

**Stadt Erbendorf**  
**Bebauungsplan**  
**Erbendorf – Naabhöhe**



**B e g r ü n d u n g**

Bebauungsplan für die Einbeziehung der Außenbereichsflächen  
gem. § 13b BauGB

sowie nach § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren

und

nach § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Aufgestellt am 18.12.2017

Architekturbüro Herrmann  
Pfarrgasse 17  
92681 Erbendorf

# Inhaltsverzeichnis

A) Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans .....	3
B) Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten .....	4
C) Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches.....	5
D) Bauliche Nutzung .....	5
1. Art der baulichen Nutzung .....	5
2. Maß der baulichen Nutzung .....	5
a) Genehmigungsspezifische Höchstmaße .....	5
b) Plangebietsgröße .....	6
c) Nachweis: Grundfläche nach § 19 BauNVO unter 10 000 qm ( 1 Hektar ).....	6
d) Zu erwartende Bewohnerdichte .....	6
E) Erschließung.....	6
1. Verkehrserschließung .....	6
2. Wasserversorgung.....	7
3. Abwasserbeseitigung .....	7
4. Abfallentsorgung .....	7
5. Stromversorgung .....	7
6. Telekommunikationsanlagen.....	7
7. Umleitung und Versorgung des Baugebiets mit Ferngas .....	7
8. Dienstbarkeiten.....	8
F) Umweltbericht – Umweltbelange – Umweltabwägung .....	8
G) Naturschutz und Landschaftspflege.....	13
H) Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung.....	13
I) Sonstiges.....	13
1. Geeignete Gehölze im Baugebiet .....	13
2. Regenerative Energien .....	13
3. Denkmalschutz .....	13
4. Lärmemission .....	13
5. Rechtsgrundlagen .....	14
6. Überschlägig ermittelte Kosten der Erschließung im Bebauungsplangebiet.....	14

## **A) Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans**

Die Stadt Erbdorf als Unterzentrum und mögliches Mittelzentrum strebt eine weitere positive Entwicklung der Bevölkerung an.

Die ständig anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken zeigt, dass viele Bauinteressierte – meist junge Familien – in der Stadt Erbdorf gerne leben und sich hier auch sesshaft machen wollen.

Im Vorfeld für diese Planung wurde eine Grobanalyse zu den vorhandenen Potentialen der Innenentwicklung durchgeführt. Dabei wurden die vorhandenen unbebauten und untergenutzten Grundstücke, sowie die Brachflächen im Ortsgebiet als mögliche Potentialgrundstücke erfasst.

Im Einzelnen wurde untersucht:

### Gebiet im Bebauungsplan 'Nordöstliches Stadtgebiet – Naabberg'

Im Bebauungsgebiet 'Naabberg' sind derzeit noch 16 Bauparzellen unbebaut. Diese Grundstücke befinden sich ausschließlich im Privateigentum. Es herrscht hier keinerlei Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer.

### Fl.-Nr. 467, Gmkg Erbdorf, Größe 4 082 qm

Das Grundstück befindet sich im Privateigentum. Eine Verkaufsbereitschaft bzw. eine direkte Mitwirkungsbereitschaft zur Bebauung des Grundstücks besteht nicht.

### Gebiet Rotanger

Das Gebiet Rotanger liegt im Aussenbereich. Für dieses Gebiet wurde im Jahr 1994 ein Vorentwurf für einen Bebauungsplan 'Meinau – Rotanger' erstellt. Die Gesamtplanungsfläche beträgt ca. 19 ha. Die vorhandenen Dimensionierungen der weiterleitenden Mischwasserkanäle sind für das gesamte Planungsgebiet zu gering bemessen. Eine Ertüchtigung der Dimensionierung bzw. ein Neubau der Entwässerungsleitungen erscheint aus finanziellen Gründen derzeit wirtschaftlich nicht realisierbar. Ebenfalls sind die Auswirkungen des untertägigen Bergbaus – aufgrund mehrerer aufgetretener Schäden in jüngster Zeit – einer erneuten umfangreichen Untersuchung zu unterziehen. Zudem besteht das gesamte Gebiet aus sehr vielen einzelnen Grundstückspartellen, von denen einige Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft signalisiert haben.

