



Stadt Kemnath

„An der Brückengasse BA 3“

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Aufstellungsbeschluss	vom 14.09.2015
Gemeinde	Kemnath
Landkreis	Tirschenreuth
Regierungsbezirk	Oberpfalz

Vorhabensträger:

Stadt Kemnath
Stadtplatz 38
95478 Kemnath

Kemnath, den 07.03.2016

Aufgestellt:

Ingenieurgesellschaft **KOCH** mbH
Danziger Straße 12
95478 Kemnath

Kemnath, den 07.03.2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K. Koch', is written over a dotted line.

.....
Werner Nickl
Erster Bürgermeister Stadt Kemnath

.....
Dipl.-Ing. (FH) Karlheinz Koch



Stadt Kemnath

„An der Brückengasse BA 3“

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Inhaltsübersicht

Teil A	Planzeichnung
Teil B	Planzeichen als Festsetzungen
Teil C	Textliche Festsetzungen
Teil D	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
Teil E	Verfahrensvermerke
Teil F	Begründung und Umweltbericht
Teil G	Ermittlung des Ausgleichserfordernisses
Teil H	Ausgleichsfläche Flur-Nr. 523 Schönreuth Maßnahmen- und Bewirtschaftungsplan



Stadt Kemnath

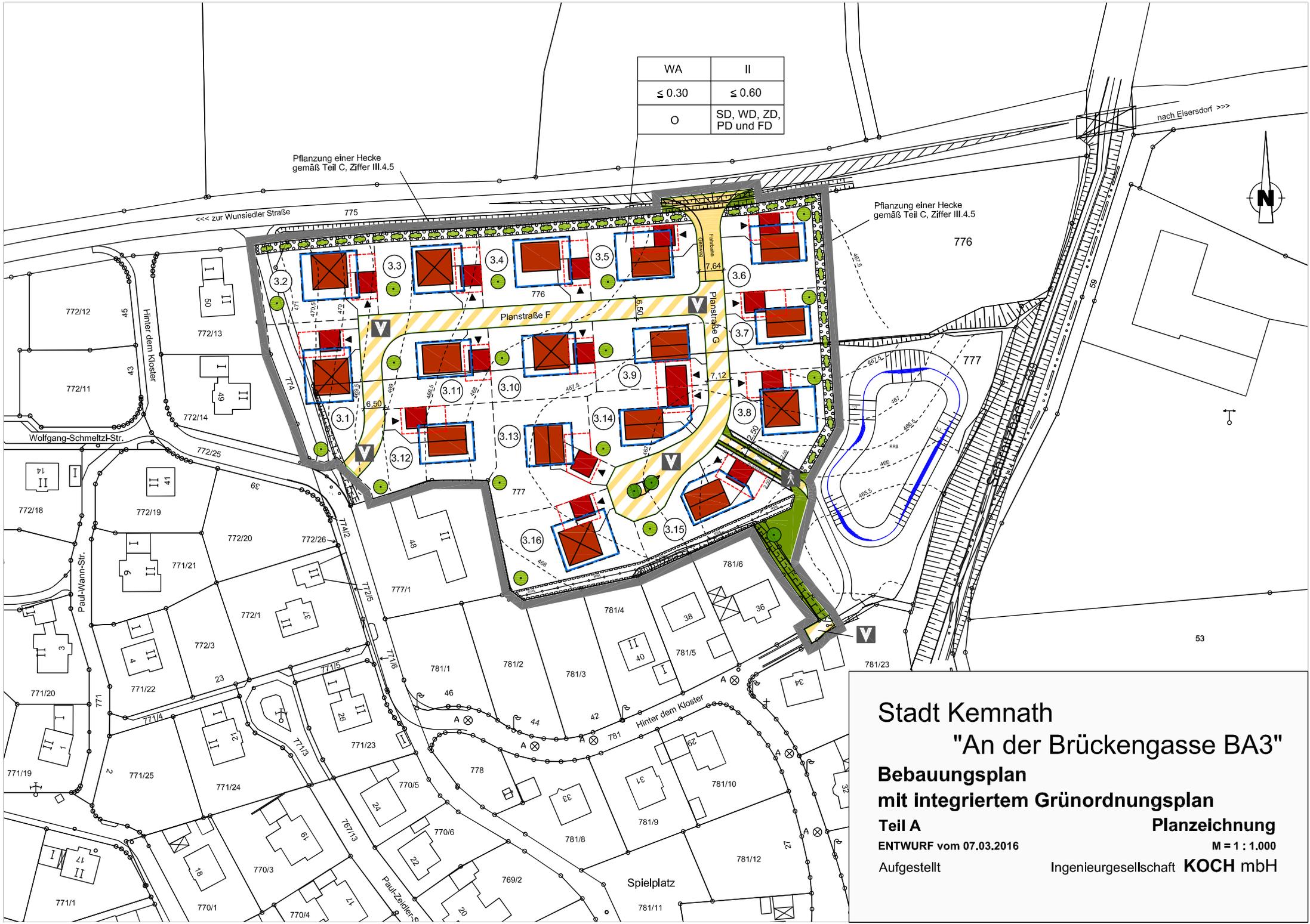
„An der Brückengasse BA 3“

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

**Teil A
Teil B**

**Planzeichnung
Planzeichen als Festsetzungen**

WA	II
≤ 0.30	≤ 0.60
O	SD, WD, ZD, PD und FD



Stadt Kemnath
"An der Brückengasse BA3"

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

Teil A
ENTWURF vom 07.03.2016
 Aufgestellt

Planzeichnung
 M = 1 : 1.000
 Ingenieurgesellschaft **KOCH mbH**

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1, 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweiligen, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Form, beschließt die Stadt Kemnath diesen Bebauungsplan als Satzung.

- § 1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan durch eine Grenze (siehe Planzeichen) festgesetzt.
- § 2 Der Lageplan im M 1:1.000 (Teil A) mit den Planzeichen (Teil B) und den textlichen Festsetzungen einschließlich Grünordnungsplan (Teil C) sind Bestandteile dieser Satzung.
- § 3 Der Bebauungsplan enthält die notwendigen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die erforderlichen Hinweise.
- § 4 Frühere städtebauliche Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten, soweit sie den neuen Festsetzungen entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.
- § 5 Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

TEIL B - PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (siehe Teil C Textliche Festsetzungen)

Schema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
offene Bauweise	Dachform

- 2. Baugrenzen

 Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
Hinweis:
Baulinien nach § 23 Abs. 2 BauNVO sind nicht festgesetzt.

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB und §§ 12, 23 Abs.3 BauNVO)

- 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Verkehrsberuhigter Bereich

 Fuß- und Radweg

- 4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

 Regenwasser- / Schmutzwasserleitung unterirdisch

- 5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche

- 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen

- 7. Sonstige Planzeichen

 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

 Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen (Schutzfläche für Abwasserleitung - AWL) (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

 Vorschlag für Neubau Hauptgebäude

 Vorschlag für Neubau Garage/Carport

 bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummer

z. B. 776
 Parzellennummer

 Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
Maßangaben (in Meter, z. B. 8 m)

 Vorschlag für Baum- / Strauchanpflanzung

 Standortvorschlag für "Hausbaum" (siehe Teil C, Ziffer III.4.1.c)

 Höhenlinien mit Bezeichnung (m ü. NN)

 Böschung

 Grundstückszufahrt

 Sichtweiten Anfahrtsicht: Abstand zum FB-Rand 3 m
Sichtdreieck: l = 70 m bei v_{zul} = 50 km/h

Stadt Kemnath "An der Brückengasse BA3"

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Teil B Planzeichen als Festsetzungen

ENTWURF vom 07.03.2016

Aufgestellt

Ingenieurgesellschaft KOCH mbH



Stadt Kemnath

„An der Brückengasse BA 3“

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Teil C

Textliche Festsetzungen

Teil D

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Teil E

Verfahrensvermerke

Teil C Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	3
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	3
4.	Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze	3
5.	Flächen für Nebenanlagen	3
6.	Höhenlage der baulichen Anlage	4

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.	Allgemeine Hinweise	5
2.	Gestaltung der baulichen Anlagen	5
2.1	Gebäudetypen	
2.1.1	Typ 1 (E+1, SD, WD, ZD)	5
2.1.2	Typ 2 (E+1, PD)	6
2.1.3	Typ 3 (E+1, versetztes PD)	7
2.1.4	Typ 4 (E+1, FD)	7
2.1.5	Typ 5 (E+D, SD)	8
2.2	Dächer	8
2.3	Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachaufbauten	9
2.4	Thermische Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen	9
2.5	Dacheindeckung	9
2.6	Fassadengestaltung	9
2.7	Werbeanlagen	9
3.	Garagenzufahrten, Stellplätze, Flächengestaltung	10
4.	Außengestaltung	10
4.1	Einfriedungen	10
4.2	Geländeveränderungen	10

III. Grünordnerische Festsetzungen und Eingriffsregelung

1.	Allgemeine Hinweise	11
2.	Zeichnerische Festsetzungen	11
3.	Öffentliche Grünflächen	11
4.	Private Grünflächen	
4.1	Allgemeines	11
4.2	Pflanzungen in Sichtdreiecken	11
4.3	Schutz des Oberbodens	12
4.4	Fassaden- und Dachbegrünung	12
4.5	Pflanzgebot	12
5.	Ökologische Ausgleichsmaßnahmen	12

IV. Liste der Gehölz-/Pflanzenarten für Einzel-/Flächenpflanzungen

 13

	Seite
Teil D Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	
I. Nachrichtliche Übernahmen	
1. Lage am Gewässer, Hochwasserüberschwemmungsgebiet	15
2. Altlasten	15
3. Immissionsschutz	15
4. Denkmalschutz	15
II. Hinweise	16
Teil E Verfahrensvermerke	18

C Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 ,19 und 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: $\leq 0,30$

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß: $\leq 0,60$

2 Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 und 6 BauGB und §§ 22 Abs.2, 23 Abs.3 BauNVO)

Bauweise: offene Bauweise
nur Einzelhäuser (E) zulässig

Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Einzelhaus (E): max. 2 WE

Die Festlegung der Baugrenzen für Wohngebäude sind der Planzeichnung (Teil A und Teil B) zu entnehmen. Gemäß § 23 Abs.3 Satz 2 dürfen Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen max. 50 cm überschreiten (Vortreten).

Die Festlegung der Baugrenzen für Garagen und überdachte Stellplätze sind der Planzeichnung (Teil A und Teil B) zu entnehmen. Gemäß § 23 Abs.3 Satz 2 dürfen Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen max. 10 cm überschreiten (Vortreten).

Die Abstandsflächen/Abstände gemäß Artikel 6 BayBO gelten unverändert.

Baulinien gemäß § 23 Abs.2 BauNVO sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

4. Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind in den ausgewiesenen überbaubaren Flächen anzuordnen (siehe Ziffer 3.).

Der Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen muss mind. 5,00 m betragen.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Für das Wohngebiet wird ein Stellplatzschlüssel von 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen

(§§ 14, 23 Abs.5 BauNVO und Art. 57 BayBO)

Verfahrensfreie Bauvorhaben (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden (§ 23 Abs.5 der BauNVO kommt nicht zur Anwendung). Davon ausgenommen sind folgende Nebenanlagen:

- a) Terrassen
- b) Müllhäuschen

-
- c) Gartenhäuschen, Gartenlauben, überdachte Holzlegen, Geräteschuppen, Holzschuppen und dergleichen, Pergolen und privat genutzte Gewächshäuser (nicht Wintergärten) bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 20 m² je Baugrundstück.
 - d) nicht überdachte Holzlegen (Höhe max. 1,80 m) bis max. 10 m² mit einem Abstand von mind. 1,00 m von der Grundstücksgrenze.

