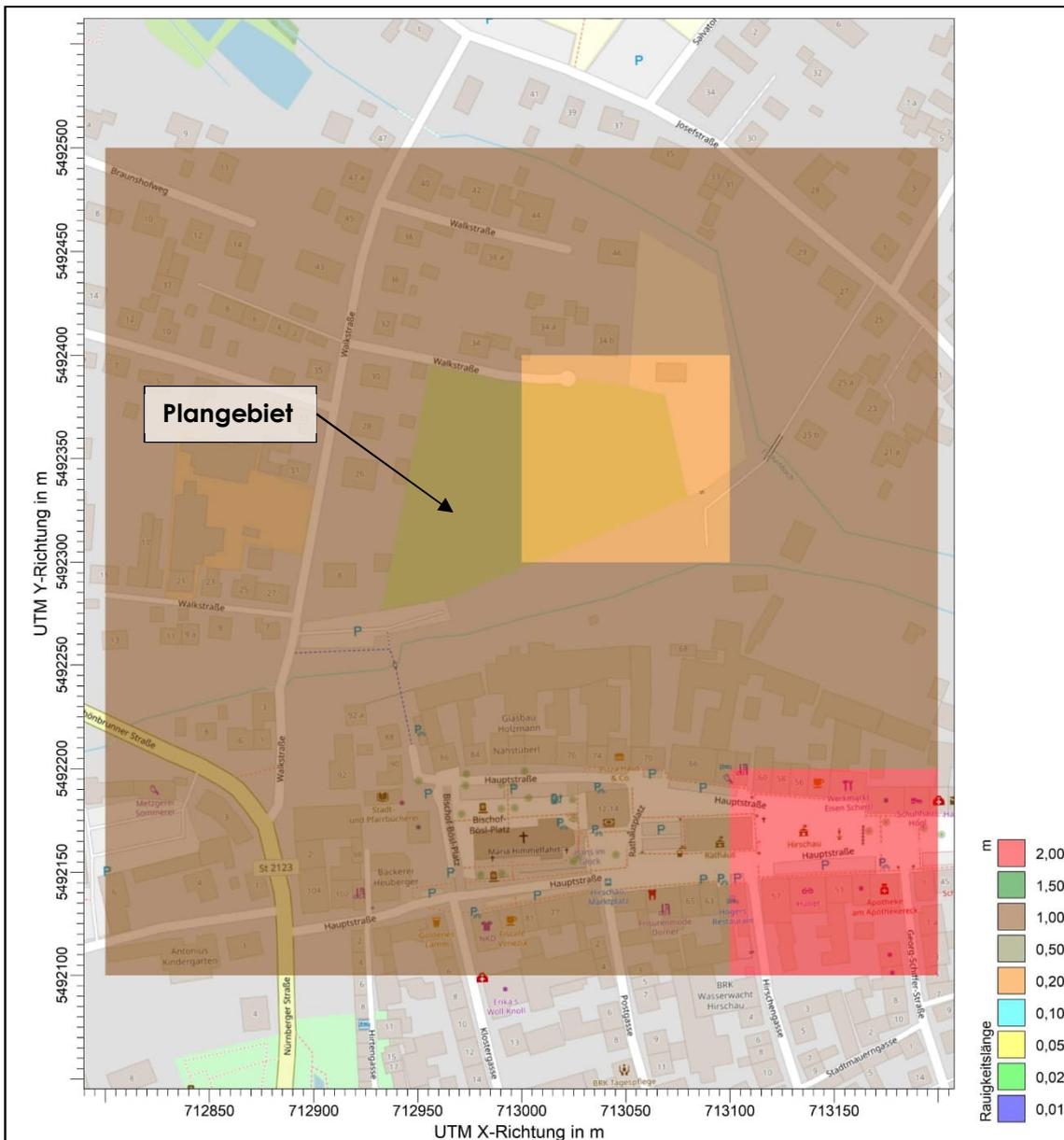


Abbildung 9: Lageplan mit Darstellung der Rauigkeitslänge und Kennzeichnung des Anlagenstandorts



## 6.6 Rechengebiet

Das Rechengebiet wird durch ein intern geschachteltes Gitter mit fünf Gitterstufen und Kantenlängen von 4 m bis 64 m sowie einer maximalen räumlichen Ausdehnung von 2.048 m x 2.048 m abgedeckt, wodurch das Gebiet für die Berechnung der Windfelder ausreichend groß ist und die Gebäude hinreichend genau aufgelöst werden (vgl. Abbildung 10).

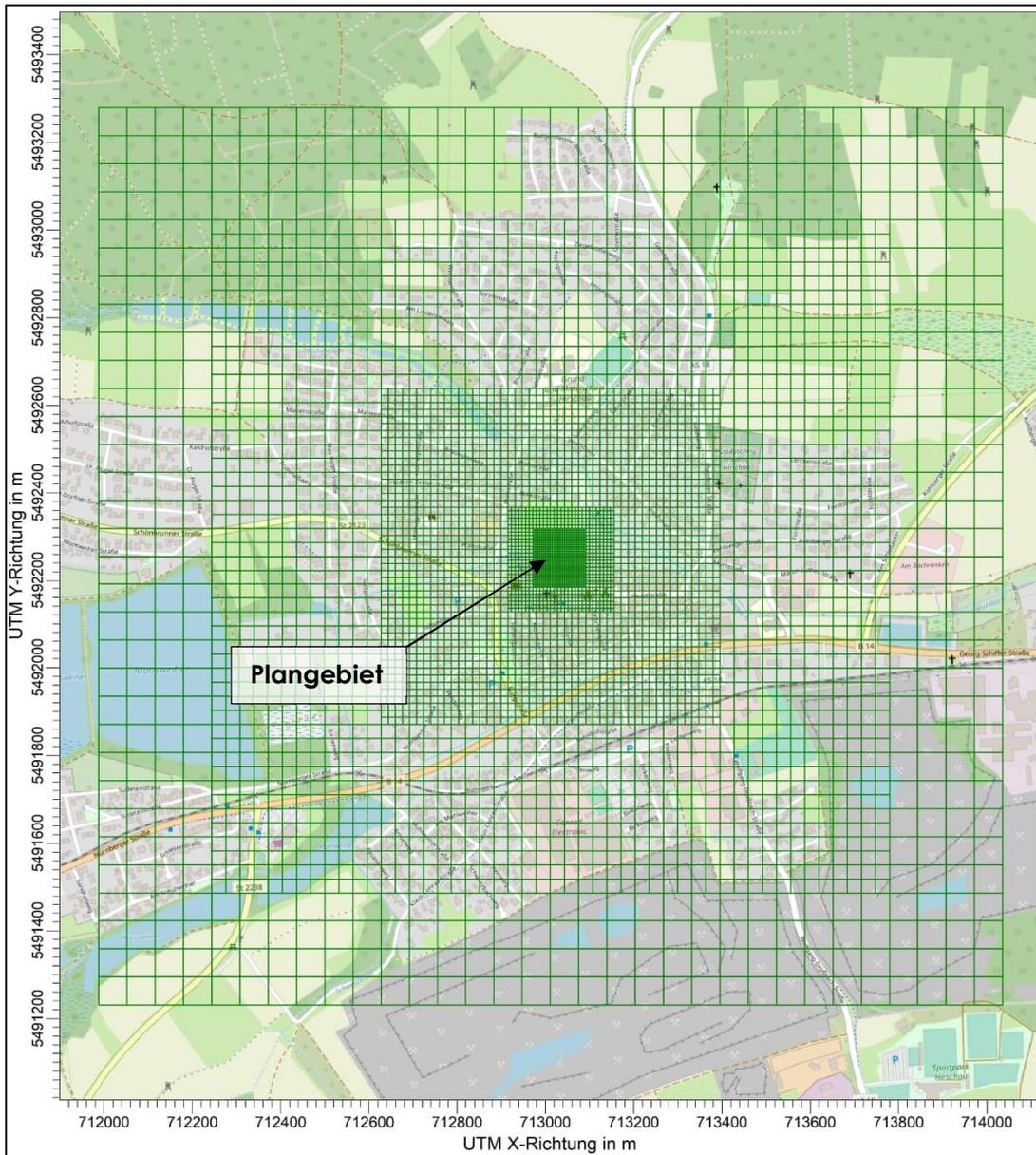


Abbildung 10: Lageplan mit Darstellung des Rechengitters sowie Kennzeichnung des Anlagenstandorts



## 6.7 Meteorologische Daten

- **Allgemeines**

Grundsätzlich wird die primär vorherrschende Windrichtungsverteilung durch großräumige Luftdruckverteilungen geprägt. Die überregionale Luftströmung im mitteleuropäischen Raum besitzt ein typisches Maximum an südwestlichen bis westlichen Winden, hingegen treten Ostströmungen zeitlich eher untergeordnet auf. Westwindlagen sind oftmals mit der Zufuhr feuchter, atlantischer Luftmassen verbunden, östliche Strömungen treten hingegen vor allem bei Hochdrucklagen über dem europäischen Festland auf und bedingen die Zufuhr kontinentaler trockener Luftmassen. Überlagert werden diese großräumigen Strömungen in der Regel durch lokale Einflüsse wie Orografie, Bebauung bzw. Bewuchs.

Nach TA Luft sind die meteorologischen Daten als Stundenmittel anzugeben und sollen sowohl eine räumliche als auch eine zeitliche Repräsentativität aufweisen. Die Windgeschwindigkeit und die Windrichtung sollen für den Ort im Rechengebiet, an dem die meteorologischen Eingangsdaten für die Berechnung der meteorologischen Grenzschichtprofile vorgegeben werden (= (Ersatz-)Anemometerposition), charakteristisch sein.

Sofern im Rechengebiet keine geeignete Messstation liegt, sind auf die festgelegte Ersatzanemometerposition

- o übertragbare Daten einer geeigneten Messstation als meteorologische Zeitreihe oder

- o Daten geeigneter Modelle als Häufigkeitsverteilung meteorologischer Ausbreitungssituationen

zu verwenden.

- **Ersatzanemometerposition und Winddaten**

Bei Ausbreitungsrechnungen in gegliedertem Gelände soll der Anemometerstandort so gewählt werden, dass die Orografie keinen oder nur einen geringen Einfluss auf die Windverhältnisse ausübt, z. B. auf Hochebenen oder sanften Kuppenlagen. Die Ersatzanemometerposition (EAP) wird nach dem in der Richtlinie VDI 3783 Blatt 16 /19/ beschriebenen Verfahren berechnet, welches auf den Forderungen basiert, dass der Anemometerwind gleichsinnig mit der freien Anströmwindrichtung drehen muss und der Wind an der EAP möglichst wenig von dieser ungestörten Anströmung abweichen sollte.

| Ersatzanemometerposition (EAP) |           |
|--------------------------------|-----------|
| Standort                       |           |
| Koordinaten (UTM32)            | 713492 m  |
|                                | 5491583 m |
| Höhe ü. NN                     | ca. 415 m |



Die nächstgelegene Messstation Kümmersbruck weist die zu erwarteten Maxima im Westen und Osten auf und spiegelt die lokalen orografischen Verhältnisse im Vergleich zu anderen Messstationen am besten wider. Auch die mittlere Windgeschwindigkeit der Messstation deckt sich mit dem Erwartungswert im Zielbereich.

In Abbildung 11 und Abbildung 12 werden die Häufigkeitsverteilungen der Windrichtungen von 0° bis 360° sowie der Windgeschwindigkeiten und Ausbreitungsklassen der verwendete Zeitreihe (AKTerm) der Messstationen Kümmersbruck aus dem repräsentativen Jahr 2012 /21/ dargestellt. Erkennbar ist die Dominanz westlicher sowie östlicher Maxima.

In folgender Tabelle werden die Stationsparameter und -daten zusammengefasst:

| <b>Stationsparameter und -daten</b>   |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| <b>Messstation</b>                    | <b>Kümmersbruck</b>     |
| Stations ID                           | 09036                   |
| Repräsentatives Jahr                  | 2012                    |
| Zeitraum verfügbarer Messdaten        | 01.01.2012 – 31.12.2012 |
| Verfügbarkeit der Daten               | 98,14 %                 |
| Anemometerhöhe                        | 10 m                    |
| Hauptwindrichtung                     | West, Ost               |
| Durchschnittliche Windgeschwindigkeit | 2,24 m/s                |
| Anteil Windstille                     | 0,00 %                  |
| Berechnete Anemometerhöhe             | 21,7 m                  |

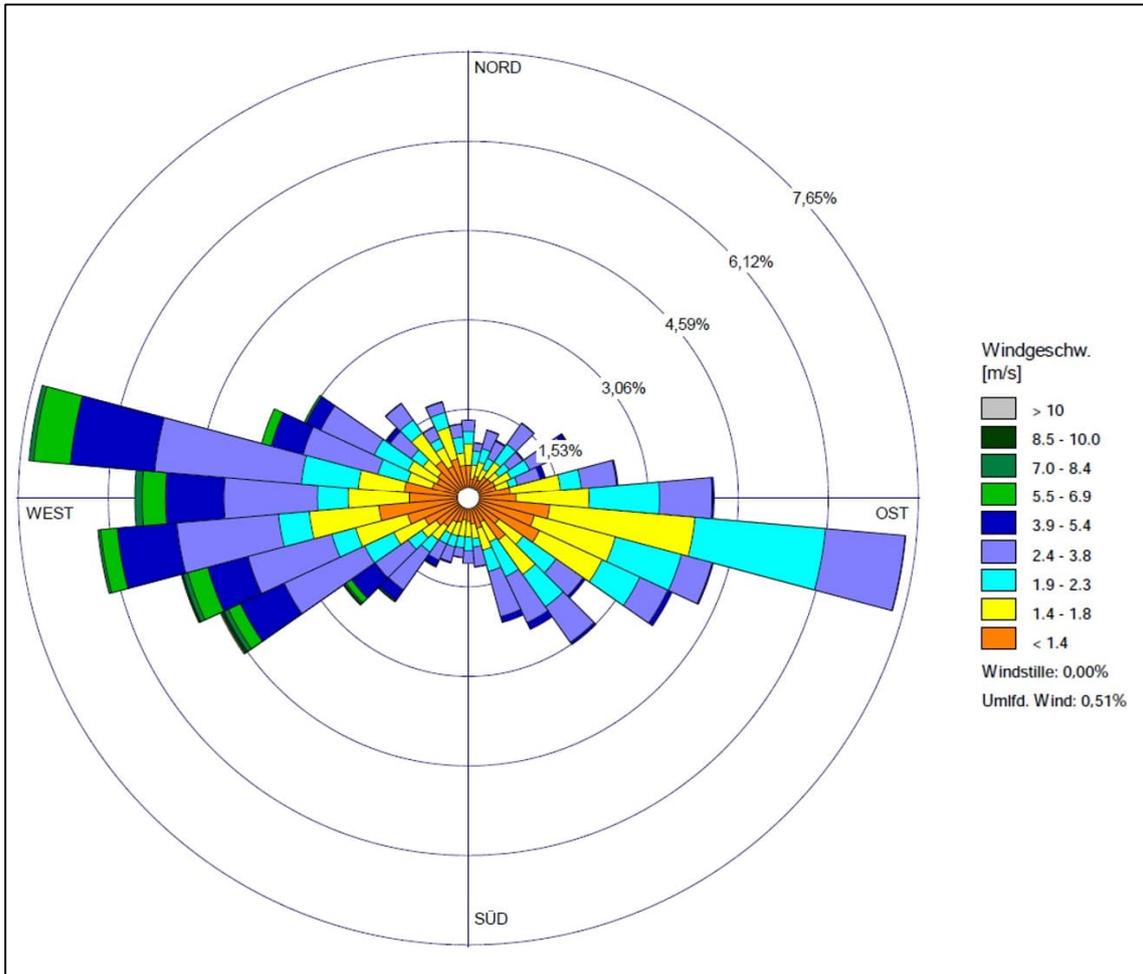


Abbildung 11: Häufigkeitsverteilung der vorherrschenden Windrichtungen (Kümmersbruck 2012)

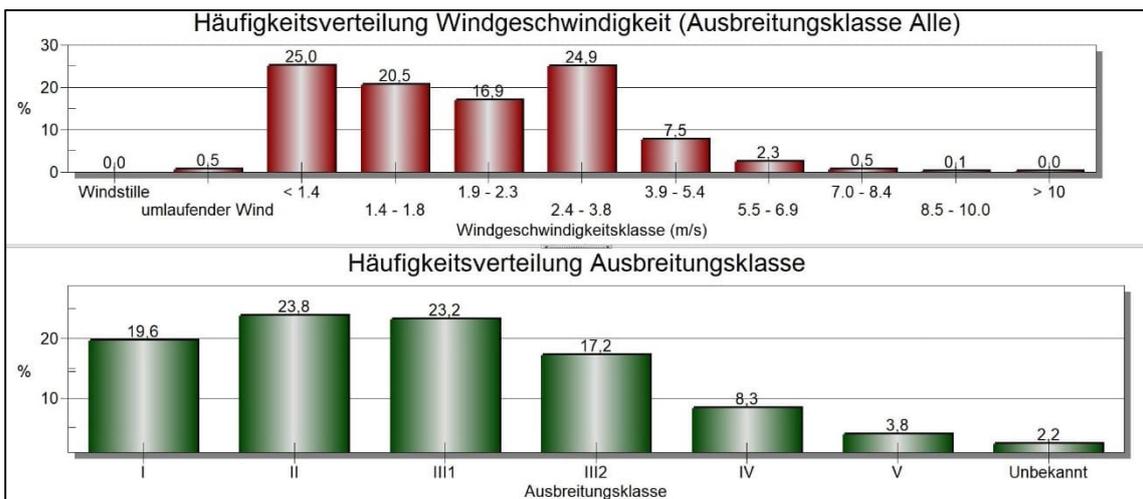


Abbildung 12: Häufigkeitsverteilung der Windgeschwindigkeiten und Ausbreitungsklassen (Kümmersbruck 2012)



## **6.8 Lokale Windsysteme oder andere meteorologische Besonderheiten**

Aufgrund der lokalen Orografie sind lokale Windsysteme oder andere meteorologische Besonderheiten nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 6.7).

## **6.9 Statistische Unsicherheit**

Die Ausbreitungsrechnungen werden mit der Qualitätsstufe 2 durchgeführt. Dadurch wird beachtet, dass die modellbedingte statistische Unsicherheit 3% des Jahres-Immissionswertes nicht überschreitet und bei der Berechnung der Geruchsstundenhäufigkeit das Stundenmittel der Konzentration hinreichend klein ist (vgl. Rechenlaufprotokoll in Kapitel 9.3).



## 7 Ergebnis und Beurteilung

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans in Hirschau, mit welchem die Ausweisung eines Wohngebietes beabsichtigt wird, wurde der südlich des Geltungsbereiches ansässige Rinderhaltungsbetrieb begutachtet.

Da es sich bei der Pferdehaltung um eine sehr kleine Tierhaltung handelt und somit gemäß den Zweifelsfragen zur GIRL /16/ als Hobbytierhaltung zu werten ist muss diese bei der Ermittlung der Geruchsimmissionsbelastung nicht berücksichtigt werden.

Ziel dabei war der Nachweis, dass der Anspruch der neu geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen gewährleistet ist und zu keinen Einschränkungen der praktizierenden bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder zu einer Gefährdung des Bestandschutzes der Tierhaltungsbetriebe führen kann.

Unter Zugrundelegung der vorliegenden Informationen zur Rinderhaltung (vgl. Kapitel 3), den daraus abgeleiteten Emissionsansätzen (vgl. Kapitel 5) sowie den Eingabe- und Randparametern (vgl. Kapitel 6) errechnen sich auf den überbaubaren Flächen im geplanten Baugebiet Geruchsstundenhäufigkeiten von 1 % bis 13 % (vgl. Abbildung 13, Plan 1 in Kapitel 9.2).

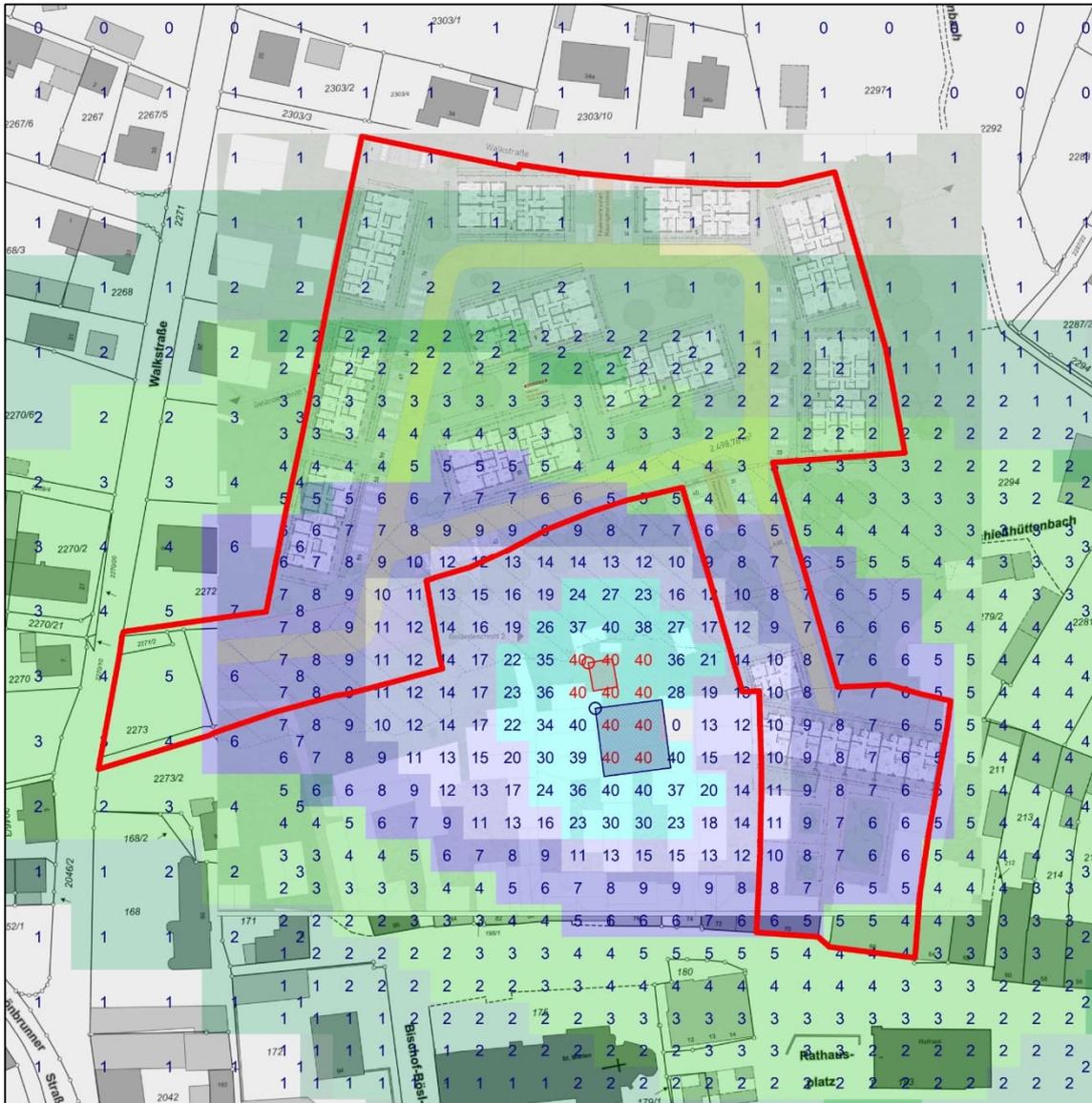


Abbildung 13: Geruchsstundenhäufigkeiten im Plangebiet, hervorgerufen durch die Rinderhaltung

Als Maßstab zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung bzw. des Vorliegens von Geruchsbelästigungen und somit schädlicher Umwelteinwirkungen werden regelmäßig die Immissionswerte des Anhang 7 TA Luft herangezogen. Dem zufolge ist in einem Wohngebiet zunächst ein Immissionswert von 10 % zugrunde zu legen, der im Plangebiet zwar zum Großteil eingehalten bzw. unterschritten, östlich der Rinderhaltung jedoch an zwei geplanten Gebäuden zum Teil überschritten wird. Die Erheblichkeit ist jedoch keine feste Größe, weshalb im Rahmen der Beurteilung regelmäßig zu prüfen ist, ob Anhaltspunkte für eine Einzelfallprüfung vorliegen.

Der Anhang 7 TA Luft sieht im begründeten Einzelfall die Abweichung von den Immissionswerten vor, eine Erhöhung des zulässigen Immissionswertes oder die Festlegung von Zwischenwerten kann sinnvoll und abwägungsgerecht sein. Dabei ist u.a. zu berücksichtigen, dass die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Rücksichtnahmepflicht belastet sein kann, die unter anderem dazu führen kann, dass die Belästigte oder der Belästigte in höherem Maße Geruchseinwirkungen hinnehmen muss.



Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn einer emittierenden Anlage Bestandsschutz zukommt. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären.

*„Nur diejenigen Geruchsbelästigungen sind als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne § 3 Abs. 1 BImSchG zu werten, die erheblich sind. Die Erheblichkeit ist keine absolut festliegende Größe, sie kann in Einzelfällen nur durch Abwägung der dann bedeutsamen Umstände festgestellt werden.“*

Wie in Fachkreisen bekannt, wird die Immissionssituation bei Ausbreitungsrechnungen mit dem Geruchstyp "Rinder" z. T. deutlich überschätzt dargestellt.

Der Bereich um den Rinderbetrieb kann aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung einem Dorfgebiet gleichgesetzt werden. Gemäß Anhang 7 TA Luft kann auf Siedlungsbereiche, die durch die unmittelbare Nachbarschaft einer vorhandenen Tierhaltung historisch geprägt sind, jedoch nicht als Dorfgebiet ausgewiesen sind, der Immissionswert der Spalte "Dorfgebiet", also 15 % angewendet werden.

*„Der Immissionswert der Spalte „Dorfgebiete“ gilt nur für Geruchsmissionen verursacht durch Tierhaltungsanlagen in Verbindung mit der belästigungsrelevanten Kenngröße der Gesamtbelastung. Er kann im Einzelfall auch auf Siedlungsbereiche angewendet werden, die durch die unmittelbare Nachbarschaft einer vorhandenen Tierhaltungsanlage historisch geprägt, aber nicht als Dorfgebiete ausgewiesen sind.“*

Da es sich bei den oben genannten beiden Gebäudeteilen mit einer Überschreitung der 10 % der Geruchsstundenhäufigkeiten um einen Übergang von einem Gebiet mit dorfgemeinschaftlichem Charakter zu einem Wohngebiet handelt, können Übergangswerte von bis zu 15 % herangezogen werden, welche an beiden Gebäudekomplexen mit max. 11 % bzw. 13 % eingehalten werden können (vgl. Abbildung 14). Zudem soll nach Aussage des Landratsamtes Amberg-Sulzbach die Rinderhaltung auf den Fl. Nrn. 199 und 2277/3, Gemarkung Hirschau ausgesiedelt werden.

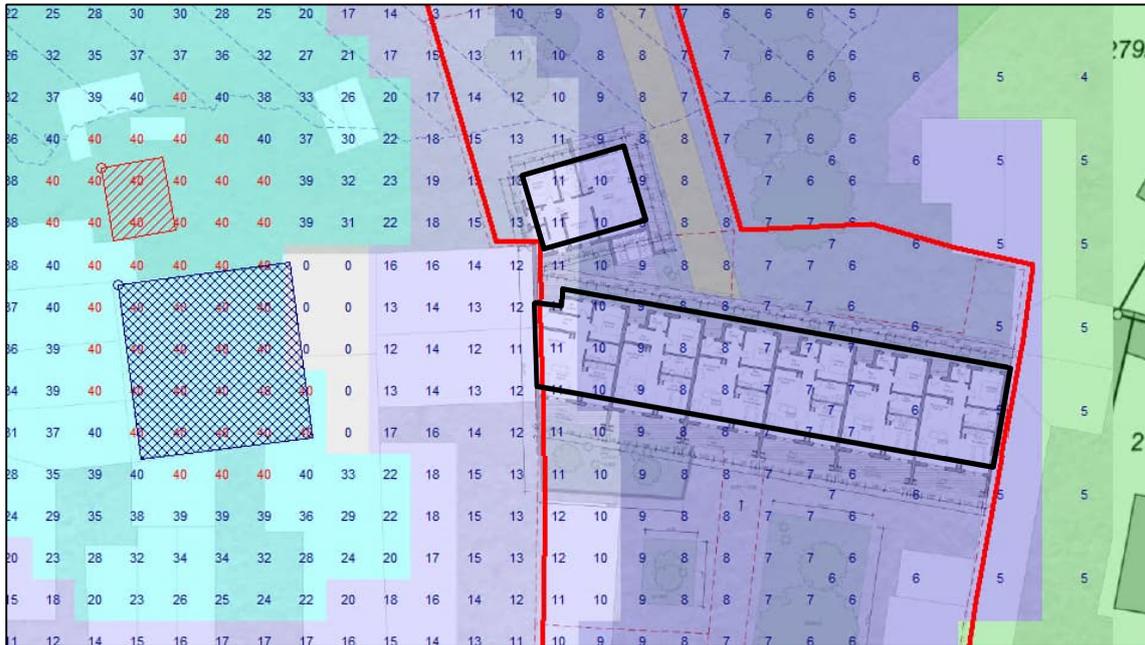


Abbildung 14: Geruchsstundenhäufigkeiten im Plangebiet, hervorgerufen durch die Rinderhaltung  
- Detailansicht

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass an den geplanten Wohnhäusern des Bauleitplanverfahrens zeitweise Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen auftreten können, diese jedoch noch keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) darstellen. Die landwirtschaftlichen Betriebe stehen in keinem immissionschutzfachlichen Konflikt mit dem geplanten Baugebiet in Hirschau.