### Gebiet Badgaßgärten

Das Gebiet liegt im Innenstadtbereich und umfasst ca. 1,6 ha. Eine erweiterte verkehrsmäßige Erschließung ist derzeit nicht möglich. Der Erwerb und die Beseitigung des Anwesens Lederstraße 9 ist dringend erforderlich. Die Regierung der Oberpfalz sieht hier eine Folgenutzung in Form eines Parkhauses oder einer Parkgarage mit Stellplätzen für sinnvoll an. Hierzu ist jedoch eine eingehende Untersuchung im Rahmen der Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erforderlich.

Somit stehen aktuell keine innerstädtische Grundstücke und Baulücken für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

Die durch den Bebauungsplan 'Joseph-Höser-Straße' aus dem Jahr 2016 entwickelten sechs Bauparzellen wurden von der Stadt Erbdorf verkauft und werden bereits durch die neuen Eigentümer bebaut. Daher ist eine weitere Baulandausweisung und -erschließung geboten.

Aufgrund des oben dargelegten dringenden örtlichen Bedarfs an kurzfristig bebaubaren Einfamilienhausgrundstücken kann derzeit nur das Plangebiet '**Naabhöhe**' an der Steinigen Gasse entwickelt werden.

Um diesem gerecht zu werden, hat der Stadtrat in der öffentlichen Sitzung am 18.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Naabhöhe' im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

Die Grundlage hierfür bildet das Baugesetzbuch (BauGB) – Novelle mit der Umsetzung der Richtlinie 2014 / 52 / EU im Stadtbaurecht zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt. Diese Novelle wurde am 12.5.2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl Teil 1 Nr. 25 S. 1057 ff.) bekanntgemacht.

Der durch die BauGB-Novelle neu eingeführte § 13b BauGB ermöglicht den Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau.

Durch den Anschluss an den bebauten Ortsteil Naaberg und die Nutzung als Wohnbaufläche mit einer Grundfläche nach § 19 BauNVO (Baunutzungsverordnung) bis zu 10.000 qm liegen die Voraussetzungen des § 13b BauGB vor.

## **B) Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten**

Die Stadt Erbdorf ist im Regionalplan als Unterzentrum mit ca. 5.130 Einwohnern eingestuft und liegt im westlichen Landkreis Tirschenreuth. Die Unterzentren sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen können. In der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) ist Erbdorf zusammen mit Windischeschenbach als Mittelzentrum vorgetragen.

Als solches soll die Stadt Erbdorf daher zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie zur Sicherung und Herstellung einer gleichwertigen und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung, innerhalb der aufgabenbezogenen zentralörtlichen Ausstattung, bevorzugt entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Erbdorf vom 10.1.1984, der zuletzt am 28.7.2016 durch die 9. Änderung fortgeschrieben wurde. Das geplante Baugebiet 'Naabhöhe' ist darin als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Schutzgebiete sind durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Auswirkungen im überörtlichen, raumbedeutsamen Sinn sind durch die geplante Aufstellung nicht zu erwarten.

## **C) Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 2,4257 ha (Hektar). Diese Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Erbdorf und ihre Ausweisung als Baugebiet erfolgt im Gesamtkonzept als Abrundung des Ortsteils Naabberg.

Die Topographie des Plangebietes ergibt eine kontinuierlich geneigte Fläche nach Südwesten.

Im Westen schließt der Geltungsbereich des Plangebiets einerseits teilweise an die bestehende Bebauung der 'Steinigen Gasse' sowie andererseits zum Teil an landwirtschaftliche Flächen an.

Im Norden der Steinigen Gasse schließt sich der bebaute Ortsteil Naabberg an.

Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich.