6. Höhenlage der baulichen Anlage

(§ 9 Abs.3 BauGB)

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) darf max. 50 cm über der Straßenoberkante des gebäudezugewandten Fahrbahnrandes liegen, gemessen wird in der Mitte der straßenzugewandten Wohnhausfassade senkrecht zum Straßenrand. Bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudeseite der Grundstückszufahrt (Garagenseite).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Hinweise

Die **Wandhöhe** wird an der Außenseite der Außenwand gemessen, von Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der OK Dachhaut (siehe Regelquerschnitte Ziffer 2.1).

Der **Firstpunkt** wird am höchsten Punkt des Daches an der Außenseite der Giebelwand gemessen, von OK RFB EG bis zum Schnittpunkt der Giebelaußenwandlinie mit der OK Dachhaut.

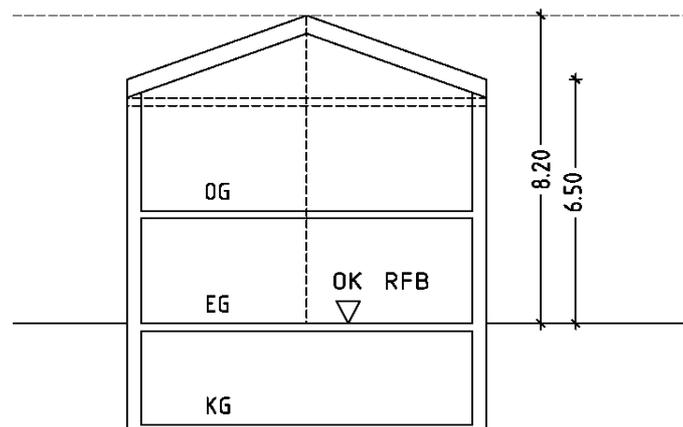
Die **Kniestockhöhe** wird an der Außenwand gemessen und ist das Maß vom Rohfußboden der Decke über EG bzw. 1.OG bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Unterkante Sparren.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Gebäudetypen

Regelquerschnitte (ohne Maßstab)

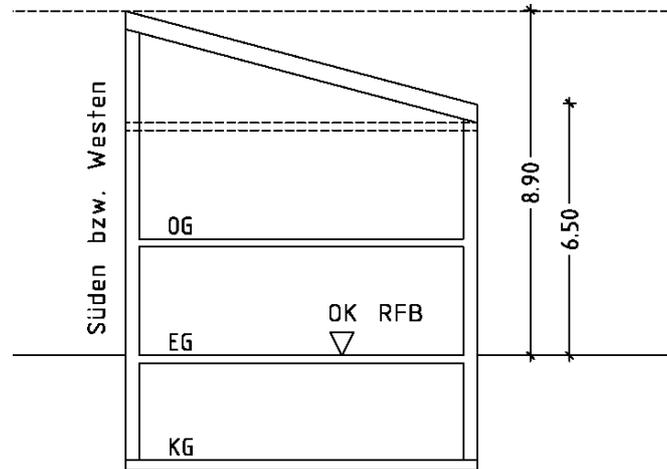
2.1.1 TYP 1



Bauform	: E+I
Dachausbildung	: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD)
Dachneigung	: 15° bis max. 25°
max. Wandhöhe (traufseitig)	: 6,50 m
max. Firsthöhe	: 8,20 m
<u>kein</u> Kniestock	

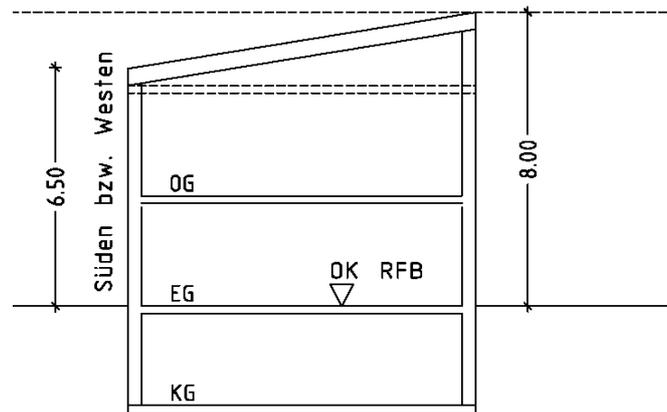
2.1.2 TYP 2

Bauform : E+I
Dachausbildung : Pultdach (PD)

TYP 2-1

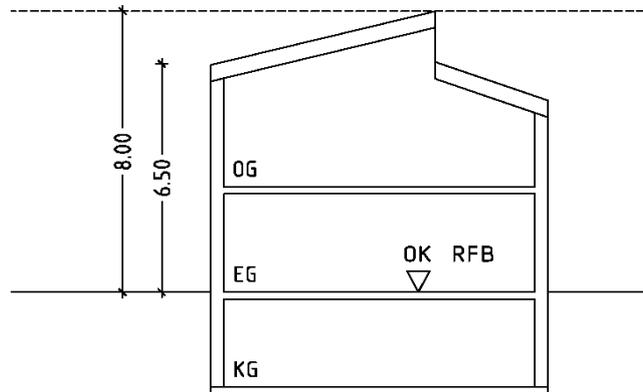
Dachfläche nach Norden bzw. Osten

Dachneigung : 5° bis max. 18°
max. Wandhöhe (Traufe) : 6,50 m
max. Firsthöhe : 8,90 m
kein Kniestock

TYP 2-2

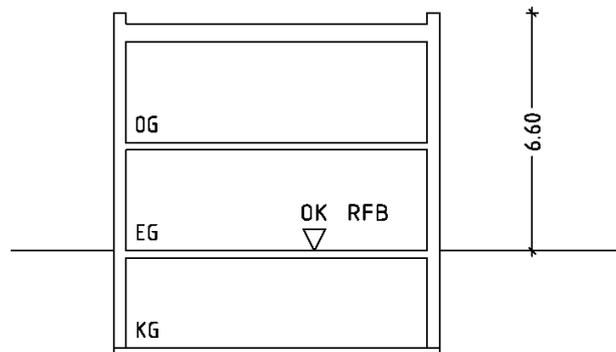
Dachfläche nach Süden bzw. Westen

Dachneigung : 5° bis max. 10°
max. Wandhöhe (Traufe) : 6,50 m
max. Firsthöhe : 8,00 m
kein Kniestock

2.1.3 TYP 3

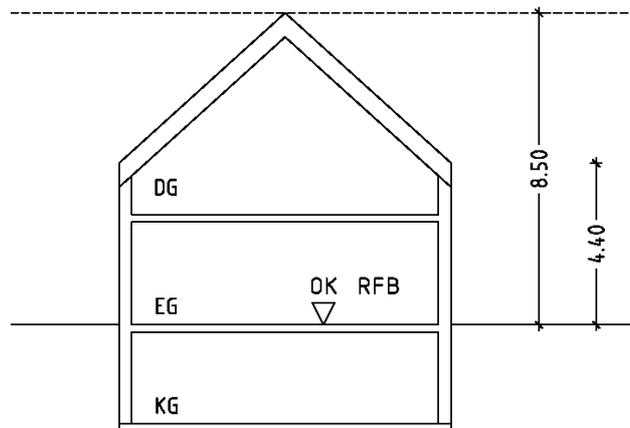
Bauform	: E+I
Dachausbildung	: versetzte Pultdächer
Dachneigung	: 5° bis max. 18°
max. Wandhöhe (traufseitig)	: 6,50 m
max. Firsthöhe	: 8,00 m
<u>kein</u> Kniestock	

Teilung der Gebäudevolumen im Verhältnis 2/3 Hauptbaukörper zu 1/3 untergeordneter Baukörper.

2.1.4 TYP 4

Bauform	: E+I
Dachausbildung	: Flachdach (FD)
max. Wandhöhe (traufseitig) / Attikahöhe	: 6,60 m

2.1.5 TYP 5



Bauform	:	E+D
Dachausbildung	:	Satteldach (SD) (versetztes Dach zulässig)
Dachneigung	:	35° bis max. 48°
max. Wandhöhe (traufseitig)	:	4,40 m
max. Firsthöhe	:	8,50 m
Kniestock	:	1,00 m, max. Wandhöhe (traufseitig) bindend

2.2 Dächer

Die Firstrichtungen für Wohn- und Garagengebäude und überdachte Stellplätze sind frei wählbar.

Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 70 cm, am Ortgang bis max. 40 cm zulässig.

Zur Überdachung des Wohnhauseinganges oder einer außen liegenden Kellertreppe sind Dachüberstände (Abschleppung des Daches) bis zu 1,50 m Tiefe mit einer max. Länge von 1/3 der Hauptgebäuelänge zulässig. Bei Wohngebäuden der Typen E+1 muss diese Überdachung vom Hauptdach abgesetzt werden.

Die Dächer der Garagen und überdachten Stellplätze sind in Dachdeckung und Neigung dem Hauptgebäude anzugleichen. Flachgeneigte Dächer oder Flachdächer sind zulässig, eine extensive bzw. intensive Dachbegrünung dieser Dächer wird gewünscht.

Die Dächer der Garagen und/oder überdachten Stellplätze der Bauparzellen Nr. 3.9 und 3.14 sind bei gegenseitigem Grenzsanbau (Grenzbebauung) als Flachdach auszubilden. Der Nachbauende muss sich an den Bestand profilgleich anpassen. Der Stauraum vor den Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden darf nicht überdacht werden.

Anbauten und Überdachungen (Pergolen, Terrassenüberdachungen) an den Wohngebäuden sind im Erdgeschoss bis max. 2/3 der Gebäuelänge zulässig. Sie müssen dem Hauptbaukörper gestalterisch untergeordnet sein.

Flachdächer von zweigeschossigen Wohngebäuden dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.

2.3 Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachaufbauten

Gauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Die Summe der Gaubenbreiten je Dachseite darf max. 1/2 der Dachlänge betragen. Der Gaubenfirstpunkt muss mind. 1,00 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen, Einzelgauben dürfen eine max. Breite von 2,50 m haben. Der Abstand der Gauben zur Dachkante am Ortgang muss mind. 1,50 m betragen.

Zwerchgiebel sind nur beim Gebäude-Typ 5 zulässig. Die Gesamtbreite des Zwerchgiebels darf max. 1/2 der Gebäudelänge betragen.

Beim Gebäude-Typ 4 (FD) sind Dachaufbauten (z.B. Lichtkuppeln) bis zu einer max. Höhe von 1,50 m ab OK Dachhaut zulässig und müssen im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet sein.

2.4 Thermische Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen

Wird für die Dachmontage von Kollektoren eine Aufständering notwendig, so darf die Oberkante der Konstruktion/Platten die Firstlinie des Wohnhausdaches nicht überragen.

Beim Gebäude-Typ 4 (FD) dürfen die Konstruktionen/Platten der Aufständeringen eine max. Höhe von 1,50 m ab OK Dachhaut nicht überschreiten und die Gebäudekanten nicht überragen.

Die Aufstellung von Kollektoranlagen außerhalb der überbaubaren Flächen ist nicht zulässig (vergl. I. Ziffer 5).