## 8 Zitierte Unterlagen

### 8.1 Literatur zur Luftreinhaltung

1. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974 in der Fassung vom 24.09.2021
2. VDI-Richtlinie 3781 Blatt 2 – Ausbreitung luftfremder Stoffe in der Atmosphäre; Schornsteinhöhen unter Berücksichtigung unebener Geländeformen, August 1981
3. VDI-Richtlinie 3945 Blatt 3 – Umweltmeteorologie – Atmosphärische Ausbreitungsmodelle – Partikelmodell, September 2000
4. VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 – Umweltmeteorologie – Lokale Kaltluft, Dezember 2003
5. VDI-Richtlinie 3782 Blatt 5 – Umweltmeteorologie – Atmosphärische Ausbreitungsmodelle – Depositionsparameter, April 2006
6. Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in der Fassung vom 29.02.2008 und einer Ergänzung vom 10.09.2008 mit Begründung und Auslegungshinweisen in der Fassung vom 29.02.2008
7. VDI-Richtlinie 3790 Blatt 3 – Umweltmeteorologie – Emissionen von Gasen, Gerüchen und Stäuben aus diffusen Quellen – Lagerung, Umschlag und Transport von Schüttgütern, Januar 2010
8. VDI-Richtlinie 3783 Blatt 13 – Umweltmeteorologie – Qualitätssicherung in der Immissionsprognose – Anlagenbezogener Immissionsschutz – Ausbreitungsrechnung gemäß TA Luft, Januar 2010
9. VDI-Richtlinie 3894 Blatt 1 – Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen – Haltungsverfahren und Emissionen – Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde, September 2011
10. VDI-Richtlinie 3894 Blatt 2 – Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen – Methode zur Abstandsbestimmung – Geruch, November 2012
11. Emissionsfaktoren, Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, Stand: März 2015
12. VDI-Richtlinie 3790 Blatt 1 – Umweltmeteorologie – Emissionen von Gasen, Gerüchen und Stäuben aus diffusen Quellen – Grundlagen, Juli 2015
13. VDI-Richtlinie 3783 Blatt 20 – Umweltmeteorologie – Übertragbarkeitsprüfung meteorologischer Daten zur Anwendung im Rahmen der TA Luft, März 2017
14. VDI-Richtlinie 3790 Blatt 2 – Umweltmeteorologie – Emissionen von Gasen, Gerüchen und Stäuben aus diffusen Quellen – Deponien, Juni 2017
15. VDI-Richtlinie 3781 Blatt 4 – Umweltmeteorologie – Ableitbedingungen für Abgase – Kleine und mittlere Feuerungsanlagen sowie andere als Feuerungsanlagen, Juli 2017
16. Zweifelsfragen zur Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) – Zusammenstellung des länderübergreifenden GIRL-Expertengremiums, Stand 08/2017
17. Leitfaden zur Erstellung von Immissionsprognosen mit AUSTAL2000 in Genehmigungsverfahren nach TA Luft und der Geruchsimmissions-Richtlinie (LANUV-Arbeitsblatt 36, Recklinghausen), Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen, 2018



18. VDI-Richtlinie 3790 Blatt 4 – Umweltmeteorologie – Emissionen von Gasen, Gerüchen und Stäuben aus diffusen Quellen – Staubemissionen durch Fahrzeugbewegungen auf gewerblichem/industriellem Betriebsgelände, September 2018
19. VDI-Richtlinie 3783 Blatt 16 – Umweltmeteorologie – Prognostische mesoskalige Windfeldmodelle; Verfahren zur Anwendung in Genehmigungsverfahren nach TA Luft, Oktober 2020
20. Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18.08.2021

## **8.2 Projektspezifische Unterlagen**

21. Meteorologische Zeitreihe als AKTerm für die Station „Kümmersbruck“ aus dem Jahr 2012, Deutscher Wetterdienst, Offenbach
22. Lageplan des geplanten Baugebietes, per E-Mail am 15.02.2022, W. Markgraf GmbH & Co KG
23. "Wohnquartier Hirschau", Grundrissplan/Lageplan/Hirschau, per E-Mail am 12.04.2022, W. Markgraf GmbH & Co KG
24. Fernmündliche Informationen zu bestehenden Tierhaltungsanlagen, Telefonat am 20.04.2022, Herr Herzing, Landratsamt Amberg-Weizsach
25. Fernmündliche Informationen zu bestehenden Tierhaltungsanlagen, Telefonat am 20.04.2022, Herr Betz, Stadt Hirschau
26. Fernmündliche Informationen zur Betriebscharakteristik der Rinderhaltung, Telefonat am 05.05.2022, Herr Kober, W. Markgraf GmbH & Co KG



## 9 Anhang

### 9.1 Quellenkonfiguration

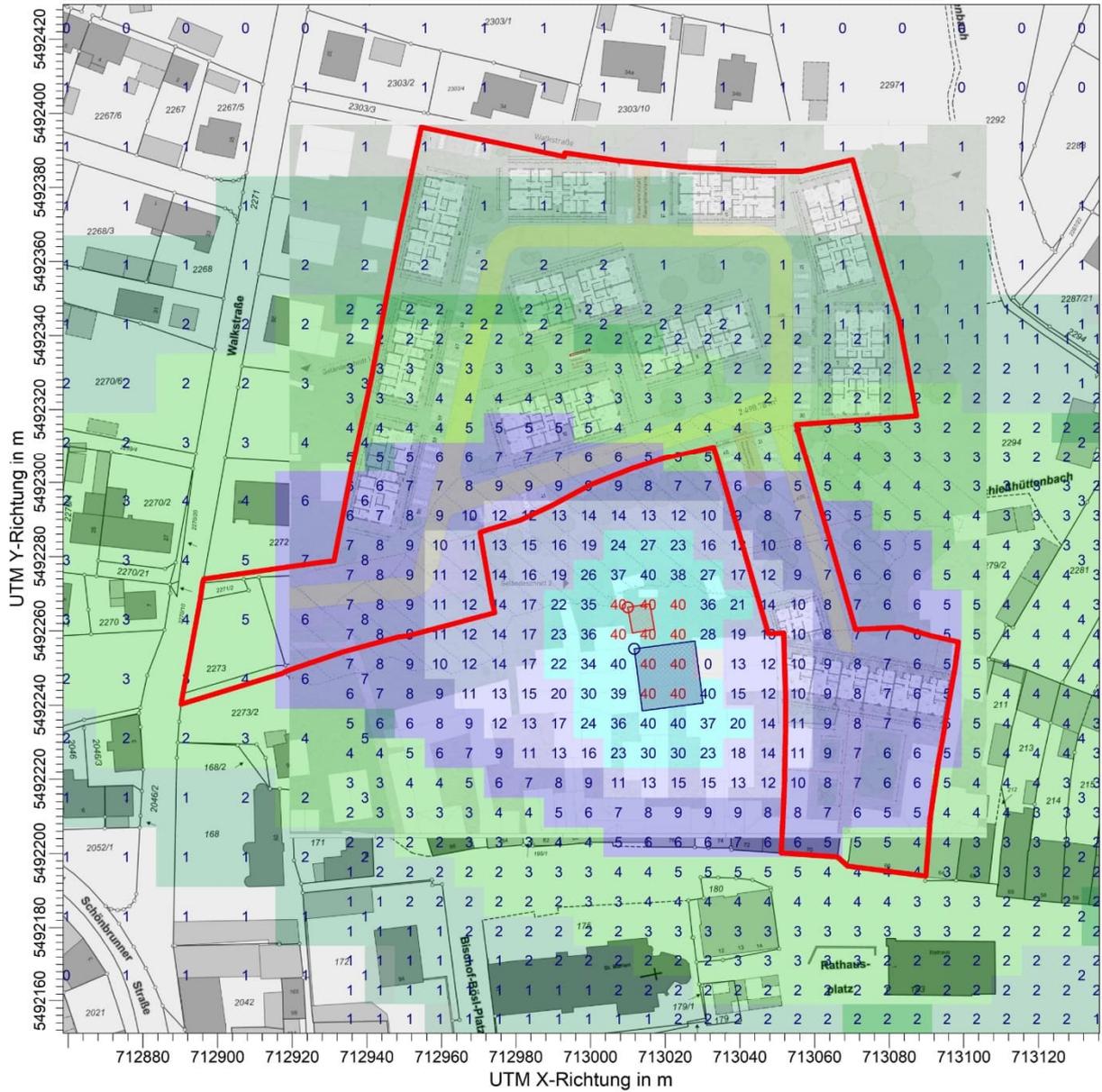
| Quellen-Parameter  |              |              |                       |                       |                       |                   |                    |                        |               |
|--|--------------|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|------------------------|---------------|
| Projekt: 6312-01_GB03  |              |              |                       |                       |                       |                   |                    |                        |               |
| Flächen-Quellen  |              |              |                       |                       |                       |                   |                    |                        |               |
| Quelle ID  | X-Koord. [m] | Y-Koord. [m] | Laenge X-Richtung [m] | Laenge Y-Richtung [m] | Laenge Z-Richtung [m] | Drehwinkel [Grad] | Emissionshoehe [m] | Austrittsgeschw. [m/s] | Zeitskala [s] |
| QUE_2  | 713009,97    | 5492266,30   | 7,00                  | 6,00                  |                       | 279,6             | 1,00               | 0,00                   | 0,00          |
| Mistlager  |              |              |                       |                       |                       |                   |                    |                        |               |
| Volumen-Quellen  |              |              |                       |                       |                       |                   |                    |                        |               |
| Quelle ID  | X-Koord. [m] | Y-Koord. [m] | Laenge X-Richtung [m] | Laenge Y-Richtung [m] | Laenge Z-Richtung [m] | Drehwinkel [Grad] | Emissionshoehe [m] | Austrittsgeschw. [m/s] | Zeitskala [s] |
| QUE_1  | 713011,65    | 5492255,15   | 16,87                 | 16,39                 | 9,00                  | 277,4             | 0,00               | 0,00                   | 0,00          |
| Rinderstall  |              |              |                       |                       |                       |                   |                    |                        |               |
| Projektdatei: D:\Immissionsprognosen_neu\H6312-Hrs\6312-01\6312-01_Austal\6312-01_GB\6312-01_GB03\6312-01_GB03.aus<br>AUSTAL View - Lakes Environmental Software & ArgusSoft |              |              |                       |                       |                       |                   |                    |                        |               |
|  |              |              |                       |                       |                       |                   | 12.05.2022         | Seite 1 von 1          |               |

### 9.2 Planunterlagen



**Plan 1 Geruchsstundenhäufigkeiten durch die Rinderhaltung**

PROJEKT-TITEL:  
 6312-01\_GB03



ODOR\_MOD / J00z: Jahres-Häufigkeit von bewerteten Geruchsstunden / 0 - 3m %  
 ODOR\_MOD J00: Max = 40,0 %



|              |              |   |              |
|--------------|--------------|---|--------------|
| Bemerkungen: | Stoff:       | Firmenname:                               |              |
|              | ODOR_MOD     | <b>Hook &amp; Partner Sachverständige</b> |              |
|              | Einheiten:   | Bearbeiter:                               |              |
|              | %            |   |              |
|              |              | Maßstab:                                  | 1:1.500      |
|              |              |   |              |
| Ausgabe-Typ: | ODOR_MOD J00 |   | Projekt-Nr.: |



### 9.3 Rechenlaufprotokoll

2022-05-11 19:47:17 AUSTAL gestartet

Ausbreitungsmodell AUSTAL, Version 3.1.2-WI-x

Copyright (c) Umweltbundesamt, Dessau-Roßlau, 2002-2021

Copyright (c) Ing.-Büro Janicke, Überlingen, 1989-2021

=====  
Modified by Petersen+Kade Software , 2021-08-10  
=====

Arbeitsverzeichnis: D:\Immissionsprognosen\_neu\H\6312-Hrs\6312-01\6312-01\_Austal\6312-01\_GB\6312-01\_GB03\erg0008

Erstellungsdatum des Programms: 2021-08-10 15:36:12

Das Programm läuft auf dem Rechner "AUSTALCALC".

>>> Abweichung vom Standard (geänderte Einstellungsdatei C:\Program Files

(x86)\Lakes\AUSTAL\_View\Models\AUSTAL.settings)!

=====  
Beginn der Eingabe  
=====

> settingspath "C:\Program Files (x86)\Lakes\AUSTAL\_View\Models\AUSTAL.settings"

> settingspath "C:\Program Files (x86)\Lakes\AUSTAL\_View\Models\AUSTAL.settings"

> ti "6312-01\_GB03" 'Projekt-Titel

> ux 32713012 'x-Koordinate des Bezugspunktes

> uy 5492255 'y-Koordinate des Bezugspunktes

> z0 1.00 'Rauigkeitslänge

> qs 2 'Qualitätsstufe

> az akterm\_kuemmersbruck\_12

> xa 480.50 'x-Koordinate des Anemometers

> ya -672.00 'y-Koordinate des Anemometers

> dd 4 8 16 32 64 'Zellengröße (m)

> x0 -40 -96 -384 -768 -1024 'x-Koordinate der l.u. Ecke des Gitters

> nx 30 30 48 48 32 'Anzahl Gitterzellen in X-Richtung

> y0 -72 -128 -384 -768 -1024 'y-Koordinate der l.u. Ecke des Gitters

> ny 34 30 48 48 32 'Anzahl Gitterzellen in Y-Richtung

> nz 6 22 22 22 22 'Anzahl Gitterzellen in Z-Richtung

> os +NOSTANDARD

> hh 0 3.0 6.0 9.0 12.0 15.0 18.0 21.0 25.0 40.0 65.0 100.0 150.0 200.0 300.0 400.0 500.0 600.0 700.0 800.0 1000.0 1200.0 1500.0

> gh "6312-01\_GB03.grid" 'Gelände-Datei

> xq 0.15 -1.53

> yq 0.15 11.30

> hq 0.00 1.00

> aq 16.87 7.00

> bq 16.39 6.00

> cq 9.00 0.00

> wq 277.43 279.58

> dq 0.00 0.00

> vq 0.00 0.00

> tq 0.00 0.00

> lq 0.0000 0.0000

> rq 0.00 0.00

> zq 0.0000 0.0000

> sq 0.00 0.00

> odor\_040 288 126

> rb "poly\_raster.dmna" 'Gebäude-Rasterdatei

> LIBPATH "D:\Immissionsprognosen\_neu\H\6312-Hrs\6312-01\6312-01\_Austal\6312-01\_GB\6312-01\_GB03\lib"



===== Ende der Eingabe =====

Existierende Windfeldbibliothek wird verwendet.

>>> Abweichung vom Standard (Option NOSTANDARD)!

Anzahl CPUs: 8

Die Höhe h<sub>q</sub> der Quelle 1 beträgt weniger als 10 m.

Die Höhe h<sub>q</sub> der Quelle 2 beträgt weniger als 10 m.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9.0 m.

Die maximale Steilheit des Geländes in Netz 1 ist 0.02 (0.02).

Die maximale Steilheit des Geländes in Netz 2 ist 0.04 (0.04).

Die maximale Steilheit des Geländes in Netz 3 ist 0.11 (0.11).

Die maximale Steilheit des Geländes in Netz 4 ist 0.65 (0.62).

Die maximale Steilheit des Geländes in Netz 5 ist 0.47 (0.44).

AKTerm "D:/Immissionsprognosen\_neu/H/6312-Hrs/6312-01/6312-01\_Austal/6312-01\_GB/6312-01\_GB03/erg0008/akterm\_kuemmersbruck\_12" mit 8784 Zeilen, Format 3

Es wird die Anemometerhöhe h<sub>a</sub>=21.7 m verwendet.

Verfügbarkeit der AKTerm-Daten 98.1 %.

Prüfsumme AUSTAL 5a45c4ae

Prüfsumme TALDIA abbd92e1

Prüfsumme SETTINGS d6a443c0

Prüfsumme AKTerm 2a6f9227

Bibliotheksfelder "zusätzliches K" werden verwendet (Netze 1,2).

Bibliotheksfelder "zusätzliche Sigmas" werden verwendet (Netze 1,2).

=====

TMT: Auswertung der Ausbreitungsrechnung für "odor"

TMT: 366 Mittel (davon ungültig: 5)

TMT: Datei "D:/Immissionsprognosen\_neu/H/6312-Hrs/6312-01/6312-01\_Austal/6312-01\_GB/6312-01\_GB03/erg0008/odor-j00z01" ausgeschrieben.

TMT: Datei "D:/Immissionsprognosen\_neu/H/6312-Hrs/6312-01/6312-01\_Austal/6312-01\_GB/6312-01\_GB03/erg0008/odor-j00s01" ausgeschrieben.

TMT: Datei "D:/Immissionsprognosen\_neu/H/6312-Hrs/6312-01/6312-01\_Austal/6312-01\_GB/6312-01\_GB03/erg0008/odor-j00z02" ausgeschrieben.

TMT: Datei "D:/Immissionsprognosen\_neu/H/6312-Hrs/6312-01/6312-01\_Austal/6312-01\_GB/6312-01\_GB03/erg0008/odor-j00s02" ausgeschrieben.

TMT: Datei "D:/Immissionsprognosen\_neu/H/6312-Hrs/6312-01/6312-01\_Austal/6312-01\_GB/6312-01\_GB03/erg0008/odor-j00z03" ausgeschrieben.

TMT: Datei "D:/Immissionsprognosen\_neu/H/6312-Hrs/6312-01/6312-01\_Austal/6312-01\_GB/6312-01\_GB03/erg0008/odor-j00s03" ausgeschrieben.

TMT: Datei "D:/Immissionsprognosen\_neu/H/6312-Hrs/6312-01/6312-01\_Austal/6312-01\_GB/6312-01\_GB03/erg0008/odor-j00z04" ausgeschrieben.

TMT: Datei "D:/Immissionsprognosen\_neu/H/6312-Hrs/6312-01/6312-01\_Austal/6312-01\_GB/6312-01\_GB03/erg0008/odor-j00s04" ausgeschrieben.

TMT: Datei "D:/Immissionsprognosen\_neu/H/6312-Hrs/6312-01/6312-01\_Austal/6312-01\_GB/6312-01\_GB03/erg0008/odor-j00z05" ausgeschrieben.

TMT: Datei "D:/Immissionsprognosen\_neu/H/6312-Hrs/6312-01/6312-01\_Austal/6312-01\_GB/6312-01\_GB03/erg0008/odor-j00s05" ausgeschrieben.

TMT: Auswertung der Ausbreitungsrechnung für "odor\_040"

TMT: 366 Mittel (davon ungültig: 5)

TMT: Datei "D:/Immissionsprognosen\_neu/H/6312-Hrs/6312-01/6312-01\_Austal/6312-01\_GB/6312-01\_GB03/erg0008/odor\_040-j00z01" ausgeschrieben.

TMT: Datei "D:/Immissionsprognosen\_neu/H/6312-Hrs/6312-01/6312-01\_Austal/6312-01\_GB/6312-01\_GB03/erg0008/odor\_040-j00s01" ausgeschrieben.



TMT: Datei "D:/Immissionsprognosen\_neu/H/6312-Hrs/6312-01/6312-01\_Austal/6312-01\_GB/6312-01\_GB03/erg0008/odor\_040-j00z02" ausgeschrieben.

TMT: Datei "D:/Immissionsprognosen\_neu/H/6312-Hrs/6312-01/6312-01\_Austal/6312-01\_GB/6312-01\_GB03/erg0008/odor\_040-j00s02" ausgeschrieben.

TMT: Datei "D:/Immissionsprognosen\_neu/H/6312-Hrs/6312-01/6312-01\_Austal/6312-01\_GB/6312-01\_GB03/erg0008/odor\_040-j00z03" ausgeschrieben.

TMT: Datei "D:/Immissionsprognosen\_neu/H/6312-Hrs/6312-01/6312-01\_Austal/6312-01\_GB/6312-01\_GB03/erg0008/odor\_040-j00s03" ausgeschrieben.

TMT: Datei "D:/Immissionsprognosen\_neu/H/6312-Hrs/6312-01/6312-01\_Austal/6312-01\_GB/6312-01\_GB03/erg0008/odor\_040-j00z04" ausgeschrieben.

TMT: Datei "D:/Immissionsprognosen\_neu/H/6312-Hrs/6312-01/6312-01\_Austal/6312-01\_GB/6312-01\_GB03/erg0008/odor\_040-j00s04" ausgeschrieben.

TMT: Datei "D:/Immissionsprognosen\_neu/H/6312-Hrs/6312-01/6312-01\_Austal/6312-01\_GB/6312-01\_GB03/erg0008/odor\_040-j00z05" ausgeschrieben.

TMT: Datei "D:/Immissionsprognosen\_neu/H/6312-Hrs/6312-01/6312-01\_Austal/6312-01\_GB/6312-01\_GB03/erg0008/odor\_040-j00s05" ausgeschrieben.

TMT: Dateien erstellt von AUSTAL\_3.1.2-WI-x.

=====

Auswertung der Ergebnisse:

- =====
- DEP: Jahresmittel der Deposition
  - J00: Jahresmittel der Konzentration/Geruchsstundenhäufigkeit
  - Tnn: Höchstes Tagesmittel der Konzentration mit nn Überschreitungen
  - Snn: Höchstes Stundenmittel der Konzentration mit nn Überschreitungen

WARNUNG: Eine oder mehrere Quellen sind niedriger als 10 m.  
Die im folgenden ausgewiesenen Maximalwerte sind daher  
möglicherweise nicht relevant für eine Beurteilung!

Maximalwert der Geruchsstundenhäufigkeit bei z=1.5 m

=====

ODOR J00 : 100.0 % (+/- 0.0 ) bei x= -2 m, y= -6 m (1: 10, 17)  
ODOR\_040 J00 : 100.0 % (+/- 0.0 ) bei x= -2 m, y= -6 m (1: 10, 17)  
ODOR\_MOD J00 : 40.0 % (+/- ? ) bei x= -6 m, y= 6 m (1: 9, 20)

=====

2022-05-11 22:37:50 AUSTAL beendet.

#

## **LUFTBILDAUSWERTUNG**

**Projekt: 2021849 Hirschau**

**Flur.-Nr. 2302, 2302/10, 2278, 203, 204, 205, 207, 2271/2, 2273,  
2274, 2274/2, 2282, 191/1, 2275/2**

**Auftraggeber:** W. Markgraf GmbH & Co. KG  
Dieselstraße 9  
95448 Bayreuth

**Auftragnehmer:** Kamiserv GmbH, Ziegelgasse 28, 92224 Amberg

E-Mail: [info@kamiserv.de](mailto:info@kamiserv.de)  
Internet: [www.kamiserv.de](http://www.kamiserv.de)  
Telefon: 09621-96 56 991  
Telefax: 09621-496642  
Mobil: 0172-988 56 42

### **Inhaltsverzeichnis:**

1. Allgemeines
2. Aufgabenstellung
3. Bilddokumentation
4. Zusammenfassung

#### **1. Allgemeines**

Im Zuge der Quartiersentwicklung in Hirschau sollten in diesen Bereichen auch die Luftbilder ausgewertet werden.

#### **2. Aufgabenstellung**

Mit Hilfe der Auswertung von Luftbildern aus dem 2. Weltkrieg soll die potentielle Kampfmittelbelastung für das Untersuchungsgebiet festgestellt werden.

Zur Absicherung des geplanten Bauvorhabens sollen die Luftbilder auf Bombenblindgänger und der Bebauungssituation zu Kriegszeiten untersucht werden.

### 3. Bilddokumentation

Luftbild vom 17.05.1945



Luftbild vom 27.08.1945



## Luftbild aktuelle Situation des Projektgebiets



### 4. Zusammenfassung

Die Auswertung der der vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Durch die vorsorglich durchgeführte Luftbildauswertung der Kriegsluftbilder und der Nachkriegsbilder wurde festgestellt, dass sich überwiegend keine Bebauung auf diesem Gelände zum Zeitpunkt des 2. Weltkrieges befand.

Die Stadt Hirschau wurde von amerikanischen Flugzeugen am 20.04.1945 angegriffen und bombardiert, dabei wurde auch ein Teil der Stadtpfarrkirche zerstört, diese befindet sich unmittelbar in der Nähe des Untersuchungsbereiches.

Bei der festgestellten Kampfmittelbelastung des Geländes ist eine systematische Überprüfung des Geländes (Sondierung auf Bombenblindgänger, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn von erdeingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen bei bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

92224 Amberg, 02.03.2022

Ort, Datum

Raphael Koroll  
Fachkundig für Kampfmittelüberprüfung gem. § 20 SSG  
Unterschrift / Firmenstempel

**KAMISERV GmbH**  
KAMPFMITTELINFORMATIONSSERVICE GMBH  
ZIEGELGASSE 28 D- 92224 AMBERG  
FON: 09621 - 96 56 991 FAX: 09621 - 49 66 42

|   |            |                                   |
|---|------------|-----------------------------------|
|  <b>KAMISERV GmbH</b><br><b>Kampfmittelinformationsservice</b><br><b>KAMPFMITTELBERGUNG</b><br><b>Ziegelgasse 28, 92224 Amberg</b><br><b>FON: 09621 – 96 56 991 / FAX: 09621 – 49 66 42</b><br><b>INTERNET: <a href="http://WWW.KAMISERV.DE">WWW.KAMISERV.DE</a> / EMAIL: <a href="mailto:INFO@KAMISERV.DE">INFO@KAMISERV.DE</a></b> | Verteiler: | W. Marktgraf GmbH & Co. KG ( 1x ) |
|   |            | Kamiserv GmbH ( 1x )              |

Projektnummer: **202252**      Ausführungszeitraum: **20.04.2022**

**Protokoll über die Räumung kampfmittelbelasteter Flächen**  
**Teilfreigabe**

**Abschlussprotokoll**

25. April 2022

  
**Karl-Heinz Kober**

**Anhänge:**      Freigabekarte  
                     Abschlussbericht

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Anschrift / Gemarkung der Räumstelle: | Hirschau, Neubaugebiet                                       |
| Kampfmittelräumung                    | Überprüfung von Bohransatzpunkten mittels Geomagnetik        |
| Auftraggeber                          | W. Marktgraf GmbH & Co. KG<br>Dieselstraße 9, 95448 Bayreuth |

**Räumbericht:**

Die im Gelände gekennzeichneten / vorgegebenen Ansatzpunkte wurden mittels Geomagnetik freigemessen. Konnte ein Punkt nicht freigemessen werden, wurde der Ansatzpunkt versetzt und neu vermarktet. Es konnten alle Ansatzpunkte freigemessen werden. Die Bohransatzpunkte sind im beiliegenden Lageplan grün gekennzeichnet und für die weitere Bearbeitung freigegeben. Die Freigabe wurde vorab mündlich erteilt.

Die Kampfmittelüberprüfung wird hiermit  **bescheinigt**       **nicht bescheinigt**

**Freigegebene Bohransatzpunkte mittels Geomagnetik**      **14 Stück**

**Bemerkungen:**

Die Kampfmittelräumarbeiten wurden nach dem Stand der Technik durchgeführt. Es ist dennoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich Kampfmittel aus Besonderheiten, die mit dem Magnetfeld zusammenhängen, einer Detektion entziehen. Dies ist zwar äußerst selten der Fall; gleichwohl werden Sie gebeten, die Bauarbeiten mit der notwendigen Vorsicht durchzuführen. Bei Auffinden unbekannter, insbes. kampfmittelverdächtiger Gegenstände bitten wir Sie, den zuständigen Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

**Tiefenangaben sondierbarer Kampfmittel mittels Geomagnetik:**  
Ausgehend von dem Geländeniveau der Datenaufnahme können Sprengbomben von einer Größe ab 250 Kg bis zu einer Tiefenlage von 5 Meter, Sprengbomben ab einer Größe von 50 Kg bis zu einer Tiefenlage von 2 Meter, Granaten ab einer Größe von 10 Kg bis zu einer Tiefenlage von 1 Meter, Kleinkampfmittel kleiner 0,5 Kg nur bis zu einer Tiefenlage von 0,3 Meter angemessen werden.

Ort/Datum: D-92224 Amberg, 21.04.2022

Name: Raphael Koroll  


Datum:

Name:

Unterschrift / Firmenstempel  
- Räumstellenleiter Kampfmittelräumfirma -

Datum / Unterschrift / Stempel  
Auftraggeber

**KAMISERV GmbH**  
**KAMPFMITTELINFORMATIONSSERVICE GMBH**  
**ZIEGELGASSE 28 D-92224 AMBERG**  
**FON: 09621 – 96 56 991 FAX: 09621 – 49 66 42**

**KAMPFMITTELINFORMATIONSSERVICE  
KAMPFMITTELBERGUNG**

**Ziegelgasse 28**

**92224 Amberg**

**FON: 09621 – 96 56 991**

**FAX: 09621 – 49 66 42**

**INTERNET: [WWW.KAMISERV.DE](http://WWW.KAMISERV.DE)**

**EMAIL: [INFO@KAMISERV.DE](mailto:INFO@KAMISERV.DE)**

## **ABSCHLUSSBERICHT**

**Projekt: 2022252 Hirschau, Neubaugebiet**

**Kampfmittelüberprüfung**

**Auftraggeber:** W. Marktgraf GmbH & Co. KG  
Dieselstraße 9  
95448 Bayreuth

**Ausführungszeitraum:** 20.04.2022

**Ansprechpartner:**

Herr Stecher

W. Marktgraf GmbH

Telefon: 0921 / 297-434

**Beschreibung der Arbeiten:**

Überprüfung von 14 Bohrpunkten mittels Geomagnetik.

### **1. Freimessung**

Die im Gelände gekennzeichneten / vorgegebenen Bohrpunkte wurden mittels Geomagnetik freigemessen. Konnte ein Punkt nicht freigemessen werden, wurde der Ansatzpunkt versetzt und neu vermarktet. Es konnten alle Ansatzpunkte freigemessen werden.

Die Bohransatzpunkte sind somit für die weitere Bearbeitung freigegeben.

Die Freigabe wurde vorab mündlich erteilt.