## **D) Bauliche Nutzung**

### ***1. Art der baulichen Nutzung***

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausgewiesen.

Unzulässig ist die nach § 4 Abs. 3 Nr.1, 2, 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Bebauung mit

1. Betrieben des Beherbergungsgewerbes
2. sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben
3. Anlagen für Verwaltungen
5. Tankstellen

### ***2. Maß der baulichen Nutzung***

#### **a) Genehmigungsspezifische Höchstmaße**

Als Obergrenze sind zulässig: (siehe auch: Festsetzungen der Nutzungsschablone)

o = offene Bauweise

max. bergseitige Wandhöhen von 6,50 m

max. talseitige Wandhöhen von 7,25 m und 9,00 m

bei Nebengebäuden und Grenzgaragen sind die Wandhöhen nach Art. 6 BayBO zu beachten

Als zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO mit 1,2 festgesetzt.

## b) Plangebietsgröße

Nettowohnbauland (Bauparzellen 1 – 25)	1,9636 ha	=	80,94 %
Öffentl. Grünflächen (Kinderspielplatz + Treff)	0,0549 ha	=	2,26 %
Verkehrsflächen (Parkfläche, Fußweg, Straße, Gehweg)	0,4073 ha	=	16,80 %
<hr/>			
Bruttobaufläche (Geltungsbereichsfläche)	2,4257 ha	=	100,00 %

## c) Nachweis: Grundfläche nach § 19 BauNVO unter 10 000 qm ( 1 Hektar )

Nettowohnfläche	Grundflächenzahl		Grundfläche
19 636 qm	0,4	=	7 854 qm

## d) Zu erwartende Bewohnerdichte

Die 25 Bauparzellen lassen bei 25 Einfamilienhäusern bzw. Wohneinheiten mit je ca. 4 Personen ca. 100 Einwohner erwarten.

Daraus ergeben sich:

$$100 \text{ Einwohner (EW)} \quad / \quad 2,4257 \text{ ha} \quad = \quad 41 \text{ EW / ha.}$$

## E) Erschließung

### 1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Ortsstraße Steinige Gasse her.

Anliegerstraßen im Bebauungsplangebiet werden von der Steinigen Gasse im Nordosten und Nordwesten erschlossen.

Die Ausfahrt im Nordwesten des Baugebiets ist über eine Einbahnstraße erreichbar. Dazu wird der vorhandene Feldweg im Einmündungsbereich ca. 40 m mit Fahrbahn und Gehsteig ausgebaut.

Die Erschließungsstraßen werden jeweils einseitig mit einem 1,50 m breiten, 3 cm erhöhtem Gehsteig und 2,10 m breiten Längsparkflächen mit insgesamt 24 Gästeparkplätzen ausgebaut.

Der Innenbereich des Plangebietes wird verkehrsberuhigt mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m hergestellt.

## ***2. Wasserversorgung***

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss in der Anliegerstraße, welche wiederum über die Erweiterung der städtischen Wasserleitung mit Anschluss über die Steinige Gasse erfolgt.

In diesem Zusammenhang werden auch die erforderlichen Hydranten für den Brandschutz hergestellt.

## ***3. Abwasserbeseitigung***

Die Abwasserbeseitigung im geplanten Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser wird über die Straßen im Baugebiet sowie über die Einbahnstraße und die weiterführende Straße zur 'Steinigen Gasse' geleitet. Von dort aus weiter über den bestehenden städtischen Ortskanal zur Städtischen Kläranlage.

Der Regenwasserkanal wird im Baugebiet parallel zum Schmutzwasserkanal verlegt und in die ca. 150 m entfernte Fichtelnaab eingeleitet. Dieser Leitungsverlauf ist mit Grunddienstbarkeiten zu sichern. Außerdem ist für die Einleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) erforderlich.

## ***4. Abfallentsorgung***

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Tirschenreuth sichergestellt. Eine Sammelstelle für Wertstoffe ist ca. 500 m entfernt in der Bahnhofstraße vorhanden.

