B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 10.03.2021

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan
der Gemeinde Guteneck

Baugebiet „Hütberg - Nord“

Inhalt

1. Lage und Bestandssituation 3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 3
3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes 3
   3.1 Städtebauliche Vergleichswerte 3
   3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 3
   3.3 Verkehrstechnische Erschließung 4
   3.4 Ver- und Entsorgung 4
   3.5 Beschaffenheit des Baugebietes 4
   3.6 Brandschutz 4
   3.7 Schallschutz 5
   3.8 Begründung zur Grünordnungsplanung 5
4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes 9

1. Lage und Bestandssituation

Die Gemeinde Guteneck liegt in der Region Oberpfalz-Nord und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Nabburg. Das 19.476 m² große Plangebiet liegt knapp 3,0 km nördlich von Guteneck am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Weidenthal. Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 12 m ab.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde bzw. werden durch die Gemeinde erworben, dadurch besteht die Möglichkeit, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen. Ein Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken kann damit geleistet werden.
Die Ausweisung des „Allgemeinen Wohngebietes“ bietet einen Anschluss an die nördliche Bebauung und bildet eine Abrundung mit der gegenüberliegenden Bebauung, sowie einen Abschluss im Norden. Da sich in der Nähe der Sportplatz und das Feuerwehrgerätehaus befindet, ist eine weiterführende Bebauung noch weiter nördlich nicht geplant.
Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	1,9476 ha
Verkehrsfläche:	0,1734 ha
Anzahl der Bauparzellen:	15
Netto – Baulandfläche:	**1,1693 ha**
Hochbehälter:	0,0054 ha
Ausgleichsfläche	0,5288 ha

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird der Änderungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Geschoßflächenzahlen festgelegt.
Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

3.3 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ortsstraßen in Weidenthal. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, welche an die vorhandene Wohnstraße angeschlossen wird.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom ist durch die Bayernwerk AG gesichert. Die Versorgung mit Wasser ist durch die Gemeinde gesichert.
Für die Entsorgung des Schmutzwassers der Baugrundstücke wird ein Schmutzwasserkanal hergestellt. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird in einer geeigneten Rückhaltung gesammelt und nach Möglichkeit versickert. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist ein Anschluss an die Bestandskanalisation herzustellen.
Die bestehende MS-Freileitung wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes verlegt.

3.5 Beschaffenheit des Baugebietes

Durch das Büro Kargl Geotechnik wurden Sickerversuche im Plangebiet erstellt. Der Baugrund ist sickerfähig, jedoch sind die Werte nochmal je Baugrundstück zu überprüfen. In einer Tiefe von 0,60 m wurde bei einer Schürfe bereits auf verwitterten Fels gestoßen. Bei den anderen drei wurde der Fels zwischen 1,50 m und 2,70 m unter Geländeoberkante erbohrt.

3.6 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung" der Gemeinde Guteneck.

Anzahl und Standorte Unterflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt. Ein Hydrantenplan wird zeitnah erstellt.
Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind soweit gesetzlich gefordert Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

3.7 Schallschutz

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich das Feuerwehrgerätehaus und der Sportplatz. (Entfernung ca. 80 m)
Die neue Bebauung darf nicht näher an die vorgenannten Anlagen heranrücken, wie die bestehenden Wohngebäude Weidenthal 42 und 44. Um dies sicherzustellen, wurden die Baugrenzen entsprechend gewählt.
Als optische Abgrenzung zum Feuerwehrgerätehaus und zum Sportplatz soll ein Wall angeordnet werden, der zwischen 1,50 m und 3,00 m hoch ist. Der Schallschutz kann dadurch ebenfalls verbessert werden.