## 2. Bemerkung

Der Auftraggeber hat durch die beauftragten Kampfmittelräummaßnahmen seine Sorgfaltspflicht bezüglich der Absicherung von erdeingreifenden Baumaßnahmen erfüllt. Die Kampfmittelräumarbeiten wurden nach dem Stand der Technik durchgeführt. Es ist dennoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich Kampfmittel aus Besonderheiten, die mit dem Magnetfeld zusammenhängen, einer Detektion entziehen. Dies ist zwar äußerst selten der Fall; gleichwohl werden Sie gebeten, die Bauarbeiten mit der notwendigen Vorsicht durchzuführen. Bei Auffinden unbekannter, insbes. kampfmittelverdächtiger Gegenstände bitten wir Sie, den zuständigen Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 3. Tiefenangaben zur Sondierbarkeit von Kampfmitteln mittels Geomagnetik:

Ausgehend von dem Geländeniveau zum Zeitpunkt der Kampfmittel detektion können Sprengbomben von einer Größe ab 250 Kg bis zu einer Tiefenlage von 5 Meter, Sprengbomben ab einer Größe von 50 Kg bis zu einer Tiefenlage von 2 Meter, Granaten ab einer Größe von 10 Kg bis zu einer Tiefenlage von 1 Meter, Kleinkampfmittel kleiner 0,5 Kg nur bis zu einer Tiefenlage von 0,3 Meter angemessen werden.

## 4. Geborgene Kampfmittel

Es wurden keine Kampfmittel geborgen

### Anlagen:

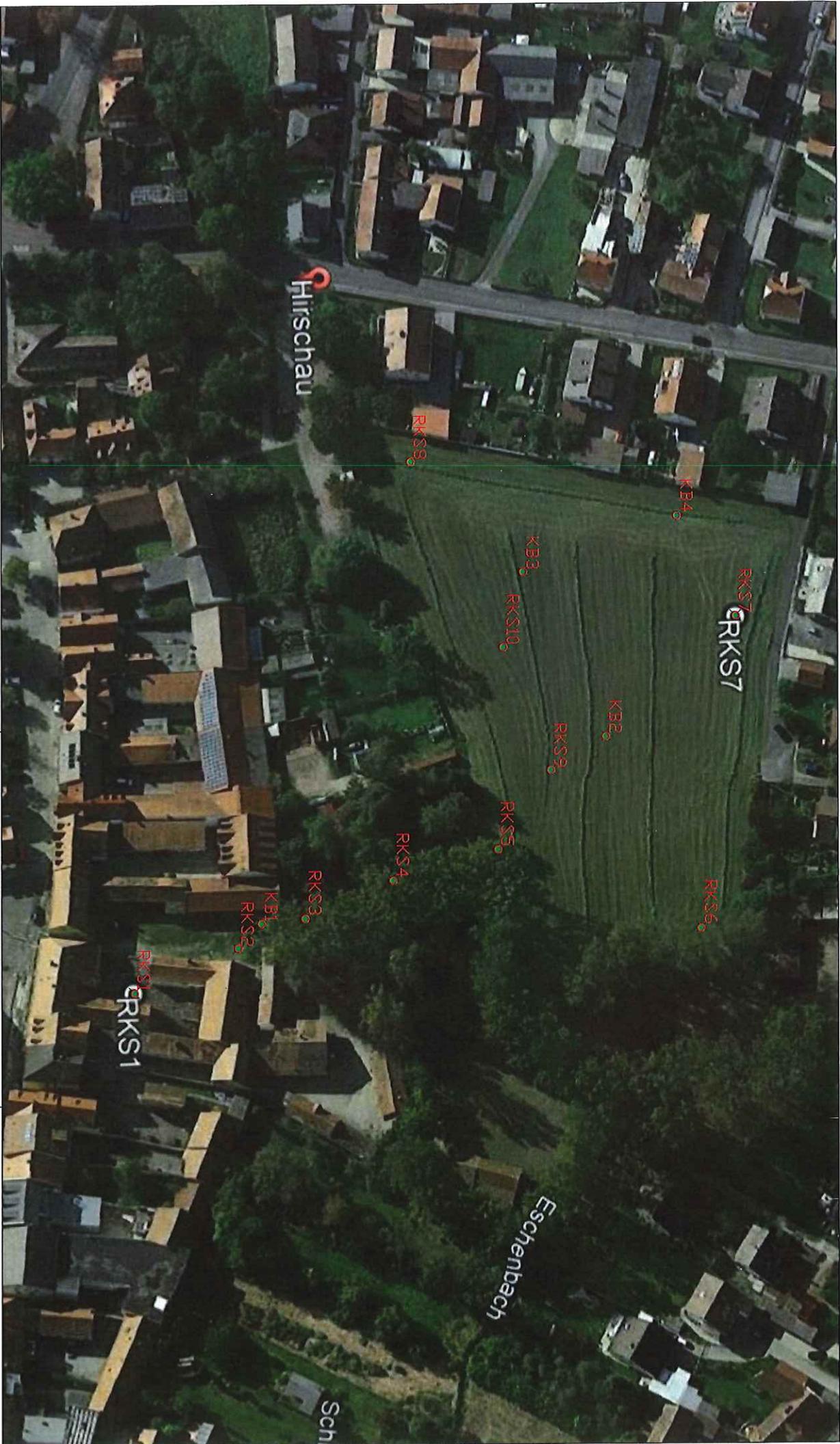
Freigabekarte  
Freigabeprotokoll

D-92224 Amberg, 21.04.2022  
Ort, Datum

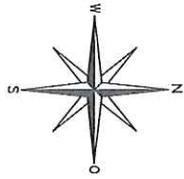


Raphael Koroll  
Fachkundig für Kampfmittelüberprüfungen gem. § 20 SSG  
Unterschrift / Firmenstempel

**KAMISERV GmbH**  
KAMPFMITTELINFORMATIONSSERVICE GMBH  
ZIEGELGASSE 28 D- 92224 AMBERG  
FON: 09621 - 96 56 991 FAX: 09621 - 49 66 42



Freigegebene Bohrersatzpunkte  
mittels Geomagnetik



**KAMPFMITTELBERGUNG**

**KAMPFMITTELINFORMATIONSSERVICE**

**KAMISERY GmbH**

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| Ausführung:  |  | Auftraggeber: W. Markgraf GmbH & Co. KG<br>Dieselstraße 9<br>95448 Bayreuth |  |
| Projekt: 2022262 Hirschau<br>Neubaugelände   |  | Detail: Freigegebene Bohrersatzpunkte mittels Geomagnetik                   |  |
| Firma: Kamisery GmbH<br>Kampfmittelinformationsservice<br>Kampfmittelbergung<br>Ziegelgasse 28, D-92224 Amberg |  | Datum: 21.04.2022<br>gezeichnet: Raphael Koroll<br>Maststab: ohne           |  |

**VORABZUG**  
**Naturschutzfachliche Angaben zur  
speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**  
**Baugebiet „An der Walkstraße“ in Hirschau**



(Drohnenfoto vom Baugebiet @ Christian Frank)

**Auftraggeber:** W. Markgraf GmbH & Co KG • Bauunternehmung  
Dieselstraße 9  
95448 Bayreuth

**Auftragnehmer:** TREPESCH Landschaftsarchitektur  
Christopher Trepesch  
Dipl.-Ing. (Univ.) Landschaftsarchitekt ByAK, BDLA

Steinhofgasse 11 | 92224 Amberg  
Tel.: 09621/973963  
mobil: 0160/96232158  
Christopher@trepesch.info | [www.trepesch.info](http://www.trepesch.info)

Amberg, 10.10.2022

## Inhaltsverzeichnis

|  | Seite                                     |
|--|---|
| <b>1 Einleitung .....</b>  | <b>2</b>                                  |
| <b>1.1 Anlass und Aufgabenstellung .....</b>   | <b>2</b>                                  |
| <b>1.2 Bestandsbeschreibung .....</b>  | <b>3</b>                                  |
| <b>1.3 Datengrundlagen.....</b>  | <b>4</b>                                  |
| <b>2 Wirkungen des Vorhabens.....</b>  | <b>6</b>                                  |
| <b>2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse.....</b>  | <b>6</b>                                  |
| <b>2.2 Anlagenbedingte Wirkprozesse.....</b>   | <b>6</b>                                  |
| <b>2.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse .....</b>   | <b>6</b>                                  |
| <b>3 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten.....</b>  | <b>7</b>                                  |
| <b>3.1 Verbotstatbestände.....</b>   | <b>7</b>                                  |
| <b>3.2 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....</b>   | <b>8</b>                                  |
| 3.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....  | 8   |
| 3.2.2 Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie .....   | 8   |
| 3.2.2.1 Fledermäuse  | 8   |
| 3.2.2.2 Reptilien  | 15  |
| <b>3.3 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie.....</b>                           | <b>16</b>                                 |
| Artengruppe 1: Vogelarten, die in Siedlungsbereichen brüten und die freie Landschaft zur Nahrungssuche aufsuchen .....                 | 18  |
| Artengruppe 2: Vogelarten, die in Hecken, Gebüsch, Wäldern und sonstigen Gehölzen am Boden oder im Geäst brüten (ohne Hohlbrüter)..... | 20  |
| Artengruppe 3: Höhlenbrütende Waldvogelarten .....   | 23  |
| Artengruppe 6: Greifvögel .....  | 26  |
| Artengruppe 7: Sonstige.....   | <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> |
| <b>4 Gutachterliches Fazit.....</b>  | <b>27</b>                                 |
| <b>4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Zusammenfassung).....</b>          | <b>27</b>                                 |

### Literaturverzeichnis

Anlage: Bewertung Bestandsbäume zur saP (Baumhöhlen-Kartierung)

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Ingenieurbüro Renner + Hartmann Consult GmbH erstellt im Auftrag eines privaten Bauherren (W. Markgraf GmbH & Co KG, Bauunternehmung) ein Baugebiet in Hirschau Unterlagen zu einem innerstädtischen Bauleitverfahren (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „An der Walkstraße in Hirschau“. Auf dem Grundstück, welches über die Walkstraße erschlossen ist und sich nördlich des Hirschauer Rathausplatzes direkt am Randbereich der Hirschauer Altstadt befindet, soll ein Wohngebiet mit Erschließungsstraße errichtet werden. Aufgrund der geplanten Umnutzung sind artenschutzrechtliche Aspekte zu behandeln, die in diesem Gutachten beleuchtet werden.

Die bevorzugte Fläche liegt direkt angrenzend an ein bestehendes Siedlungsgebiet und wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Entlang der südöstlichen Grenzen des Grundstücks schließt ein alter Baumbestand an. Dieser wird auch aus verkehrsrechtlichen Gründen bei Durchführung der Baumaßnahme nicht in voller Gänze zu erhalten sein.

Die Beeinträchtigungen und Folgen für die im Untersuchungsgebiet vorkommende Flora und Fauna wird in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aufgezeigt. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden vorgesehen

### **In der vorliegenden saP werden:**

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG und für eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG geprüft.
- für die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, wird darüber hinaus geprüft, ob der Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG (entsprechend § 15 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG) einschlägig ist. Eine Prüfung der gemeinschaftsrechtlich (streng) geschützten Arten nach Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatSchG ist nicht erforderlich, da dessen Regelungsinhalte bereits durch die Prüfung dieser Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. § 45 Abs. 8 BNatSchG entsprechend umfasst sind.

## 1.2 Bestandsbeschreibung



Abbildung 1: Lage Untersuchungsgebiet in 92242, Hirschau; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Das Planungsgebiet befindet sich mitten in Hirschau, Landkreis Amberg-Weizsach. Das Gebiet gehört zur Naturraum-Einheit des Oberpfälzischen Hügellands, genauer zu den Hirschauer Bergländern.

Die betroffene Fläche ist als in mitten von Bebauung isolierte landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche anzutreffen. Nördlich und westlich der betroffenen Fläche grenzt Siedlungsraum aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Gärten an. Südlich der Ackerfläche besteht ein geschotteter und eingegrünter Parkplatz für Automobile und Wohnwagen. Außerdem schließt ca. 50 m südlich der Fläche die Bebauung der Hirschauer Altstadt an. Die Altstadt ist durch Gehölze, hohe ausladende Bäume und strukturreichen Privatgärten vom zu untersuchenden Grundstück getrennt und dadurch auch nicht im direkten Blickfeld. Südlich des Grundstücks fließt der Untere Schießhüttenbach, der mit dem östlich laufenden Eschenbach zusammengeführt wird. Entlang dieser Bäche besteht ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, das von jeglicher Bebauung freizuhalten ist und als Grünzug fungiert. Östlicher des Baugrundstückes befinden sich Hof- und Wirtschaftsfächen einer angrenzenden Landwirtschaft mit Gasthof und Metzgerei. Diese werden durch große Bäume überstanden.

Bei diesen Gehölzen handelt es sich größtenteils um schnellwachsende Hybrid-Pappeln. Die Bäume weisen einige Höhlungen auf, die potentiell als Nistmöglichkeit dienen können.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich große Laubbäume, wobei die Pappel dabei einen hohen Anteil einnimmt. Die Pappeln weisen mehrere Baumhöhlen und Totholz im Kronenbereich auf (siehe Plan im Anhang). Aufgrund der Höhe der Bäume (ca. 30 bis 40 m) und der ausladenden Kronen mit teilweise abgebrochenen Ästen kann man davon ausgehen, dass nicht jede Baumhöhle entdeckt wurde. Das Absuchen der Bäume erfolgte vom Boden im unbelaubten Zustand. Zusätzlich wurden Drohnenaufnahmen ausgewertet. Die Tiefe der Höhlungen könnte dabei nicht gemessen werden, die Lage und Tiefe bzw. Einflugbreite wurden nur abgeschätzt.

Auch Nester bzw. Kobel wurden bei einer Bestanderfassung in den Kronen gesichtet.

Grundsätzlich bildet der bestehende Baumbestand, mit den angrenzenden baumreichen Privatgrundstücken eine Art grüne Insel bzw. Grünzug entlang des Schießhüttenbaches nahe der Hirschauer Innenstadt. Die Bäume an der geplanten Zufahrt (derzeit als geschotterter Parkplatz genutzt) unter anderem mit einer alten, knorrigen Eiche bleiben erhalten (Vergleiche Bestandskarte M 1:1.000 Renner + Hartmann Consult GmbH).

### **1.3 Datengrundlagen**

Als Datengrundlagen zu den Vorkommen geschützter Arten im Untersuchungsgebiet des Vorhabens und damit zur Abschätzung der Betroffenheit dieser Arten wurden herangezogen:

- Internet-Arbeitshilfe(<http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm>) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (zuletzt aufgerufen am 24.09.2022)
- Verbreitungskarten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie (BfN, Dezember 2013)
- Für die Ableitung und Beurteilung des darüber hinaus gehenden potenziellen Artenspektrums an Arten des Anhangs IV und europäischen Vogelarten wurden ausgewertet:

Aktuelle Arteninformationen zu Fledermäuse in Bayern (LFU 2022)

Brutvögel in Bayern (BEZZEL et al. 2005)

Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland (PETERSEN et al. 2003, 2004)

An den folgenden Tagen wurden Geländebegehungen durchgeführt:

**Tab. 1: Geländebegehungen mit vorherrschendem Wetter und Auffälligkeiten**

| Datum                | Uhrzeit              | Wetter                               | Besonderheiten   |
|----------------------|----------------------|--------------------------------------|--|
| 23.03.2022           | 11:00                | sonnig,<br>leicht bewölkt            | Bestandsaufnahme, Begehung mit Bauherrn und Naturschutzbehörde Frau Schlaugat, nach Scoping-Termin                                   |
| 20.04.2022           | 07:30                | sonnig                               | Bestandsaufnahme Vögel und Vogelstimmen  |
| 03.05.2022           | 11:00                | bewölkt                              | Aufnahme Höhlenbäume am benachbarten östlichen Baumbestand   |
| 13.05.2022           | 07:30                | bewölkt                              | Bestandsaufnahme Vögel und Vogelstimmen  |
| 10.06.2022           | 8:30                 | sonnig,<br>leicht bewölkt            | Bestandsaufnahme<br>Vogelstimmenkartierung:<br>Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Kleiber, Mönchsgrasmücke,<br>Türkentaube<br><br>Turmfalke |
| 28.06.2022           | 9:00                 | Leicht bewölkt                       | Erneute Begehung wegen Tauben und Turmfalken   |
| Fledermaus-Erfassung |                      |                                      |  |
| 17.08.2022           | Dämmerung,<br>Nachts |                                      | Erfassung mittels Batcorder  |
| 18.08.2022           | Dämmerung,<br>Nachts | Regenschauer<br>(nicht voraussehbar) | Erfassung mittels Batcorder  |
| 23.08.2022           | Dämmerung,<br>Nachts |                                      | Erfassung mittels Batcorder  |
| 24.08.2022           | Dämmerung,<br>Nachts |                                      | Erfassung mittels Batcorder  |
| 25.08.2022           | Dämmerung,<br>Nachts |                                      | Erfassung mittels Batcorder  |

## 2 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können. Die spezifischen Wirkungen auf durch das Vorhaben betroffene Tiere und Pflanzen der geschützten Arten werden in Kap. 3 dargestellt.

### 2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

**Tab. 2: Baubedingte Auswirkungen und ihre potenzielle artenschutzrechtliche Relevanz**

|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- vorübergehende Flächeninanspruchnahme, bauliche Veränderungen</li> </ul>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten (bzw. von Nestern und Eiern sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten) oder Wuchsorten (Standorte von Pflanzen)</li> <li>- Störung durch Verlust von Nahrungshabitaten und Vernetzungsstrukturen</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- vorübergehende Störung durch Baubetrieb (Licht-, und Lärmimmission, Anwesenheit von Menschen)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Störung durch Beeinträchtigung von Tieren an ihren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten bzw. während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten</li> </ul>  |

### 2.2 Anlagenbedingte Wirkprozesse

**Tab. 3: Anlagebedingte Auswirkungen und ihre potenzielle artenschutzrechtliche Relevanz**

|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenverdichtung- und Versiegelung</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten (bzw. von Nestern und Eiern sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten) oder Wuchsorten (Standorte von Pflanzen)</li> <li>- Störung durch Verlust von Nahrungshabitaten und Vernetzungsstrukturen</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenumwandlung durch Änderung der Nutzung (s. auch baubedingte Auswirkungen)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten (bzw. von Nestern und Eiern sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten) oder Wuchsorten (Standorte von Pflanzen)</li> <li>- Störung durch Verlust von Nahrungshabitaten und Vernetzungsstrukturen</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zerschneidung, Trennung</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Störung durch Beeinträchtigung der Vernetzung bzw. von Leitlinien zwischen Teillebensräumen oder in den Jagdgebieten (Überbauung von Jagdgebieten / Nahrungshabitaten).</li> </ul>  |

### 2.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse

**Tab. 4: Betriebsbedingte Auswirkungen und ihre potenzielle artenschutzrechtliche Relevanz**

|  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Licht-, und Lärmimmission durch Wohngebiet</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung des Revierverhaltens bei der Nahrungssuche nachtaktiver Arten, Fallenwirkung nachtaktiver Insekten</li> </ul> |
|--|---|

### **3 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

Um Beeinträchtigungen an dem zu untersuchenden Artenspektrum festzustellen, wurde neben festgestellter Arten (Vogelstimmenkartierung bzw. Sichtnachweis) aufgrund der im Gelände vorgefundenen Strukturen und deren Habitat Eigenschaften auf das Vorkommen bzw. potentielle Vorkommen von Artengruppen mit entsprechenden Lebensraumeigenschaften geschlossen.

#### **3.1 Verbotstatbestände**

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

**Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wild lebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wild lebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.**

**Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.**

**Tötungs- und Verletzungsverbot: Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten**

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

**Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.**

**Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.**

## **3.2 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

### **3.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Im Untersuchungsraum wurde **keine** prüfungsrelevante Pflanzenart nach Anhang IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Auch bei Geländebegehungen konnten keine potenziellen Standorte ausgemacht werden. Es werden keine Verbotstatbestände in Bezug auf Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgen.

### **3.2.2 Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Der Untersuchungsraum wurde in Abhängigkeit von der Mobilität der möglicherweise betroffenen Arten abgegrenzt.

Im Untersuchungsraum sind anhand der ausgewerteten Unterlagen und eigenen Erhebungen keine Nachweise folgender Arten/Artengruppen vorhanden oder zu erwarten die in Anhang IV FFH-RL aufgelistet sind (projektspezifische Abschichtung):

Säugetiere (ohne Fledermäuse), Lurche, Fische, Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Weichtiere.

Die vorliegenden Datenquellen und der Erfassungsgrad zu den hier relevanten Arten können als hinreichend genau eingestuft werden. Vorkommen weiterer Arten, welche über die bisherigen Erfassungen und in der Fachliteratur noch nicht dokumentiert sind, können mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

#### **3.2.2.1 Fledermäuse**

Die betroffenen Areale können unter anderem auch Lebensräume für Fledermäuse sein. Die seit längerem ungenutzten Gebäude können als Quartiere von Fledermäusen genutzt werden. Die Gehölzstrukturen (u.a. sehr große Pappeln) können sowohl als bedeutsame Jagdlebensräume als auch als Quartierhabitate (Baumhöhlen) dienen. Der querende Schießhüttenbach mit seinen begleitenden Feuchtgrünland und Hochstaudensaum dürfte ein insektenreiches Jagdhabitat darstellen.

Mit einer akustischen Erfassung sollte überprüft werden, welche Fledermausarten in welcher Form (Jagdgebiet oder auch Quartierhabitat) dieses Areal nutzen.

Zum Einsatz kamen Batcorder 2 und 3 der Fa. ecoobs mit unmittelbar vorher überprüfter Mikrofonempfindlichkeit. Hierbei wurden die Grundeinstellungen mit einer Quality von 20, Threshold von -27 dB, Posttrigger von 400 ms und einer Critical Frequency von 16 kHz verwendet. Im Auto + Timer-Modus nahmen diese jeweils etwa 1 Stunde vor Sonnenuntergang bis 1 Stunde nach Sonnenaufgang auf. Die Batcorder wurden etwa in 4 m Höhe an Bäumen oder an den Gebäuden befestigt.

Insgesamt wurde an 9 Standorten während zwei Aufnahmephasen (17.-19.August und 23.-26. August) die Fledermausaktivität erfasst. Dabei wurden 25 Sessions (Batcorder-Nächte) aufgenommen.

Nachfolgendes Luftbild zeigt die Lage der 9 Standorte.

Die Ackerfläche wurde nicht mit Batcordern bestückt, da hier die Fledermausaktivität i.d.R. sehr gering ist. Allerdings wurde nach der Aufstellung der BC in der ersten Aufnahme phase die Ackerfläche und deren nördlicher und westlicher Rand zu den Siedlungsflächen hin mit dem Detektor begangen.

Nach der BC-Aufstellung der zweiten Phase wurden der Grünlandbereich am Schießhüttenbach, der Schotterparkplatz und die dort befindlichen offenen Scheunen mit dem Detektor observiert und auch visuell beobachtet.



Abb. 1: Lage der der Batcorder-Standorte

## Ergebnisse

Neben der hier nachfolgenden Tabelle sind alle in der Excel-Mappe befindlichen Tabellen Basis für diese Auswertung. Hier sind auch die Kürzel für die Arten (Taxon) noch genauer erläutert. Sämtliche kritischen Aufnahmen wurden überprüft und gegebenenfalls korrigiert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zahl der Aufnahmen pro BC und Nacht (= relative Aktivitätsdichte rAD) für die jeweilige Art/Artengruppe an den neun Standorten und die gesamte rAD für die jeweilige Art/Artengruppe (grüne Spalte). Die Bemerkung in der letzten Spalte gibt ein Einwertung der erfassten Aktivität wieder. Orange hervorgehoben sind markante Werte, die weiter unten bei den einzelnen Arten diskutiert werden.

Tab. 1: Relative Aktivitätsdichten (Aufnahmen pro BC und Nacht) der Arten an den 9 Standorten

| Taxon         | 1     | 1a   | 2     | 5   | 6    | 3    | 4    | 4a    | 4b    | Alle  | Bemerkung   |
|---------------|-------|------|-------|-----|------|------|------|-------|-------|-------|-------------|
| Bbar          | 0,5   |      | 0,3   |     |      |      |      |       | 0,7   | 0,16  | sehr gering |
| Eser          |       |      |       |     |      |      | 0,2  | 0,3   | 0,3   | 0,12  | sehr gering |
| Mbart         | 1     | 0,3  | 1,3   |     | 1    |      | 0,4  |       |       | 0,44  | sehr gering |
| Mbec          |       |      | 0,7   |     |      |      | 0,4  |       | 0,3   | 0,2   | sehr gering |
| Mdau          |       |      |       |     |      |      | 0,2  |       |       | 0,04  | sehr gering |
| Misch         | 18    |      | 0,3   |     |      | 17,5 | 6,2  | 1,3   | 16,7  | 6,28  | Ppip        |
| Mkm           | 8     | 2,7  | 5,0   | 0,5 | 2    | 2,5  | 2,6  | 0,7   | 2,0   | 2,8   | gering      |
| Mmyo          |       |      |       |     |      |      | 0,8  |       | 0,3   | 0,2   | sehr gering |
| Mnat          |       |      | 0,3   |     |      |      |      |       |       | 0,04  | sehr gering |
| Myotis        | 0,5   | 0,7  | 3,0   | 1,5 | 0,5  | 0,5  | 0,4  | 0,3   | 0,3   | 0,84  | sehr gering |
| Nnoc          |       |      | 0,3   | 2,5 | 1    | 0,5  | 2,4  | 2,3   | 1,0   | 1,24  | gering      |
| Nycmi         |       |      |       | 1,5 |      |      | 1,2  | 0,3   |       | 0,4   | sehr gering |
| Nyctaloid     |       |      |       | 1,5 |      | 1    | 3,4  |       | 1,7   | 1,08  | gering      |
| Phoch         | 4,5   | 0,7  | 5,0   |     |      | 49,5 | 49,4 | 5,7   | 39,0  | 20,24 | Ppip        |
| Pipistrelloid | 1     | 1,3  | 15,3  | 5,5 | 0,5  | 34   | 78,2 | 8,3   | 402,0 | 70,16 | üw Ppip     |
| Pkuh          |       |      | 1,0   |     |      |      | 0,4  |       | 0,3   | 0,24  | ?           |
| Plecotus      |       |      |       |     |      |      | 0,8  |       | 1,0   | 0,28  | sehr gering |
| Pmid          | 1     | 1,0  | 3,3   |     |      | 1    | 6,6  | 3,0   | 4,3   | 2,88  | mäßig       |
| Pnat          | 1     |      | 2,0   |     |      |      | 5    | 2,3   | 2,7   | 1,92  | mäßig       |
| Ppip          | 207,5 | 27,7 | 134,7 | 62  | 26,5 | 337  | 486  | 190,0 | 413,7 | 239,8 | hoch        |
| Ppyg          | 1,5   |      |       |     |      |      | 0,2  |       |       | 0,16  | sehr gering |
| Spec.         |       |      |       |     |      | 0,5  |      |       |       | 0,04  |             |
| Vmur          |       |      |       |     |      |      | 0,2  |       |       | 0,04  | sehr gering |
| # Aufnahmen   | 244,5 | 34,3 | 172,7 | 75  | 31,5 | 444  | 645  | 214,7 | 886,3 | 349,6 | hoch        |
| Sessions      | 2     | 3    | 3     | 2   | 2    | 2    | 5    | 3     | 3     | 25    |             |

Die relative Aktivitätsdichte ist ein Wert, der einen gewissen Vergleich verschiedener Standorte und Gebiete ermöglicht. In der Excel-Mappe sind hier die Werte anderer Gebiete enthalten.

Wie die vorhandenen Strukturen erwarten ließen, war die Fledermausaktivität mit **350 Aufnahmen** pro Batcorder und Nacht insgesamt **sehr hoch**. Bedingt war dies allerdings in erster Linie durch eine Art, nämlich der Zwergfledermaus. Diese anpassungsfähige Fledermausart gilt als ausgeprägt synanthrope und urbane Art, die gerne Spalten an Gebäuden besiedelt und auch relativ gut mit nächtlicher Beleuchtung zurechtkommt.

Von der **Zwergfledermaus (Ppip)** sind dem AN aus den Vorjahren Hinweise auf eine oder mehrere Wochenstuben im westlich gelegenen Siedlungsbereich bekannt. Die nächtlichen Aktivitätsverläufe im UG und die Direktbeobachtungen deuten nicht darauf hin, dass sich in einem der betroffenen Altbestandsgebäude eine Wochenstube befindet. Trotzdem sollten die Gebäude vor Abriss oder Sanierung nach vorhandenen Quartieren untersucht werden.

Alle weiteren Arten wurden nur mehr mit 5 oder weniger Aufnahmen pro BC und Nacht nachgewiesen. Von diesen waren die **Rauhautfledermaus (Pnat, auch Pmid und vermutlich Pkuh)** und die **Bartfledermaus (Mbart)** die häufigeren. Peaks, die auf Individuen reichere Quartiere schließen ließen, konnten keine festgestellt werden. Von den Myotis-Arten wurden neben den Bartfledermäusen sehr eindeutige Rufe des Großen Mausohrs (Mmyo), der Franzen- (Mnat), der Bechstein- (Mbec) und der Wasserfledermaus (Mdau) aufgenommen, aber eben nur sehr vereinzelt und meist irgendwann im Laufe der Nacht. Während die Bechstein- und die Wasserfledermaus bevorzugt in Baumhöhlen ihr Quartier haben, können die anderen Arten an und in Gebäuden ins entsprechenden Verstecken Quartier beziehen. Dies gilt auch für die Mopsfledermaus (Bbar), die Mückenfledermaus (Ppyg) und die Langohren (Plecotus), die mit sehr wenigen Rufen dokumentiert wurden.

Aus der Gruppe der nyctaloiden Arten wurden nur der Abendsegler und die Breitflügelfledermaus (Eser) mehrmals festgestellt. Da einige als Abendsegler (Nnoc) determinierten Aufnahmen im Bereich der Gebäudeeinflüge gemacht wurden, dürfte es sich hier eher um Rufe der Breitflügelfledermaus handeln, da Abendsegler i.d.R. Baumhöhlen besiedeln. Während die Breitflügelfledermaus fast ausschließlich in Gebäuden siedelt.