## ***5. Stromversorgung***

Die Energieversorgung erfolgt durch Erdverkabelung vom bestehenden Trafogebäude an der Steinigen Gasse aus (ca. 40 m nordöstlich vom Baugebiet Naabhöhe entfernt) durch die Bayernwerk AG. Freileitungen sind nicht zulässig.

## ***6. Telekommunikationsanlagen***

In den Anliegerstraßenflächen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien gegeben. Freileitungen sind nicht zulässig.

## ***7. Umleitung und Versorgung des Baugebiets mit Ferngas***

Im Nord- und Westbereich des Plangebietes ist eine bestehende Gasfernleitung vorhanden. Diese Gasleitung ist in ihrem jetzigen Verlauf zu ändern und mit entsprechenden Sicherheitsabständen in Verbindung mit der geplanten Bebauung zu koordinieren. Dabei ist diese Neu- bzw. Teilverlegung außerhalb der Baugrenzen zu führen.

Eine geplante Hausversorgung kann in den Anliegerstraßen im Zuge der Erschließung erfolgen.

## **8. Dienstbarkeiten**

Sowohl die Regenwasserfortleitungen außerhalb des Baugebietes bis zur Fichtelnaab, als auch die Neuverlegung der vorhandenen Ferngasleitung sind mit Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Die Grunddienstbarkeitsflächen dürfen nicht bepflanzt werden.

## **F) Umweltbericht – Umweltbelange – Umweltabwägung**

Bei dem nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan 'Naabhöhe' kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

### **Bericht und Abwägung:**

Bei § 13 Abs. 3 BauGB sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Umweltbelange zu prüfen und gerecht abzuwägen.

Für Bebauungspläne, die nach § 13b BauGB aufgestellt werden, ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich.

Hier ist ein objektives Vergleichen und ergebnisoffenes Abwägen vorzunehmen.

Zu Überprüfen sind die Belange des Umweltschutzes mit Naturschutz und Landschaftspflege. Diese haben dabei vielfältige Wechselwirkungen zu Menschen, Tieren, Pflanzen, Wasser, Boden, Klima, Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgütern. Des Weiteren sind Emissionen, Abwasser, Abfälle und die Nutzung erneuerbarer Energien abzuwägen.

Das Plangebiet Naabhöhe ist **nicht** eingestuft als:

- a) Überschwemmungs- und Hochwassergebiet,  
Gebiet mit wasserrechtlichem Planungsverbot,  
Sonstige Gebietsfläche,
- b) Vogelschutzgebiet,
- c) Gebiet in dem Vorhaben gegeben sind, die nach UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) beurteilt werden,
- d) Störfallrelevanzgebiet nach § 50 S. 1 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz),
- e) Flora-, Fauna- und Habitatgebiet (FFH-Gebiet) oder Natura 2000 – Gebiet.



In den Bebauungsvorschriften Naabhöhe wurden für die Belange des Umweltschutzes vorgegeben:

- a) Pflanzgebot für eine zweireihige Windschutzheckenpflanzung mit heimischen Gehölzen (laut Pflanzliste des Landratsamts Tirschenreuth [LRA TIR]) entlang der Ostgrenze des Plangebietes (Bauparzellen 8 – 13),
- b) Gebot die Grundstücksfreiflächen zu begrünen und je 250 qm Grundstücksfläche je einen einheimischer Obstbaum nach Pflanzliste des LRA TIR zu pflanzen,
- c) wasserdurchlässige Materialien für die Fahr-, Zugangs- und Terrassenflächen zu verwenden,
- d) Empfehlungen, Solarenergie, sowie erneuerbare und regenerative Ressourcen einzusetzen,
- e) auch ausnahmsweise zulässige Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet in Sachen des § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauGB nicht zu genehmigen, sowie
- f) Regenwasser im Trennsystem zu entsorgen.