2.5 Dacheindeckung

Die Dächer der Gebäude sind mit Dachziegeln, Betondachsteinen oder Holzschindeln einzudecken. Pult-, Walm- und Zeltdächer können mit einer Metalleindeckung aus beschichtetem Kupfer, Zink oder Aluminium ausgeführt werden. Unbeschichtete Metalleindeckungen sind aufgrund des problematischen Metallabtrages nicht zugelassen.

Flach geneigte Dächer können auch als extensiv bzw. intensiv begrünte Dächer ausgeführt werden.

Flachdächer sind gekiest oder extensiv bzw. intensiv begrünt auszuführen.

Für alle Wohngebäude und Garagen bzw. überdachten Stellplätze sind Trapezbleche, Bitumenschindeln, Bitumenpappe oder Ähnliches nicht erlaubt.

2.6 Fassadengestaltung

Fassadenflächen sind geputzt mit einfachen schlichten Strukturen oder Holzverschalungen auszuführen. Kunststoffverkleidungen, Faserzementplatten oder andere Plattenarten sowie Zierputze sind unzulässig. Gebäudesockel sind der Fassade farblich anzugleichen.

Fassadenelemente (z.B. transluzente Wärmedämmung) zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

2.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenschildern, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, bis zu einer Größe von 0,60 m² zulässig.

3. Garagenzufahrten, Stellplätze, Flächengestaltung

Befestigte Flächen, wie Garageneinfahrten und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten, Terrassen und befestigte Hof- und Verkehrsflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und versickerungsfähig z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfuge, Spurenbefestigung oder Schotterrasen herzustellen.

Die Anrechnung befestigter Flächen mit einem wasserdurchlässigen Belag auf die GRZ erfolgt unter Beachtung des spezifischen Abflussbeiwertes.

4. Außengestaltung

4.1 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen, sowie Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Zaun mit einer max. Höhe von 1,25 m oder als geschnittene Hecke aus heimischen Laubgehölzen (siehe Ziffer IV. Liste der Gehölz-/Pflanzenarten) bis zu einer max. Höhe von 1,80 m jeweils ab Oberkante Gelände bzw. Straße zulässig.

Nicht zugelassen sind Einfriedungen mit Kunststoffplatten, Platten jeglicher Art, Rohrmatten oder Stacheldraht.

Massive Einfriedungsmauern sind unzulässig.

Zaunsockel sind nur entlang der Straßen bis zu einer Höhe von max. 25 cm über OK Straße zulässig.

4.2 Geländeänderungen

Werden durch die vorhandene Topographie Geländesprünge zur Gestaltung des Grundstückes notwendig, so sind diese auf dem eigenen Grundstück in Form von bepflanzten Böschungen oder Stützmauern als Trocken- oder Gabionmauern mit einer max. Höhe von 1,00 m auszuführen.

Kellergeschosse dürfen talseitig bis max. 1,50 m oberirdisch sichtbar sein.

III. Grünordnerische Festsetzungen und Eingriffsregelung

1. Allgemeine Hinweise

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Aus der Verantwortung des Menschen für die natürlichen Lebensgrundlagen, auch für künftige Generationen, sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und so weit erforderlich wiederherzustellen (Art. 1 BayNatSchG). Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten (Auszug § 2 Abs.1 und 2 BNatSchG). Nach Art. 3 Abs.2 BayNatSchG werden die Aussagen des Grünordnungsplanes Bestandteil des Bebauungsplanes und mit ihm rechtsverbindlich.

2. Zeichnerische Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen sind dem Teil A und Teil B zu entnehmen.

3. Öffentliche Grünflächen

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Grünflächen bei der Wendeanlage und westlich vom Fußweg zur Straße „Hinter dem Kloster“ werden mit kleinkronigen Bäumen, Sträuchern und Stauden entsprechend der Pflanzliste (siehe Ziffer IV. Liste der Gehölz-/Pflanzenarten) bepflanzt.

4. Private Grünflächen

4.1 Allgemeines

Alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge und Terrassen befestigten oder nicht als Wasserflächen gestalteten Flächen sind mit standortgerechten Ansaaten oder Pflanzen unter Beachtung der vorgegebenen Grenzabstände zu begrünen. Die Flächen sind im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gestaltung und Artenauswahl der Bepflanzung (siehe Ziffer IV. Liste der Gehölz-/Pflanzenarten) sind unter Beachtung der nachfolgenden Punkte und den Festsetzungen freigestellt:

- a) Nadelgehölze sind bis zu einem Anteil von 10% zulässig.
- b) Bei der Auswahl der Gehölz-/Pflanzenart, des Pflanzstandortes und der regelmäßigen Pflegemaßnahmen der Gehölze und Hecken muss auf die weitestgehende Verschattungsfreiheit der Nachbargebäude (Südfassade) geachtet werden.
- c) Dem Baugrundstückseigentümer wird die Pflanzung eines Hausbaumes mittlerer bis kleiner Größe, vorzugsweise eines Obstbaumes, entsprechend der Pflanzliste auferlegt. Um die weitestgehende Verschattungsfreiheit der benachbarten Wohnhäuser zu bewahren, muss der Baumstandort und die Pflanzenwahl mit der Stadt Kemnath abgestimmt werden.

4.2 Pflanzung in Sichtdreiecken

Bäume, Sträucher, Hecken und Büsche in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften auszuasten und dürfen die Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

4.3 Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Deckansaat zu versehen.

4.4 Fassaden- und Dachbegrünung

Fassadenbegrünungen und Begrünung von flach geneigten Dächern / Flachdächern werden zur Verbesserung des Kleinklimas gewünscht.

Die Art der Fassaden- und Dachbegrünung ist nach architektonischen und statischen Kriterien auf den Einzelfall abzustimmen.

4.5 Pflanzgebot

Zur harmonischen Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wird auf den nördlichen und nordöstlichen Baugrundstücken des Baugebietes (Bauparzellen Nr. 3.2 bis 3.8) ein Pflanzgebot zur Pflanzung einer lockeren, frei wachsenden Wild- und Ziersträucherhecke (Breite ca. 3 m) als Ortsrandeingrünung entsprechend der Pflanzliste festgesetzt (siehe Planzeichnung Teil A und Ziffer IV. Liste der Gehölz-/Pflanzenarten).

5. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Der Nachweis über die Ermittlung der Ökologischen Ausgleichsflächen wird im Anhang zum Umweltbericht (siehe Teil F, Teil G und Teil H) geführt. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Kemnath.

IV Liste der Gehölz-/Pflanzenarten für Einzel-/Flächenpflanzungen

	(Botanischer Name)	(Deutscher Name)
1. Großbäume		Großkronige Bäume mind. STU 18-20 Kleinkronige Bäume mind. STU 16-18
1.1 Großbäume groß	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Tilia cordata Quercus robur Fraxinus excelsior	Spitzahorn Bergahorn Winterlinde Stieleiche Esche
1.2 Großbäume klein bis mittel	Sorbus aucuparia Betula pendula Pyrus communis Prunus avium Carpinus betulus Malus silvestris Acer campestre	Vogelbeere Sandbirke Wildbirne Vogelkirsche Hainbuche Holzapfel Feldahorn
2. Obstbäume		Halb- und Hochstämme STU 10-12 Obstbäume sind aus der Kreissortenliste beim Landratsamt zu erfragen.
	Malus Juglans Pyrus Prunus	Apfel Walnuss Birne Pflaume, Kirsche
3. Sträucher	Salix aurita Salix cinerea Corylus avellana Salix viminalis Cornus mas Rosa canina Salix purpurea Sambucus nigra	Ohrweide Aschweide Haselnuss Korbweide Kornelkirsche Hundsrose Purpurweide Holunder
4. Sonstige Hecken- und Gebüschpflanzungen	Corylus avellana Carpinus betulus Sorbus aucuparia Rhamnus catharticus Crataegus laevigata Prunus spinosa Rosa canina	Haselnuss Weißbuche Vogelbeere Kreuzdorn Weißdorn Schlehdorn Hundsrose
5. Bodendeckende Laubgehölze, Stauden	Rosa in Sorten Potentilla in Sorten Spiraea in Sorten Lavendel in Sorten	bodendeckende Rosen Fingerkraut Spierstrauch Lavendel

6. Stauden

Bergenia cordifolia	Bergenie
Geranium in Arten und Sorten	Storchschnabel
Alchimilia mollis	Frauenmantel
Waldsteinia ternata	Waldsteinie

7. Kletterpflanzen

Lonicera in Sorten	Geißblatt
Polygonum	Knöterich
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Clematis Wildarten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Actinidia arguta „Weiki“	„Bayern-Kiwi“

8. Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

- a) Gehölze mit auffälligen Laub- und Nadelfärbungen wie z.B. Blaufichte sowie alle blaunadeligen Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- b) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidalaufrechten Wuchsformen wie z.B. Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaums (Thuja) und der Säuleneiben sowie der Essigbaum.
- c) Auf öffentlichen Grünflächen und privaten Grünflächen, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, sollte die Verwendung von giftigen Pflanzen vermieden werden.

D Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

I. Nachrichtliche Übernahmen

1. Lage am Gewässer, Hochwasserüberschwemmungsgebiet

Unmittelbar östlich des Bebauungsplan-Gebietes verläuft der Schirnitzbach. Der Bereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

2. Altlasten

Im Vorhabensbereich sind keine bodenschutzrechtlichen Altlasten bekannt. Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahme auftreten, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren. Sich daraus ergebende Verzögerungen des Bauablaufes sind nicht auszuschließen und müssen geduldet werden.

3. Immissionsschutz

Die im Norden und Osten an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Dies betrifft auch die ordnungsgemäße Ausbringung von Gülle und Jauche.

Östlich des Baugebietes liegt der landwirtschaftliche Aussiedlerstandort auf Flur-Nr. 55 der Gemarkung Eisersdorf. Bei vorgenanntem Betrieb handelt es sich um einen ehemaligen Rinderhaltungsbetrieb. Für diese Art der Tierhaltung sollen aus Gründen der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen Abstände von 120 m zwischen Emissionsquellen und dem Rand der Bebauung nicht unterschritten werden. Der Abstand vom Rinderstallgebäude zum Baugebietsrand beträgt rund 110 m bzw. zur Baugrenze der Wohnbebauung mind. 115 m (§ 23 Abs.3 BauNVO).

Aktuell liegen Bauanträge vor, die eine Pferdehaltung (etwa 30 Tiere) an dem Außenbereichsstandort der Flur-Nr. 55 beinhalten. Die aktuelle Bauplanung sieht einen Abstand der relevanten Emissionsquellen bei der Pferdehaltung von rund 120 m zum Rand des Wohngebiets vor. Die Abstandsverhältnisse sind aus fachlicher Sicht in Ordnung. Näher an das Wohngebiet werden die Koppelflächen heranrücken. Sie werden bei ordnungsgemäßer Nutzung keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Baugebiet hervorrufen. Der Abstand zwischen möglichen Koppelflächen und dem Baugebiet beträgt rund 60 m.

Geräuschimmissionen von den Verkehrswegen (St 2665, Wunsiedler Straße und Verbindungsstraße nach Eisersdorf) bedürfen aus fachlicher Sicht keiner näheren Untersuchung.

4. Denkmalschutz

Bodenfunde/-denkmäler unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht und müssen unverzüglich den zuständigen Behörden bekannt gemacht werden. Sich daraus ergebende Verzögerungen des Bauablaufes sind nicht auszuschließen und müssen geduldet werden.