Nach der Aufstellung der Batcorder in der ersten Phase wurde der Nord- und Westrand des Ackers mit dem Fledermausdetektor abgegangen. Hier konnte zumindest für diese kurze Phase keine Fledermausaktivität festgestellt werden.

Nach der Aufstellung der Batcorder in der zweiten Phase wurde die Fledermausaktivität im Bereich des Schießhüttenbachs und der leerstehenden Bestandsgebäude mit dem Detektor observiert. Hier wurde eine hohe Aktivität im Bereich des Schießhüttenbachs und auch regelmäßige Einflüge und die Scheunen auf der Westseite beobachtet.

**Tab. 5: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum nachgewiesenen sowie potenziell auftretenden Fledermausarten**

| wissenschaftlicher Name          | deutscher Name         | RL BY | RL D | EHZ KBR |
|----------------------------------|------------------------|-------|------|---------|
| <i>Barbastella barbastellus</i>  | Mopsfledermaus         | 3     | 2    | u       |
| <i>Eptesicus serotinus</i>       | Breitflügelfledermaus  | 3     | G    | u       |
| <i>Myotis bechsteinii</i>        | Bechsteinfledermaus    | 3     | 2    | u       |
| <i>Myotis brandtii</i>           | Brandtfledermaus       | 2     | V    | u       |
| <i>Myotis daubentonii</i>        | Wasserfledermaus       |       |      | g       |
| <i>Myotis myotis</i>             | Großes Mausohr         |       | V    | g       |
| <i>Myotis mystacinus</i>         | Kleine Bartfledermaus  |       | V    | g       |
| <i>Myotis nattereri</i>          | Fransenfledermaus      |       |      | g       |
| <i>Nyctalus leisleri</i>         | Kleinabendsegler       | 2     | D    | u       |
| <i>Nyctalus noctula</i>          | Großer Abendsegler     |       | V    | u       |
| <i>Pipistrellus nathusii</i>     | Rauhautfledermaus      |       |      | u       |
| <i>Pipistrellus pipistrellus</i> | Zwergfledermaus        |       |      | g       |
| <i>Plecotus auritus</i>          | Braunes Langohr        |       | V    | g       |
| <i>Plecotus austriacus</i>       | Graues Langohr         | 2     | 2    | u       |
| <i>Vespertilio murinus</i>       | Zweifarbige Fledermaus | 2     | D    | ?       |

**RL D** Rote Liste Deutschland und

**RL BY** Rote Liste Bayern

- 0 ausgestorben oder verschollen
- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
- R extrem seltene Art mit geographischer Restriktion
- V Arten der Vorwarnliste
- D Daten defizitär

**EHZ** Erhaltungszustand

Bei der Beurteilung der Betroffenheit von Fledermausarten sind folgende Punkte ausschlaggebend bei der Bewertung der Betroffenheit:

- die Beseitigung von Quartieren (Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten)
- die Störung (während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten i. S. Art. 12 Abs. 1 lit. FFH-RL) durch Veränderungen von Leitliniensystemen (Waldrand, Hecken) oder in den Jagdgebieten (Überbauung von Jagdgebieten / Nahrungshabitaten)

## Diskussion

## Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Säugetierarten können ausgeschlossen werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:  ja  nein

- **Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit**

Gehölzentfernungen und -rückschnitte erfolgen zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September eines Jahres), also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.

- **Baumhöhlen erhalten und verfrachten**

Treten beim Einkürzen der Baumkronen (siehe Baum-Liste Ostseite) Bruthöhlen auf, sind die Stücke so abzuschneiden, dass die Baumhöhle erhalten werden kann. Die Stammstücke (Teile bis zu 5 m lang) sollten dann als ein Stück an Ort und Stelle im Kronenbereich der bestehenden Bäume abgelagert oder auf die externe Ausgleichsfläche gebracht werden und dort als Totholz (möglichst senkrecht verankert im Boden) abgelagert werden (Beispielfoto im Schlussteil). Damit wird gewährleistet, dass die Baumhöhlen zumindest eine gewisse Zeit überdauern können.

Aufgrund der Unsicherheit in der Bestandsuntersuchung (30 bis 40 m hohe Bäume) sollte beim Einkürzen (vermutlich mit Hebebühne) eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen werden.

Vielleicht gelingt es auch, dass Baumhöhlen direkt in den eingekürzten Baumstümpfen (bis zu 10 m hoch) erhalten werden können, wenn es die Verkehrssicherheit zulässt. Es ist davon auszugehen, dass die schnellwüchsigen Pappeln stark austreiben und dass eine regelmäßige Kronenpflege durchgeführt werden muss

- **Altbestandsgebäude unmittelbar vor Abbruch oder Sanierung auf vorhandene Quartiere untersuchen**

dass sich in einem der betroffenen Altbestandsgebäude eine Wochenstube befindet. Trotzdem sollten die Gebäude vor Abriss oder Sanierung nach vorhandenen Quartieren untersucht werden.

CEF - Maßnahmen erforderlich:  ja  nein

- **CEF 1 Anbringen von insgesamt 40 Fledermauskästen in angrenzenden Gehölzen, bzw. evtl. an den fertiggestellten Gebäuden**

Innerhalb des bleibenden Gehölzbestands östlich und südlich der Fläche werden an verschiedenen Stellen insgesamt 40 handelsüblichen Fledermauskästen (20 Stück unterschiedlicher Typen aus Holzbeton) angebracht. Die Kästen werden durch eine Fachkraft angebracht. Nach Fertigstellung der Gebäude sollten weitere 20 Kästen aufgehängt werden (inkl. Flachkästen). Oder lieber doch außerhalb auf externer Ausgleichsfläche, so vorhanden?

Gestaltungs-Maßnahmen erforderlich:  ja  nein

- **Möglichst insektenfreundliche Durchgrünung im Baugebiet**

Durch Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet möglichst mit vielen Obstbäumen und / oder fruchtenden Sträuchern, sowie blütenreichen Säumen / Dachbegrünung / Fassadenbegrünung sollten insektenfreundliche Strukturen geschaffen werden um das

Jagdgebiet der Fledermäuse zu erhalten und möglichst eine attraktive Durchflugsroute zu gewährleisten.

- **insektenfreundliche Beleuchtung im Baugebiet**

Für die Beleuchtung sollte insektenfreundliches Licht verwendet werden. Damit soll erreicht werden, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird und sich so die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot für zahlreiche Fledermausarten nicht geschmälert.

Insektenfreundliche Beleuchtung ist nach oben abgeschirmt und greift auf LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht zurück, welche im Lichtspektrum keinen oder nur einen geringen Anteil an Wellenlängen unter 900 nm aufweisen.

(LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur von 1.800 bis maximal 2.800 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm, niedrige Lichtpunkthöhen, Reduzierung der Leuchtdichte auf max. 100 cd/m<sup>2</sup>, besser 50 cd/m<sup>2</sup>; siehe hierzu Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV)

- **weitere Maßnahmen zum Fledermausschutz an den Neubauten**

Weiterhin sollte bei den Planungen beachtet werden, dass bei den Gebäuden keine Strukturen und Materialien verwendet werden, welche als Tierfallen fungieren können. Regenfallrohre, Lüftungsschächte oder sonstige Röhren- oder Spalten-Strukturen mit glatten Oberflächen müssen entsprechende Vergitterungen oder Notausgänge aufweisen.

### 3.2.2.2 Reptilien

Im Folgenden werden Reptilien behandelt, die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommen können. Bei allen anderen europarechtlich geschützten Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie) schließt sich dies aufgrund der bekannten Verbreitungsgebiete, bzw. der erforderlichen Lebensräume der Arten aus.

Tab. 6: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum potenziell auftretenden Reptilienarten

| deutscher Name | wissenschaftlicher Name | RL B | RL D | EHZ KBR                  |
|----------------|-------------------------|------|------|--------------------------|
| Zauneidechse   | <i>Lactera agilis</i>   | 3    | V    | ungünstig / unzureichend |

RL D Rote Liste Deutschland und  
RL BY Rote Liste Bayern

0 ausgestorben oder verschollen  
1 vom Aussterben bedroht  
2 stark gefährdet  
3 gefährdet  
G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt  
R extrem seltene Art mit geographischer Restriktion  
V Arten der Vorwarnliste  
D Daten defizitär

EHZ Erhaltungszustand

Nach Recherche LfU TK-Blatt 6437 Hirschau und den Kriterien Acker und Gehölze ist diese Artengruppe nicht betroffen.

Planungsrelevante Kriechtiere sind im Untersuchungsgebiet weniger zu erwarten. Die Ackerfläche und der süd-östlich daran angrenzende dichte Bewuchs stellen kein geeignetes Habitat für Zauneidechsen dar. Strukturen, die Reptilien wie der Zauneidechse als Lebensraum dienen fehlen im Untersuchungsgebiet. Lediglich der Übergang der Ackerfläche zum nordwestlich angrenzenden Siedlungsgebiet weist lockere Altgrasfluren auf. Auch im Übergang zu den bestehenden Gehölzen gibt es Altgrasfluren, wobei der Bereich stark beschattet ist.

Randbereiche sind nicht durchgehend von der Baumaßnahme betroffen. Somit entstehen auch im Neubaugebiet, eventuell auch durch angelegte, naturnahe Grünflächen, Bereiche, die als Habitate weiterhin infrage kommen.

Bei Kartierungsgängen wurden keine Eidechsen gesichtet, wobei bei den Begehungen das Gebiet aufgrund der Ausgangslage nicht gezielt nach Eidechsen abgesucht wurde.

Um dennoch einen Konflikt mit potenziell vorkommenden Arten zu vermeiden, ist folgende Maßnahme einzuhalten.

**Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Arten können ausgeschlossen werden.**

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:  ja  nein

- **Angepasstes Entfernen der Vegetation**

Idealerweise beginnt die Baufeldfreimachung (Abziehen des Oberbodens) im Frühjahr, vor der Aktivitätszeit der Reptilien. Ansonsten muss vor Baubeginn eine regelmäßige Mahd der Grünlandflächen bzw. der Randstreifen zwischen Gehölz und

Grünland erfolgen, um Zauneidechsen zu vergrämen. Das Mähgut ist ab zu transportieren und darf nicht in Haufen auf dem Baufeld hinterlassen werden, um den Tieren keine neuen Versteckmöglichkeiten zu belassen. Um Verletzung und Tötung der Tiere durch die Mäharbeiten auszuschließen, muss die Mahd zu Zeiten durchgeführt werden, in denen die Tiere inaktiv sind und sich in ihren Verstecken aufhalten (z.B. die Abend- oder frühen Morgenstunden, kalte Tage, während oder unmittelbar nach Niederschlägen solange die Flächen nass sind).

### **3.2.2.3 Amphibien / Fische / Libellen**

Ähnlich verhält es sich mit dem aquatischen Lebensraum Bach, der von der Planung nicht tangiert wird. Der Lebensraum und deren Arten wurden hier nur beiläufig beobachtet. Es ist Sorge zu tragen, dass in den Schießhüttenbach nicht eingegriffen bzw. dieser auf ein Mindestmaß reduziert wird. Der Ausbau der Fußgängerbrücke sollte möglichst schonend von Statten gehen (Ersatz vorhandene Brücke). Für den Lebensraum Bach denkbar ungünstig ist eine Teilverrohrung.

### **3.3 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie**

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgende Verbote:

**Schädigungsverbot von Lebensstätten (siehe Nr. 2.1 der Formblätter):**

**Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG)**

**Störungsverbot: Erhebliches Stören von europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).**

**Tötungs- und Verletzungsverbot (siehe Nr. 2.3 der Formblätter):**

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

**- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);**

**- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).**

Zur Darstellung der Betroffenheiten dieser Arten werden Gruppen von Vogelarten gebildet, die vergleichbar vorhabensbezogenen Wirkungen unterliegen. Für die beschriebene Baumaßnahme kommen 5 Artengruppen mit Vogelarten der jeweiligen gleichen ökologischen Gilde, der insgesamt sieben Gruppen in Betracht:

- Artengruppe 1: Vogelarten, die in Siedlungsbereichen brüten und die freie Landschaft zur Nahrungssuche aufsuchen
- Artengruppe 2: Vogelarten, die in Hecken, Gebüsch, Wäldern und sonstigen Gehölzen am Boden oder im Geäst brüten (ohne Hohlbrüter)
- Artengruppe 3: Höhlenbrütende Waldvogelarten
- Artengruppe 4: Bodenbrütende Vogelarten
- Artengruppe 6: Greifvögel
- Artengruppe 7: Sonstige

## Artengruppe 1: Vogelarten, die in Siedlungsbereichen brüten und die freie Landschaft zur Nahrungssuche aufsuchen

Tab. 7: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Europäischen Vogelarten der Artengruppe 1:

| deutscher Name | wissenschaftlicher Name      | RL BY | RL D |
|----------------|------------------------------|-------|------|
| Bluthänfling   | <i>Linaria cannabina</i>     | 2     | V    |
| Hausrotschwanz | <i>Phoenicurus ochruros</i>  | -     | -    |
| Haussperling   | <i>Passer domesticus</i>     | V     | V    |
| Kohlmeise      | <i>Parus major</i>           | -     | -    |
| Mauersegler    | <i>Apus apus</i>             | 3     | V    |
| Mehlschwalbe   | <i>Delichon urbicum</i>      | 3     | V    |
| Rauchschwalbe  | <i>Hirundo rustica</i>       | V     | V    |
| Star           | <i>Sturnus vulgaris</i>      | -     | -    |
| Türkentaube    | <i>Streptopelia decaocto</i> | -     | -    |

RL BY Rote Liste Bayerns und RL D Rote Liste Deutschland

Die Vogelarten der Artengruppe 1 sind (meist häufige) Brutvögel in strukturreichen Kulturlandschaften und in Siedlungsbereichen (Nistkästen). Sie gelten als Nahrungsgäste im Offenland sowie teilweise auch an Gewässern. Diese Vogelarten sind im Untersuchungsraum als Brutvogel zu erwarten. Bei Bestandserhebungen wurden Kohlmeise festgestellt.

Durch das Bauvorhaben werden bestehende Hecken und alte Bäume aufgrund der Baumfallgrenze entnommen beziehungsweise eingekürzt. Dabei sind vorwiegend Pappeln betroffen. Teilweise werden durch das Bauvorhaben auch ältere Gebäude beeinträchtigt, da dort eventuell eine Zufahrtsmöglichkeit durch die Bebauung geschaffen wird. An den Gebäuden, vor allem an den alten und derzeit eher ungenutzten Bereichen können sich Bruthabitate von in Vögeln befinden. Durch den Abbruch der Gebäude gehen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vogelarten verloren. Um einen Tatbestand des Störungs- und des Tötungsverbots- bzw. Verletzungsverbots zu vermeiden, sollten die Gebäude vor dem Abbruch auf mögliche besetzte Nester untersucht werden. Sinnvoll ist es das Baufeld schon vor der Vogelbrutzeit zu räumen und somit auch die Gebäude, die möglicherweise von Vögeln besetzt werden frühzeitig ab zu brechen. Ein Verbotstatbestand kann so vermieden werden.

Baubedingt ist mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen, die Vögel im Umfeld beeinträchtigen können. Da das Räumen des Baufeldes bereits in den Monaten zwischen Oktober und März stattfinden soll, werden sich keine Vogelarten im direkten Eingriffsbereich ansiedeln.

Die Ackerfläche und der darum führende Gehölzbestand sind ein potenzielles Nahrungshabitat für Vogelarten mitten in der Ortschaft. Ausweichmöglichkeiten durch strukturreiche Privatgärten sind gegeben, dennoch verkleinert sich das Gebiet durch die Mehrversiegelung der offenen Fläche.

**Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Vogelarten können ausgeschlossen werden.**

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:  ja  nein

- **Abräumen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit**

Gehölzentfernungen und -rückschnitte bzw. der Abbruch der alten Gebäude erfolgen zum Schutz der hier wohnende Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September eines Jahres), also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.

CEF - Maßnahmen erforderlich:  ja  nein

- **CEF 1 Anbringen von insgesamt 20 Vogelnistkästen in angrenzenden Gehölzen, bzw. evtl. an den fertiggestellten Gebäuden**

Innerhalb des bleibenden Gehölzbestands östlich und südlich der Fläche werden an verschiedenen Stellen vorerst 10 handelsüblichen Vogelnistkästen unterschiedlicher Typen aus Holzbeton befestigt. Die Kästen werden durch eine Fachkraft angebracht. Nach Fertigstellung der Gebäude sollten weitere 10 Kästen aufgehängt werden (verschiedene Gebäudebrüter-Typen wie Hausrotschwanz, Star, Mauersegler etc.).

## Artengruppe 2: Vogelarten, die in Hecken, Gebüsch, Wäldern und sonstigen Gehölzen am Boden oder im Geäst brüten (ohne Hohlbrüter)

Tab. 8: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Europäischen Vogelarten der Artengruppe 2:

| deutscher Name       | wissenschaftlicher Name              | RL BY | RL D |
|----------------------|--------------------------------------|-------|------|
| Amsel                | <i>Turdus merula</i>                 | -     | -    |
| Baumpieper           | <i>Anthus trivialis</i>              | 2     | V    |
| Buchfink             | <i>Fringilla coelebs</i>             | -     | -    |
| Dorngrasmücke        | <i>Sylvia communis</i>               | V     | -    |
| Elster               | <i>Pica pica</i>                     | -     | -    |
| Erlenzeisig          | <i>Carduelis spinus</i>              | -     | -    |
| Fichtenkreuzschnabel | <i>Loxia curvirostra</i>             | -     | -    |
| Fitis                | <i>Phylloscopus trochilus</i>        | -     | -    |
| Gartenbaumläufer     | <i>Certhia brachydactyla</i>         | -     | -    |
| Gartengrasmücke      | <i>Sylvia borin</i>                  | -     | -    |
| Gelbspötter          | <i>Hippolais icterina</i>            | 3     | -    |
| Gimpel               | <i>Pyrrhula pyrrhula</i>             | -     | -    |
| Goldammer            | <i>Emberiza citrinella</i>           | -     | V    |
| Grauschnäpper        | <i>Muscicapa striata</i>             | -     | V    |
| Grünfink             | <i>Carduelis chloris</i>             | -     | -    |
| Heckenbraunelle      | <i>Prunella modularis</i>            | -     | -    |
| Kernbeißer           | <i>Coccothraustes coccothraustes</i> | -     | -    |
| Klappergrasmücke     | <i>Sylvia curruca</i>                | 3     | -    |
| Misteldrossel        | <i>Turdus viscivorus</i>             | -     | -    |
| Mönchsgrasmücke      | <i>Sylvia atricapilla</i>            | -     | -    |
| Neuntöter            | <i>Lanius collurio</i>               | V     | -    |
| Pirol                | <i>Oriolus oriolus</i>               | V     | V    |
| Rabenkrähe           | <i>Corvus corone</i>                 | -     | -    |
| Ringeltaube          | <i>Columba palumbus</i>              | -     | -    |
| Rotkelchen           | <i>Erithacus rubecula</i>            | -     | -    |
| Schwanzmeise         | <i>Aegithalos caudatus</i>           | -     | -    |
| Singdrossel          | <i>Turdus philomelos</i>             | -     | -    |
| Sommergoldhähnchen   | <i>Regulus ignicapillus</i>          | -     | -    |
| Stieglitz            | <i>Carduelis carduelis</i>           | V     | -    |
| Tannenhäher          | <i>Nucifraga caryocatactes</i>       | -     | -    |
| Turteltaube          | <i>Streptopelia turtur</i>           | 2     | 2    |
| Wacholderdrossel     | <i>Turdus pilaris</i>                | -     | -    |
| Waldlaubsänger       | <i>Phylloscopus sibilatrix</i>       | 2     | -    |
| Waldohreule          | <i>Asio otus</i>                     | -     | -    |
| Waldschnepfe         | <i>Scolopax rusticola</i>            | -     | V    |
| Wintergoldhähnchen   | <i>Regulus regulus</i>               | -     | -    |
| Zaunkönig            | <i>Troglodytes troglodytes</i>       | -     | -    |
| Zilpzalp             | <i>Phylloscopus collybita</i>        | -     | -    |

#### RL BY Rote Liste Bayerns und RL D Rote Liste Deutschland

Die Vogelarten der Artengruppe 2 sind (meist häufige) Brutvögel in Wäldern, Feldgehölzen, Hecken und Gebüsch oder auch in Einzelbäumen. Eher spärlich bis selten treten Birkenzeisig, Fichtenkreuzschnabel, Neuntöter, Pirol, Waldohreule und Waldschnepfe auf (vergleiche BEZZEL et al. 2005).

Bei den Untersuchungen wurden unter anderen Arten Amsel und Buchfink festgestellt.

Es ist davon auszugehen, dass Vögel der Artengruppe 2 in den beschriebenen Gehölzstrukturen vorkommen. Durch die Baumaßnahme müssen Gehölze zurückgenommen bzw. entnommen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vogelarten gehen verloren. Um einen Tatbestand des Störungs- und des Tötungsverbots- bzw. Verletzungsverbots zu vermeiden muss die Rodung der Gehölze und der Strukturen in den Wintermonaten außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Eine Schädigung von Habitaten liegt vor. Demnach sind Maßnahmen zu ergreifen, damit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden kann.

Baubedingt ist mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen, die Vögel im Umfeld beeinträchtigen können. Da die Rodung der Gehölze bzw. das Räumen des Baufeldes bereits in den Monaten zwischen Oktober und März stattfinden muss, werden sich keine Vogelarten im direkten Eingriffsbereich ansiedeln.

Das Untersuchungsgebiet ist entlang der nördlichen und östlichen Grenze mit und auch zum Teil im Süden mit Gehölzen gesäumt. Im Osten schließen außerdem strukturreiche Privatbereiche an. Individuen, die Gehölze und Hecken als Fortpflanzung und Bruthabitat besetzen, werden gegebenenfalls in Randbereichen von Baulärm oder Emissionen beeinträchtigt. **Gerade der Grünzug entlang der Bäche sollte weitgehend als Rückzugsbereich der Vögel erhalten bleiben.**

Um eine Störung zu vermeiden, ist es sinnvoll schon in den Monaten der Balzzeit mit den Bauarbeiten zu beginnen, sodass die Tiere das Gebiet schon im Vorfeld als Brutplatz meiden. Eine Beeinträchtigung der Arten ist dann nicht zu erwarten. Eine Ausnahme kann unter den beschriebenen Voraussetzungen erteilt werden.

Falls eine Rodung von Gehölzen erfolgen muss, hat dies außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen. Im nächsten Frühjahr müssen die Vögel auf andere Gehölzstrukturen im Gebiet ausweichen. Eventuell bleiben bestehende Gehölze- und Heckenriegel bis auf hohe und bruchgefährdete Bäume bestehen, weshalb Heckenbrüter langfristig eher weniger beeinträchtigt werden.

Bei Verlust von Brutplätzen ist es für Heckenbrütende Arten weniger schwer im folgenden Jahr auf andere Habitate um zu steigen. Im Gegensatz zu Höhlenbrütern oder sonstigen Arten mit mehrjähriger Brut-/ Horstplatzbindung sind die genannten Arten nicht auf vorjährige Nester oder Neststandorte angewiesen. Dennoch ist es wichtig, bei Verlust größerer Heckenbereiche auf Ersatzflächen anzulegen, um die ökologische Funktion aufrecht zu erhalten. Diese können auch gut als Heckenstreifen zur Eingrünung des Baugebietes integriert

werden. Wo es möglich ist, sollten bestehende Gehölzstrukturen unbedingt erhalten bleiben, da diese Bereits jetzt eine ausgeprägte Eingrünung der Fläche darstellen.

Somit wird der Erhaltungszustand der Arten in Zukunft nicht gefährdet. Eine Ausnahme kann unter den beschriebenen Voraussetzungen erteilt werden.

**Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Vogelarten können ausgeschlossen werden.**

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:  ja  nein

- **Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit**

Gehölzentfernungen und -rückschnitte erfolgen zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September eines Jahres), also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.

Gestaltungs-Maßnahmen erforderlich:  ja  nein

- **Möglichst insektenfreundliche Durchgrünung im Baugebiet**

Durch Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet möglichst mit vielen Obstbäumen und / oder fruchtenden Sträuchern, sowie blütenreichen Säumen / Dachbegrünung / Fassadenbegrünung sollten insektenfreundliche Strukturen geschaffen werden um das Habitate für Vögel zu erhalten und möglichst eine attraktive Durchflugsroute zu gewährleisten. Diese Gehölze sollten dann auch mittelfristig als potentielle Nistmöglichkeit bzw. ganzheitlicher Lebensraum dienen

- **insektenfreundliche Beleuchtung im Baugebiet**

Für die Beleuchtung sollte insektenfreundliches Licht verwendet werden. Damit soll erreicht werden, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird und sich so die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot für zahlreiche Vogelarten nicht geschmälert.

Insektenfreundliche Beleuchtung ist nach oben abgeschirmt und greift auf LED-Lampen mit einem warm-Weißen Licht zurück, welche im Lichtspektrum keinen oder nur einen geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

(LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur von 1.800 bis maximal 2.800 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm, niedrige Lichtpunkthöhen, Reduzierung der Leuchtdichte auf max. 100 cd/m<sup>2</sup>, besser 50 cd/m<sup>2</sup>; siehe hierzu Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV)

### Artengruppe 3: Höhlenbrütende Waldvogelarten

Tab. 9: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Europäischen Vogelarten der Artengruppe 3:

| deutscher Name       | wissenschaftlicher Name             | RL BY    | RL D     |
|----------------------|-------------------------------------|----------|----------|
| Blaumeise            | <i>Parus caeruleus</i>              | -        | -        |
| Buntspecht           | <i>Dendrocopos major</i>            | -        | -        |
| Feldsperling         | <i>Passer montanus</i>              | V        | V        |
| Gartenrotschwanz     | <i>Phoenicurus phoenicurus</i>      | 3        | V        |
| <b>Grauspecht</b>    | <b><i>Picus canus</i></b>           | <b>3</b> | <b>2</b> |
| <b>Grünspecht</b>    | <b><i>Picus viridis</i></b>         | -        | -        |
| Haubenmeise          | <i>Parus cristatus</i>              | -        | -        |
| Kleiber              | <i>Sitta europaea</i>               | -        | -        |
| Kleinspecht          | <i>Dendrocopos minor</i>            | V        | V        |
| <b>Mittelspecht</b>  | <b><i>Dendrocopos medius</i></b>    | -        | -        |
| <b>Raufußkauz</b>    | <b><i>Aegolius funereus</i></b>     | -        | -        |
| <b>Schwarzspecht</b> | <b><i>Dryocorpus martius</i></b>    | -        | -        |
| <b>Sperlingskauz</b> | <b><i>Glaucidium passerinum</i></b> | -        | -        |
| Sumpfmeise           | <i>Parus palustris</i>              | -        | -        |
| Tannenmeise          | <i>Parus ater</i>                   | -        | -        |
| Trauerschnäpper      | <i>Ficedula hypoleuca</i>           | V        | 3        |
| Waldbaumläufer       | <i>Certhia familiaris</i>           | -        | -        |
| Weidenmeise          | <i>Parus montanus</i>               | -        | -        |

**fett** streng geschützte Art (§ 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG)

**RL BY** Rote Liste Bayerns und **RL D** Rote Liste Deutschland vgl. Tabelle 2

Im Untersuchungsgebiet wurde ein Kleiber gesichtet. Dieser gehört auch neben Blaumeise, Buntspecht, Haubenmeise, Sumpfmeise und Tannenmeise zu den häufigen Vertreter dieser Vogelartengruppe.

Die hohe Anzahl an seltenen Vogelarten in dieser Gruppe kommt deshalb zustande, da Höhlungen und Totholz in den meisten Wirtschaftswäldern Mangelware sind (vergleiche BEZZEL et al. 2005).

Im Untersuchungsgebiet befinden sich große Laubbäume, wobei die Pappel dabei einen hohen Anteil einnimmt. Die Pappeln weisen mehrere Baumhöhlen und Totholz im Kronenbereich auf (siehe Plan im Anhang). Aufgrund der Höhe der Bäume und ausladenden Kronen kann man davon ausgehen, dass nicht jede Baumhöhle entdeckt wurde. Das Absuchen der Bäume erfolgte vom Boden im unbelaubten Zustand. Zusätzlich wurden Drohnenaufnahmen ausgewertet. Die Tiefe der Höhlungen könnte dabei nicht gemessen werden, die Lage und Tiefe bzw. Einflugbreite wurden nur abgeschätzt.

Diese stellen für Höhlenbrüter die auch in Einzelbäumen oder kleineren Feldgehölzen brüten (z.B. Blaumeise und Kleiber) einen wertvollen Lebensraum dar, da natürliche Baumhöhlen selten sind.

Lebensräume für höhlenbrütende Vogelarten gehen durch die Entnahme bzw. das Einkürzen der Gehölze vor Ort verloren. Die hohen, bruchgefährdeten Pappeln müssen aufgrund der Sicherheit entnommen werden. Heckenbereiche können zum Teil aber bestehen bleiben,

weshalb es sinnvoll ist, Bäume, die Baumhöhlen außerhalb der kritischen Höhe haben lediglich zu kappen um die Höhle vor Ort bestehen zu lassen. Andernfalls ist es eine Möglichkeit die Baumstämme mit Bruthöhlen auf der Ausgleichsfläche zu integrieren, um die Höhlen-Lebensräume und Totholz zu erhalten.

Die Entnahme der Gehölze muss außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, um Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden. Auch um einer Störung von brütenden Vogelarten entgegen zu wirken, müssen die Baumaßnahmen vor der Vogelbrutzeit beginnen.

**Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Vogelarten können ausgeschlossen werden.**

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:  ja  nein

- **Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit**

Gehölzentfernungen und -rückschnitte erfolgen zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September eines Jahres), also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.