Für Bebauungspläne, die nach § 13b BauGB aufgestellt werden, ist kein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Die hier geplante Grundfläche beträgt ca. 7.854 qm und ist damit kleiner als die maximal dafür zulässigen 10.000 qm.

In einer Vorprüfung wurde festgestellt, dass sich keine Betriebe und Anlagen, die der Störfallordnung (i.S.d. § 50 S. 1 BImSchG) unterliegen, in diesem Bereich befinden.

Es ist mit einer Beeinträchtigung durch Geruch, Lärm und Schmutz aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen.

Aufgrund einer möglichen Lärmbelästigung aus dem Start- und Landeaufkommen des ca. 1.000 – 2.000 m entfernten Flugplatzes Schweißblohe wird für die Bauparzellen 1 – 25 empfohlen, mindestens Fenster der Schallschutzklasse III (35 – 39 dB) einzubauen. Mit einer allgemeinen Lärmemission ist an den 1 – 2 Flugtagen im Jahr zu rechnen.

**Einzeluntersuchung relevanter Schutzgüter:**

**Schutzgut: Boden**

Bestand:

Es sind keine Altlasten auf der Fläche bekannt. Bei dem Boden handelt es sich im Wesentlichen um Braunerden.

Auswirkungen:

In diesem Allgemeinen Wohngebiet ist mit einem hohen Versiegelungsgrad (max. GRZ 0,40) sowohl durch Gebäude als auch Verkehrsflächen zu rechnen. Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Außerdem sind aufgrund des nach südwest fallenden Geländes Bodenab- und -aufträge notwendig.

Ergebnis:

Durch die Versiegelung des Bodens und den Bodenbewegungen entsteht eine Beeinträchtigung mittlerer Erheblichkeit.

**Schutzgut: Klima / Luft**

Bestand:

Über der Freifläche kann Kaltluft entstehen, was jedoch aufgrund der geringen Größe der Fläche unerheblich ist. Ferner ist der Zu- und Abfluss der Kaltluft beim nahen 'Fichtelnaabtal' im Süden und Südwesten, sowie durch die erhöhte und entgegengesetzte nordöstliche Ebene 'Schweißblohe' geringfügig verzögert bzw. kaum mehr gegeben.

Auswirkungen:

Die weitere Versiegelung erhöht sich durch die neue Bebauung, was Luft und Kleinklima in begrenztem Umfang und nur kleinräumig beeinflussen kann (Verdunstung, Aufheizung im Sommer usw.)

Ergebnis:

Es sind keine erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

**Schutzgut: Wasser**

Bestand:

Im Bereich des Planungsgebietes liegen keine Wasserschutzgebiete, Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für Trinkwasser oder Überschwemmungsbereiche.

Auswirkungen:

Im Zuge der Neuerrichtung von Gebäuden und Zufahrten ist eine weitgehende Versiegelung von Boden durch Überbauung und Befestigung von Flächen gegeben. Hier reduziert sich im Allgemeinen die Versickerung von Regenwasser und verringert die natürliche Verdunstung. In der Folge ergibt sich ein erhöhter und schnellerer Oberflächenabfluss. Durch die Versiegelung kommt es lokal zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt.

Die Abwasserbeseitigung wird über die bereits bestehenden Ortskanäle bzw. noch zu erstellenden Anliegerkanäle im Trennsystem vorgenommen werden.

Ergebnis:

Durch die Versiegelung erfolgt eine Beeinträchtigung von mittlerer Erheblichkeit.

**Schutzgut: Mensch**

Bestand:

Der überwiegende Teil der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Eine besondere Erholungsfunktion ist auf Grund der landwirtschaftlichen Flächennutzung und der Lage zwischen Fichtelnaab und Schweißblohe / Kühstein nicht gegeben

Im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kommt es bereits bisher zu Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen die im ländlichen Raum ortsüblich sind. Das nördlich gelegene Allgemeine Wohngebiet Naabberg ist mit Wohnbauten bebaut.