II. Hinweise

1. Die **Abwasserentsorgung** erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über das örtliche Mischwasserkanalnetz beseitigt. Die Regenwasserableitung erfolgt über einen Regenwasserkanal gedrosselt über ein offenes Regenrückhaltebecken in den Vorfluter „Schirnitzbach“. Das Regenrückhaltebecken liegt südöstlich des Baugebietes zwischen dem Fußweg und dem Vorfluter.
2. Im Plangebiet ist eine **Kellergeschoss-Abwasserentsorgung** im Freispiegelgefälle nicht gewährleistet. Sofern ein Baugrundstückseigentümer den Bau eines Kellergeschosses beabsichtigt, muss dieser die Kellerentwässerung individuell planen (z.B. SW-Hebeanlage, weiße Wanne).
3. Die **SW-/RW-Grundstückshausanschlüsse** werden bis max. 1,00 m über die Grenze auf die Parzelle geführt. Vom Grundstückseigentümer sind auf dem Baugrundstück Kontrollschächte für die Entsorgungsleitungen vor Einleitung in das öffentliche Leitungsnetz der Stadt Kemnath zu errichten.
4. Eine **Regenwassernutzung** (z.B. mittels Zisternen) wird ausdrücklich gewünscht. Im Fall der Regenwassernutzung sind ein zusätzlicher, geeichter Wasserzähler vorzusehen und ein Überlauf an den Regenwasserkanal herzustellen.
Die Inbetriebnahme, Stilllegung und bauliche Veränderung einer Regenwassernutzungsanlage bedarf einer Mitteilung an das zuständige Gesundheitsamt. Eine direkte Verbindung zwischen Trinkwassernutzungsanlage und Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig. Das DVGW Arbeitsblatt 555 sowie das Merkblatt RWNA (Regenwasser-Nutzungsanlagen) sind zu beachten.
5. Alle **Ver- und Entsorgungsleitungen** werden bis auf die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten im neu zu erstellenden Straßenbereich und innerhalb der öffentlichen Grünflächen verlegt.
6. Bei Ausbildung eines Kellergeschosses bzw. bei der Gründung ist zu beachten/berücksichtigen, dass aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse in Verbindung mit der Hanglage **stauendes/drückendes Schichten-/Hangwasser** nicht ausgeschlossen werden kann.
7. Das Baugebiet wird von einem **oberflächennahen Abfluss** (Oberflächenwasser) geprägt. Gemäß Hochwasserschutzfibel sind bei oberflächennahem Abfluss tiefliegende Bauwerksöffnungen, Fenster, Türen usw. zu vermeiden. Andernfalls sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (schadlose Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser).
8. **Fassadenbegrünungen** sollen im Sinne einer Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Baugebietes **mit Kletterpflanzen** laut Pflanzliste (siehe Teil C Ziffer IV.) durchgeführt werden; dies gilt insbesondere für fensterlose Mauerflächen.
9. Für die Gebäudeheizung, Warmwasseraufbereitung und Stromerzeugung sollen nach Möglichkeit natürlich sich erneuernde **Energiequellen** genutzt werden. Bei Tiefbohrungen für Erdwärmesonden sind die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.
10. Die **Festlegung der Höhenlage** der baulichen Anlage (OK FFB EG) hat in Absprache mit der Stadt Kemnath zu erfolgen (siehe Teil C Ziffer I.6.).

-
11. Dem Bauantrag muss ein **Nachweis über** die Einhaltung der **Abstandsflächen** gemäß Art. 6 BayBO beigelegt werden (§ 9 Abs.4 BauGB). Das Optionsrecht nach Art. 6 Abs.7 BayBO kommt nicht zur Anwendung.
 12. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der verwendeten Formulierung „**weitestgehende Verschattungsfreiheit**“ kein Rechtsanspruch auf ein „verschattungsfreies“ Baugrundstück/Wohngebäude besteht. Diese Formulierung soll die Grundstückseigentümer und künftigen Nachbarn lediglich darauf hinweisen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans das „solare Bauen“ (aktive und passive Sonnenenergienutzung) angestrebt, gefördert und bewahrt werden soll. Diesem Planungsgrundsatz folgend, wurden die Baugrenzen nach § 23 Abs.3 BauNVO so gewählt, dass zwischen den Gebäuden ein Mindestabstand von 14 m eingehalten wird.

E Verfahrensvermerke

0. Die Stadt Kemnath erlässt auf der Grundlage von:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanzV	Planzeichenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz

den Bebauungsplan „An der Brückengasse BA 3“ als Satzung.

1. Der Stadtrat der Stadt Kemnath hat in der Sitzung vom 14.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Brückengasse BA 3“ beschlossen. Gemäß § 2 Abs.1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss am 17.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.12.2015 hat in der Zeit vom 18.12.2015 bis einschließlich 29.01.2016 stattgefunden. Der Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung lag in der Fassung vom 01.12.2015 während der Dienststunden im Rathaus Kemnath, Stadtplatz 38, Zimmer 23 öffentlich aus. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde am 17.12.2015 mit dem Hinweis auf die Auslegungsfrist öffentlich bekannt gegeben.
3. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.12.2015 bis einschließlich 29.01.2016. Sie wurden mit Schreiben vom 18.12.2015 um Stellungnahme gebeten.
4. Der Stadtrat der Stadt Kemnath hat in der Sitzung vom 07.03.2016 das Einverständnis mit dem Inhalt des Bauleitplanes und die Durchführung des Auslegungsverfahrens beschlossen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienststunden im Rathaus Kemnath, Stadtplatz 38, Zimmer 23 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist am mit dem Hinweis auf die Auslegungsfrist ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die Stadt Kemnath hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Kemnath, den
(Siegel - Unterschrift Bürgermeister)

8. Das Landratsamt Tirschenreuth hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom Nr. gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Ausgefertigt

Kemnath, den
(Siegel - Unterschrift Bürgermeister)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit wirksam/in Kraft getreten.

Kemnath, den
(Siegel - Unterschrift Bürgermeister)



Stadt Kemnath

„An der Brückengasse BA 3“

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Teil F

Begründung und Umweltbericht

	Seite
A	
Begründung	
1. Anlass und Erfordernis der Planung, Bedarfsnachweis	2
2. Planungsrechtliche Situation	3
3. Beschreibung des Planungsgebietes	
3.1 Lage im Raum	3
3.2 Lage in der Stadt Kemnath	3
3.3 Topographie und Charakterisierung von Natur und Landschaft	3
3.4 Geltungsbereich	4
3.5 Flächenbilanz	4
4. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung	
4.1 Städtebauliche Konzeption	4
4.2 Geplante bauliche Nutzung	4
5. Bodenordnung	5
6. Bodendenkmalpflege	5
7. Erschließung	
7.1 Verkehrserschließung	5
7.2 Versorgungs- und Entsorgungssysteme	5
8. Gestalterische Ziele der Grünordnung	5
B	
Umweltbericht	
1. Einleitung	
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	6
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	6
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung und Planung	
2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene	6
2.2 Schutzgut Boden	7
2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	7
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
2.5 Schutzgut Landschaft	8
2.6 Schutzgut Mensch	8
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
3. Prognose über die zu erwartende Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	9
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen	
4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	9
4.2 Ausgleichsmaßnahmen	10
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	10
6. Beschreibung der Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	10
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	10
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	11

Dem vorliegenden Bebauungsplan „An der Brückengasse BA 3“ ist nach § 9 Abs.8 BauGB eine Begründung für das Vorhaben mit Angaben nach § 2a BauGB und eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB beizulegen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung dargestellt werden.

A Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planung, Bedarfsnachweis

Die Nachfrage Bauwilliger nach entsprechenden Baugrundstücken ist im Stadtgebiet von Kemnath nach wie vor ungebrochen groß.

Aufgrund des Umstandes, dass die Stadt Kemnath selbst kaum noch über freie Baugrundstücke verfügt und darüber hinaus die in privater Hand befindlichen freien Bauflächen nahezu ausnahmslos nicht verfügbar sind, hat sich die Stadt Kemnath entschlossen, ein weiteres Baugebiet auszuweisen.

Die Stadt hat sich für die betroffenen Flur-/Baugrundstücke bereits Kaufoptionen gesichert, so dass die spätere Verfügbarkeit der Grundstücke gewährleistet ist. Mit Veräußerung an die jeweiligen Bauwerber sollen die Baugrundstücke später ausschließlich mit entsprechendem Bauzwang belegt werden, um so einer längeren Nichtbebauung vorzubeugen. Damit soll der starken Nachfrage von Bauwerbern möglichst kurzfristig Rechnung getragen werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass auch dieses Baugebiet relativ rasch bebaut wird. Aktuell liegen bereits 5 Reservierungen vor.

Die Entwicklung der Stadt Kemnath in den letzten Jahren ist durchwegs positiv zu bewerten. Die durchschnittliche Bevölkerungszunahme p.a. seit 1989 beträgt immerhin rund 0,3 %.

In den letzten Jahren wurden in Kemnath zahlreiche Baugebiete ausgewiesen und kontinuierlich bebaut.

Das in den Jahren 2011 und 2013 umgesetzte Baugebiet „An der Brückengasse“ umfasste 28 städtische Baugrundstücke, von denen aktuell nur noch ein Baugrundstück sich im Eigentum der Stadt Kemnath befindet. Die 27 verkauften Bauparzellen sind bereits weitestgehend bebaut.

Im Jahr 2015 wurde das Baugebiet „Eisersdorfer Au – Erweiterung“ mit 10 Bauparzellen ausgewiesen, von denen bereits 8 Baugrundstücke verbindlich reserviert sind. Noch in diesem Jahr ist mit der Umsetzung von 5 Wohngebäuden zu rechnen.

Im Stadtgebiet von Kemnath sind derzeit keine freien Baugrundstücke, welche sich im Besitz der Stadt befinden, vorhanden. Freie, unbebaute Grundstücke sind in privater Hand und stehen für Bauwerber aufgrund mangelhafter Abgabebereitschaft der Eigentümer nicht zur Verfügung. Leerstände im Gebäudebestand im Kemnather Stadtbereich, welche eine konkrete Alternative zur Baugebietsausweisung darstellen könnte, sind gegenwärtig nicht vorhanden.

Im Zuge der künftigen Vorsorge zur gemeindlichen Entwicklung ist der Bedarf der hier ausgewiesenen Baugrundstücke aus den genannten Gründen dringend gegeben.

Grundlegend für die Planung des Baugebietes waren vor allem die Grundgedanken des „Solaren Bauens“, der „Grünen Stadt“ und der nachhaltigen, naturnahen Regenwasserbewirtschaftung. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll den zukünftigen Bauherren die Möglichkeit gegeben werden energieeffizient, individuell, architektonisch wertvoll und vielgestaltig zu planen und zu bauen.

2. Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kemnath ist das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage im Raum

Die Stadt Kemnath liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Tirschenreuth, im Regierungsbezirk Oberpfalz. Bezüglich regionalplanerischer Belange gehört die Stadt zur Planungsregion „Oberpfalz Nord“ und wird als Mittelzentrum eingestuft. Hinsichtlich der naturräumlichen Belange ist Kemnath dem sogenannten „Kemnather Land“ zuzuordnen, einer fruchtbaren, fast ebenen Landschaft mit mehreren ehemaligen Vulkanen aus der Zeit des Tertiärs.