- **Baumhöhlen erhalten und verfrachten**

Treten beim Einkürzen der Baumkronen (siehe Baum-Liste Ostseite) Bruthöhlen auf, sind die Stücke so abzuschneiden, dass die Baumhöhle erhalten werden kann. Die Stammstücke (Teile bis zu 5 m lang) sollten dann als **ein Stück an Ort und Stelle im Kronenbereich der bestehenden Bäume abgelagert oder auf die externe Ausgleichsfläche gebracht werden und dort als Totholz (möglichst senkrecht verankert im Boden) abgelagert werden (Beispielfoto im Schlussteil). Damit wird gewährleistet, dass die Baumhöhlen zumindest eine gewisse Zeit überdauern können.**

**Aufgrund der Unsicherheit in der Bestandsuntersuchung sollte beim Einkürzen (vermutlich mit Hebebühne) eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen werden.**

**Vielleicht gelingt es auch, dass Baumhöhlen direkt in den eingekürzten Baumstümpfen (bis zu 10 m hoch) erhalten werden können, wenn es die Verkehrssicherheit zulässt. Es ist davon auszugehen, dass die schnellwüchsigen Pappeln stark austreiben und dass eine regelmäßige Kronenpflege durchgeführt werden muss**

CEF - Maßnahmen erforderlich:  ja  nein

- **CEF 1 Anbringen von insgesamt 20 Vogelnistkästen in angrenzenden Gehölzen, bzw. evtl. an den fertiggestellten Gebäuden**

Innerhalb des bleibenden Gehölzbestands östlich und südlich der Fläche werden an verschiedenen Stellen vorerst 10 handelsüblichen Vogelnistkästen unterschiedlicher Typen aus Holzbeton angebracht. Die Kästen werden durch eine Fachkraft angebracht. Nach Fertigstellung der Gebäude sollten weitere 10 Kästen aufgehängt werden (Blaumeise, Kleiber etc.).

CEF - Maßnahmen erforderlich:  ja  nein

## Artengruppe 4: Bodenbrütende Vogelarten der offenen Kulturlandschaft (Wiesenbrüter)

Tab. 10: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Europäischen Vogelarten der Artengruppe 4:

| deutscher Name      | wissenschaftlicher Name         | RL BY    | RL D     |
|---------------------|---------------------------------|----------|----------|
| Bachstelze          | <i>Motacilla alba</i>           | -        | -        |
| <b>Braunkelchen</b> | <b><i>Saxicola rubetra</i></b>  | <b>1</b> | <b>2</b> |
| Fasan (Jagdfasan)   | <i>Phasianus colchicus</i>      | -        | -        |
| Feldlerche          | <i>Alauda arvensis</i>          | 3        | 3        |
| <b>Heidelerche</b>  | <b><i>Lullula arborea</i></b>   | <b>2</b> | <b>V</b> |
| <b>Kiebitz</b>      | <b><i>Vanellus vanellus</i></b> | <b>2</b> | <b>2</b> |
| Rebhuhn             | <i>Perdix perdix</i>            | 2        | 2        |
| Wachtel             | <i>Coturnix coturnix</i>        | 3        | V        |
| <b>Wachtelkönig</b> | <b><i>Crex crex</i></b>         | <b>2</b> | <b>2</b> |
| Wiesenpieper        | <i>Anthus pratensis</i>         | 1        | 2        |
| Wiesenschafstelze   | <i>Motacilla flava</i>          | -        | -        |

**fett** streng geschützte Art (§ 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG)

**RL BY** Rote Liste Bayerns und **RL D** Rote Liste Deutschland vgl. Tabelle 2

Die häufigsten Arten dieser Gruppe sind zweifelsfrei Bachstelze und Fasan; Spärlicher kommt die Feldlerche vor; selten sind Rebhuhn, Schwarzkehlchen, Wachtel, Wiesenpieper und Wiesenschafstelze in Bayern anzutreffen. Die übrigen Arten sind streng geschützt, stehen auf der Roten Liste und kommen sehr selten vor. Gerade der Große Brachvogel wird oft als Leitart für extensive Grünland-Wiesenbrüteregebiete gesehen (vergleiche BEZZEL et al. 2005).

Es handelt sich um eine im Siedlungsbereich liegende Ackerfläche, die direkt an Wohnbebauung angrenzt. Die Fläche wird intensiv genutzt. Bei Kartiergängen wurden keine Bodenbrüter festgestellt.

Die Freifläche innerhalb der Ortschaft geht durch das Bauvorhaben verloren. Allerdings ist es eher als Nahrungshabitat von Vogelarten statt einem Fortpflanzungs- und Bruthabitat für Bodenbrüter zu betrachten, da die Fläche als freie Flur sehr isoliert ist.

Ausweichmöglichkeiten für Nistplätze der mobilen Art stehen außerhalb der Ortschaft zur Verfügung.

Um dennoch Konflikte mit potenziell vorkommenden Arten zu vermeiden, ist es sinnvoll die Bauarbeiten auf der freien Fläche schon vor Beginn der Vogelbrutzeit an zu gehen. Durch Störung werden potenzielle Arten das Gebiet nicht als Brutplatz aufsuchen.

**Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Vogelarten können ausgeschlossen werden.**

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:  ja  nein

- **Baubeginn außerhalb der Brutzeit**

Baubeginn, Gelände- bzw. Bodenarbeiten schon außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September eines Jahres), also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar beginnen.

**Artengruppe 5: Greifvögel**

Tab. 10: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Europäischen Vogelarten der Artengruppe 6:

| deutscher Name | wissenschaftlicher Name   | RL BY | RL D |
|----------------|---------------------------|-------|------|
| Baumfalke      | <i>Falco subbuteo</i>     | -     | 3    |
| Habicht        | <i>Accipiter gentilis</i> | V     | -    |
| Mäusebussard   | <i>Buteo buteo</i>        | -     | -    |
| Raubwürger     | <i>Lanius excubitor</i>   | 1     | 2    |
| Rotmilan       | <i>Milvus milvus</i>      | V     | V    |
| Schwarzmilan   | <i>Milvus migrans</i>     | -     | -    |
| Sperber        | <i>Accipiter nisus</i>    | -     | -    |
| Turmfalke      | <i>Falco tinnunculus</i>  | -     | -    |
| Wespenbussard  | <i>Pernis apivorus</i>    | V     | 3    |
| Wiesenweihe    | <i>Circus pygargus</i>    | R     | 2    |

**fett** streng geschützte Art (§ 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG)

**RL BY** Rote Liste Bayerns und **RL D** Rote Liste Deutschland vgl. Tabelle 2

Die Greifvögel der Gruppe 6 sind allesamt streng geschützte Arten. Meist brüten diese Vögel in Altholzbeständen in Nadel-, Misch- und Laubwäldern sowie anderen Randbereichen und sind Nahrungsgäste in einem weiträumigen Umfeld der umliegenden offenen Landschaft. Das Untersuchungsgebiet kann daher ein Nahrungshabitat darstellen. Bei Geländebegehungen wurde ein Turmfalke gesichtet, des Öfteren die Baumkrone der Pappeln angefliegen hat. Die vorhandenen Nester bzw. Kobel stammen wohl von Eichhörnchen und sind als Nistplatz für den Turmfalken ungeeignet. Der Turmfalke hat seine Brutstätte vermutlich im Turm vom Rathaus oder der Kirche.

Das Gebiet wird dabei lediglich zur Nahrungssuche angefliegen. Betroffene Arten können zur Nahrungssuche auf Areale außerhalb der Altstadt ausweichen.

## 4 Gutachterliches Fazit

Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuftten Arten werden, unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der Durchführung von Maßnahmen zur Optimierung des Umfeldes des geplanten Baugebietes keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten berührt. Damit sind keine Ausnahmetatbestände gegeben.

### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Zusammenfassung)

Zusammenfassend sollten folgende Maßnahmen umgesetzt werden, damit keine Bedenken in Bezug auf Schädigungen und Beeinträchtigungen auf jegliche Artengruppen bestehen:

- **Abräumen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (Entfernen der Gehölze)**

Gehölzentfernungen und -rückschnitte bzw. der Abbruch der alten Gebäude erfolgen zum Schutz der hier wohnende Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September eines Jahres), also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.

- **Angepasstes Entfernen der Vegetation**

Idealerweise beginnt die Baufeldfreimachung (Abziehen des Oberbodens) im Frühjahr, vor der Aktivitätszeit der Reptilien. Ansonsten muss vor Baubeginn eine regelmäßige Mahd der Grünlandflächen bzw. der Randstreifen zwischen Gehölz und Grünland erfolgen, um Zauneidechsen zu vergrämen. Das Mähgut ist ab zu transportieren und darf nicht in Haufen auf dem Baufeld hinterlassen werden, um den Tieren keine neuen Versteckmöglichkeiten zu belassen. Um Verletzung und Tötung der Tiere durch die Mäharbeiten auszuschließen, muss die Mahd zu Zeiten durchgeführt werden, in denen die Tiere inaktiv sind und sich in ihren Verstecken aufhalten (z.B. die Abend- oder frühen Morgenstunden, kalte Tage, während oder unmittelbar nach Niederschlägen solange die Flächen nass sind).

- **Anbringen von insgesamt 40 Fledermauskästen in angrenzenden Gehölzen, bzw. evtl. an den fertiggestellten Gebäuden**

Innerhalb des bleibenden Gehölzbestands östlich und südlich der Fläche werden an verschiedenen Stellen vorerst 20 handelsüblichen Fledermauskästen unterschiedlicher Typen aus Holzbeton angebracht. Die Kästen werden durch eine Fachkraft angebracht. Nach Fertigstellung der Gebäude sollten weitere 20 Kästen aufgehängt werden (inkl. Flachkästen).

- **Anbringen von insgesamt 20 Vogelnistkästen in angrenzenden Gehölzen, bzw. evtl. an den fertiggestellten Gebäuden (Gebäudebrüter)**

Innerhalb des bleibenden Gehölzbestands östlich und südlich der Fläche werden an verschiedenen Stellen insgesamt 10 handelsüblichen Vogelnistkästen unterschiedlicher Typen aus Holzbeton angebracht. Die Kästen werden durch eine Fachkraft angebracht. Nach Fertigstellung der Gebäude sollten weitere 10 Kästen aufgehängt werden (verschiedene Gebäudebrüter-Typen wie Hausrotschwanz, Star, Mauersegler etc.).

- **Anbringen von insgesamt 20 Vogelnistkästen in angrenzenden Gehölzen, bzw. evtl. an den fertiggestellten Gebäuden (Höhlenbrüter)**

Innerhalb des bleibenden Gehölzbestands östlich und südlich der Fläche werden an verschiedenen Stellen insgesamt 10 handelsüblichen Vogelnistkästen unterschiedlicher Typen aus Holzbeton angebracht. Die Kästen werden durch eine Fachkraft angebracht. Nach Fertigstellung der Gebäude sollten weitere 10 Kästen aufgehängt werden (Blaumeise, Kleiber etc.).

- **Umsetzen von Höhlenbäumen auf externe Ausgleichsfläche, Ablagern und senkrecht in Boden verbringen von Baumstämmen mit vorhandenen Höhlen**
- **Baumhöhlen erhalten und verfrachten**

Treten beim Einkürzen der Baumkronen (siehe Baum-Liste Ostseite) Bruthöhlen auf, sind die Stücke so abzuschneiden, dass die Baumhöhle erhalten werden kann. Die Stammstücke (Teile bis zu 5 m lang) sollten dann als ein Stück an Ort und Stelle im Kronenbereich der bestehenden Bäume abgelagert oder auf die externe Ausgleichsfläche gebracht werden und dort als Totholz (möglichst senkrecht verankert im Boden) abgelagert werden (Beispielfoto im Schlussteil). Damit wird gewährleistet, dass die Baumhöhlen zumindest eine gewisse Zeit überdauern können.

Aufgrund der Unsicherheit in der Bestandsuntersuchung sollte beim Einkürzen (vermutlich mit Hebebühne) eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen werden.

Vielleicht gelingt es auch, dass Baumhöhlen direkt in den eingekürzten Baumstümpfen (bis zu 10 m hoch) erhalten werden können, wenn es die Verkehrssicherheit zulässt. Es ist davon auszugehen, dass die schnellwüchsigen Pappeln stark austreiben und dass eine regelmäßige Kronenpflege durchgeführt werden muss



Beispielfoto zum Einbau der Stammstücke, die Höhlungen aufweisen (Foto C. Trepesch, „Vogelparadies“ Gemeinde Ursensollen)

- **Möglichst insektenfreundliche Durchgrünung im Baugebiet**

Durch Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet möglichst mit vielen Obstbäumen und / oder fruchtenden Sträuchern, sowie blütenreichen Säumen / Dachbegrünung / Fassadenbegrünung sollten insektenfreundliche Strukturen geschaffen werden um das Jagdgebiet der Fledermäuse und Vögel zu erhalten und möglichst eine attraktive Durchflugsroute zu gewährleisten.

- **insektenfreundliche Beleuchtung im Baugebiet**

Für die Beleuchtung sollte insektenfreundliches Licht verwendet werden. Damit soll erreicht werden, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird und sich so die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot für zahlreiche Vogelarten nicht geschmälert.

Insektenfreundliche Beleuchtung ist nach oben abgeschirmt und greift auf LED-Lampen mit einem warm-Weißen Licht zurück, welche im Lichtspektrum keinen oder nur einen geringen Anteil an Wellenlängen unter 900 nm aufweisen.

(LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur von 1.800 bis maximal 2.800 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm, niedrige Lichtpunkthöhen, Reduzierung der Leuchtdichte auf max. 100 cd/m<sup>2</sup>, besser 50 cd/m<sup>2</sup>; siehe hierzu Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV)

- **weitere Maßnahmen zum Fledermausschutz an den Neubauten**

Weiterhin sollte bei den Planungen beachtet werden, dass bei den Gebäuden keine Strukturen und Materialien verwendet werden, welche als Tierfallen fungieren können. Regenfallrohre, Lüftungsschächte oder sonstige Röhren- oder Spalten-Strukturen mit glatten Oberflächen müssen entsprechende Vergitterungen oder Notausgänge aufweisen.

Zum Erhaltungszustand der lokalen Populationen der betroffenen Tierarten lässt sich feststellen, dass sich durch die termin- und fachgerechten Ausführung der Maßnahmen zum Eingriff mit anschließenden Ausgleichsmaßnahmen in der Summe keine negativen Veränderungen ergeben. Durch ausreichend große Ausweichhabitats in der umliegenden Gegend ist eine Verringerung der Populationsgröße auszuschließen. Somit wird der Erhaltungszustand der Arten nicht gefährdet. Eine Ausnahme kann unter den beschriebenen Voraussetzungen erteilt werden.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung der lokalen Populationen ist durch das neue Baugebiet nicht zu erwarten.

Aufgestellt:

Amberg, 10.10.2022

TREPESCH Landschaftsarchitektur  
Christopher Trepesch  
Dipl.-Ing. (Univ.) Landschaftsarchitekt ByAK, BDLA



## Literaturverzeichnis

### Gesetze, Normen und Richtlinien

BARTSCHV: Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Feb. 2005 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2005 Teil I Nr. 11, ausgegeben zu Bonn am 24. Februar 2005), zuletzt geändert am 21.01.2013

BNATSCHG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung des "Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege" vom 07.08.2013

BAYNATSCHG: Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2020

DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1979): Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG). ABl. EG Nr. L 103, S. 1-6; zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/49/EG vom 29. Juli 1997 (ABl. EG Nr. L 223, S.9) ("EU-Vogelschutzrichtlinie"), in der Fassung vom 30.11.2009

DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. ABl. EG Nr. L 206, S. 7-50 (FFH-Richtlinie), in der Fassung vom 13.05.2013.

DER RAT DER EUROPÄISCHEN UNION (1997): Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. ABl. EG Nr. L 305, S. 42-65.

Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 834/2004 vom 28. April 2004 (ABl. EG Nr. L 127 S. 40ff).

## Zur Auswertung herangezogene Literatur

ALBRECHT, K. & M. HAMMER (2008): Fledermäuse. Lebensweise, Arten und Schutz, LfU & LBV (Hrsg.), 3. veränderte Auflage, Ellwanger Druck und Verlag GmbH, Bayreuth.

BEZZEL, E., GEIERSBERGER, I., LOSSOW, G.V. & R. PFEIFFER (2005): Brutvögel in Bayern, Verbreitung 1996 bis 1999, Ulmer, Stuttgart, 560 S.

MESCHÉDE, A. & B.-U. RUDOLPH (2004): Fledermäuse in Bayern, Ulmer, Stuttgart, 411 S.

PETERSEN, B., ELLWANGER, G., BLESS, R., BOYA, P., SCHRÖDER, E. & A. SSYMANK (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 1: Pflanzen und Wirbellose. - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69, Bonn – Bad Godesberg, 737 S.

PETERSEN, B., ELLWANGER, G., BLESS, R., BOYA, P., SCHRÖDER, E. & A. SSYMANK (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 2: Wirbeltiere. - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69 / Band 2, Bonn – Bad Godesberg, 693 S.

PETERSEN, B. & G. ELLWANGER (2006): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 3: Arten der EU-Osterweiterung. - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69 / Band 3, Bonn – Bad Godesberg, 188 S.

WOSCHÉE, Rainer, Dipl.-Biol. (2015): Artenhilfsprogramm Amberg-Sulzbach; Auszug zu *Orchis pallens*, Landschaftspflegeverband Amberg-Sulzbach, 2015.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020), Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse - Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen, 33 S.

## Unterlagen im Internet

BOTANISCHER INFORMATIONSKNOTEN BAYERN (2017): Arbeitsgruppe Flora von Bayern, Botanische Staatssammlung München, (zuletzt aufgerufen am 04.10.2022)

FINWEB (2017): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, Internetauftritt des Bayerischen Landesamt für Umwelt, <http://fisnat.bayern.de/finweb>, zuletzt aufgerufen am 04.10.2022.

Internet-Arbeitshilfe (<http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm>) des Bayerischen Landesamtes (zuletzt aufgerufen am 04.10.2022)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2022), Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – aktuelle Arteninformationen <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/suche?nummer=6437&typ=tkblatt&ortSuche=Suche> (zuletzt aufgerufen am 10.10.2022)

Stadt Hirschau, Landkreis Amberg-Weizsach

Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung



## Baugebiet „An der Walkstraße“ in Hirschau

**Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf vom 06. Juli 2022 im Zeitraum vom 25.07.2022 bis 26.08.2022**

**A - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

43 Träger öffentlicher Belange (TÖB: Fachstellen, Verbände ...) wurden angeschrieben; davon haben die folgenden 21 TÖB keine Stellungnahme abgegeben, 22 TÖB haben wie weiter unten aufgeführt eine Stellungnahme abgegeben, davon das Amt für Landwirtschaft und Forsten eine gemeinsame Stellungnahme für beide Bereiche (Nr. 15), der Städtebau an der Regierung der Oberpfalz und die Höhere Landesplanungsbehörde eine gemeinsame Stellungnahme für beide Sachgebiete (Nr. 07).

Aus Datenschutzgründen wurde im Folgenden auf die Nennung von Namen und Adressen verzichtet, mit Ausnahme von Angaben, die zum Verständnis der Lagebeziehungen und der möglichen Belastungen nötig sind.

### Keine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

|      |  |      |  |
|------|--|------|--|
| -1-  | Regierung der Oberpfalz – Gewerbeaufsichtsamt            | -12- | Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co KG *                      |
| -2-  | Landratsamt Amberg-Weizbach – Amt für Abfallwirtschaft * | -13- | Zweckverband Nahverkehr Amberg-Weizbach (ZNAS)               |
| -3-  | Landratsamt Amberg-Weizbach – Gesundheitsamt             | -14- | Zweckverband zur Wasserversorgung der Adlholz-Irlbach Gruppe |
| -4-  | Landratsamt Amberg-Weizbach – Verkehrsbehörde            | -15- | Wasserzweckverband Sigl-Sigras-Gruppe                        |
| -5-  | Kreisbrandrat – Brandschutzdienststelle Amberg-Weizbach  | -16- | Gemeinde Gebenbach   |
| -6-  | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben                     | -17- | Stadt Schnaittenbach   |
| -7-  | Staatliches Bauamt Amberg-Weizbach                       | -18- | Markt Kohlberg   |
| -8-  | Luftamt Nordbayern                                       | -19- | Bayerischer Bauernverband                                    |
| -9-  | Glasfaser Direkt GmbH                                    | -20- | Bund Naturschutz   |
| -10- | Vodafone Kabel Deutschland GmbH & Co. KG                 | -21- | Landesbund für Vogelschutz                                   |
| -11- | Deutsche Telekom GmbH Süd PTI 12                         |      |  |

\*: Anmerkung zu -02- und -12- (Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co KG – Die Veolia ... als Träger öffentlicher Belange hat bei anderen Verfahren auf die berufsgenossenschaftlichen Vorschriften hingewiesen, in der DGUV Information 214-033 vom September 2021 steht hierzu unter anderem auf Seite 23: „Die Sammelfahrt ist so zu planen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. ... Ein Zurücksetzen, z. B. bei Wendemanövern, gilt nicht als Rückwärtsfahrt (siehe auch DGUV Regel 114-601 „Branche Abfallwirtschaft – Teil I Abfallsammlung“). ...“. Deshalb wurden anderenorts, wenn keine Umfahrmöglichkeit (Ringstraße) eingeplant war, Wendehammer mit 28 m Durchmesser gefordert. „Wenn keine geeignete Wendemöglichkeit vorhanden ist, dürfen Sackgassen, die nach dem 01.10.1979 gebaut oder umgebaut wurden, mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden“ (Seite 22 der DGUV Information 214-033). „Privatstraßen sind keine öffentlichen Straßen und somit in vielen Abfallwirtschaftssatzungen von der Entsorgung ausgeschlossen. Sollte die Entsorgung der Abfälle an den Grundstücken nur durch Befahren einer Privatstraße bzw. eines Privatgrundstückes möglich und gewollt sein, muss eine schriftliche Haftungsfreistellung des Auftraggebers und eine Haftungsfreistellungserklärung ... zum Befahren vorliegen“ (Seite 17 der DGUV Information 214-033). Zum Thema erfolgten Abstimmungen mit dem Amt für Abfallwirtschaft.

## Stellungnahmen ohne Einwendungen oder Hinweise

|           |  |  |   |
|-----------|--|--|---|
| <b>01</b> | <b>Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz</b>   | Schreiben vom 21.07.2022<br>Zeichen:<br>ALE-OPF-A-8160-1-7-3 | <p>„...<br/> <b>Stadt Hirschau, Landkreis Amberg-Sulzbach</b><br/> <b>- Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB -</b><br/> <b>Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes</b><br/> <b>„Baugebiet An der Walkstraße“ in Hirschau    Projekt-Nr.: 06121-267</b></p> <p>...<br/> im betroffenen Bereich ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt.</p> <p>Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen.</p> <p>...“</p> |
| <b>02</b> | <b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr – Referat Infra I 3</b> | Schreiben vom 20.07.2022<br>45-60-00 /<br>K-VI-0686-22       | <p>„...<br/> Anforderung einer Stellungnahme;<br/> BP_„An der Walkstraße“-Hirschau</p> <p>...<br/> durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>...“</p>   |
| <b>03</b> | <b>Landratsamt Amberg-Sulzbach - Tiefbauamt</b>  | Mail vom 04.08.2022  | <p>„...<br/> von der im Betreff genannten Bauleitplanung ist keine Kreisstraße und keine sonstige unbebaute Liegenschaft des Landkreises Amberg-Sulzbach unmittelbar betroffen.</p> <p>Daher bestehen seitens der Tiefbauverwaltung des Landkreises keine Einwände.</p> <p>...“</p>   |

|     |  |                          |   |    |  |     |  |     |  |
|-----|--|--------------------------|---|----|--|-----|--|-----|--|
| 04  | Markt Freihung   | Formblatt vom 26.07.2022 | <p>am Formblatt angekreuzt:</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="786 245 846 512">2.</td> <td data-bbox="846 245 1762 512"> <b>Träger öffentlicher Belange</b><br/> Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, eMail-Adresse und Tel.-Nr.)<br/><br/> Markt Freihung<br/> Rathausstr. 4<br/> 92271 Freihung<br/><br/> Tel.: 09646 9200 0, poststelle(at)markt-freihung.de </td> </tr> <tr> <td data-bbox="786 512 846 587">2.1</td> <td data-bbox="846 512 1762 587"> <input checked="" type="checkbox"/> Keine Äußerung </td> </tr> </table>                            | 2. | <b>Träger öffentlicher Belange</b><br>Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, eMail-Adresse und Tel.-Nr.)<br><br>Markt Freihung<br>Rathausstr. 4<br>92271 Freihung<br><br>Tel.: 09646 9200 0, poststelle(at)markt-freihung.de | 2.1 | <input checked="" type="checkbox"/> Keine Äußerung |     |  |
| 2.  | <b>Träger öffentlicher Belange</b><br>Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, eMail-Adresse und Tel.-Nr.)<br><br>Markt Freihung<br>Rathausstr. 4<br>92271 Freihung<br><br>Tel.: 09646 9200 0, poststelle(at)markt-freihung.de |                          |   |    |  |     |  |     |  |
| 2.1 | <input checked="" type="checkbox"/> Keine Äußerung   |                          |   |    |  |     |  |     |  |
| 05  | Markt Hahnbach   | Formblatt vom 03.08.2022 | <p>am Formblatt angekreuzt:</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="786 655 846 788">2.</td> <td data-bbox="846 655 1762 788"> <b>Träger öffentlicher Belange</b><br/> Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, eMail-Adresse und Tel.-Nr.)<br/><br/> Markt Hahnbach, Herbert-Falk-Str. 5, 92256 Hahnbach </td> </tr> <tr> <td data-bbox="786 788 846 842">...</td> <td data-bbox="846 788 1762 842"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="786 842 846 917">2.1</td> <td data-bbox="846 842 1762 917"> <input checked="" type="checkbox"/> Keine Äußerung </td> </tr> </table> | 2. | <b>Träger öffentlicher Belange</b><br>Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, eMail-Adresse und Tel.-Nr.)<br><br>Markt Hahnbach, Herbert-Falk-Str. 5, 92256 Hahnbach  | ... |  | 2.1 | <input checked="" type="checkbox"/> Keine Äußerung |
| 2.  | <b>Träger öffentlicher Belange</b><br>Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, eMail-Adresse und Tel.-Nr.)<br><br>Markt Hahnbach, Herbert-Falk-Str. 5, 92256 Hahnbach  |                          |   |    |  |     |  |     |  |
| ... |  |                          |   |    |  |     |  |     |  |
| 2.1 | <input checked="" type="checkbox"/> Keine Äußerung   |                          |   |    |  |     |  |     |  |

|     |  |                          |   |    |  |     |   |
|-----|--|--------------------------|---|----|--|-----|---|
| 06  | Gemeinde Freudenberg   | Formblatt vom 03.08.2022 | <p>am Formblatt angekreuzt und ergänzt:</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="808 240 853 501">2.</td> <td data-bbox="853 240 1760 501"> <b>Träger öffentlicher Belange</b><br/> Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, eMail-Adresse und Tel.-Nr.)<br/> Gemeinde Freudenberg<br/> Hammerröhle<br/> 92272 Freudenberg<br/> poststelle@gemeinde-freudenberg.de </td> </tr> <tr> <td data-bbox="808 501 853 576">2.1</td> <td data-bbox="853 501 1760 576"> <input checked="" type="checkbox"/> Keine Äußerung / Keine Einwände </td> </tr> </table> | 2. | <b>Träger öffentlicher Belange</b><br>Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, eMail-Adresse und Tel.-Nr.)<br>Gemeinde Freudenberg<br>Hammerröhle<br>92272 Freudenberg<br>poststelle@gemeinde-freudenberg.de | 2.1 | <input checked="" type="checkbox"/> Keine Äußerung / Keine Einwände |
| 2.  | <b>Träger öffentlicher Belange</b><br>Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, eMail-Adresse und Tel.-Nr.)<br>Gemeinde Freudenberg<br>Hammerröhle<br>92272 Freudenberg<br>poststelle@gemeinde-freudenberg.de |                          |   |    |  |     |   |
| 2.1 | <input checked="" type="checkbox"/> Keine Äußerung / Keine Einwände  |                          |   |    |  |     |   |
|     |  |                          | <p><b>Vorschlag Abwägungsergebnis:</b></p> <p>Der Stadtrat der Stadt Hirschau nimmt Kenntnis vom Eingang der Stellungnahmen 01 bis 06.<br/> Es besteht kein Konflikt mit der Planung.</p>   |    |  |     |   |

## Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen

### Stellungnahme Nr. 07 - Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde –

mit Hinweisen vom Sachgebiet Städtebau - Schreiben vom 08.08.2022 - Unser Zeichen ROP-SG24-8314.11-69-10-6

”““

**Stadt Hirschau, Landkreis Amberg-Weizsach;**

**Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung “Baugebiet an der Walkstraße“ in Hirschau mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans;**

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**Hier: landesplanerische Stellungnahme**

...

nach § 1 Abs. 4 BauGB und Art. 3 Bay. Landesplanungsgesetz (BayLplG) sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen (Z) der Raumordnung anzupassen und Grundsätze (G) der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Einschlägige raumordnerische Vorgaben für die Siedlungsstruktur sind u.a. in den Kapiteln 1 und 3 des Landesentwicklungsprogramms (LEP Stand 01.01.2020) sowie in Art. 6 Abs. 2 Nr.2 (BayLplG) festgehalten:

- Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur ausgerichtet werden (BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 S.2)
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (LEP 1.2.1 Z)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP 3.1 G)

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 G)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z)
  - Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 3.3 G)
  - Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (LEP 3.3 Z)

Unter Bezugnahme auf die aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumordnung wird die vorgelegte Planung wie folgt bewertet:

Der Planungsbereich befindet sich auf einer Potenzialfläche der Innenentwicklung. Zudem werden Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt und durch die Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum die Anforderungen des demographischen Wandels berücksichtigt. Daher werden von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben erhoben.