Immissionsschutzrechtlich bestehen Belastungen durch den nordöstlich in ca. 1.000 bis 2.000 m entfernten Flugplatz für Segel- und einmotorige Flugzeuge im Tagbetrieb. Der Flugbetrieb kann jedoch als gering eingestuft werden.

#### Auswirkungen:

Durch den Betrieb des Flugplatzes sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen in schalltechnischer Hinsicht keine zusätzlichen, erheblichen Belastungen zu erwarten.

Der Flugbetrieb findet in der Zeit zwischen 6 – 22 Uhr statt, so dass keine weiteren Auswirkungen auftreten als die, bereits für die Bestandsbebauung Erbdorf-Naabberg gegeben sind.

Es wird empfohlen bei den Neubauten Fenster der Schallschutzklasse III (35 – 39 dB) einzubauen.

#### Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

### **Schutzgut: Tiere und Pflanzen**

#### Bestand:

Auf der landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerfläche sind weder besondere oder geschützte Arten, noch eine hohe Artenvielfalt zu erwarten. Auf Grund der Vorbelastungen am bestehenden Siedlungsrand ist auch vom Fehlen anspruchsvoller und störungsempfindlicher Arten auszugehen. Es liegen keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach dem BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) bzw. keine als besonders geschützte Biotope gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG anzusprechenden Flächen im Geltungsbereich der Planung vor.

#### Auswirkungen:

Auch wenn der dortige Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch die geplante Bebauung verändert und verkleinert wird, bewirkt der Eingriff durch die Versiegelung von Boden den Arealverlust für bestimmte Arten nur unerheblich.

Durch die Begrünung der privaten und öffentlichen Freiflächen, sowie durch das Pflanzgebot für die Windschutzhecke und Obstbaumpflanzungen wird ein annähernder Ausgleich geschaffen.

#### Ergebnis:

Der Eingriff für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist für das Plangebiet als gering zu bewerten.

### **Schutzgut: Landschaftsbild**

#### Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung mit 25 Wohnbauten sind keine zusätzlichen Belastungen des Ortsbildes von Erbdorf zu erwarten. Durch die nördlich und westlich bestehenden umgebenden Gebäude und Anlagen ist das Landschaftsbild bereits gebäudetypisch vorgeprägt. An dieser Stelle werden auch keine besonderen Sichtachsen oder Blickbeziehungen beeinträchtigt.

#### Ergebnis:

Aufgrund der geplanten kleinteiligen Bebauung ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild zu erwarten.

### **Schutzgüter: Kultur- und Sachgüter**

#### Bestand:

Im Baugebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Im Ortskern von Erbdorf, der sich im Süden in ca. 1 km Entfernung befindet, sind die als Bodendenkmäler erfasste Katholische Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, die Evangelisch-Lutherische Pfarrkirche Martin-Luther und der Straßenmarkt vorhanden. Die denkmalgeschützte Windischkapelle liegt ebenfalls südlich ca. 1 km entfernt.

### Auswirkungen:

Für die Planung und Bebauung ergeben sich für die Baudenkmäler keine Auswirkungen. Aufgrund der Topographie werden keine Sichtachsen verstellt und die Fernwirkungen der Baudenkmäler nicht beeinträchtigt.

### Ergebnis:

Es ist keine Beeinträchtigung der Schutzgüter Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### **Wechselwirkungen:**

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

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planungsgebiete:**

Aufgrund der ständigen Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere durch junge Familien, aber auch andere Bauwillige bei der Stadtverwaltung hat die Stadt Erbdorf dieses Plangebiet erworben. Hierdurch und durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen einer Baureifmachung nach § 13b BauGB ist die Nachfrage und das Baugrundstücksangebot zeitnah gestaltbar.

Bei einer Nichtrealisierung der Planung ist die weitere Bau- und Ortsentwicklung eingeschränkt und behindert.