3.2 Lage in der Stadt Kemnath

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Randbereich der Stadt Kemnath, Richtung Staatsstraße St 2665. Das Baugebiet weist ein von Nordwesten nach Südosten einfallendes Gelände auf.

Begrenzt wird das Planungsgebiet:

- im Norden durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Eisersdorf,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und dem „Schirnitzbach“,
- im Westen durch das Baugebiet „An der Brückengasse“ BA1/BA2 und
- im Süden durch das Baugebiet „Hinter dem Kloster“.

3.3 Topographie und Charakterisierung von Natur und Landschaft

Das Gelände fällt von Nordwesten im Bereich der Eisersdorfer Straße nach Südosten Richtung Baugebiet „Hinter dem Kloster“ um ca. 5,50 m. Die Geländehöhe entwickelt sich von ca. 471,50 m ü NN bis hin zu 466,00 m ü NN.

Naturräumlich gesehen befinden wir uns im sogenannten Oberpfälzischen Hügelland mit Gesteinen des Trias und des Jura (Sandstein). Aufliegend im UG Kiese und Terrassenschotter mit dünner Überdeckung bindiger Lehme und geringer Mutterbodenauflage.

Im beplanten Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Um Aussagen zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden zu erhalten, wurden im Zeitraum vom 11.09. bis 07.10.2009 verschiedene Felduntersuchungen (3 Rammkernsondierungen und 1 Sickerversuch) durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden:

- a) Bei den Sondierungen wurden relativ gleichmäßige geologische Verhältnisse angetroffen. Unter den Ackerböden stehen sandige, leicht schluffig-tonige Verwitterungssande an, die fließend in Hangschutt und dann in anstehende Sand- und Tonsteine übergehen. Das gesamte Baugebiet wird von Gesteinen des Oberen Muschelkalks unterlagert.
- b) Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Feldarbeiten in keiner Sondierung festgestellt. Lediglich in einer Sondierung wurde eine Vernässung von Verwitterungsböden als Schichten-/Porenwasser festgestellt (Lage der Sondierung am Rande des Baugebietes „Hinter dem Kloster“).
- c) Hydrogeologisch wird das gesamte Areal durch eine geringe Versickerung bzw. Infiltration von Niederschlägen und auf Grund der Neigung viel mehr durch einen oberflächlichen Abfluss geprägt.
- d) Im Ergebnis der Versickerungsversuche ist eine Versickerung auf dem Gelände des Plangebietes in den unterlagernden mergeligen Sand- und Tonsteinen nicht sinnvoll möglich.

Über eventuell vorhandene Drainagen können keine Aussagen getätigt werden. Das Kleinklima zeigt keine ausgeprägten natürlichen Besonderheiten und klimatisch ausgleichende Vegetationen.

Beim beplanten Gebiet handelt es sich weder um ein Schutzgebiet, noch um ein kartiertes Biotopgebiet. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der beplanten Flächen können keine seltenen Tier- oder Pflanzenarten nachgewiesen werden.

3.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in Teilflächen: Flur-Nr. 774, 775, 776, 777 und 781 der Gemarkung Kemnath

3.5 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 16.795 m². Diese Fläche untergliedert sich zukünftig wie folgt:

Baugrundstücke	14.203 m ²	
Öffentliche Flächen	2.592 m ²	(Erschließungs- und Grünflächen)

4. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

4.1 Städtebauliche Konzeption

Für die Planung des Baugebiets wurde eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden der Stadt Kemnath herangezogen. Diese Fläche wurde bereits im vorliegenden „Kommunalen Entwicklungskonzept für die Stadt Kemnath“ von der Bürogemeinschaft RRV und RSP (Bayreuth) zur nördlichen Abrundung des städtischen Siedlungsgebietes als Allgemeines Wohngebiet vorgeschlagen. Das Gebiet soll ausschließlich dem Wohnen dienen.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Brückengasse BA 3“ entspricht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kemnath.

4.2 Geplante bauliche Nutzung

Durch die Vorgaben der Festsetzungen zum Bebauungsplan werden die zulässigen Baukörper definiert. Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von $\leq 0,30$ und max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus.

Entsprechend den Wünschen zukünftiger Bauwerber und zur Steigerung der Attraktivität des Baugebietes wurde beschlossen, den Bauherren größtmögliche Freiheit in der individuellen Gestaltung ihrer Wohnhäuser zu ermöglichen. Ein weiteres Grundkonzept des Bebauungsplans ist durch die Gestaltung der Parzellen, die Ausrichtung der Baufenster/Baukörper und die architektonische Gestaltungsmöglichkeiten den Bauherren „solares Bauen“ zu ermöglichen und eine weitestgehende Verschattungsfreiheit der Südfassaden der Wohngebäude zu erreichen. Der Bauherr soll die Sonnenenergie sowohl aktiv als auch passiv optimal nutzen können, ohne durch einschränkende Vorgaben bezüglich der Baugestalt zu sehr behindert zu werden. Deshalb sollen verschiedene Bautypen zugelassen werden, die Festsetzungen bezüglich maximaler Wandhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Geschossigkeit enthalten.

Ein weiteres Element des Baugebietes ist auch die Durchgrünung der öffentlichen und privaten Flächen. Unter anderem werden hierbei auch Festsetzungen getroffen, um die Verschattung der nachbarlichen Wohngebäude zu vermeiden.

Auf den sorgsamem Umgang mit den natürlichen Ressourcen (Wasser, Boden) wird von der Stadt Kemnath hingewiesen und soweit möglich durch Beratung

seitens der Stadt Kemnath bzw. der Fachbehörden des Landkreises Tirschenreuth unterstützt.

5. Bodenordnung

Die Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke erfolgt in einem Bauabschnitt.

6. Bodendenkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, so ist deren sachgerechte Bergung und Ausgrabung unerlässlich. Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend dem Landratsamt Tirschenreuth anzuzeigen.

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die Stadt Kemnath liegt im Regierungsbezirk Oberpfalz (Bayern), im Städtedreieck Bayreuth – Weiden – Marktredwitz, direkt an der St 2665 und B 22 und ist über diese an das überregionale Straßennetz A 9 und A 93 verkehrsgünstig angebunden. Das Plangebiet ist über die kommunalen Verbindungs-/Erschließungsstraßen Eisersdorfer Straße und Wunsiedler Straße erreichbar bzw. verkehrstechnisch erschlossen.

7.2 Versorgungs- und Entsorgungssysteme

Die Trinkwasserversorgung einschließlich Löschwasserbereitstellung ist über das örtliche Leitungssystem gesichert.

Die Energieversorgung mit Strom und Gas erfolgt über die örtlichen Anbieter.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das örtliche Mischwasserkanalnetz der Stadt Kemnath. Die Regenwasserableitung erfolgt über ein eigenes Ableitungssystem (Trennsystem) in den Vorfluter „Schirnitzbach“.

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Tirschenreuth organisiert und geregelt.

8. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch Festsetzungen zur Grünordnung Rechnung getragen.

Die angestrebte gezielte Begrünung des gesamten Baugebietes, sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich soll zur Einbindung in die Landschaft beitragen.

Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze (siehe Teil C Ziffer IV.) stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar. Wegen der exponierten Lage am Ortsrand und des Anschlusses an die freie Landschaft ist es erforderlich, hier fremdländische Gehölze auszuschließen.

Den privaten Bauherren wird empfohlen, sich bei der Gartengestaltung von einem freien Landschaftsplaner oder von dem Gartenfachberater des Landkreises Tirschenreuth beraten zu lassen.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Aufgrund des Umstandes, dass die Stadt Kemnath selbst kaum noch über freie Baugrundstücke verfügt, Leerstände im Gebäudebestand im Kemnather Stadtbereich nicht vorhanden sind und die unbebauten Privatbauflächen mangels Abgabebereitschaft der Eigentümer nicht zur Verfügung stehen, hat sich die Stadt Kemnath wegen der ungebrochen hohen Nachfrage Bauwilliger nach entsprechenden Baugrundstücken dazu entschlossen, ein weiteres Baugebiet zur Deckung der dringend benötigten Bauflächen auszuweisen.

Das Baugebiet umfasst 16 Bauparzellen mit insgesamt rund 14.200 m² Baugrundstücksfläche. Die bauliche Nutzung beschränkt sich bedarfskonform auf ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ mit einer Grundflächenzahl $\leq 0,30$ und einer Einzelhausbebauung mit max. 2 Vollgeschossen.

Grundlegend für die Planung des Baugebietes waren vor allem die Grundgedanken des „Solaren Bauens“, der „Grünen Stadt“ und der nachhaltigen, naturnahen Regenwasserbewirtschaftung. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll den zukünftigen Bauherren die Möglichkeit gegeben werden energieeffizient, individuell, architektonisch wertvoll und vielgestaltig zu planen und zu bauen.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall vor allem wegen der Ortsrandlage landschaftsgestalterische Gesichtspunkte berücksichtigt. Für die Umweltprüfung lagen keine Landschaftspläne oder sonstige Umweltpläne vor. Vorhandene Stadtentwicklungskonzepte der Stadt Kemnath wurden in die Prüfung mit einbezogen. Entsprechend den Zielen des Regionalplans wird nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

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

2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Im Plangebiet befinden wir uns in einer wärmeren Klimazone des Oberpfälzer Becken- und Hügellandes. Es liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritimen, feuchtgemäßigten und dem kontinentalen, winterfeuchtkalten Klima. Der Witterungsverlauf im Jahr gestaltet sich sehr wechselhaft. Großwetterlagen mit westlicher Strömungskomponente (Westlagen) überwiegen. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt deutlich über 700 mm mit einem Maximum in der kühlen Jahreshälfte. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 7,0 und 7,5°C; die örtlichen Temperaturen sind als mäßig kühl einzustufen. Das Baugebiet hat keine Bedeutung als kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn oder als Kaltluftentstehungsgebiet.

Auswirkungen

Durch die geplanten Maßnahmen zur Begrünung des Baugebietes wird keine erhöhte Aufheizung der Umgebung erwartet. Auch werden keine Kaltluftabflusshahnen gestört.

Ergebnis

Vorgenannte Ausführungen lassen den Schluss zu, dass das künftige Baugebiet das Klima und die Luft nur in geringem Maße beeinflusst.

2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Die Fläche wird momentan als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine Versiegelung des Bodens ist nur im Bereich des geschotterten bzw. asphaltierten Erschließungsweges vorhanden. Durch die landwirtschaftliche Nutzung wird der Boden ausgelaugt, was zu einer höheren Belastung des Bodens mit Düngemitteln und Pestiziden führt.

Auswirkungen

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden ($GRZ \leq 0,30$), Straßen und Zufahrten werden ca. 50 % der Fläche dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Wohnungsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

Durch die Baumaßnahme wird einerseits der Grad der Versiegelung ansteigen, andererseits wird die Belastung des Bodens durch Düngemittel und Pestizide stark abnehmen. Durch geeignete Bepflanzung und Pflege wird die Qualität des Bodens langfristig zunehmen. Diese Gründe lassen geringe Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut erwarten.

2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Beschreibung

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nächstes Oberflächengewässer ist der „Schirnitzbach“ östlich des Baugebietes. Während der Rammkernsondierarbeiten innerhalb des Plangebietes im September/Oktober 2009 wurde kein Grund-/Schichtenwasser angetroffen. Der anstehende Untergrund ist für eine planmäßige Versickerung ungeeignet. Das Gebiet wird von einem oberflächennahen Abfluss geprägt.