Vom Sachgebiet Städtebau der Regierung der Oberpfalz wird ergänzend mitgeteilt, dass auf die Umsetzung der Ziele des ISEKs, unter anderem der Verbindung Ost – West mit Fahrradweg, sowie die auf seniorengerechtes Wohnen ausgerichtete Nutzung zu achten ist.

Zudem erfolgte keine weitergehende materielle und formelle Prüfung einzelner Belange bzw. Plandarstellungen und Festsetzungen und förderrechtlichen Beurteilungen betroffener Sachverhalte. Auch baurechtliche Belange wurden nicht weiter geprüft.

Wir bitten darum, uns zur Aktualisierung des hiesigen Rauminformationssystems (RIS) zeitnah nach Abschluss des Verfahrens eine Endausfertigung des Bebauungsplanes mit Verfahrensmerkmalen und Begründung zukommen zu lassen (Art. 30 BayLplG) – bevorzugt auf digitalem Weg an folgende E-Mail-Adresse: [rauminformation@reg-opf.bayern.de](mailto:rauminformation@reg-opf.bayern.de)

...“

**Sachstand zu Nr. 07 (Landesplanung an der Regierung der Oberpfalz):**

Die Vorgaben sind zu beachten, die Empfehlungen sind grundsätzlich zu beachten.

Es handelt sich um eine Potenzialfläche der Innenentwicklung, die vorrangig zu entwickeln ist.

Die Planung ist mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms und den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

**Sachstand zu Nr. 07 (Sachgebiet Städtebau):**

Die Hinweise und Anregungen sind soweit möglich zu beachten.

Die Möglichkeit einen durchgängigen (Rad-)Weg durch das Gebiet in Ost-West-Richtung zu legen, wird mit der aktuellen Planung nicht verbaut, allerdings fehlen für die Verwirklichung die Flächen im Osten am Eschenbach oder zur Anbindung der Josefsstraße. Im städtebaulichen Entwurf sind solche Weiterführungen dargestellt.

Die Ausrichtung auf seniorengerechtes Wohnen ist einer der zentralen Punkte der Planung.

Eine digitale Endausfertigung soll weitergegeben werden.

Weitere Besprechungen und Abstimmungen u. A. mit dem SG Städtebau sowie dem städtebaulichen Berater der Stadt Hirschau erfolgten. Auf dieser Grundlage wurde der aktuelle Entwurf erstellt.

**Vorschlag Abwägungsergebnis / Beschluss zu Nr. 07 - Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde und Sachgebiet Städtebau:**

Die Vorgaben der Regional- und Landesplanung sind zu beachten und liegen der Planung zu Grunde.

Die Hinweise und Einwände werden soweit möglich berücksichtigt.

Ein Konflikt der Vorgaben der Landesplanung und der vom Sachgebiet Städtebau vertretenen Belange mit den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung liegt nicht vor.

**Stellungnahme Nr. 08 - Regionaler Planungsverband Oberpfalz Nord**

Formblatt vom 01.08.2022

„“““

|   |   |
|---|---|
| Gemeinde<br><b>Hirschau</b>   |   |
| Ihr Az.: <b>06121-267</b>   | Unser Az.: <b>22 - 6160</b><br><b>8314.11 – 69 - 10</b> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan: <b>Änderung</b>  |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan: <b>Aufstellung</b><br>für das Gebiet: „ <b>An der Walkstraße</b> “ |   |
| <input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan:   |   |
| <input type="checkbox"/> Sonstige Satzung   |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem. <b>4 Abs.1 BauGB</b>   |   |

## Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. – Nr. )

Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Postfach 1260, 92657 Neustadt a.d.Waldnaab

( X ) werden keine Bedenken erhoben:

Die Planung kann u.a. zu einer nachhaltigen und verkehrsvermeidenden Siedlungsentwicklung im Sinne des Grundsatzes B II 1.1 des Regionalplans Oberpfalz-Nord beitragen. Durch die Nutzung einer innerörtlichen Fläche am Hauptort kann u.a. auch die Tragfähigkeit bestehender Infrastruktur- und Daseinsvorsorgeeinrichtungen erhöht werden.

Das Vorhaben kann u.a. auch zur Verwirklichung des Grundsatzes B VI 2.3.2 des Regionalplans Oberpfalz-Nord beitragen, wonach Seniorenwohnanlagen in räumlicher Nähe zu seniorenaffinen Daseinsvorsorgeeinrichtungen entstehen sowie in bestehende Siedlungsstrukturen integriert und an den ÖPNV angebunden werden sollen.

...  
( X ) Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf.Rechtsgrundlage

Im Hinblick auf die Aussagen und Darstellungen unter 4.1 (Bezeichnung „Unterzentrum“ durch „Grundzentrum“ ersetzen) und 7.7 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die Fortschreibung des einschlägigen Regionalplankapitels A „Allgemeine Entwicklung, Raumstruktur und Zentrale Orte“ zum 01.06.22 In-Kraft getreten ist (s. [https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes\\_regionalplanung/dokumente/29.%C3%84nderung\\_zqbze.pdf](https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes_regionalplanung/dokumente/29.%C3%84nderung_zqbze.pdf)). Im Zuge dessen sind u.a. auch die Entwicklungssachsen entfallen. Eine Aktualisierung der Planunterlagen sollte daher erfolgen.

...“

Sachstand zu Nr. 08 (Regionaler Planungsverband Oberpfalz Nord):

Es werden keine Bedenken erhoben.

Die Hinweise sind zu beachten und werden im Textteil berücksichtigt.

Die Planung kann zu einer **positiven Siedlungsentwicklung** beitragen, die **verkehrsvermeidend** und nachhaltig ist, und trägt zur **Stärkung der Innenstadt** mit ihren Läden usw. bei.

**Vorschlag Abwägungsergebnis / Beschluss zu Nr. 08 – Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord:**

Es werden keine Bedenken erhoben.

Die Hinweise sind zu beachten.

Ein Konflikt der Vorgaben der Regionalplanung, sowie der weiteren vertretenen Belange mit der Bauleitplanung und den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor.

## Stellungnahme Nr. 09 - Landratsamt Amberg-Sulzbach – Untere Naturschutzbehörde (SG 53)

Schreiben vom 26.07.2022 Zeichen: <sup>53-Schl</sup>

”...

**Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Baugebiet an der Walkstraße“ der Stadt Hirschau**  
**Hier: Vorentwurf**

### Naturschutzfachliche Stellungnahme

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den vorliegenden Vorentwurf vom 06.07.22.

Abzuwarten bleibt insbesondere die Planung der Ausgleichsflächen sowie das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Die auf Seite 68 getroffene Aussage, dass keine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung zu erwarten ist, kann von unserer Seite erst bei vorliegender saP geprüft werden.

“

...

Sachstand zu Nr. 09:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen **keine Einwände**. Die Ausgleichsflächen und die Ergebnisse der saP sind noch einzuarbeiten. **Erst dann kann eine abschließende Prüfung erfolgen.**

### **Vorschlag Abwägungsergebnis / Beschluss zu Stellungnahme Nr. 09 - Landratsamt Amberg-Sulzbach – Naturschutz**

Die vorgebrachten Hinweise sind zu beachten.

Eine abschließende Prüfung kann erst bei vorliegender saP und nach Einarbeitung der Ausgleichsflächen erfolgen.

Ein Konflikt der vertretenen Belange mit der Bauleitplanung und den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt zum aktuellen Stand nicht vor.

## Stellungnahme Nr. 10 - Landratsamt Amberg-Sulzbach - Bauamt Verwaltung (SG 31)

Mail vom 04.08.2022

„...“

**Bebauungsplan „An der Walkstraße“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2302 Gmrk. Hirschau in 92242 Hirschau hier: Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

...

mit Schreiben vom 20.07.2022 beteiligten Sie uns gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in o.g. Sache.

Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme abgegeben:

- Zur Geschossflächenzahl:  
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl im Bereich „B“ (B1 und B2) ist widersprüchlich im Vergleich zu den textlichen Festsetzungen (max. GFZ: 0,80) und den Nutzungsschablonen der Bereiche „B“ im Planteil des Bebauungsplans (max. GFZ: 1,20).

Wir bitten um eine einheitliche Festsetzung zur maximal-zulässigen Geschossflächenzahl.

- Zur Anzahl der Vollgeschosse:  
„1.4.2 Bereich A: Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, im Bereich der Flucht der Stadtmauer maximal zwei“

Um einer späteren Fehlinterpretation entgegenzuwirken, wird empfohlen den besagten Bereich der Stadtmauerflucht farblich im Planteil des Bebauungsplans zu kennzeichnen. Sofern es sich bei der im Planteil als „D“ markierte Fläche um die besagte Stadtmauer handelt, so ist dies textlich zu ergänzen.

- Zur Maximal-zulässigen Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen:  
„1.4.3 Die Wandhöhe von Hauptgebäuden, von Nebengebäuden, Garagen und Nebenanlagen darf an der Traufseite folgenden Wert nicht überschreiten: 10 Meter“ im Vergleich zu „1.5 Nebenanlagen und Garagen: Die Wandhöhe an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6, Abs. 4, S. 2 und 3 BayBO, darf im Mittel nicht mehr als 3,00 m betragen.“

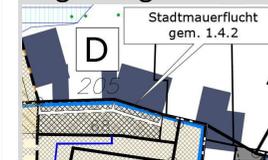
Wir bitten um eine einheitliche Festsetzung der maximal-zulässigen Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen. Sofern die Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen maximal 3,00 m beträgt, bitten wir zudem um eine Überprüfung, ob diese Festsetzung nicht auch für Nebengebäude gelten sollte.

Sachstand zu Nr. 10 (LRA SG 31 - untere Bauaufsichtsbehörde):

Die Hinweise sind zu beachten.

Die textlichen Festsetzungen zur **Geschossflächenzahl** wurden angepasst und ergänzt: Bereich B (B1 und B2) max. GFZ 1,20 (textliche Festsetzung unter Ziff. 1.4).

Der Bereich der Stadtmauerflucht ist im Planteil zum Entwurf ausreichend gekennzeichnet. Alle Umbau- und Baumaßnahmen erfolgen in Abstimmung und in engen Kontakt mit dem Denkmalschutz und dem Städtebau an der Regierung der Oberpfalz.



(Ausschnitt aus dem Bebauungsplan)

Die Ziff. 1.5 (Nebenanlagen und Garagen) aus dem Vorentwurf wird weglassen, von Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ist hier vor allem die maximale Höhe baulicher Anlagen, die wie die Wandhöhe unter Ziff. 1.4.3 festgesetzt ist.

Zur Bemessung der Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen:

„1.4.3 Die Wandhöhe ist das an der Traufseite senkrecht gemessene Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Es gilt jeweils die Straßenoberkante als Bezugspunkt, gemessen in der Mitte der Straßenseite des Gebäudes im rechten Winkel zur Straße“ im Vergleich zu „1.5 Nebenanlagen und Garagen: Die Wandhöhe an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6, Abs. 4, S. 2 und 3 BayBO [Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.], darf im Mittel nicht mehr als 3,00 m betragen.“

Die Ermittlung der Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen wurde in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans widersprüchlich zueinander festgelegt – so gilt als unterer Bezugspunkt nach Punkt 1.4.3 die jeweilige Straßenoberkante des Baugrundstücks, während unter Punkt 1.5 - durch den textlichen Bezug auf Art. 6 Abs. 4 BayBO - der natürliche Geländeverlauf maßgeblich ist.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Wandhöhe von Hauptgebäuden anders als bei Garagen, Nebengebäuden und Nebenanlagen ermittelt wird. Da jedoch der Punkt 1.4.3 auch Garagen und Nebenanlagen beinhaltet, liegt m.E. ein Widerspruch zur Ermittlung der Wandhöhe vor. Zur Vermeidung von Unklarheiten wird eine einheitliche Ermittlung der Wandhöhen festzusetzen.

Zur Maximal-zulässigen Wand- und Firsthöhe des Wohnhauses:

„Die Wandhöhe von Hauptgebäuden, von Nebengebäuden, Garagen und Nebenanlagen darf an der Traufseite folgenden Wert nicht überschreiten: 10 Meter“ im Vergleich zu „Die maximale Höhe / Firsthöhe von baulichen Anlagen darf folgenden Wert nicht überschreiten: 10 Meter.“

Um Unklarheiten zu vermeiden, empfehlen wir bei Flachdächern die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe anstatt Wand- und/oder Firsthöhe.

· Zur Dachneigung Wohnhaus:

„1.6 Im Bereich A sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 53° und mittigem First zulässig“ im Vergleich zur Nutzungsschablone des Bereichs „A“ im Planteil des Bebauungsplans: „Dachneigung 40° bis 48°“

Wir bitten um eine einheitliche Festsetzung zur zulässigen Spannweite von Dachneigungen im Bereich A.

Sachstand zu Nr. 10 (LRA SG 31 - untere Bauaufsichtsbehörde):

Die Hinweise sind zu beachten. Siehe auch den Sachstand oben.

Neu (bei Festsetzung 1.4.3):

Die **maximale Höhe von baulichen Anlagen (Gebäudehöhe)** darf folgenden Wert nicht überschreiten: 13,5 Meter.

Anmerkung: Dieser Wert gilt in Bezug auf die Bezugshöhe (siehe 1.4.3), nicht in Bezug auf die Geländehöhe.

Die Bezugshöhe wurde geändert.

Im Bereich „A“ darf die **maximale Firsthöhe von baulichen Anlagen** die Firsthöhe der angrenzenden Nachbarbebauung um nicht mehr als 2,00 Meter überschreiten.

Die Dachneigung für Gebäude wird einheitlich festgesetzt – im Bereich „A“: „40° bis 53°“.

- Zu Dachaufbauten:  
„Technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) sind wie oben bei 1.4.2 beschrieben zugelassen.“

Unter Punkt 1.4.2 ist die Anzahl der maximal-zulässigen Vollgeschosse enthalten - die vorliegende Festsetzung bezieht sich wohl auf den Punkt 1.4.3 „Höhe baulicher Anlagen“.

- Größe von Werbeanlagen:  
„1.11 Bei den Werbeanlagen, die von der Straße abgerückt liegen und dadurch kaum zu sehen sind, ist die Dimension von Werbeanlagen auf den örtlichen Besucher abzustellen (Höhe, Fläche)“

Um späteren Konflikten vorzubeugen, wird dringendst empfohlen die maximal zulässige Größe der Ansichtsfläche von Werbeanlagen eindeutig – durch textliche Festsetzung – zu begrenzen.

Im Übrigen sind die Belange der Wasserrechtsbehörde sowie des Wasserwirtschaftsamtes aufgrund der Nähe des geplanten Baugebietes zu einem Hochwasser-Risiko-Gebiet im Rahmen der Abwägung besonders zu gewichten. Auf die Aufgabe der Bauleitplan für gesunde Wohnverhältnisse zu sorgen und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu gewährleisten i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wird ausdrücklich hingewiesen. Inwieweit die Sicherheit der Bevölkerung gewährleistet ist, ist mit den entsprechenden Fachbehörden im Verfahren zu prüfen.

...“

Sachstand zu Nr. 10 (LRA SG 31 - untere Bauaufsichtsbehörde):

Die Hinweise sind zu beachten.

Der Verweis zu den Dachaufbauten wurde berichtigt zu: „... 1.4.3 ....“

Aufgrund der Nähe des geplanten Baugebietes zu einem Hochwasser-Risiko-Gebiet sind die Belange der Wasserrechtsbehörde sowie des Wasserwirtschaftsamtes besonders zu gewichten (Stellungnahmen Nr. 12 und Nr. 14).

Weiter im Sachstand zu Nr. 10 (LRA SG 31 - untere Bauaufsichtsbehörde):

Um späteren Konflikten vorzubeugen, wurde die Festsetzung zu Werbeanlagen (im Vorentwurf Punkt 1.11, im Entwurf Nr. 1.9) wie folgt geändert:  
*„Im Geltungsbereich der Gestaltungsfibel (Bereich „A“ ...) gelten vorrangig deren Vorgaben in der jeweils aktuellen Fassung (siehe u. A. S. 37ff der Gestaltungsfibel).*

*Im Bereich „B“ gilt: Nicht zulässig sind Leuchtkästen, zulässig sind indirekt beleuchtete (angestrahlte) Werbeanlagen. Werbeanlagen bis 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sind verfahrensfrei, ansonsten ist nach dem aktuellen Rechtsstand der BayBO zu verfahren“.*

*„Begründung: Die Festsetzung dient dem Schutz des Ortsbildes und soll späteren Konflikten vorbeugen. Aktuell gibt es keine Hinweise auf geplante Werbeanlagen.“*

### Vorschlag Abwägungsergebnis / Beschluss zu Nr. 10 - Landratsamt Amberg-Sulzbach – Bauamt Verwaltung ...

Die Hinweise sind zu beachten und bei den Festsetzungen im Planteil sowie im Textteil des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Aufgrund der Nähe des geplanten Baugebietes zu einem Hochwasser-Risiko-Gebiet sind die Belange der Wasserrechtsbehörde sowie des Wasserwirtschaftsamtes besonders zu gewichten.

Ein Konflikt der vertretenen Belange mit der Bauleitplanung, sowie den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor.

### Stellungnahme Nr. 11 - Landratsamt Amberg-Sulzbach - Immissionsschutz

Schreiben vom 23.08.2022

Bitte bei Antwort angeben  
Unser Zeichen  
53-6102.03

Amberg  
23.08.2022

„...“

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „An der Walkstraße“ in Hirschau mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

#### Stellungnahme zum Immissionsschutz

...

die Stadt Hirschau plant die Aufstellung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und dem Sondergebiet (SO) „An der Walkstraße“ in Hirschau. Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt nördlich eines bestehenden Misch- bzw. Dorfgebietes mit landwirtschaftlicher Nutzung in geringem Umfang. U. a. ist ein Rinderhaltungsbetrieb angesiedelt, durch welchen Geruchsmissionen auf das geplante Allgemeine Wohngebiet als auch auf das östlich gelegene Sondergebiet einwirken können. Zur Beurteilung dieser Immissionen wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten Nr. HRS-6312-01/6312-01\_E01 durch das Ing.-Büro Hock & Partner vom 17.05.2022 erstellt. Das Gutachten ermittelt eine Geruchsstundenhäufigkeit von 1 % - 13 % im geplanten Allgemeinen Wohngebiet als auch im Sondergebiet. Entsprechend Anhang 7 der TA-Luft von 2021 sind in Allgemeinen Wohngebietes max. 10 % der Jahresstunden Geruchsmissionen zulässig. Die Gutachterin argumentiert, dass in einem Übergangsbereich von einem Gebiet mit dorfgiebtsähnlichem Charakter

...  
zu einem Wohngebiet Übergangswerte von bis zu 15 % herangezogen werden können. Unserer Auffassung nach gilt diese Regelung für bereits bestehende Wohngebiete neben Dorfgebieten für den Fall, dass Tierhaltungen erweitert werden. Bei der Neuausweisung von Allgemeinen Wohngebieten gilt unserer Auffassung nach weiterhin der Vorsorgegedanke, weshalb aus der Sicht des Immissionsschutzes angeregt wird, die Baugrenzen so zu wählen, dass die bebaubaren Flächen mit bis zu max. 10 % der Jahresstunden mit Geruchseinwirkungen beaufschlagt werden. Dies ist, soweit aus der Planung erkennbar, bereits weitgehend umgesetzt. Für das Sondergebiet ist diese Lösung ebenfalls anzustreben. Die im Gutachten erwähnte Aussage des Landratsamtes Amberg-Sulzbach, dass die für die Beurteilung maßgebliche Tierhaltung ausgesiedelt werden soll, ist insoweit zu korrigieren, dass von Seiten des Landratsamtes Amberg-Sulzbach die Vermutung besteht, dass aufgrund unserer Erkenntnis die Tierhaltung möglicherweise ausgesiedelt wird.

- 2 -

Die östlich und südlich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes vorhandene Pferdehaltung wurde in der Begutachtung ausgeklammert. Zur Genehmigungssituation dieser Tierhaltung liegen uns keine Erkenntnisse vor. Es ist deshalb für die Zukunft nicht auszuschließen, dass aufgrund der Grundstücksgröße auch eine größere Zahl an Pferden gehalten werden könnte und dies zu Beeinträchtigungen führen könnte.

Unter Berücksichtigung der o. g. Einschränkungen kann aus der Sicht des Immissionsschutzes der vorliegenden Bauleitplanung noch zugestimmt werden.

...“

Sachstand zu Nr. 11:

Der Planung wird „noch“ zugestimmt.

Die Hinweise sind zu beachten und werden im Textteil berücksichtigt.

Zur Tierhaltung gibt es eine Ergänzung des Gutachtens der Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB mit Schreiben vom 05.10.2022 – HRS—6312-01 - (siehe Sachstand zur Stellungnahme Nr. B1 ab S. 46)

### **Vorschlag Abwägungsergebnis / Beschluss zu Nr. 11 - Landratsamt Amberg-Sulzbach – Immissionsschutz**

Die Hinweise sind zu beachten und im Textteil zu berücksichtigen.

Ein Konflikt der vertretenen Belange mit der Bauleitplanung und den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt dann nach aktuellem Planungsstand nicht vor.

## Stellungnahme Nr. 12 - Landratsamt Amberg-Sulzbach - Wasserrecht

Formblatt vom 04.08.2022

unter Ziff. 2.5 angekreuzt und ergänzt

....

|     |                                     |  |
|-----|-------------------------------------|--|
| 2.5 | <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</b> |
|-----|-------------------------------------|--|

Im südlichen Bereich liegt ein kleiner Teil des Bauleitplanes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Ehenbaches und seiner Nebengewässer. In diesem Bereich trifft der Bauleitplan allerdings keine Festsetzungen zur Überbauung von Grundstücksflächen, die dem Schutz des Überschwemmungsgebietes und dem Erhalt von Retentionsflächen zuwiderlaufen. Daher kann der Planung zugestimmt werden.

Hinweis: an mehreren Stellen ist im Text vom "vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet" die Rede. Dies sollte korrigiert werden. Das Überschwemmungsgebiet wurde zwischenzeitlich durch Rechtsverordnung festgesetzt.

...“

Sachstand zu Nr. 12:

Aufgrund der Nähe des geplanten Baugebietes zu einem Hochwasser-Risiko-Gebiet sind die Belange der Wasserrechtsbehörde sowie des Wasserwirtschaftsamtes besonders zu gewichten (siehe Stellungnahme Nr. 10).

Der Planung wird seitens des SG Wasserecht am LRA zugestimmt.

Die Hinweise sind zu beachten und werden im Plan- und Textteil berücksichtigt.

### Vorschlag Abwägungsergebnis / Beschluss zu Nr. 12 - Landratsamt Amberg-Sulzbach – Wasserrecht

Die Hinweise sind zu beachten und im Plan- und Textteil zu berücksichtigen.

Ein Konflikt der vertretenen Belange mit der Bauleitplanung und den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt dann nach aktuellem Planungsstand nicht vor.

## Stellungnahme Nr. 13 - Architekturbüro Michael Dittmann (Städteplanerischer Berater der Stadt Hirschau)

Formblatt mit Anhang vom 11.08.2022 Bei Formblatt unter Ziff. 2.5 abgehakt und ergänzt

|              |                                     |   |
|--------------|-------------------------------------|---|
| 2.5          | <input checked="" type="checkbox"/> | Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. |
| siehe Anlage |                                     |   |

...“  
Anlage:

”...

Projekt: BP\_„An der Walkstraße“-Hirschau\_Proj.-Nr. 06121-267  
Anlage zum Formblatt Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

### Pos. 2.5.:

#### Entwurf Bereich Altstadt

Frau [REDACTED] hat eine Bauhistorische Untersuchung es Hauses erstellt, welches an die Stadtmauer angebaut ist. Der Dachstuhl und die Obergeschoße sind neuzeitlich. Das Erdgeschoß beinhaltet die historische Stadtmauer. Der Anbau auf der Stadtseite ist lässt sich in den wesentlichen Teilen ins 16. Jahrhundert datieren. Aus Sicht der Denkmalpflege ist dieser Baukörper im EG zu erhalten. Falls das OG zurückgebaut wird, ist wieder ein Satteldach mit mind. 45° Neigung zu errichten.

Aus Sicht der städtebaulichen Beratung dürfte die Flucht der Stadtmauer nach außen nicht überschritten werden, wie das im aktuellen Entwurf der Fall ist. In Anlehnung an die bestehenden, an die Stadtmauer angebauten Scheunen sollte bei der rückwärtigen Neubebauung ein Satteldach mit Firstrichtung parallel zur Stadtmauer vorgesehen werden. Auch die Traufhöhe auf der Außenseite der Stadtmauer sollte sich an den bestehenden historischen Scheunen orientieren, das bedeutet maximal zwei Vollgeschoße unterhalb der Traufe. Die äußere Dachfläche sollte dann auch keine Dachgaben erhalten, notfalls wären dachflächenbündige Dachflächenfenster denkbar. Wünschenswert wären auch auf der Innenseite des Baukörpers maximal zwei Vollgeschoße unterhalb der Traufe, passend zur bestehenden Bebauung. Aufgrund der benachbarten kleinteiligen Hofstrukturen sollte geprüft werden, ob der jetzt geplante Hof nicht durch einen schmalen Baukörper in Nord-Süd-Richtung geteilt werden kann. Zumindest sollte die bestehende Parzellenstruktur an der Bebauung ablesbar bleiben.

### Sachstand zu Nr. 13:

Die Hinweise sind grundsätzlich zu beachten und wurden wie folgt berücksichtigt:  
Die geforderten Prüfungen erfolgten.  
In weiteren Abstimmungen unter anderem mit dem Einwender wurden die Planung weiterentwickelt und weitere Einschränkungen festgelegt. Siehe hierzu Festsetzung „1.4.2 Vollgeschosse“.  
Weitere Festlegungen können im Zuge des städtebaulichen Vertrages erfolgen.

### Planung nördlich der Altstadt

Die dargestellte Bebauung wirkt schematisch; es werden lauter gleiche Grundrisstypen verwendet. Von Seiten des Architekten wurde darauf verwiesen, dass diese Grundrisse nur „Platzhalter“ seien. Dann wäre es aus meiner Sicht besser, gar keine Grundrisse darzustellen, sondern nur Baukörper, am besten mit Dachdraufsicht. Städtebaulich hochwertigere Wohnqualität würde entstehen, wenn man eine Quartierbildung mit geschlossener Bebauung planen würde.

Es würden dann klarere Räume, bzw. Höfe, gebildet. Empfohlen wird ferner, den Wohnräumen im Erdgeschoß direkte Gartenanteile zuzuordnen.

Dies erhöht die Wohnqualität der betreffenden Wohnungen beträchtlich.

Außerdem wird der Pflegeaufwand für verbleibende gemeinschaftliche Flächen dann geringer. Die angedachte Geschossigkeit muss noch geprüft werden. Die benachbarte Bebauung ist nach meiner Kenntnis E+1+D (Satteldächer) – bei einer überzeugenden Gesamtplanung wäre in Teilbereichen E+2 denkbar.

Um die Dachflächen optimal für Solarenergie nutzen zu können, wären hier aus meiner Sicht auch begrünte Flachdächer möglich.

Wünschenswert wäre ferner, den Unteren Schießhüttenbaches im Zuge der Neuplanung besser erlebbar zu machen. Dieser ist schon im Urkataster begradigt eingezeichnet.

Im Verlauf weiter östlich ist er, so wie es im Luftbild aussieht, anscheinend verrohrt.

Wo es aufgrund der Eigentumsverhältnisse möglich ist, sollte man den Bachlauf für die Öffentlichkeit erlebbar machen.

...“

### Sachstand zu Nr. 13:

Die Hinweise sind grundsätzlich zu beachten und wurden wie folgt berücksichtigt:

In weiteren Abstimmungen unter anderem mit dem Einwender wurden weitere städtebauliche Entwürfe erstellt und weitere Einschränkungen festgelegt.

In der Stadtratssitzung vom 12.10.2022 wurde auf dieser Grundlage ein Entwurf gewählt, weitere Anpassungen erfolgten.

Weitere Festlegungen können im Zuge des städtebaulichen Vertrages erfolgen, um den Bebauungsplan nicht zu überfrachten, und da vertraglich kleine Anpassungen im gegenseitigen Einverständnis leichter und schneller erfolgen können als im Bauleitplanverfahren.

### **Vorschlag Abwägungsergebnis / Beschluss zu Nr. 13 – Architekturbüro Michael Dittmann**

Die Hinweise sind grundsätzlich zu beachten.

Ein Konflikt der vertretenen Belange mit der Bauleitplanung und den Festsetzungen des Bebauungsplans verbleibt bei folgenden Punkten:

Festlegungen bis hin zu Gestaltungsdetails erfolgen nicht im Bebauungsplan, sondern werden besser im städtebaulichen Vertrag mit Beteiligung des städtebaulichen Beraters der Stadt Hirschau geregelt.

## Stellungnahme Nr. 14 - Wasserwirtschaftsamt Weiden

Schreiben vom 26.08.2022

Unser Zeichen  
3-4620-AS/Hu-19974/2022

Datum  
26.08.2022

„...“

Stadt Hirschau, Landkreis Amberg-Weizsach  
- Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB -  
Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes  
„Baugebiet An der Walkstraße“ in Hirschau mit Änderung des Flächennutzungsplanes;

...

aus wasserwirtschaftlicher Sicht teilen wir zur o.g. Bauleitplanung der Stadt Hirschau Folgendes mit:

### 1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weiden liegen im Bereich des Bebauungsplanes nicht vor.

## 2. WASSERVERSORGUNG / GRUNDWASSER

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen. Der allgemein gültige Grundwasserschutz ist zu beachten.

Der Grundwasserflurabstand dürfte bereichsweise, insbesondere in Bachnähe gering sein. Die Schutzfunktion der Deckschichten für das oberflächennahe Grundwasser ist als mäßig zu beurteilen. Auf einen verantwortungsbewussten Umgang mit diesen sensiblen Untergrundverhältnissen ist zu achten.