3.8 Begründung zur Grünordnungsplanung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.
Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.
Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Um eine Ein- und Durchgrünung des Wohngebiets sicherzustellen, und auch im Hinblick auf die natur- und artenschutzrechtlichen Belange Vermeidungsmaßnahmen soweit wie möglich zu berücksichtigen, ist auf privaten Flächen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Am Nordrand des Baugebiets ist eine mindestens 2-reihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten (Naturraum 401, Vorkommensgebiet 3) zu pflanzen. Diese ist zwingend erforderlich, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren und dient außerdem der Minderung von Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt.
Die im Randbereich außerhalb der baulich überprägten Flächen verbleibenden Gehölzbestände sind zwingend zu erhalten. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen, um die Bäume und sonstigen Gehölzbestände während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen. Ablagerungen etc. sind während der Bauzeit in diesen Bereichen nicht zulässig. Durch eine ökologische Baubegleitung ist festzulegen, welche bauzeitlichen Schutzmaßnahmen erforderlich sind.
Auch nach Errichtung des Baugebiets sind jegliche Beeinträchtigungen der Strukturen durch die Bauwerber zu vermeiden.

Mit den Maßnahmen zum Gehölzerhalt außerhalb der geplanten Bauflächen und den festgesetzten Pflanzmaßnahmen kann in erheblichem Maße zur Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft und generell zur Minderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Bebauung beigetragen werden.

Die im Zuge des Bauvorhabens geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Wohngebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild (v.a. nach Norden)
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für im Wohngebiet anfallendes Oberflächenwasser; Beitrag zu einer gewissen Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung im Gebiet; Abfangen und Versickern von Hangwasser aus den nördlich angrenzenden Bereichen
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.

- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner und Bewohner der Kulturlandschaft
- Verminderung der Barrierewirkungen hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wanderungsvermögens von Pflanzen und Tieren

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen überwiegend im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs durchzuführen (5.288 m²). Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen einschließlich der durchzuführenden CEF-Maßnahmen lassen sich wie folgt begründen:

Der Bereich der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen nordwestlich der geplanten Baubereiche (5.228 m² gesamt, auf Flur-Nr. 1025 und 1027 der Gemarkung Guteneck) ist derzeit durch die überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Grundstück Flur-Nr. 1027 war bis in die jüngste Vergangenheit intensiv genutzt. Die Kompensationsflächen können durch die geplanten Pflanzmaßnahmen und Entwicklung extensiver Wiesen mit Berücksichtigung von Habitatstrukturen für die Zauneidechse in optimaler, unmittelbarer Randlage zu den beeinträchtigten Lebensraumstrukturen erheblich aufgewertet werden. Damit können die Eingriffe vollständig kompensiert und artenschutzrechtliche Verbote vermieden werden. Die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen im Einzelnen erläutert bzw. festgesetzt. Die Bestandssituation im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen stellt sich wie folgt dar:
Der Teil der Flur-Nr. 1025 wird derzeit als Acker intensiv genutzt. Am Südrand des Ackers schließt der westliche Teil der naturschutzfachlich sehr wertvollen Hecke an. Die Flur-Nr. 1027 wird von mäßig intensiv genutztem Grünland eingenommen, das an einem nach Westen exponierten Hang liegt. Im Nordosten stockt ein kurzer Heckenbestand, der erhalten wird. Dort schließt nach Süden, im obersten Böschungsbereich (Ostrand des Grundstücks) ein relativ magerer Wiesenstreifen an, der als Altgrasfluren entwickelt werden soll. Am Westrand grenzt die Talmulde des Tiefentalbachs an. Vermutlich verläuft hier eine Bachverrohrung parallel zur Grundstücksgrenze. Auf eine Bachöffnung wird, da nur ein sehr kurzer Abschnitt verfügbar ist und hier auch nur die östliche Bachseite, vorliegend verzichtet. Sollte später die Möglichkeit bestehen, einen längeren Abschnitt des Bachs zu öffnen, kann das Grundstück, das von der Gemeinde Guteneck erworben wird, einbezogen werden.