Auswirkungen

Durch die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird der Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden aus der Landwirtschaft und damit eine mögliche Belastung des Grundwassers bzw. des Vorfluters stark reduziert bzw. beendet. Durch die textlichen Festsetzungen wird das Maß der Versiegelung so gering wie möglich gehalten, so dass weiterhin ein großes Maß an naturnahen Retentionsflächen vorhanden sein bzw. geschaffen werden wird. Der Umgang mit dem Oberflächenwasser soll nach dem Prinzip der „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ erfolgen. Im vorliegenden Fall bedeutet dies aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse die Errichtung einer Trennkanalisation mit Ableitung des Regenwassers in Richtung Vorfluter und gedrosselter Einleitung in den Vorfluter „Schirnitzbach“. Das außerhalb des Plangebietes vorgesehene Regenrückhaltebecken vor dem Vorfluter soll als naturnahe Retentionsfläche ausgebildet werden (RRB-Lage: zwischen Fußweg und Vorfluter südöstlich des Plangebietes).

Ergebnis

Vorgenannte Ausführungen lassen den Schluss zu, dass das künftige Baugebiet das Schutzgut Grund-/Oberflächenwasser nur in geringem Maße beeinflusst.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Die gesamte Fläche des künftigen Baugebietes wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. An den Wegrändern findet man vorwiegend nährstoffliebende Gräser und Kräuter. Vorkommen von wertgebenden Pflanzen- und Tierarten sind nicht bekannt.

Auswirkungen

Die momentane Nutzung der Flächen verbunden mit hohen Düngemittelgaben und Einsatz von Pestiziden führt zu einer Arten-Strukturarmut und verhindert eine Besiedlung mit wertgebenden Tier- und Pflanzenarten.

Ergebnis

Die Liste der Gehölz-/Pflanzenarten als Teil der Grünordnung enthält ausschließlich heimische Pflanzenarten, die die Wertigkeit der Flächen des Baugebietes erhöhen werden. Im Baugebiet dürfen zwischen den Baugrundstücken keine gemauerten Sockel errichtet werden; auch der Bau von massiven Einfriedungsmauern ist untersagt. Diese Vorgaben begünstigen die Ansiedlung verschiedenster Kleintiere und Nützlinge. Somit ist der Eingriff in dieses Schutzgut als von geringer Erheblichkeit zu bewerten.

2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Planungsgebiet ist bedingt durch seine landwirtschaftliche Nutzung in seinem Erscheinungsbild monoton und ohne besondere Einzelstrukturen. Die daran angrenzenden Baugebiete „Hinter dem Kloster“ und „An der Brückengasse“ BA1/BA2 runden das Stadtgebiet nicht eindeutig ab.

Auswirkungen

Die Lage des Baugebietes in Verbindung mit der Begrünung entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Pflanzgebot gemäß Teil C Ziffer III.4.5.) wird das Stadtbild der Stadt Kemnath abrunden und harmonisch in die umgebende Landschaft einbinden.

Ergebnis

Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen und die sich ergebende Abrundung des Stadtbildes werden zu einem für die Landschaft positiven Ergebnis führen, somit ist der Eingriff von geringer Erheblichkeit.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Es werden die Aspekte der Belastung der zukünftigen Bewohner durch Lärm, Luftverschmutzung, Verschattung und Erschütterung betrachtet.

Im geplanten Baugebiet gibt es keine Beeinträchtigungen der zukünftigen Bewohner durch ganztägige Verschattung oder Erschütterungen.

Ein jenseits des Schirnitzbach gelegenes landwirtschaftliches Anwesen auf Flur-Nr. 55 der Gemarkung Eisersdorf erzeugt Geruchsmissionen.

Der Geltungsbereich schließt im Norden an die Eisersdorfer Straße an.

Eine Vorbelastung durch Gewerbelärm ist nicht vorhanden.

Auswirkungen

Der Mindestabstand zwischen der Baugrenze der Wohnbebauung und dem bestehenden Rinder-/Pferdestall auf Flur-Nr. 55 der Gemarkung Eisersdorf beträgt rund 115 m. Die durch die Bewirtschaftung der im Norden und Osten an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zeitweise entstehenden Geruchsbelastungen sind ortsüblich und zu tolerieren.

Die Lärmimmissionen von den Verkehrswegen bedürfen aus der Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde keiner näheren Untersuchung. Die Erschließung innerhalb des Baugebietes wurde so geplant, dass es zu keinem Durchgangsverkehr kommen wird.

Ergebnis

Durch das künftige Baugebiet wird es zu keiner erheblichen Mehrbelastung für den Menschen durch Lärm, Luftverschmutzung, Verschattung oder Erschütterungen kommen. Die Maßnahme ist also als Eingriff von geringer Erheblichkeit zu werten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet kommen weder Kultur- noch Bodendenkmäler vor.

3. Prognose über die zu erwartende Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine andere Bebauung als eine Wohnbebauung kann aufgrund des Charakters der angrenzenden Siedlungsteile nicht realisiert werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

4.1.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

- Gestaltung des Gebietes in offener Bauweise, damit Luftströme abfließen können.

4.1.2 Schutzgut Boden

- Schutz und fachgerechte Lagerung des Mutterbodens während der Baumaßnahmen und danach Wiedereinbau desselben.
- Private Verkehrsflächen, Garagenvorplätze, Stellplätze usw. werden weitestgehend mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt.
- Bündelung der Versorgungsleitungen in Straßen und Wegen.

4.1.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

- Sparsamer Umgang mit Wasser während der Bau- und Nutzungsphase.
- Ausführung der „befestigten“ Flächen soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Einleitung des Schmutzwassers in das bestehende Mischwasserkanalnetz der Stadt Kemnath.
- Ableitung des Regenwassers im Trennsystem und gedrosselte Einleitung in den Vorfluter „Schirnitzbach“.
- Befürwortung von Regenwasserzisternen auf den Privatgrundstücken.
- Befürwortung der Ausführung von flach geneigten Dächern der Wohnhäuser und Nebengebäude als begrünte Dächer.

4.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Verzicht auf Sockelmauern unter Zäunen zwischen den Baugrundstücken zur Erhaltung durchgängiger Lebensräume der örtlichen Fauna.
- Keine durchgehende Einfriedung zu den angrenzenden Wiesen- und Ackerflächen.
- Schaffung von Nistplätzen und Unterschlupfmöglichkeiten (z.B. Gehölzpflanzungen, Trockenmauern aus Naturstein).
- Begrünung von Böschungen und Gebäuden, Natursteinmauern.
- Standortgerechte Pflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

- Bei Planung und Ausführung: Anpassung an die vorhandene Topographie.
- Begrünung des Baugebietes mit Obst- und Laubbäumen.

4.1.6 Schutzgut Mensch

- Keine Planung von Durchgangsstraßen, damit wird Verkehrsberuhigung und Lärminderung erreicht.
- Abfallvermeidung und Wertstofftrennung.
- Verwendung von unbelasteten Baustoffen und Baustoffen mit positiver Ökobilanz.
- Begrünung zur Steigerung der Lebensqualität.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die notwendigen Flächen für den Ausgleich werden im Anhang Teil G „Ermittlung des Ausgleichserfordernisses“ ermittelt.

Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 523 der Gemarkung Schönreuth, die sich im Eigentum der Stadt Kemnath befindet, bereitgestellt.

Bezüglich der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Anhang Teil H „Ausgleichsfläche Flur-Nr. 523 Schönreuth, Maßnahmen- und Bewirtschaftungsplan“ verwiesen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Wohnen untersucht. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden andere Erschließungskonzepte überprüft. Da die Umweltauswirkungen vergleichbar waren, wurde der vorliegenden Planung der Vorzug gegeben. Die vorgesehene lockere Bebauung ist durch die, von Seiten der Stadt her gewünschte, durchgrünte Wohnlandschaft begründet. Dem Bauherrn wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan größtmögliche Individualität in der Planung ermöglicht.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet. Für die Ausarbeitung wurden außerdem verschiedene von der Stadt Kemnath in Auftrag gegebene Entwicklungskonzepte für die städtebauliche Entwicklung herangezogen. Für die Bearbeitung wurde ein hydrogeologisches Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden erstellt und die Ergebnisse eingearbeitet. Weitere Gutachten im Plangebiet wurden nicht beauftragt. Ein Landschaftsplan lag nicht vor. Der Flächennutzungsplan lag mit einer Ausfertigung aus dem Jahre 2010 mit 20 Flächennutzungsplanänderungen vor. Die Anmerkungen der Fachbehörden wurden berücksichtigt.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Eine Überprüfung der Vorgaben an die Bebauung auf den einzelnen Bauparzellen sollte nach Einreichung der Fertigstellungsanzeigen und durch jährliche Begehungen erfolgen. Es sollte im Besonderen geprüft werden, ob die

Wege, Zufahrten usw. auf den Privatgrundstücken überwiegend wasserdurchlässig ausgebildet werden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Kemnath plant die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „An der Brückengasse BA 3“ im Stadtbereich der Stadt Kemnath. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 16.795 m².

Für das geplante Bebauungsgebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung und den der hinzuziehenden Beschäftigten der ortsansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe an verfügbarem Bauland decken soll, wurde ein zentrumsnaher Bereich am nördlichen Ortsrand gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume oder Kultur-/Sachgüter von der Planung betroffen, da es sich hier um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt. Die Auswirkungen durch das geplante Baugebiet auf die Schutzgüter Klima/Luft, Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen, Landschaft und Mensch wurden geprüft und als durchweg gering eingestuft. Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die geplante Maßnahme werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen, wie eine intensive Begrünung des gesamten Baugebietes, durch Sensibilisierung der Bauwilligen bezogen auf schonenden Umgang mit Boden und Wasser, Festlegung eines Pflanzgebotes zur harmonischen Einbindung des Gebietes in die Landschaft, Maßnahmen zur nachhaltigen und naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und Vorgaben bezüglich Bauformen um Sonnenenergie sowohl passiv als auch aktiv effektiv nutzen zu können.

Die Notwendigkeit der Ausweisung neuer Flächen für Wohnbebauung wurde von Seiten der Stadt geprüft und als gegeben bewertet, da die Nachfrage nach verfügbarem Bauland weiterhin besteht. Alternative Standorte für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung überprüft. Aufgrund der harmonischen Abrundung des Stadtgebietes nach Norden und der als gering eingestuften Umweltauswirkungen, wurde der vorliegenden Planung der Vorzug gegeben. Um einen harmonischen Übergang zwischen Stadt und Landschaft zu schaffen, wurde die offene Bauweise mit Begrünung der privaten und öffentlichen Flächen gewählt.

Im bisherigen Verfahren wurden sowohl die Öffentlichkeit als auch die betroffenen Behörden beteiligt und die Ergebnisse soweit erforderlich bzw. möglich berücksichtigt.

Vorhabensträger:

Stadt Kemnath
Stadtplatz 38
95478 Kemnath

Kemnath, den 07.03.2016

.....
Werner Nickl
Erster Bürgermeister Stadt Kemnath

Aufgestellt:

Ingenieurgesellschaft **KOCH** mbH
Danziger Straße 12
95478 Kemnath

Kemnath, den 07.03.2016

.....
Dipl.-Ing. (FH) Karlheinz Koch



Stadt Kemnath

„An der Brückengasse BA 3“

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Teil G

Ermittlung des Ausgleichserfordernisses

Ermittlung des Ausgleichserfordernisses

Die erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich ausgeglichen werden können, wurden entsprechend den Vorgaben des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Ergänzte Fassung – Januar 2003)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt.