## 3. ABWASSERENTSORGUNG

Gegen das geplante Baugebiet bestehen aus Sicht der Abwasserentsorgung keine grundsätzlichen Einwendungen. Es ist jedoch Folgendes zu bemerken bzw. zu beachten:

Das geplante Baugebiet ist im Wasserrechtsentwurf für die Mischwasserentlastungsanlagen der Stadt Hirschau vom 12.10.1993, geändert am 18.03.1997, nur zum Teil enthalten.

Mit der vorgesehenen Entwässerung des geplanten Baugebietes im Trennsystem besteht Einverständnis. Der Anschluss des Schmutzwassers an die bestehende Mischwasserkanalisation ist grundsätzlich möglich.

### Sachstand:

Aufgrund der Nähe des geplanten Baugebietes zu einem Hochwasser-Risiko-Gebiet sind die Belange der Wasserrechtsbehörde sowie des Wasserwirtschaftsamtes besonders zu gewichten (siehe Stellungnahme Nr. 10).

Sachstand zu Nr. 14, Ziff. 1 bis 3.:

Die Vorgaben und Hinweise sind zu beachten, und wurden in der Planung berücksichtigt, Abstimmungen erfolgten, die Vorgaben und Hinweise sind auch im Zuge weiterer Planungen zu berücksichtigen.

Die Wasserrechtsunterlagen für das Einleiten von Niederschlagswasser in den Schießhüttenbach sind dem Landratsamt Amberg-Sulzbach vor Baubeginn vorzulegen. Vor der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis sind die Wasserrechtsunterlagen mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen.

Sofern Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Sickerfähigkeit des Bodens vor Baubeginn zu prüfen. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken schadlos versickert bzw. bei Überlastung der Versickerungsanlagen schadlos abgeleitet werden kann.

Soll gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

- 3 -

Auf Dacheindeckungen aus Metall sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

Weiter im Sachstand zu Stellungnahme Nr. 14:

Dachdeckungen aus Metall – siehe hierzu Festsetzung 1.6 – „... *Metalldacheindeckungen in handwerklich solider, nicht grundwassergefährdender Ausführung ...*“.

Nach dem Bescheid des Landratsamtes Amberg-Sulzbach vom 13.03.2017, Az. 52-6323, Ziffer 2.3.2 - Sanierung, sind die Mischwasserentlastungsanlagen und das Kanalnetz der Stadt Hirschau zu überrechnen.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der weiterführenden Mischwasserkanäle und eine ausreichende Mischwasserbehandlung sind vor Baubeginn nachzuweisen.

Eine abschließende Stellungnahme ist deshalb erst nach Vorlage der entsprechenden Nachweise möglich.

#### 4. LAGE ZU GEWÄSSERN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Walkstraße“ befindet sich in der Ortsmitte von Hirschau. Die südliche Planungsfläche befindet sich teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> des Ehenbaches mit seinen Nebengewässern (Gewässer III. Ordnung) als auch im Risikogebiet gem. §78b WHG (HQ<sub>extrem</sub>).

Bereits beim Scoping-Termin im März 2022 wurden die wesentlichen Anforderungen an eine Erschließung für eine wasserbauliche Zustimmung vorbesprochen (z. B. geländegleiche Zufahrtsstraßen im Überschwemmungsgebiet; für den Verbindungsweg in die Altstadt Hirschaus sind für eine Brückenneuplanung die Berechnungsdaten der Ü-Gebietsermittlung maßgeblich).

Weiter im Sachstand zu Stellungnahme Nr. 14:

Eine Überrechnung ist beauftragt, die geforderten Punkte sind vor Baubeginn nachzuweisen.

Weiterhin sind keine Geländeänderungen des natürlichen Retentionsraums im Überschwemmungsgebiet zugelassen.

Diese wasserbaulichen Vorgaben sind in der textlichen Begründung des Bebauungsplanes enthalten.

Auf die zunehmende Starkregenproblematik mit wild abfließenden Wasser wird ebenfalls mit geeigneten Schutzmaßnahmen in der Begründung hingewiesen.

- 4 -

Bodenentwässerungseinrichtungen sind uns im Geltungsbereich des BP nicht bekannt. Gegebenenfalls vorhandene Drainageleitungen sind bei der Bauausführung zu beachten und soweit erforderlich umzulegen bzw. wiederherzustellen.

Der Brückenneubau über den Schießhüttenbach mit Fußweganbindung als auch die Zufahrtsstraße mit Parkplätzen bedürfen aufgrund ihrer Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

Sachstand zu Nr. 14:

Aufgrund der Nähe des geplanten Baugebietes zu einem Hochwasser-Risiko-Gebiet sind die Belange der Wasserrechtsbehörde sowie des Wasserwirtschaftsamtes besonders zu gewichten (siehe Stellungnahme Nr. 10).

Sachstand zu Nr. 14, Ziff. 4.:

Die Vorgaben und Hinweise sind zu beachten, Abstimmungen erfolgten, die Vorgaben und Hinweise sind auch im Zuge weiterer Planungen zu berücksichtigen.

## 5. ATLASTEN

Altlasten oder/und schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen sind nach unserem Kenntnisstand durch die Planungen nicht tangiert. Sollten sich während der Erdarbeiten Hinweise auf das Vorliegen von Untergrundverunreinigungen ergeben, ist eine Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG vorhanden.

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

## 6. BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen.

Sachstand zu Nr. 14, Ziff. 5 und 6.:

Die Vorgaben und Hinweise sind zu beachten und liegen der Planung zu Grunde, Abstimmungen erfolgten, die Vorgaben und Hinweise sind auch im Zuge weiterer Planungen zu berücksichtigen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Parzellen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

- 5 -

## 7. ZUSAMMENFASSUNG

Der Bauleitplanung (BP und FNP-Änderung) kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur unter Beachtung o. g. Auflagen zugestimmt werden.

...“

### **Vorschlag Abwägungsergebnis / Beschluss zu Nr. 14 - Wasserwirtschaftsamt Weiden**

Die Hinweise und Auflagen werden berücksichtigt, und sind auch im Zuge weiterer Planungen zu beachten.

Ein Konflikt der vertretenen Belange mit den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplan-Änderung liegt bei Beachtung der Auflagen nicht vor.

## Stellungnahme Nr. 15 - Amt für Landwirtschaft und Forsten (AELF)

Schreiben vom 17.08.2022

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben

AELF-NA-L2.2-4612-32-9-2

Amberg, 17.08.2022

„...“

**Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB  
Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes  
„Baugebiet An der Walkstraße“ in Hirschau Projekt-Nr.: 06121-267**

...

zu o. g. Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Baugebiet An der Walkstraße“ in Hirschau nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

### Stellungnahme Bereich Landwirtschaft:

Gegen die Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Baugebiet An der Walkstraße“ in Hirschau“ gibt es abgesehen davon, dass landwirtschaftliche Nutzfläche auf Dauer verloren geht, aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht grundsätzlich keine Einwendungen.

Jedoch weisen wir darauf hin, dass:

- der Landwirtschaft nach den Bodenschätzungsdaten Ackerland zur Produktion von Lebensmitteln und/oder nachwachsender Rohstoffe mit folgenden Klassenzeichen für Ackerland, IS4D 42/38 (lehmgiger Sand, Zustandsstufe 4, Entstehung Diluvialböden, Bodenzahl 42 und Ackerzahl 38) auf Dauer geht.
- der anfallende Oberboden (Humus) zu schützen, in Mieten und mit Pflanzenbewuchs zu lagern, oder zur Bodenverbesserung zu verwenden ist.

### Stellungnahme Bereich Forsten:

Waldrechtliche oder forstfachliche Belange sind nicht betroffen.

Sollten die noch abzustimmenden Ausgleichmaßnahmen im Wald stattfinden, ist das AELF Amberg-Neumarkt i.d.OPf. / Bereich Forst zu beteiligen.

Sachstand zu Nr. 15:

Die Hinweise sind zu beachten und wurden unter anderem in verschiedenen Festsetzungen, sowie der Abwägung berücksichtigt.

Es handelt sich hier um eine Potenzialfläche der Innenentwicklung, die vorrangig zu entwickeln ist (siehe Stellungnahme Nr. 07 – Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung der Oberpfalz).

Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche ist, wie in der Alternativenprüfung des Textteils aufgeführt, hier nur zu vermeiden, wenn die Stadt die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ und „die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ nicht ausreichend berücksichtigt, da andere besser geeignete Flächen hierfür nicht verfügbar sind.

### **Vorschlag Abwägungsergebnis / Beschluss zu Nr. 15 – Amt für Landwirtschaft und Forsten**

Die vorgebrachten Hinweise sind zu beachten.

Ein Konflikt der vertretenen Belange mit den Festsetzungen des Bebauungsplans verbleibt insofern:

Die Stadt gewichtet im vorliegenden Fall die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, unter Beachtung des Vorrangs der Innenentwicklung, höher als die Vermeidung des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen.

## **Stellungnahme Nr. 16 - Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg**

Stellungnahme mit Mail vom 22.07.2022 , Gz: VM 2323

”““

Stellungnahme zu Bauleitplänen, gesetzliche Bau- und Planungsvorschriften;  
hier: BP "An der Walkstraße", Hirschau

...

aus der fachlichen Sicht des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg ergeben sich gegen die o.g. Maßnahme keine Einwände.

Da für einige Flurstücke des Planungsgebietes kein exakter Zahlennachweis vorliegt, empfehle ich zur Erhöhung der Rechts- und Planungssicherheit zumindest die Teilbereiche feststellen und abmarken zu lassen, die mit der Außengrenze des Planungsgebiets zusammenfallen. Betroffen sind vor allem die Flurstücke 2302, 2277, 2278, 204 und 207.

Des Weiteren bitte ich Sie, die Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummer frühzeitig, möglichst bis zur Rechtskraft des Plans, anzustreben, da georeferenzierte Lagebezeichnungen für Wirtschaft, Rettungs- und Zustellungsdienste sowie die öffentliche Verwaltung von großer Bedeutung sind.

“““

Sachstand zu Nr. 16:

Teilbereiche (betrifft v. a. Fl.Nrn. 2302, 2277, 2278, 204 und 207) sollten zur Erhöhung der Rechts- und Planungssicherheit festgestellt und abgemarkt werden.

Straßenbezeichnungen und Hausnummern sind möglichst bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans anzustreben.

## **Vorschlag Abwägungsergebnis / Beschluss zu Nr. 16 - Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg**

Die Hinweise werden soweit möglich berücksichtigt.

Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. mit den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor.

## Stellungnahme Nr. 17 - Kreisheimatpfleger

Stellungnahme mit Schreiben vom 21.07.2022

„...“

20220720 Beteil.TÖB § 4 Abs.1 BauGB

BP „An der Walkstraße“ Hirschau

Proj.-Nr. 06121-267

### Stellungnahme gemäß Art. 13 Abs. 1 BayDSchG

...

die Maßnahme betrifft in ihrem südlichen Geltungsbereich eingetragene Bodendenkmäler:

- |                      |   |
|----------------------|---|
| <b>D-3-6437-0038</b> | <i>Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Hirschau.</i>                                     |
| <b>D-3-6437-0050</b> | <i>Archäologische Befunde der mittelalterlichen Stadtbefestigung von Hirschau, darunter die untertägigen Spuren von drei abgebrochenen Toren.</i> |

Weiterhin betroffen sind dort folgende eingetragene Baudenkmäler:

- |                      |   |
|----------------------|---|
| <b>D-3-71-127-74</b> | <i>Hauptstraße 68<br/>Wohnstallhaus / Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger Satteldachbau, Bruchsteinmauerwerk, im Kern wohl 16. Jh., später verändert, an der Nordseite erhaltene Mauerteile der Stadtbefestigung.</i>  |
| <b>D-3-71-127-15</b> | <i>Bischof-Bösl-Platz; Georg-Schiffer-Straße; Hauptstraße; Hirtengasse; Klostergasse; Postgasse; Rathausplatz; Stadtmauergasse; Hirschengasse<br/>Wohnhaus, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit einseitig halb angewalmtem Satteldach und Rundbogentor, im Kern 16./17. Jh.;<br/>Rückgebäude, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach und Stichbogengewänden, 18./19. Jh.; zwei Schwibbögen.</i> |
| <b>D-3-71-127-16</b> | <i>Hauptstraße 70<br/>Wohnhaus, zweigeschossiger, traufständiger und verputzter Massivbau mit Satteldach und profilierten Gewänden, im Kern 16. Jh., eingelassene Wappentafel, 14. Jh.;<br/>Rückgebäude, zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach, 16. Jh., hölzerner Laubengang, 18./19. Jh.</i>  |

Sachstand zu Nr. 17:

Die Hinweise sind grundsätzlich zu beachten.  
Siehe unten.

Die oben genannten Bau- und Bodendenkmäler liegen im Bereich „C“ des Planungsgebietes, in welchem eine zusätzliche Bebauung grundsätzlich nicht zugelassen ist. Die geplante Sanierung der Baudenkmäler im südlichen Geltungsbereich der Maßnahme (Hauptstraße 66 und 70) wird begrüßt, da vor allem auch für das Ortsbild am Rathausplatz mit dem prägenden Baudenkmal

**D-3-71-127-25**

*Rathausplatz 1*

*Rathaus, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach, Treppengiebeln, Zwiebdachreiter, profilierten Gewänden, Eckquaderung sowie eingelassenen Reliefs, um 1490, bez. 1784 und 1913; Missionskreuz, Eisen, mit gusseisernem und vergoldetem Corpus Christi, um 1853.*

sehr vorteilhafte Auswirkungen zu erwarten sind. Grundsätzlich sollte eine Sanierung der o.g. Gebäude in enger Abstimmung mit dem BLfD erfolgen.

In unmittelbarer Nähe zur Maßnahme findet sich südwestlich das eingetragene Baudenkmal

**D-3-71-127-18**

*Hauptstraße 86*

*Ehem. Färberanwesen; Wohnhaus, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Halbwalmdach und Figurennische, 1. Hälfte 19. Jh., im Kern wohl älter; Wirtschaftsgebäude, verputzte Massivbauten; Hofmauer mit rundbogiger Einfahrt.*

Diese Nähe ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der Entfernung zur Maßnahme als unkritisch zu betrachten, solange die als Sichtschutz fungierende vorhandene Vegetation (vor allem auf FlSt.Nr. 2275) nicht entfernt wird.

Sachstand zu Nr. 17:

Die Hinweise sind grundsätzlich zu beachten.

Richtigstellung: Die Bau- und Bodendenkmäler liegen in den Bereich „C“ und „A“ und wurden mit Planzeichen in den Bebauungsplan übernommen.

In weiteren Abstimmungen unter anderem mit dem städtebaulichen Berater der Stadt wurden weitere städtebauliche Entwürfe erstellt und weitere Einschränkungen festgelegt.

In der Stadtratssitzung vom 12.10.2022 wurde auf dieser Grundlage ein Entwurf gewählt, weitere Anpassungen erfolgten.

Weitere Festlegungen können im Zuge des städtebaulichen Vertrages erfolgen, um den Bebauungsplan nicht zu überfrachten, und da vertraglich kleine Anpassungen im gegenseitigen Einverständnis leichter und schneller erfolgen können als im Bauleitplanverfahren.

Weitere Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich und dessen Umgebung weder betroffen noch bekannt. Ein Auffinden von Bodendenkmälern während der Durchführung von Erdarbeiten (z.B. im Zuge von Erschließungsmaßnahmen) kann dennoch im gesamten Geltungsbereich der Maßnahme nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Auf die Meldepflicht und die sonstigen Vorschriften des Art. 8 DSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Bei Funden sind unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde (LRA Amberg-Sulzbach, \_\_\_\_\_), der zuständige Kreisheimatpfleger ( \_\_\_\_\_), und der Stadtheimatpfleger der Stadt Hirschau ( \_\_\_\_\_) zu verständigen.

...“

Sachstand zu Nr. 17:

Die Hinweise sind zu beachten.  
Siehe auch die Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und des städtebaulichen Beraters der Stadt.

#### **Vorschlag Abwägungsergebnis / Beschluss zu Nr. 17 – Kreisheimatpfleger**

Die Hinweise sind grundsätzlich zu beachten und werden in der Bauleitplanung berücksichtigt.  
Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. mit den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor.

## Stellungnahme Nr. 18 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme mit Schreiben vom 16.08.2022, Zeichen: P-2022-3900-1\_S2

”...

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)  
Stadt Hirschau, Lkr. Amberg-Sulzbach: Bebauungs- und Grünordnungsplan “Baugebiet  
an der Walkstraße“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans**

...

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

### **Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Im Geltungsbereich befinden sich die mit folgenden Texten in der bayerischen Denkmalliste verzeichneten Baudenkmäler Hauptstraße 66, 68 u. 70:

- **D-3-71-127-15** - „*Wohnhaus, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit einseitig halb angewalmtem Satteldach und Rundbogentor, im Kern 16./17. Jh.; Rückgebäude, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach und Stichbogengewänden, 18./19. Jh.; zwei Schwibbögen.*“

- **D-3-71-127-74** - „Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger Satteldachbau, Bruchsteinmauerwerk, im Kern wohl 16. Jh., später verändert, an der Nordseite erhaltene Mauerteile der Stadtbefestigung“.
- **D-3-71-127-16** - „Wohnhaus, zweigeschossiger, traufständiger und verputzter Massivbau mit Satteldach und profilierten Gewänden, im Kern 16. Jh., eingelassene Wappentafel, 14. Jh.; Rückgebäude, zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach, 16. Jh., hölzerner Laubengang, 18./19. Jh.“

Der Vorentwurf enthält noch keine Planunterlagen mit Darstellung der geplanten Bebauung (Lage und Fläche), sodass auf diesen Punkt erst nach Ausarbeitung des Entwurfs eingegangen werden kann. Aus Sicht der Baudenkmalpflege dürfte aus der beabsichtigten Bebauung nördlich des Schießhüttenbaches bei dem Vorentwurf (Text) entsprechender Dimensionierung und Gestaltung keine erhebliche Beeinträchtigung der im Nähebereich befindlichen Baudenkmäler resultieren.

Südlich des Schießhüttenbaches sind jedoch – aufgrund der dort vorhandenen bedeutenden Baudenkmäler – gewichtige baudenkmalpflegerische Belange berührt oder sogar unmittelbar betroffen. Zunächst fällt auf, dass im Vorentwurf die genannten Baudenkmäler unvollständig kartiert sind. Die Rückgebäude (oben unterstrichen) wurden nicht mit im Plan kenntlich gemacht, sind jedoch integrale Bestandteile der Baudenkmäler und ebenso wie die textlich genannten Schwibbögen (siehe oben) entsprechend materiell-substanziell zu erhalten. Die Kartierung ist in diesem Punkt zu überarbeiten. Auf die entsprechenden Verfahrensbestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sollte hingewiesen werden.

Sachstand zu Stellungnahme Nr. 18, Bau- und  
Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die Hinweise sind zu beachten.

Die denkmalgeschützten Rückgebäude wurden in der  
Plandarstellung ergänzt.



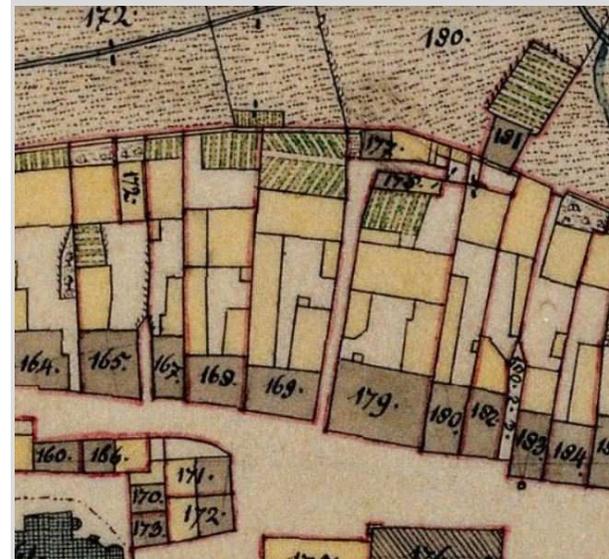
Aus Sicht der Baudenkmalpflege des BLfD bestehen bei geeigneter Detailplanung keine grundlegenden Einwände gegen eine zwischen den Rückgebäuden der Anwesen Nr. 70/66 und dem Anwesen Nr. 68 platzierten Bebauung, wenn sich diese in Kubatur, Platzierung und Charakter an der historisch an dieser Stelle einst vorhandenen und auf den angrenzenden Grundstücken noch bestehenden Stadelbebauung orientiert. Wichtige Anhaltspunkte bietet die Urkatasteraufnahme von Hirschau von 1835 (siehe Anhang), auf welcher zwei große Wirtschaftsgebäude im rückwärtigen Bereich der Grundstücke der Anwesen 66 und 70 (damals 169 und 179) zu erkennen sind. Aus baudenkmalpflegerischer Sicht muss die Platzierung nicht exakt übernommen werden und wäre ggf. auch denkbar, anstelle der beiden Stadel einen zusammenhängenden Bau mit Durchfahrt zu platzieren, der jedoch optisch aus zwei gegeneinander versetzten Satteldachbauten (ohne Dachüberstände) bestehen sollte. Bei den noch vorhandenen Stadeln handelt es sich teilweise um einfache Putzbauten ohne Dachüberstände mit relativ steilen Satteldächern und naturroter Ziegeleindeckung oder um teilweise holzverschalte Bauten. Wichtig wäre außerdem, den Verlauf der Stadtbefestigung, die in Teilen noch vorhanden oder im Organismus des Ortes erlebbar ist, nicht zu überbauen. Gestalterisch könnte er – sofern obertätig keine Mauerzüge mehr vorhanden sind – in der Freiflächenplanung gestalterisch wiederaufgenommen werden. Außerdem sollte der nördlich an die Stadtmauer angrenzende Bereich bis zum Schießhüttenbach möglichst von Bebauung freigehalten werden.

Sachstand zu Stellungnahme Nr. 18, Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die Hinweise sind grundsätzlich zu beachten.

Der genannte Anhang Urkataster fehlt.

Hierzu ein eigener Ausschnitt aus <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>



Das BLfD verweist in Zusammenhang mit der Detailplanung des anstelle der Stadelbauten geplanten Neubaus auf die im Internet einsehbaren Empfehlungen des Bayerischen Landesdenkmalrates für Baumaßnahmen innerhalb oder in der Nähe von Ensembles im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sowie in der Nähe von Einzelbaudenkmälern; außerdem auf die Publikation des Bayerischen Landesvereins für Heimatpflege e.V. „Der Bauberater“, 85. Jahrgang 2020, Heft 3 zum Thema „Holz – ein Material des Alltäglichen auch für das Weiterbauen im Bestand“. Dort sind sehr gelungen Beispiele für derartige Bauaufgaben im Nähebereich von Baudenkmalern mit Fotos, Detailzeichnungen zur Konstruktion (Wandaufbauten, Traufdetails etc.) anschaulich dargestellt und erläutert.

Abteilung All (Baudenkmalpflege) des BLfD wird sich erneut äußern, sobald der Entwurf zum Bebauungsplan vorliegt.

Sachstand zu Stellungnahme Nr. 18, Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die Hinweise sind grundsätzlich zu beachten. In weiteren Abstimmungen unter anderem mit dem städtebaulichen Berater der Stadt wurden weitere städtebauliche Entwürfe erstellt und weitere Einschränkungen festgelegt. In der Stadtratssitzung vom 12.10.2022 wurde auf dieser Grundlage ein Entwurf gewählt, weitere Anpassungen erfolgten. Weitere Festlegungen können im Zuge des städtebaulichen Vertrages erfolgen, um den Bebauungsplan nicht zu überfrachten, und da vertraglich kleine Anpassungen im gegenseitigen Einverständnis leichter und schneller erfolgen können als im Bauleitplanverfahren.

### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- **D-3-6437-0050** - „Archäologische Befunde der mittelalterlichen Stadtbefestigung von Hirschau, darunter die untätigen Spuren von drei abgebrochenen Toren.“
- **D-3-6437-0038** - „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Hirschau.“

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Kontakt zuständiger Referent

Fachliche Hinweise entnehmen Sie bitte auch unserer Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

[https://www.bfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.bfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: [https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc\\_denkmal.cgi](https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi)

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch den WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

[https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachwender/rechtliche\\_grundlagen\\_überplanung\\_bodendenkmäler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Sachstand zu Stellungnahme Nr. 18, Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Hinweise sind zu beachten.

Bei den Hinweise (Ziff. 3.3) wurde ergänzt:

*„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“*

...“

#### **Vorschlag Abwägungsergebnis / Beschluss zu Stellungnahme Nr. 18 – Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Die Hinweise sind zu beachten und werden im Textteil ergänzt. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.  
Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. mit den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt dann nicht vor.

#### **Stellungnahme Nr. 19 - Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern**

Stellungnahme mit Schreiben vom 29.07.2022, Zeichen: ROF-SG26-3851.1-3-2995-2

”...

**Stadt Hirschau, Landkreis Amberg-Sulzbach - Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB - Aufstellung des qualifizierten Bauungs- und Grünordnungsplanes „Baugebiet An der Walkstraße“ in Hirschau**

...

nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o. g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken –Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt. Es wird gebeten das Bergamt Nordbayern bei der Ausweisung der Ausgleichsflächen am Verfahren zu beteiligen um Interessenskonflikte zu vermeiden.

...“

Sachstand zu Stellungnahme Nr. 19:

Die Hinweise sind zu beachten und sind im Textteil berücksichtigt.

#### **Vorschlag Abwägungsergebnis / Beschluss zu Nr. 19 – Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern**

Die Hinweise sind zu beachten.  
Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. mit den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor.

## Stellungnahme Nr. 20 - Bayernwerk Netz GmbH - Stellungnahme mit Schreiben vom 26.07.2022,

Unser Zeichen: TOWP wr 5112

.....  
**Stadt Hirschau, Landkreis Amberg-Weizsach**  
**Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**  
**Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes**  
**Baugebiet „An der Walkstraße“ in Hirschau Projekt-Nr.: 06121-267**

...  
gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Sachstand zu Stellungnahme Nr. 20:

Die Hinweise sind zu beachten (mit Ausnahme der Hinweise zu Photovoltaikanlagen, da im Gebiet keine umzäunten PV-Anlagen vorgesehen sind).

Weitere Abstimmungen haben zu erfolgen, auch im Zuge weiterer Planungen.

Die erforderlichen Stationsgrundstücke sind bereits bei Baubeginn verbindlich zur Verfügung zu stellen und müssen erreichbar sein.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen. Wir werden hierzu mit allen Grundeigentümern Kontakt aufnehmen und eine Erschließungsvereinbarung anbieten. Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1.300 EUR je Bauparzelle wird bei der späteren Anschlusserrstellung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Sachstand zu Stellungnahme Nr. 20:  
Die Hinweise sind zu beachten.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 4 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Sachstand zu Stellungnahme Nr. 20:

Die Hinweise sind zu beachten.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:  
<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

...“

Sachstand zu Stellungnahme Nr. 20:

Die Hinweise sind zu beachten – siehe hierzu auch die Hinweise im Textteil zur Bauleitplanung.

#### **Vorschlag Abwägungsergebnis / Beschluss zu Nr. 20– Bayernwerk Netz GmbH**

Die angesprochenen Belange sind soweit möglich zu berücksichtigen, in der Bauleitplanung, aber auch im Zuge weiterer Planungen. Die Bayernwerk Netz GmbH ist frühzeitig zu informieren, der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen sind zu gewährleisten. Abstimmungen sollen im Zuge der Erschließungsplanung und -umsetzung erfolgen. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. mit den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor.

## Stellungnahme Nr. 21 - PLEdoc GmbH Essen - Netzauskunft - Stellungnahme vom 01.08.2022 mit Mail vom 02.08.2022

unser Zeichen  
20220800216

Datum  
01.08.2022

„...“

**Projekt-Nr.: 06121-267; Stadt Hirschau: Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Baugebiet An der Walkstraße“; Hier: Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

...

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (**hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH**)

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.  
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

**Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

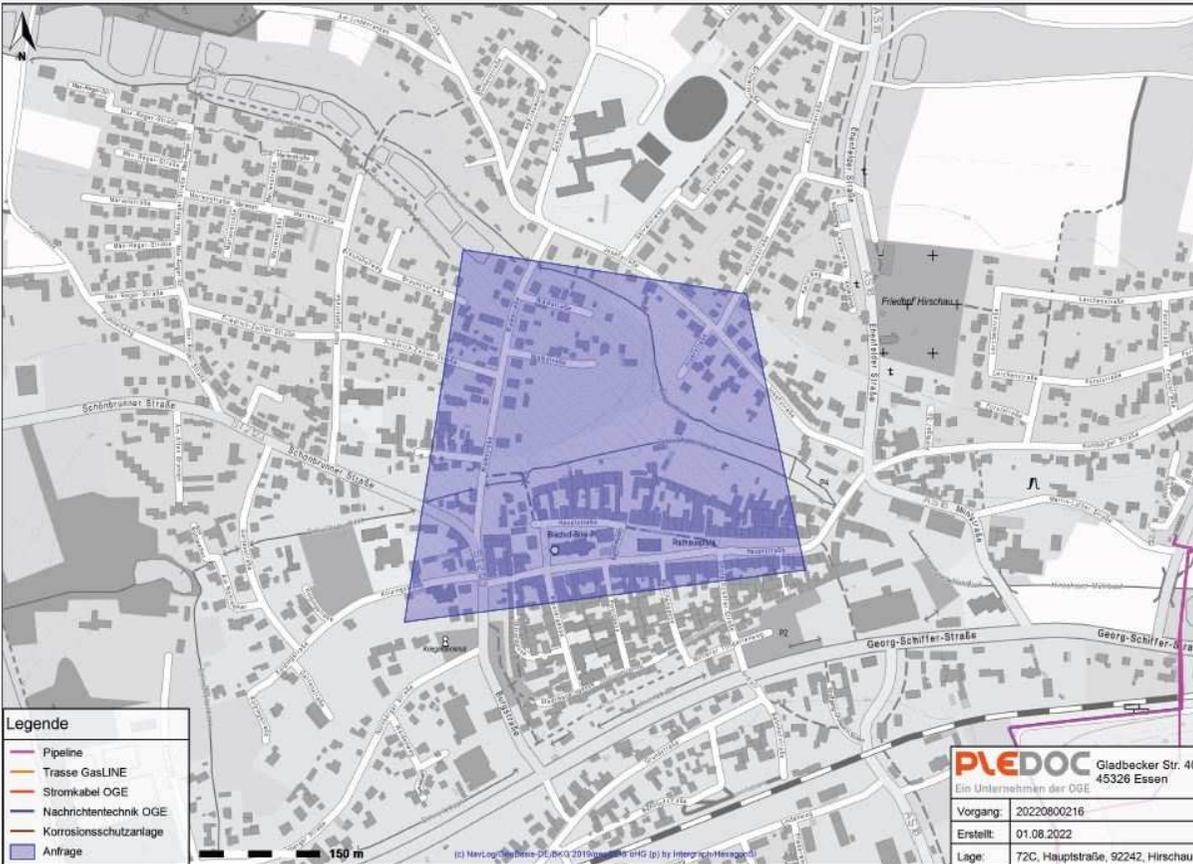
...