Ein Ausweichen auf ein anderes Gebiet würde vergleichbare Umstände mit sich bringen. Die evtl. dort zu erwartenden Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter könnten nicht vorhergesehen werden.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:**

#### Schutzgut: Boden

Um die Bodenbewegungen sachgemäß durchzuführen, wird auf die DIN 19731 verwiesen. Demnach ist u.a. der Oberboden getrennt auszubauen und zu verwerten.

Bei Hinweisen auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast ist unverzüglich das Landratsamt Tirschenreuth zu benachrichtigen (sog. Meldepflicht gem. Art.1 BayBodSchG).

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

#### Schutzgut: Wasser

Als Vermeidungsmaßnahmen sind wasserdurchlässige Beläge für Wege und Stellplätze anzustreben. Ob Abfluspufferungen im Zusammenhang mit der Ableitung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser zweckdienlich sind, ist im Rahmen der weitergehenden Planungen zu prüfen.

### **Resümee:**

Durch die Nutzung des Baugebiets Naabhöhe als Allgemeines Wohngebiet sind keine erheblichen Nachteile für die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen und Schutzgüter zu erwarten. Das Beeinträchtigungspotential durch die Planung hinsichtlich Umweltbelastungen ist als gering einzustufen.

Die Umsetzung und Nutzung der beabsichtigten Planung für das Plangebiet Naabhöhe ist nach objektiver und ergebnisoffener Abwägung als ausgewogen zu bezeichnen.

## **G) Naturschutz und Landschaftspflege**

Für Bebauungspläne, die nach § 13b BauGB aufgestellt werden, ist kein Ausgleich für die Eingriffe in die Natur und Landschaft erforderlich.

## **H) Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung**

Nachteile durch die Aufstellung des Bebauungsplans auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.

## **I) Sonstiges**

### ***1. Geeignete Gehölze im Baugebiet***

Siehe hierzu die Pflanzliste des Landratsamtes Tirschenreuth mit den empfohlenen Gehölzen im Anhang.

### ***2. Regenerative Energien***

Durch die freie Wahl der Hauptfirstrichtung wird die problemlose Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht. Da hierfür oftmals relativ kleine Flächen ausreichen, können diese auch auf den Nebengebäuden installiert werden.

Auf die Bestimmungen des § 3 EEWärmeG (Erneuerbare Energien Wärmegesetz) wird ausdrücklich hingewiesen.

### ***3. Denkmalschutz***

Im Bereich des geplanten Baugebietes sind keine archäologischen Denkmäler bekannt. Nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) ist das Auffinden eines Bodendenkmals unverzüglich durch den Grundstückseigentümer den zuständigen Behörden anzuzeigen.

### ***4. Lärmemission***

In einer Vorprüfung wurde festgestellt, dass sich keine Betriebe und Anlagen, die der Störfallordnung unterliegen, in diesem Gebiet befinden.

Die Lärm-, Geruchs- und Schmutzbelastung aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie die Abhandlung des ca. 1.000 – 2.000 m entfernten Flugplatzes 'Schweißblohe' wurde bereits behandelt.

## 5. Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Bodenschutzgesetz
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
EEWärmeG	Erneuerbare Energien Wärmegesetz
UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Es gilt jeweils die neueste rechtsverbindliche Fassung.

## 6. *Überschlägig ermittelte Kosten der Erschließung im Bebauungsplangebiet*

Wasserversorgung	569 lfm	200 €/m	113.000.-- €
Entwässerung – Schmutzwasser	569 lfm	300 €/m	170.700.-- €
Entwässerung – Regenwasser	535 lfm	200 €/m	107.000.-- €
Straße, Parkstreifen, Fußweg	4.073 qm	100 €/qm	407.200.-- €
Beleuchtung, Straßenlampen	12 Stück	3.000 €/Stück	36.000.-- €
Kinderspielplatzgeräte und Sonstiges			12.000.-- €
			-----
Gesamterschließungskosten im Baugebiet			846.700.-- €
			=====

Aufgestellt am 18.12.2017.