1. Vorhaben

Im vorliegenden Bebauungsgebiet sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen als Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit privaten und öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen vorgesehen. Die GRZ wird mit einem max. Wert von 0,30 festgelegt.

2. Prüfung des Ausgleichserfordernisses

Entsprechend den Festlegungen des § 1a Abs.2 und 3 BauGB und des Art. 6 BayNatSchG ist für das Baugebiet die Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren des Leitfadens anzuwenden.

3. Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter

Das beplante Gebiet für den Bebauungsplan „An der Brückengasse BA 3“ wird ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerfläche bewirtschaftet. Ein geringer Flächenanteil wird teils als asphaltierter und teils als geschotterter Erschließungsweg genutzt. Die beplanten Flächen haben somit eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bewertung des Ausgangszustandes

Schutzgut	Bestandssituation	Kategorie
Arten und Lebensräume	Ackerland	Kategorie I
Boden	intensiv genutzte Ackerfläche	Kategorie I
Wasser	Flächen ohne Drainagerohre	Kategorie I
Klima und Luft	gut durchlüfteter, offener Ortsrandbereich	Kategorie I-II
Landschaft	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft	Kategorie I

Bei der Auswertung der Schutzgüter zeigt sich, dass die Flächen überwiegend der Kategorie I zuzuordnen sind und somit ein niedriger Kompensationsfaktor anzusetzen ist.

4. Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verzicht auf Sockelmauern unter Zäunen (Ausnahme: Zaunsockel entlang der Straße sind zulässig.) zur Erhaltung durchgängiger Lebensräume für die ortsübliche Fauna (Vernetzung).
- Weitestgehende Begrünung des gesamten Baugebietes auf öffentlichen und privaten Flächen durch Empfehlungen/Vorgaben bezüglich der Grünordnung.

Schutzgut Boden

- Die Geländeformation bleibt im Wesentlichen unverändert. Es erfolgt eine Anpassung an die vorhandene Topographie.
- Empfehlungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den Privatgrundstücken.

- Bündelung der Versorgungsleitungen in Straßen und Wegen.

Schutzgut Wasser

- Schaffung eines Trennsystems im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung.
- Empfehlung zur Verwendung von Regenwasserzisternen durch die privaten Haushalte, Nutzung des Regenwassers zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung, dadurch Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs.
- Weitestgehende Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den Privatgrundstücken und teilweise in den öffentlichen Erschließungsanlagen.

Schutzgut Klima und Luft

- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden und Straßenräumen durch erwünschte Fassaden- und Dachbegrünung der Privathäuser.
- Begrünung der privaten und öffentlichen Bereiche.

Schutzgut Landschaft

- Abrundung des Ortsbildes der Stadt Kemnath.
- Begrünung der öffentlichen und privaten Bereiche schafft einen fließenden Übergang zwischen Stadt und Natur und ersetzt die vorhandene ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft.

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Gestaltung des Gebietes in offener Bauweise, damit Luftströme abfließen können.
- Den Bauherren wird durch die Vorgaben des Bebauungsplanes die Grundlage geschaffen, entsprechend den Grundgedanken des solaren Bauens zu planen und zu bauen.
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen mit heimischen Pflanzen.

5. Festlegung des Kompensationsfaktors

Bei der Auswertung der Schutzgüter des momentanen Zustandes des Planungsgebietes zeigt sich, dass die Flächen überwiegend der **Kategorie I** zuzuordnen sind. Es handelt sich also entsprechend dem Leitfaden hier um ein **Gebiet geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Beim Planungsvorhaben handelt es sich um einen Eingriff von **niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere** ($GRZ \leq 0,30$) und somit um einen **TYP B**. Im Leitfaden ist für die hier vorliegende Maßnahme aus der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ein Kompensationsfaktor von 0,2 – 0,5 vorgegeben. Aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen und Ergebnisse wird der Kompensationsfaktor mit 0,3 festgelegt.

6. Ermittlung des Ausgleichserfordernisses

Fläche	Baugebiet Fläche	Kompen-- sationsfaktor	Ausgleichs- erfordernis	Ausgleichsfläche	
				Flur-Nr.	Gemarkung
<u>B-Plan-Gebiet</u>	<u>16.795 m²</u>				
Eingriffsfläche					
Typ B	16.795 m ²	0,3	5.039 m ²	523	Schönreuth (Teilfläche)

7. Bereitstellung der Ausgleichsfläche

Die notwendige Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 523 der Gemarkung Schönreuth, die sich im Eigentum der Stadt Kemnath befindet, bereitgestellt.

Vorhabensträger:

Stadt Kemnath
Stadtplatz 38
95478 Kemnath

Kemnath, den 07.03.2016

.....
Werner Nickl
Erster Bürgermeister Stadt Kemnath

Aufgestellt:

Ingenieurgesellschaft **KOCH** mbH
Danziger Straße 12
95478 Kemnath

Kemnath, den 07.03.2016


.....
Dipl.-Ing. (FH) Karlheinz Koch



Stadt Kemnath

„An der Brückengasse BA 3“

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Teil H

**Ausgleichsfläche Flur-Nr. 523 Schönreuth
Maßnahmen- und Bewirtschaftungsplan**

STADT
LANDKREIS
REG.BEZIRK

KEMNATH
TIRSCHENREUTH
OBERPFALZ

BEBAUUNGSPLAN „AN DER BRÜCKENGASSE BA 3“

PLANUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHE
FL.-NR. 523, GEMARKUNG SCHÖNREUTH

Planung:

Susanne Ullmann

Dipl.-Ing. (Univ.) Landschaftsarchitektin
Hauptstraße 15, 95508 Kulmain
Tel. 09642/930-225, Mobil 0171-8853330

Datum:

18.04.2016

AUSGLEICHSFLÄCHE FL.-NR. 523, GEMARKUNG SCHÖNREUTH

Für den Bebauungsplan „An der Brückengasse BA 3“ in Kemnath mit einer Grundflächenzahl von $\leq 0,3$ (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad) in einem Gebiet überwiegend geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind 5.039 m² an Ausgleichsflächen erforderlich.

Bedeutung	Eingriffsschwere	Eingriffsfläche	Faktor	Erforderliche Ausgleichsfläche
Kategorie I	Typ B	16.795 m ²	0,3	5.039 m ²

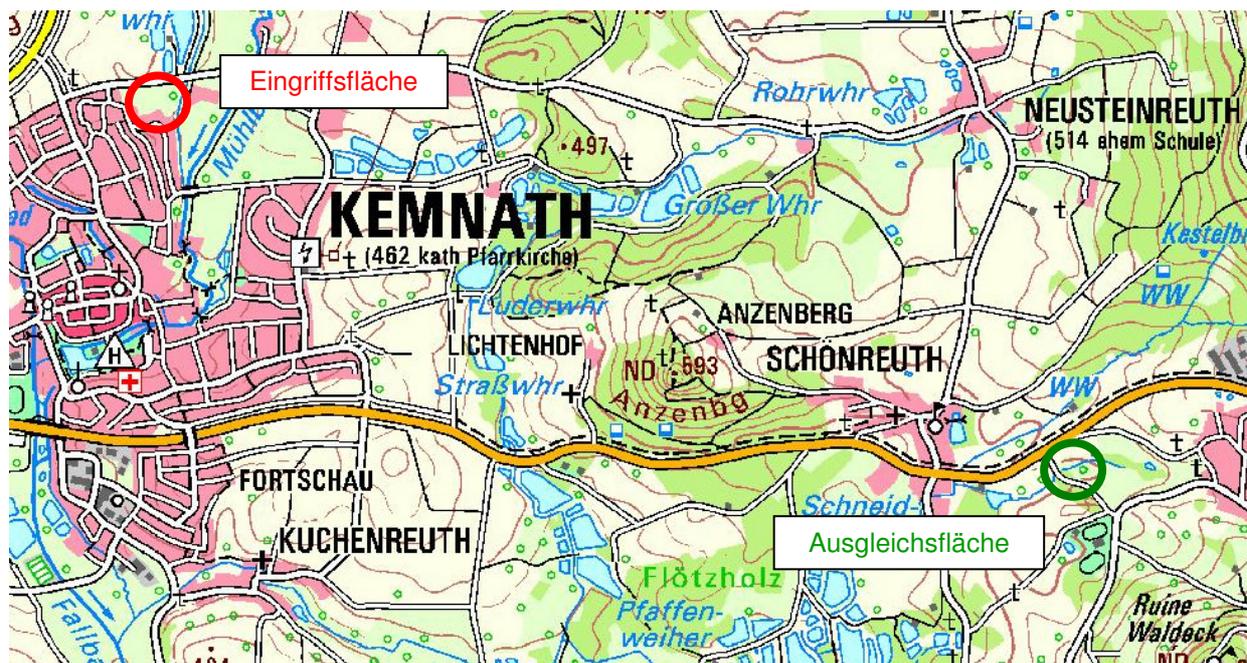


Abb.: Lage in der TK25 (nicht maßstäblich)

Für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen wird das Grundstück 523 in der Gemarkung Schönreuth, das sich im Eigentum der Stadt Kemnath befindet, zur Verfügung gestellt. Die Fläche liegt in einem Bachtal zwischen Schönreuth und Waldeck in einem relativ strukturreichen Landschaftsausschnitt. Sie ist von Äckern, Grünland, Gehölzen, einem Bachlauf und Verkehrsflächen umgeben. Die Fläche bildet nach Norden hin ein kleines Tälchen, in dessen Zentrum ein Bach mit Begleitgehölzen verläuft (v.a. Schwarz-Erle sowie Weiden, Berg-Ahorn, Stiel-Eiche). Fl.-Nr. 523 wird als intensives Grünland genutzt, in dem einzelne Mulden mit Seggenbeständen liegen. In die Säume (mit u.a. Brennnessel und Rubus-Arten) entlang des Bachs mit seinen Begleitgehölzen sind Bereiche mit Rohrglanzgras, Seggen und Flatter-Binse eingestreut. Die vorhandenen Säume und Gehölze können bei der Aufwertung nicht angerechnet werden.

Naturraum:

070-H Nordöstliche Oberpfälzer Senke

Schutzstatus:

- Naturpark Steinwald
- Teilflächen: besonders geschützte Biotope gem. §30 BNatSchG

Biotopkartierung Bayern (LfU 1986):

Angrenzend liegt das Biotop:

6137-75 „Talsenke; Bachabschnitte, bachangrenzende Feucht-, Auwaldbestände.“

TF 6137-75-1: *Nach Westen einfallende Talsenke.*

Südostfläche: Nordwestexponierter Quellhang mit flächiger Nassbrache-, Mädesüßhochstaudenflur; örtlich sind von Binsenrasen, Waldsimse und Fieberklee überwachsene Quellstandorte vorhanden.

Randlich dominieren Wiesenkerbel-, Brennesselfluren. Im Westen sind, angrenzend an die Brache, kleinflächig Nasswiesenfragmente mit Knabenkraut und Kleinseggen vorhanden.

Westfläche: Von Bachgraben durchflossenes Erlenaltholz; die Krautschicht nehmen hygro-nitrophile Mädesüß-, Kälberkropffluren und Brennessel ein.