Sachstand zu Nr. 21:

Die Belange des Stellungnehmenden sind nicht betroffen. Die Hinweise (zur erneuten Abstimmung ...) sind zu beachten.

## Anlage(n)

Übersichtskarte © NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph



### Vorschlag Abwägungsergebnis / Beschluss zu Nr. 21 – PleDoc Netzauskunft:

Die Belange des Stellungnehmenden sind nicht betroffen.  
Die Hinweise (zur erneuten Abstimmung ...) sind zu beachten.  
Ein Konflikt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor.

## Stellungnahme Nr. 22 - Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Stellungnahme vom 09.08.2022

Unser Zeichen: GB II/1 stc-hn

”...

**Stellungnahme zur Aufstellung Bebauungsplan „Baugebiet An der Walkstraße“**

**hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

...

die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern.

Wir möchten in diesem Zusammenhang jedoch auch darauf hinweisen, dass sich nach unserem Kenntnisstand im näheren Umfeld des Plangebietes gewerbliche Nutzungen, Betriebssitze/-adressen o. ä. befinden.

Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch mit Aufstellung des neuen Bebauungsplanes in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben.

Die Festsetzung des neuen Plangebietes als Wohngebiet (WA-Gebiet) und Sondergebiet mit Wohnnutzungen, mit ggf. sich verschärfenden Immissionsschutzvorgaben gegenüber bisher bestehender Bestandssituation, darf zu keinen Einschränkungen bei zulässigen Gewerbe-/Handwerksbetrieben führen.

Sachstand zu Stellungnahme Nr. 22:

Die Hinweise sind zu beachten.

Es ist jedoch auch zu beachten, dass schon jetzt im Mischgebiet angrenzende **Wohnnutzungen** zulässig sind, und sich hieraus bereits jetzt **Einschränkungen für die zulässigen Nutzungen** der bestehenden Handwerks- und Gewerbebetrieb ergeben (Immissionsschutz, zulässige Nutzungen usw.).

Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, erwarten wir – bei gegebener Notwendigkeit – die angeführten Belange für den Bereich des Immissionsschutzes weiter mit in die Planungen bzw. Bewertung mit einzubeziehen und bei Bedarf entsprechend notwendige Maßnahmen zu ergreifen.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

...“

Sachstand zu Stellungnahme Nr. 22:

Die Hinweise sind zu beachten.

*Siehe hierzu Sachstand und Beschluss (-vorschlag) bei Stellungnahme Nr. B1 (ab Seite 46).*

### **Vorschlag Abwägungsergebnis / Beschluss zu Stellungnahme Nr. 22 – Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz**

Die angesprochenen Belange sind soweit möglich zu berücksichtigen.

Bereits jetzt liegen **Einschränkungen für die zulässigen Nutzungen** der bestehenden Handwerks- und Gewerbebetrieb (Immissionsschutz, zulässige Nutzungen usw.) vor durch die im Umfeld bereits vorhandenen Wohnnutzungen.

Ein Konflikt mit der Bauleitplanung und den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor, die Belange der bestehenden Gewerbe- / Handwerksbetriebe werden ausreichend berücksichtigt.

**B - Einwendungen und Hinweise von Bürgern und Verbänden im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf vom 06. Juli 2022 im Zeitraum vom 25.07.2022 bis 26.08.2022**



Aus Datenschutzgründen wurde im Folgenden auf die Nennung von Namen und Adressen verzichtet, mit Ausnahme von Angaben, die zum Verständnis der Lagebeziehungen und der möglichen Belastungen nötig sind.

**Es wurden folgende Einwendungen oder Äußerungen von Bürgern oder Verbänden vorgebracht:**

**Stellungnahme Nr. B1 - Angrenzer im Süden; Osten und Norden** - Stellungnahme mit Schreiben vom 17.08.2022  
17.08.2022

„...“

**Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Baugebiet „An der Walkstraße in Hirschau“**

...

auf einer Länge von insgesamt ca. 400 m (Hauptstr. 64 und Hauptstr. 72) grenzen Anwesen der Familie [REDACTED] an das geplante Vorhaben.

Es entsteht eine sehr starke Einschränkung hinsichtlich Belichtung und Belüftung aufgrund der massiven Bebauung (durchgehendes Baufenster, 3 Vollgeschosse) innerhalb des geplanten Baugebietes. Dadurch entsteht für meine Hofflächen eine geringe Luftzirkulation. Diese Belüftung ist aber zwingend notwendig für die unumgängliche Geruchsbelästigung aus meinem Schlacht-, gastronomischen und landwirtschaftlichen Betrieb.

Sachstand zu Stellungnahme Nr. B1:  
Die Einwendungen und Hinweise sind grundsätzlich zu beachten und wurden wie folgt berücksichtigt:  
Siehe nächste Seite  
(auch bei Stellungnahme Nr. 11 wird dieses Thema behandelt.)

Im weiteren Bauleitverfahren möchte ich folgende Nutzungen auf meinem Grundstück zur Kenntnis geben und festgeschrieben sehen:

1. Ganz im Norden befindet sich seit über 50 Jahren die Pferdekoppel mit bis zu 15 Pferden aus meinem Zuchtbetrieb.
2. An den Hof schließt sich eine Koppel an, die zeitweise auch als Festplatz für meine Gastronomie genutzt wird (ebenfalls seit über 50 Jahren).
3. Richtung Gasthaus befindet sich meine Hofstelle, die landwirtschaftlich und gastronomisch genutzt wird. Hier befinden sich seit 1953 die Pferde- und Schweinstallungen, sowie der zugehörige Mistplatz.

-2-

4. Im Anschluss daran ist mein Schlachtbetrieb mit Verarbeitung.
5. Ganz im Süden meines Grundstückes grenzt der Gasthof mit Metzgereiverkauf und Hotel an.

Die aufgeführten Nutzungen sind in der immissionsrechtlichen Betrachtung des Vorentwurfes nicht ausreichend berücksichtigt.

weiter im Sachstand zu Stellungnahme Nr. B1:

Die Einwendungen und Hinweise sind grundsätzlich zu beachten, mit Ausnahme der Festschreibung der Nutzungen und wurden wie folgt in der Abwägung berücksichtigt:

Es ist zu beachten, dass schon jetzt **im Mischgebiet** angrenzende **Wohnnutzungen zulässig** sind, und sich hieraus bereits jetzt **Einschränkungen für die zulässigen Nutzungen** der bestehenden Handwerks- und Gewerbebetriebe ergeben (Immissionsschutz, zulässige Nutzungen usw.).

Eine Festschreibung von Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs in der vorliegenden Bauleitplanung ist rechtlich nicht möglich. Diese Nutzungen werden allerdings zum Beispiel in Bezug auf die Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter berücksichtigt.

**Angrenzend** an die Pferdekoppeln, den Hof, den Festplatz sind bereits jetzt **Allgemeine Wohngebiete**, welche ebenfalls die aktuell zulässigen Nutzungen einschränken.

**Immissionsrechtliche Betrachtung:** Der Mistplatz wird im Gutachten (im Anhang zum Vorentwurf des Bebauungsplans) z.B. auf Seite 15, S. 8, 12, 13 und 14 behandelt, die Pferdehaltung auf Seite 12 ....

Siehe hierzu auch die Stellungnahme der zuständigen Fachstelle am Landratsamt Amberg-Sulzbach (Nr. 11), sowie die *Stellungnahme des Gutachters zur Aussage „... sind ... nicht ausreichend berücksichtigt ...“*: Zur Tierhaltung gibt es eine Ergänzung des Gutachtens der Hock & Partner Sachverständige PartG mbB mit Schreiben vom 05.10.2022 – HRS–6312-01 (im Sachstand unten).

Im Bebauungsplan ist für mich keine max. Gebäudehöhe ersichtlich. Lediglich erkennbar ist, dass 3 Vollgeschosse geplant sind. Diese Nutzung ist nicht der Nachbarbebauung angepasst (Richtung Nord = einstöckig, Richtung West = zweistöckig).

Die Zufahrt zum neuen Baugebiet erfolgt über eine Erschließungsstraße zur Walkstraße. Diese Zufahrtsstraße liegt im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Ich habe massive Bedenken hinsichtlich von Noteinsätzen für das gesamte Neubaugebiet im Überschwemmungsfall.

Weiterhin habe ich extreme Sorge, dass der Schießhüttenbach das anfallende Oberflächenwasser aus dem Neubaugebiet nicht ordentlich aufnehmen kann und dadurch bestehende Nachbarbebauungen extremer bei starken Regenfällen oder Hochwasser gefährdet sind.

Sofern an der Grenze Gebäude abgebrochen oder verändert werden, möchte ich bitte eine schriftliche Aussage, wer für gemeinschaftlich genutzte Wände die Kosten für Instandsetzung, Außenputz bzw. Wiederverschließung (insbesondere Kommunwände, Giebel, Anbauten) trägt.

Ein weiterer Punkt sind die seit Jahrzehnten vorhandenen Pappeln. Wird im Bauleitverfahren ein Bestandschutz der vorhandenen Großbäume festgeschrieben? Wie sieht es mit einer Baumfallgrenze und dem Abstand zur geplanten Bebauung aus? In der weiteren Bauleitplanung sollte die Fallgrenze als räumlicher Abstand zur geplanten Bebauung freigehalten werden.

Mir liegt an einem guten Einvernehmen für beide Seiten. Ich stehe gerne für Rückfragen zur Verfügung.

...“ (eine Unterschrift)

weiter im Sachstand zu Stellungnahme Nr. B1:

**Maximale Gebäudehöhen** sind festgesetzt - im Vorentwurf und im Entwurf bei 1.4.3.

**Notfallzufahrt, Oberflächenwasser, Entwässerung,**

**Kanal:** Die erforderlichen Planungen erfolgen in Abstimmung und unter Kontrolle der zuständigen Fachstellen. Diese Themen werden ausführlicher abgehandelt bei Stellungnahme Nr. B2 (dies wird hier nicht noch mal wiederholt).

Auch zu den Pappeln wurde eine Stellungnahme eines Juristen eingeholt: siehe weiter unten im Sachstand.

weiter im Sachstand zu Stellungnahme Nr. B1:

Zu den Pappeln, die knapp an den Geltungsbereich angrenzen, schreibt Herr Prof. Dr. Manssen von der Universität Regensburg, Fakultät für Rechtswissenschaften und Lehrstuhl für öffentliches Recht / Baurecht mit Mail vom 15.09.2022 (09:25 Uhr): „...in Sachen Pappeln ... Nach dem Bayerischen Ausführungsgesetz zum BGB müssen bei solchen Bäumen 2 m Abstand zur Grundstücksgrenze gehalten werden. ... Wenn der Voreigentümer die Verjährung hat eintreten lassen, bindet das auch den neuen Eigentümer. Eine Pflicht ... als Eigentümer Abstand von den Bäumen zu halten, gibt es nicht. Dass die Bäume standsicher sind, dafür muss Herr ... (xxx) ... sorgen, seine Aufgabe ist es auch, die Bäume ggf. zu beseitigen oder zurückzuschneiden. Falls er dafür Genehmigungen braucht, muss er die einholen ...“

In Ergänzung zum Gutachten der Hock & Partner Sachverständige PartG mbB schreibt diese mit Schreiben vom 05.10.2022 – HRS—6312-01:

„...“

05.10.2022

...

**Projekt Nr.: HRS-6312-01**

...

**Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Gerüche, verursacht durch landwirtschaftliche Betriebe in der Nachbarschaft**

Nach Angaben der W. Markgraf GmbH & Co KG werden auf dem Betrieb auf Fl. Nr. 2279/2, Gemarkung Hirschau wöchentlich ca. 4-6 Schweine angeliefert, welche anschließend 1-3 Tage zur Beruhigung gehalten werden, bevor diese in der eigenen Schlachtereie geschlachtet werden. Hierbei handelt es sich um keine landwirtschaftliche Anlage, da hier lediglich vorübergehend und nur eine sehr geringe Anzahl an Tieren gehalten wird. Typische Betriebsabläufe einer aktiven Schweinehaltung werden hier nicht durchgeführt. Ein relevanter Beitrag zur Geruchsbelastung am geplanten Standort (durch landwirtschaftliche Betriebe) ist somit nicht zu erwarten. Die Berücksichtigung der Schweinehaltung in der Immissionsprognose ist folglich nicht erforderlich.

...“

### **Vorschlag Abwägungsergebnis / Beschluss zu Stellungnahme Nr. B1 – ein Angrenzer im Süden; Osten und Norden**

Die angesprochenen Belange sind soweit möglich zu berücksichtigen, in der Bauleitplanung, aber auch im Zuge weiterer Planungen. So sind die gemeinschaftlich genutzten Wände im Zuge weiterer Planungen vertraglich zu berücksichtigen.

Nicht betroffen ist die Bauleitplanung durch den Einwand zur **Festschreibung von Nutzungen**: Eine Festschreibung von Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs kann in der vorliegenden Bauleitplanung nicht erfolgen. Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans sind rechtlich nicht möglich, der Geltungsbereich soll nicht erweitert werden. Auch durch die **Rettungszufahrt** im Überschwemmungsgebiet ist der Einwander nicht betroffen.

Ein Konflikt mit der Bauleitplanung und den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt **nicht vor**,

- in Hinblick auf **Belichtung, Belüftung** usw., weil die Einhaltung von Gesetzen und Normen eine ausreichende Berücksichtigung sicherstellt;
- in Hinblick auf **Oberflächenwasser / Schießhüttenbach** - hier stellt die Einhaltung der Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes sicher, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch das Baugebiet erfolgen;

beziehungsweise ein **Konflikt verbleibt** bei den folgenden in der Stellungnahme angesprochenen Punkten:

- Ein **Abstand der Bebauung zu dem Baumbestand** wird nicht festgesetzt.
- Bei den Schweinestallungen handelt es sich um keine **landwirtschaftliche Anlage**, da hier lediglich vorübergehend und nur eine sehr geringe Anzahl an Tieren gehalten wird. Typische Betriebsabläufe einer aktiven Schweinehaltung werden hier nicht durchgeführt. Ein relevanter Beitrag zur Geruchsbelastung am geplanten Standort (durch landwirtschaftliche Betriebe) ist somit laut Gutachter nicht zu erwarten. Die Berücksichtigung der Schweinehaltung in der Immissionsprognose und somit eine Berücksichtigung als erhebliche Beeinträchtigung in der Bauleitplanung ist folglich nicht erforderlich.

„...“

Betr.: Einwendung gegen den Bebauungsplan „An der Walkstraße“

Grundsätzlich stehe ich der Schaffung neuen Wohnraums und damit der Ausweisung von Baugebieten positiv gegenüber, auch dann, wenn es mich als Anlieger betrifft. Auch Hirschau braucht für seine Bürger neue Bauplätze. Natürlich muss bei einem Bauplan alles offengelegt werden und ersichtlich sein, damit sich alle, nicht nur der betroffene Anlieger (FINr.2303, 2303/3 und 2303/9) ein Bild davon machen können. Dies ist im vorliegenden Plan leider nicht der Fall, daher teile ich Ihnen meine Einwendungen mit.

1. Aus der vorliegenden Bauplanskizze geht nicht hervor, dass ein Weg, eine Notfallanbindung, an die private Stichstraße im Norden geplant ist. Dieser Weg ist nicht eingezeichnet. Hätte ich nur den Plan betrachtet und nicht die schriftlichen Ausführungen dazu gelesen, hätte ich keinen Grund für eine Einwendung machen können. Der Termin für die Einwendungen wäre verstrichen. Diese fehlende Einzeichnung halte ich für eine grobe Verletzung einer Planaufstellung, ja für eine Irreführung der Anlieger, des gesamten Stadtrates und auch der zu genehmigenden Fachbehörden. Erst auf Seite 45 lese ich nämlich: „Dies soll über eine Notfall-Anbindung über die Sackgasse im Norden des Gebietes erfolgen.“ Dass in einem unvorhergesehenen Notfall alle möglichen Wege, Wiesen oder Felder zur Rettung benutzt werden dürfen, ist selbstverständlich. Wenn aber von vornherein schon bekannt ist, dass Teile des Baugebietes im Überschwemmungsbereich liegen (ebenfalls Seite 45), muss ich planerische Lösungen finden, die nicht über Privatwege erfolgen. Aus folgenden Gründen ist diese Privatstraße, FINr. 2303/3, 2303/9, 2302/10, nicht geeignet.

Sachstand zu Stellungnahme Nr. B2:

**Notfallanbindung:**

Einwendungen der ebenfalls beteiligten Brand-schutzdienststelle Amberg-Sulzbach (Kreisbrandrat) sind nicht eingegangen, weitere Abstimmungen mit dem Kreisbrandrat sind später erfolgt. Wie der Anlieger weiter unten schreibt, ist nicht zu erwarten, dass die Ein- und Ausfahrt im Westen überschwemmt wird. Insofern wird eine Zufahrt über die Anliegerstraße voraussichtlich nie erforderlich sein.

- a) Der Teil der Straße FLNr 2303/9 ist im alleinigen Privatbesitz der Familien Auer/Meindl
- b) Die Flurnummer 2303/3 ist ebenfalls privat und teilen sich mehrere Anlieger, mit einem Teil auch der neue Grundstücksbesitzer. Jedoch ist die Straße nur für privaten Verkehr und für landwirtschaftliche Fahrzeuge zugelassen. Selbst die Bauern mit ihren großen Traktoren nehmen immer die Zufahrt über den Parkplatz, da die Stichstraße zu schmal ist. Auch die Müllabfuhr kommt nicht in diese Straße.
- c) Die Straße mit einer geringen Breite von 3,14 (ist damit schmaler als die Einfahrt des Nachbarn) wäre höchstens für Sanitätsfahrzeuge befahrbar und nicht für größere Rettungsfahrzeuge wie auf Seite 45 geplant.
- d) Würde hier eine Notanbindung erfolgen, würden vor allem die Anwohner und die Schulkinder (trotz Absperrpoller) diesen Weg als Abkürzung benutzen. Der fehlende Bürgersteig und die Unübersichtlichkeit durch eine Garage ergäben unnötiges Gefahrenpotential.

Die Notanbindung ist vor allem damit begründet, dass man zum Bereich A und B (S.45) kommen muss. Von der geplanten Stichstraße im Norden müsste man, um zu A zu kommen, dann direkt mitten durch das Überschwemmungsgebiet. Das ergibt keinen Sinn und mir ist nicht klar, was man sich dabei überhaupt gedacht hat. Um in das Überschwemmungsgebiet zu A zu kommen, ist der kürzeste und sicherste Weg über die höher gelegene Südseite, das Röschenhaus (jedoch ohne größere Rettungsfahrzeuge, da es sich ja um eine Notlösung handelt), zu dessen hinteren Parkplatz jetzt schon die Autos durchfahren.

Eine bessere Alternative wäre eine Zufahrt über das unbebaute Grundstück FLNr 2302/9. Hier könnten dann gleichzeitig an der Seite notwendige Parkplätze geplant werden.

Weiter im Sachstand zu Stellungnahme Nr. B2:

Allerdings ist sicherzustellen, dass im neu überplanten Gebiet eine Notfallzufahrt über die Flurnummer 2303/3 (Sackgasse) offengehalten wird (evtl. Schotterrasen, keine Überbauung, die Einfriedungen braucht ein ausreichend großes Tor).

Ein Trampelpfad als Abkürzung für die Schulkinder kann auch ohne diese Notfallzufahrt entstehen; um diese Abkürzung zu verhindern wird eine Einzäunung erfolgen.

Wenn das unbebaute Grundstück Flurnummer 2302/9 verfügbar wäre, wäre diese Lösung für eine Zufahrt ebenfalls in Betracht gezogen worden.

-2-

Für mich stellt sich grundsätzlich die Notwendigkeit einer Notfalleinbindung. Sie wird auf S. 45 damit begründet, „bei Hochwasser muss trotzdem die Ein- und Ausfahrt in das Baugebiet .... gesichert sein“. Die Ein- und Ausfahrt liegt im Westen. Nach meiner fast 40-jährigen Anliegerschaft kann ich sagen, dass dieses Gebiet noch nie überschwemmt war. Das liegt daran, dass hier das Gelände höher liegt und das Baugebiet nach Osten hin stark abfällt. Der Hauptgrund jedoch ist, dass der von Norden kommende Eschenbach ein weitaus größeres Einzugsgebiet hat als der Schießhüttenbach und besonders im Frühjahr oder bei Starkregen das östliche Baugebiet immer unter Wasser setzt. Die Ein- und Ausfahrt selbst ist daher nicht hochwassergefährdet.

2. Ein weiterer Einwand ist die derzeitige Situation des bereits jetzt überlasteten Kanalsystems der Walkstraße. Wie auf Seite 29 schon erkannt und richtig erwähnt, ist der Kanal ausgelastet. Als Mitbenutzer dieses Kanals kann ich feststellen, dass er nicht nur ausgelastet, sondern bereits weit überlastet ist. Bei Starkregen, das ist jährlich 6-10-mal der Fall, quillt das Wasser einschließlich aller Fäkalien aus dem Kanaldeckel am Ende der Stichstraße FINr. 2303/9. Das ist heute schon ein unerträglicher Zustand.

Auch dem Planersteller ist die Tatsache bekannt, dass dies immer häufiger vorkommt „Bei Starkregenereignissen, wie sie in Zeiten des Klimawandels immer öfter auftreten“ (Seite 30). Das Problem ist von den Fachstellen erkannt, jedoch Trennsysteme, Regenüberlaufbecken u.a. werden es nicht lösen können. Dies zeigt vor allem das erst vor wenigen Jahren geplante und neu eingerichtete Regenüberlaufbecken an der Schule. Immer wieder und immer häufiger kommt es vor, so klagt der Nachbar, dass über das RÜB Fäkalien, Klopapier u.a. an das an sein Grundstück angrenzende Ufer des Eschenbaches geschwemmt werden, in den das Regenüberlaufbecken eingeleitet wird. Dies ist umso bemerkenswerter, weil es relativ neu geplant. Dieses Wasser wird ebenfalls dem Baugebiet zugeführt, da es nur ca. 100 m entfernt ist.

Beim Schießhüttenbach ist laut Erläuterung auf Seite 46 geplant, das anfallende verbleibende Oberflächenwasser in den oberen Schießhüttenbach einzuleiten. Aus der Planskizze geht nur der untere Schießhüttenbach hervor. Würde man das in den oberen Schießhüttenbach einleiten, kommt die gesamte Wassermenge wieder zurück in den unteren (Bitte keine Hirschauer Stückln!). Da diese Planskizze kein Entwässerungsplan ist, kann es aus diesem Bebauungsplan nicht ersichtlich sein.

Sachstand zu Stellungnahme Nr. B2:

Die Einfahrt ist nach Aussage des Anliegers nicht hochwassergefährdet - siehe hierzu den Sachstand oben

Sachstand zu Stellungnahme Nr. B2 – **Kanal-system – Oberflächenwasser - Entwässerung:**

Die erforderlichen Planungen durch Fachbüros erfolgen in Abstimmung mit und unter Kontrolle der zuständigen Fachstellen – so sind Vorgaben unter anderem zu **Überschwemmungsgebieten** zu beachten

(- siehe auch die nächste Seite, sowie die Stellungnahmen von Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt SG Wasserrecht - Nr. 14 und Nr. 12).

Die Grundproblematik wurde m.E. jedoch erkannt, da in den Ausführungen sehr oft vom Überschwemmungsgebiet die Rede ist. Sie ist begründet in der vorhandenen Geländelage des Baugebietes, das in einer Senke liegt und umschlossen ist von zwei Bächen, dem Schießhüttenbach im Süden und dem Eschenbach im Norden. Der östliche Teil war schon immer ein Feuchtgebiet, das für die Landwirtschaft im Frühjahr nicht nutzbar war. Das Bild auf Seite 44 lässt dies gut erkennen. Aus dieser Senke muss jedes Wasser, in welchen Kanal auch immer, hochgepumpt werden. Ob dies jedoch bei der Größe des geplanten Baugebietes und bei der Menge des anfallenden Wassers möglich ist, müssen Fachbehörden entscheiden. Ich kann als Anlieger nur darauf aufmerksam machen, dass bereits jetzt der Kanal in der Walkstraße mit seinen Stichstraßen vollkommen überlastet ist. Dies besagt, wenn auch milde ausgedrückt, die Beschreibung auf Seite 29: „Der bestehende Kanal, an den anzuschließen wäre, ist ausgelastet.“

...“ (eine Unterschrift) „...“

weiter im Sachstand zu Stellungnahme Nr. B2:

In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgt zurzeit eine genauere Klärung der Ausgangssituation in Bezug auf die **Kanalisation**, die Stadt Hirschau hat die erforderlichen Planungen und Neuberechnungen beauftragt. Diese liegen dann der weiteren Bauleitplanung zu Grunde.

Ein **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplan kann erst gefasst werden, sobald absehbar ist, dass die Entwässerung (Kanalisation ...) gesichert ist. Hierzu ist zu beachten, dass ein Trennsystem geplant ist, mit Rückhalteeinrichtungen (Zisternen ...) im Gebiet, den gesetzlichen und fachlichen Vorgaben entsprechend; und dass die Schmutzwasserableitung für das bestehende Kanalsystem nach aktuellem Kenntnisstand keine erhebliche zusätzliche Belastung darstellt.

weiter im Sachstand zu Stellungnahme Nr. B2:

In der Zwischenzeit fanden weitere Gespräche und Abstimmungen statt.

Es erfolgte eine weitere Stellungnahme des Einwenders mit Mail vom 15.11.2022:

Gesendet: Dienstag, 15. November 2022 14:27

„...“

unser Gespräch mit dem Bürgermeister empfand ich als angenehm und ich hab auch Sie als sehr kooperativ empfunden. Ich hab nochmal nachgeschaut im Bebauungsplan, der das erste Mal im Stadtrat vorgestellt wurde. Da steht in der verbindlichen Festsetzung (siehe Anhang), dass maximal zwei Vollgeschoße im Bauabschnitt B 1 zulässig sind. Wenn ein Penthouse drauf geplant gewesen wäre, hätten sie 2 1/2 oder "plus P" schreiben müssen.

Nach Rücksprache mit [REDACTED] bestätigte er mir, dass im ersten Entwurf bei der nördlichen Bebauung (B 1) immer nur von zwei Vollgeschoßen die Rede war. Dies war auch bei der ersten Vorstellung im Stadtrat so, denn ansonsten wäre es mir sofort aufgefallen. Ein Penthaus würde die Höhe von ca. 6 m auf ca. 9 m steigern. Das würde für meine auf dem Carport bestehende Solaranlage das Aus bedeuten. Dann habe ich außerdem gelesen, dass es soetwas wie eine "nachbarschützende Funktion" gibt. Die würde sich doch hier anwenden lassen.

Ich bin zuversichtlich, dass wir auch da auf einen Nenner kommen.

...“

weiter im Sachstand zu Stellungnahme Nr. B2:

Festsetzungen dürfen nicht willkürlich die Rechte der Grundbesitzer, Bauwilligen usw. einschränken, deshalb ist in der Regel zu begründen, dass eine Festsetzung notwendig ist (und auf Basis des Katalogs der zulässigen Festsetzungen nach § 9 BauGB, ergänzt durch die BauNVO erfolgt).

Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Grenzabständen haben immer eine nachbarschützende Funktion, allerdings kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der Werte der Abstandsflächenregelung der BayBO der Nachbarschutz ausreichend berücksichtigt ist.

Wenn aus städtebaulichen Gründen diese Grenzwerte in einem Bauleitplan strenger gefasst werden, unterliegt dies der kommunalen Abwägung.

Die im Vorentwurf für die möglichst frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit genannten Werte wurden damit nicht festgeschrieben, sondern waren eine erste Überlegung und können sich - wie zum Beispiel die Lage der Gebäude - im Verfahren ändern.

Die genannte "nachbarschützende Funktion" bedeutet also nicht, dass die maximal zwei Vollgeschosse aus dem Vorentwurf bindend sind.

Zudem hat der Vorhabenträger (Fa. Markgraf) bereits vorher dargelegt, dass die Penthäuser bei den dreigeschossigen Gebäuden so angeordnet werden sollen (von der Grenze abgerückt werden), dass die maximalen Höhen aus dem Vorentwurf angrenzend zu den nördlichen Anliegern eingehalten werden. Es erfolgt also in dieser Hinsicht keine Verschlechterung im Vergleich zum Vorentwurf, das Interesse des Anliegers auf ausreichende Besonnung wird berücksichtigt.

### **Vorschlag Abwägungsergebnis / Beschluss zu Nr. B2 – ein Anlieger im Norden**

Die angesprochenen Belange sind soweit möglich zu berücksichtigen, in der Bauleitplanung, aber auch im Zuge weiterer Planungen.

Ein Konflikt mit der Bauleitplanung und den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor, sobald und soweit die Entwässerung, sowie der Erhalt des erforderlichen Überschwemmungsraums wie vorgeschrieben gesichert ist.