Darüber hinaus sind kleinflächig (213 m²) auf Flur-Nr. 1081/5 der Gemarkung Guteneck Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Das Grundstück liegt nordöstlich Weidenthal, in geringer Entfernung von ca. 150 m zum geplanten Baugebiet, am Rande des Sportgeländes. Es ist ein Wiesenbestand vorhanden, der bereits Arten mesotropher Wiesengesellschaften aufweist. Dementsprechend ist eine Aufwertung um eine volle Stufe im Sinne des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ nicht vollständig möglich. Es wird deshalb ein Anrechnungsfaktor von 0,7 zugrunde gelegt. Am Südrand außerhalb der Kompensationsfläche steht auf einer Geländeböschung eine ältere Stieleiche mit 60 cm Stammdurchmesser. Nordöstlich, am Rande der Kompensationsfläche, stehen einige Birken in Reihe (bis 30 cm Stammdurchmesser). Westlich befindet sich auf dem Grundstück, jedoch außerhalb der Kompensationsfläche, ein Beachvolleyballfeld, im Norden liegen die Sportanlagen der SF Weidenthal-Guteneck. Es ist eine Streuobstwiese mit Extensivierung des Wiesenbestandes zu entwickeln, wobei nur eine relativ kleine Teilfläche für vorliegenden Bebauungsplan anzusetzen ist (213 m², Anrechnungsfaktor 0,7, tatsächlich angerechnete Fläche 149 m²).

Beide Ausgleichsflächen befinden sich, spätestens nach Realisierung des Baugebiets, im Eigentum der Gemeinde Guteneck. Eine dingliche Sicherung ist deshalb nicht erforderlich. Die Ausgleichs-/Ersatzflächen sind gemäß Art. 9 Satz 2 BayNatSchG durch die zuständige Behörde an das Ökoflächenkataster Bayern zu melden (über den Meldebogen des LfU). Alle Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind ausschließlich im Sinne der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Zielsetzungen zu unterhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Hinweis zu § 15 (3) BNatSchG:

Nach § 15 (3) BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.
Hierzu ist festzustellen, dass Maßnahmen zur Entsiegelung und sonstige Maßnahmen, die keine land- oder forstwirtschaftlichen Flächen unmittelbar beanspruchen würden, nicht zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Guteneck verfügt über keine diesbezüglich geeigneten Flächen bzw. hat auf solche Flächen keinen Zugriff, um den naturschutzrechtlichen Ausgleich mit solchen Maßnahmen erfüllen zu können. Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen, die in der Nutzung verbleiben (sog. PIK-Maßnahmen), stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Die Gemeinde Guteneck hat bisher keine Landwirte gefunden, die bereit wären, solche Maßnahmen auf ihren Flächen zu dulden (gegen entsprechende Entschädigung).

Die Erfahrung zeigt, dass die Umsetzung von PIK-Maßnahmen sehr schwierig ist und die Bereitschaft von Landwirten, an solchen Maßnahmen teilzunehmen, sehr gering ist. Dementsprechend ist es, da die Verpflichtung zu Ausgleich/Ersatz unabdingbar besteht, notwendig, bei Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückzugreifen.
Allerdings weisen die zur Beanspruchung geplanten Flächen höchstens eine mittlere landwirtschaftliche Nutzungseignung auf, bzw. es handelt sich um Reste von Grundstücksflächen, die nicht in das Baugebiet einbezogen werden. Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden sind nicht betroffen. Drüber hinaus ist die Durchführung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auch aus fachlicher Sicht in diesem Bereich besonders sinnvoll und sogar erforderlich, da dadurch auch die artenschutzrechtlichen Anforderungen bewältigt werden können. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die agrarstrukturellen Belange ausreichend berücksichtigt werden.

4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Besitz bzw. werden die Grundstücke durch die Gemeinde Guteneck erworben. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist deshalb mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Aufgestellt: Neunburg vorm Wald,
Fassung vom 10.03.2021

Ingenieurbüro Weiß
Beraten + Planen GmbH
Hauptstraße 1
92431 Neunburg vorm Wald

Fabian Biersack, Dipl.-Ing. (FH)

Der Gemeinderat hat am 10. MRZ. 2021 die obige Begründung vom 12.08.2019 in der Fassung vom 10.03.2021 zum Bebauungsplan „Hütberg - Nord“ vom 12.08.2019 in der Fassung vom 10.03.2021 beschlossen.

Guteneck, 24. MRZ. 2021

Gemeinde Guteneck

Johann Wilhelm
1. Bürgermeister