TF 6137-75-2: *Nordwestexponierte Talsenke*

Von Bachgraben durchflossener, lichter Alterlenbestand; in der Krautschicht sind, neben Mädesüß- und Himbeerfluren, Waldsimsen-, Schnabelseggensümpfe vorhanden. Entlang des Nordwestrandes sind, dem Feuchtwald vorgelagert, Nassbrachen mit Binsen-, Gelbweiderichfluren, stellenweise eutrophiert (Umbruch) vorhanden.

Miterfasst wurde der von Osten her zulaufende, von Erle und Sträuchern bestandene Bachgraben.

Vorhandene Fachplanungen:

BStMLU 2003: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreis Tirschenreuth.

Schwerpunktgebiet: Hügelland zwischen Kemnath und Erbdorf

Lokal bedeutsame Biotope:

- Quellhang mit Nassbrachen und Feuchtwald im Hopfental westlich Waldeck (Biotop 75-1)
- Feuchtwald und Nassbrachen im Hopfental westlich Waldeck (Biotop 75-2)

Entwicklungsziel: Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Lebensräume

- Feuchtgebiete und Gewässer (Biotop 75-1/2)

Entwicklungsziel: Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbunds

- Regionale Verbundachse für Feuchtgebiete
- Überregionale Entwicklungsschwerpunkte für Gewässer und für Trockenstandorte

Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz 2009: Verfahren Kemnather Land, Ökologische Maßnahmen Waldeck:

- extensive Wiesenutzung, Entwicklung feuchter Mädesüß-Hochstaudenflur, Heckenriegel, ggf. Entfernung von Drainagen

Bestand:

Aufwertbare Teilfläche: intensives Grünland: Gebiet geringer Bedeutung

Entwicklungsziel:

Extensiv-Grünland, Brachestreifen mit gliedernden Strukturen und Hecken, flache Mulden als Feuchtstandorte (Entwicklungszeit mind. 10-15 Jahre)

Maßnahmen:*Brachestreifen*

- 2-3 m breiten Brachesteifen im Bereich der Hecken belassen (siehe Abschnitt „Pflege“)

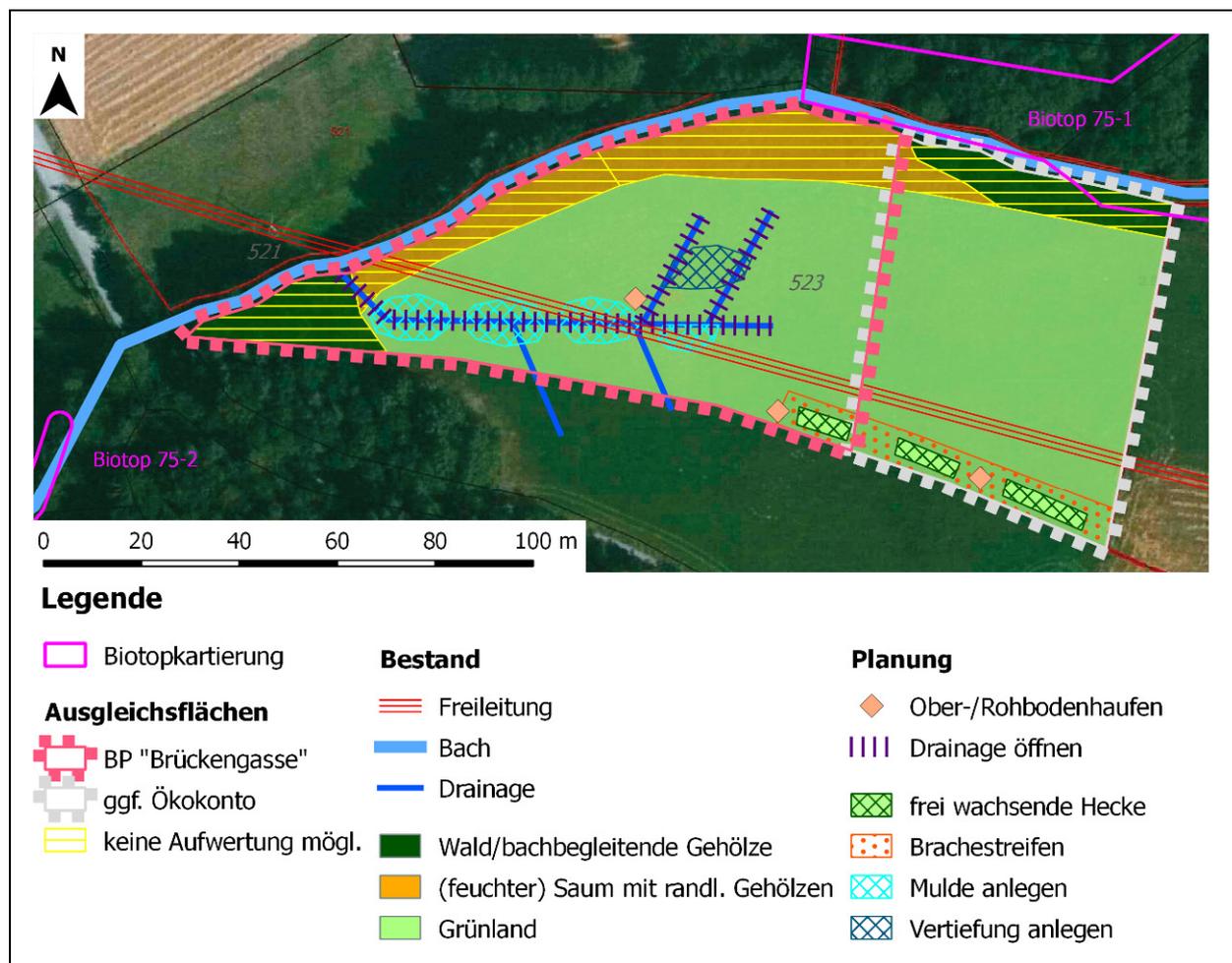


Abb.: Bestand und Planung der Ausgleichsfläche

Frei wachsende Hecken

- Pflanzung von 3-reihigen Hecken (Breite 3 m, Länge 15, 12 und 10 m) mit heimischen, standortgerechten Gehölzen
- 2 Einzelbäume in der östlichen Hecke
- Pflanzung in versetzten Reihen, Abstand Sträucher 1,5 m, Bäume 3 m und Reihen 1 m
- Verschiedene Sträucher in Gruppen der gleichen Art zu 5-7 Stück mit vorwiegend dornigen und stacheligen Arten
- Sicherung der Gehölze gegen Wildverbiss mit einem Wildschutzzaun mit Abbau nach Etablierung der Hecke i. d. R. nach 4-5 Jahren
- Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen an angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu vermeiden. Ein ausreichender Abstand zur Freileitung ist einzuhalten.
- Bei nicht ausreichendem Abstand zur Freileitung den westlichen Heckenabschnitt nur als Brachestreifen mit einzelnen Weißdornen entwickeln (Absprache mit staatlichem Bauamt)

Bäume 2. Ordnung

Mindest-Pflanzgröße: Heister 125-150

Acer campestre - Feld-Ahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Prunus avium - Vogel-Kirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Pyrus communis - Wildbirne
 Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Sträucher*Mindest-Pflanzgröße vStr. 60-100*

Corylus avellana – Haselnuss (nur sparsam verwenden)

Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn*

Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn*

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Rosa canina - Heckenrose

Rosa rubiginosa – Apfelrose (nur bei Sortenreinheit)

Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

*Weißdorn sollte wegen der Übertragungsgefahr von Feuerbrand auf Obst nur in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege gepflanzt werden.

Öffnung der Drainagen

- Drainage im Hauptstrang und nördliche Sauger entfernen bzw. so unterbrechen/zerschlagen und verschließen, dass keine Entwässerung der Fläche mehr erfolgt, südliche Sauger in Absprache mit staatlichem Bauamt (Herr Baumer)
- Gestaltung des ehemaligen Verlaufs der Drainagen als flache Mulde
- Anlage von Mulden (Fläche ca. 100 m², Tiefe ca. 30 cm) bzw. bestehende Mulden erweitern, um das Wasser aus den angrenzenden Drainagen etwas zurück zu halten
- Anlage einer periodisch wasserführenden Vertiefung mit Überlauf in die angrenzende Mulde (bei ausreichendem Wasserangebot, Fläche ca. 100 m², Tiefe ca. 50 cm)
- Wasser aus den Drainagen von angrenzenden Flurstücken frei in die Fläche fließen lassen; ein Absturz von mindestens 10 cm sollte am Auslauf vorhanden sein, um einen Rückstau zu vermeiden; Funktionsfähigkeit der angrenzenden Drainagen erhalten.
- Oberboden ggf. für die Heckenpflanzung verwenden; ein Oberboden-Haufen im Umfeld der Mulden, Rohboden-Haufen auf der Fläche als Strukturelemente
- Entwicklung von Extensivgrünland/Feuchtbereichen durch Selbstbegrünung.
- Eine Modifikation der Planung ist bei Ausführung je nach Situation vor Ort möglich.

Pflege:***Grünland***

- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Herbizide).
- Angepasstes Mahdregime mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes: im 1. Jahr 3-4-malige Mahd; anschließend 2-schürige Mahd mit 1. Schnitt ab 15.6.; nach Erfolgskontrolle in Absprache mit der uNB evtl. Umstellung auf eine Mahd.
- Mahd der Aufweitungen und Mulden nur im Randbereich bzw. wenn keine Wasserhaltung gegeben ist.

Geplante Brachestreifen und bestehende Säume

- Keine Düngung oder Herbizide
- Gehölzsukzession falls notwendig entfernen und ordnungsgemäß entsorgen.

Frei wachsende Hecken Fl.-Nr. 523

- Ggf. ausreichende Bewässerung der Gehölze in den ersten zwei Jahren
- Ausgefallene Pflanzen müssen ab 20 % ersetzt werden

Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 10 Jahren muss von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden.

Aufwertbare Fläche:

Flurstück	Gesamtfläche	Nicht aufwertbare TF	Aufwertbare TF
Fl.-Nr. 523	9.145 m ²	1.945 m ²	7.200 m ²

Aufwertungsfaktor:

1,3

Anrechenbare Ausgleichsfläche (Produkt aus Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche):7.200 m² x 1,3 = 9.360 m²

Benötigte Fläche 5.039 m²
Übrige Fläche 4.321 m²

Mit Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen von **5.039 m²** ist den Anforderungen an Ausgleich und Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu gestalten, sobald mit der Erschließung des Baugebietes begonnen wird. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Für die Maßnahmenumsetzung (Rückbau der Drainagen und Herstellung der Mulden/Vertiefungen) ist eine ökologische Bauleitung erforderlich.

Die übrige Fläche von **4.321 m²** kann bei vorgezogener Umsetzung in das Ökokonto der Stadt Kemnath aufgenommen und mit jährlich 3 % „ökologisch verzinst“ werden (maximaler Gesamtabschlag 30 %).

LITERATURVERZEICHNIS

AMT FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG OBERPFALZ 2009: Verfahren Kemnather Land, Ökologische Maßnahmen Waldeck.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELT-FRAGEN 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. erweiterte Auflage. München, 43 S.

BStMLU - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELT-FRAGEN (Hrsg.) 2003: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Tirschenreuth. Aktualisierter Textband. München.

LfU - BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2009: Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) Bayern, Karte 1:500 000 und Kartenlegende, bearbeitet von Reiner Suck & Michael Bushart mit Beiträgen von Martin Scheuerer und Rüdiger Urban.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN 2007: Der Umweltbericht in der Praxis, 2. Auflage. München, 50 S.