



---

**Gemeinde Pirk**

---

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Hintere Ziegelleite“**

<b>Aufgestellt:</b>	<b>3.06.2013</b>
<b>Geändert:</b>	<b>19.09.2013</b>
<b>Geändert:</b>	<b>17.12.2013</b>
<b>Satzungsbeschluss:</b>	<b>17.12.2013</b>
<b>In Kraft seit:</b>	<b>23.12.2013</b>

# Inhaltsverzeichnis

---

## A Textliche Festsetzungen

---

### 1 Allgemeines

Bestandteile

### 2 Geltungsbereich

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Übersichtskarte Gesamt

Luftbildkarte

### 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

3. Bauweise

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Flächen für Nebenanlagen

6. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

8. Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen

9. Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

10. Rückhaltung von Niederschlagwasser

11. Öffentliche und private Grünflächen

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

13. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) sowie Erhaltung von best.  
Bepflanzungen (Pflanzbindung)

Grünordnung – Öffentliche und Private Grünflächen

### 4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Wandhöhen

2. Haus- und Dachform, Dacheindeckung

3. Dachgauben

4. Wintergärten

5. Fassadengestaltung

6. Einfriedungen

7. Garagen

8. Aufschüttungen und Abgrabungen

9. Nicht überbaubare Grundstückflächen

### 5 Systemschnitte

Satteldächer

Satteldach – Walmdach

Pulldächer

versetzte Pulldächer

Garage

## B Hinweise und Empfehlungen

---

1. Grünflächen, Stützmauern

2. Solarnutzung

3. Selbstschutz der Bauherrn vor Oberflächenwasser

4. Kanalisation

5. Versorgung

6. Pflanzliste Bäume und Sträucher

7. Brandschutz

8. Bauzwang

## **C Begründung mit Eingriffsregelung**

---

### **1 Begründung**

- 1.1. Erfordernis der Aufstellung
- 1.2. Ausgangslage der Planung
- 1.3. Entwurfsbegründung
  - 1.3.1. Erschließung - Verkehr
  - 1.3.2. Grünordnung
  - 1.3.3. Bebauung
  - 1.3.4. Lärmschutz

### **2 Umweltbericht**

1. Einleitung
  - 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanänderung
  - 1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung
  - 2.1. Natürliche Grundlagen
  - 2.2. Untersuchung relevanter Schutzgüter
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
  - 4.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter
  - 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
    - 4.2.1. Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen
    - 4.2.2. Berechnung des Ausgleichbedarfs
    - 4.2.3. Interner Ausgleich
    - 4.2.4. Externer Ausgleich
    - 4.2.5. Gegenüberstellung Ausgleichsbedarf und Ausgleichsflächen
    - 4.2.6. Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen
    - 4.2.7. Sicherung der Ausgleichsflächen
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Methodisches Vorgehen und Technische Schwierigkeiten
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Zusammenfassung
9. Literaturverzeichnis

## **D Plandarstellung - Anhang**

---

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1 : 1000  
vom 3.06.2013, geändert 19.09.2013, geändert 17.12.2013

# A Textliche Festsetzungen

## 1 Allgemeines

### Bestandteile

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan – im folgenden als „**Bebauungsplan Hintere Ziegelleite**“ bezeichnet – umfasst die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:1000 sowie einen Textteil mit den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans und der Begründung. Hinweise und Empfehlungen sind beigefügt. Die Begründung enthält zudem die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Büros für Landschaftsökologie Mertl.

## 2 Geltungsbereich

### Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet, das im Sinne der Ziffer 15.12 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist.

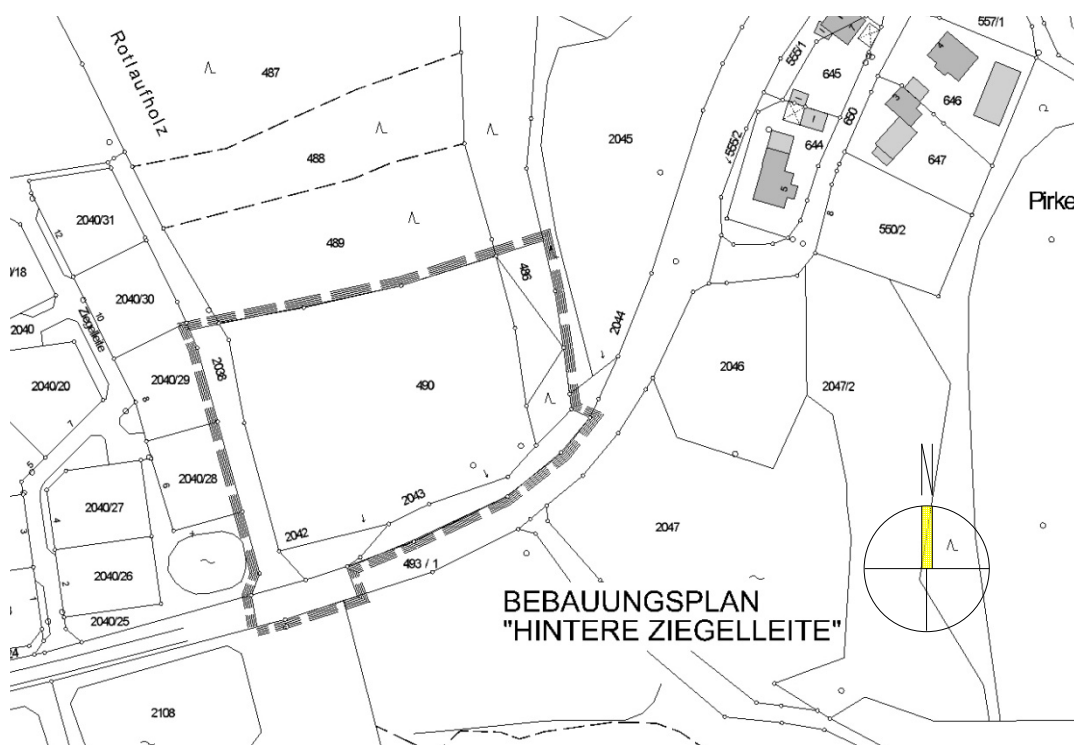
### Im Einzelnen die Grundstücke der Gemarkung Pirke:

Flurstücknummern:

490  
2042  
2043

Teilflächen aus  
Flurstücknummern:

486  
2038  
493/1 (Trebsauer Straße)



Kartenausschnitt (ohne Maßstab)

## Übersichtskarte Gesamt



Baugebiet „Hintere Ziegelleite“ Gesamtübersicht (ohne Maßstab)

**Luftbildkarte** (ohne Maßstab)



Luftbild mit Darstellung des Baugebietes „Hintere Ziegelleite“

### **3 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

#### **1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO**

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

#### **2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21 BauNVO**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für den gesamten Planbereich auf **0,3** festgesetzt.  
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für den gesamten Planbereich auf **0,6** festgesetzt.  
Zahl der Vollgeschosse: maximal II (zwei Vollgeschosse als Höchstmaß)  
Die Berechnung der zulässigen Grundfläche (GR) hat nach § 19 BauNVO zu erfolgen.  
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

#### **3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

offene Bauweise (o) - § 22 Abs. 2 BauNVO  
Garagen sind abweichend von der offenen Bauweise an den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen zu errichten - § 22 Abs. 4 BauNVO

#### **4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung dargestellt.  
Grundsätzlich sind bauliche Anlagen nur innerhalb der vorgegebenen Baufenster zulässig.  
Zufahrten, Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

In der Ausnahme sind je Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche  
max. zulässig:     - 1 Nebengebäude bis max. 75,00 m<sup>3</sup> umbauter Raum  
                          - 2 offene Stellplätze im Bereich der Grundstückszufahrten

#### **5. Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO**

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind auf die Haltung von Kleintieren zu beschränken.



## **6. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und BayBO Art. 6 Abs. 9**

Im Bebauungsgebiet sind Garagen abweichend von der offenen Bauweise an den durch einen Hinweispeil (Zufahrt auf die Baugrundstücke) gekennzeichneten Grundstücksgrenzen bzw. grenznah anzuordnen. Dabei ist ein Garagenvorfeld von mind. 5,00 m einzuhalten.

Pro Einfamilienhaus sind mind. 2 Stellplätze und bei Mehrfamilienhäusern mind. 1 Stellplatz pro Wohnung zu errichten. (offene Stellplätze, Garagen)

Der Aufbau von Kniestöcken auf Garagen ist grundsätzlich unzulässig.

Die Garagen sind grundsätzlich mit der Giebelseite zur Grundstücksgrenze zu errichten. Für diese giebelseitige Grenzbebauung wird eine Längenbegrenzung von max. 8,00 m entlang der Grundstücksgrenze festgesetzt.

Unmittelbare traufseitige Grenzbebauungen sind unter folgenden Bedingungen möglich: Die durch die unmittelbare traufseitige Grenzbebauung erforderliche innenliegende Dachrinne muss an beiden Traufseiten der Garage ausgebildet werden. Hierbei ist auf eine absolut symmetrische Ansicht zu achten.

Bei traufseitiger Grenzbebauung mit Satteldachgebäuden, sowie bei Pult- und Flachdächern ist die nach BayBO Art. 6 Abs. 9 maximale Länge von 9,00 m für die Grenzbebauung zulässig.

## **7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB**

Die geplanten Erschließungsstraßen mit Wendeanlage, Grünbereichen und Parkbuchten sind im Plan dargestellt.

Groß- und mittelkronige standortgerechte Laubbäume sind laut Pflanzliste entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **8. Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB**

Zufahrten zu den Grundstücken sind durch einen Hinweispeil im Plan gekennzeichnet. Das Ausleiten von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

## **9. Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Die innerhalb des Planbereiches erforderlichen Versorgungsleitungen für Elektrizität und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

## **10. Rückhaltung von Niederschlagwasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Je Bauparzelle ist eine Regenwasserrückhaltung in Form einer Wasserzisterne mit mindestens 6,00 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen vorzusehen. (Standort entsprechend den Gegebenheiten innerhalb des Baugrundstückes)

Der Überlauf der Zisterne ist an die RW-Kanalisation anzuschließen. Das gesammelte Regenwasser kann zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Hinweis: Anlagen zur Regenwassernutzung sind meldepflichtig.

Außerdem ist zu beachten, dass sie keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wassernetz haben.

## 11. Öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### Öffentliche Grünflächen

Die im Plan festgesetzten straßenbegleitenden Grünflächen sind unter Verwendung heimischer groß- und mittelkroniger Laub- oder Obstbäume zu bepflanzen. (Artenbeispiele siehe Teil B Hinweise und Empfehlungen Nr. 6 Pflanzliste Bäume und Sträucher).

### Private Grünflächen

Die im Plan festgesetzten straßenbegleitenden sowie ortsrandsbildenden Grünflächen bzw. Baumbepflanzungen sind unter Verwendung heimischer groß- und mittelkroniger Laub- oder Obstbäume zu bepflanzen. (Artenbeispiele siehe Teil B Hinweise und Empfehlungen Nr. 6 Pflanzliste Bäume und Sträucher).

## 12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### Landwirtschaft

Auf Grund der ländlichen Lage mit den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Geruch usw. auf.

Die Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt teilweise durch das Baugebiet.

Von angrenzenden und benachbarten Acker- und Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind.

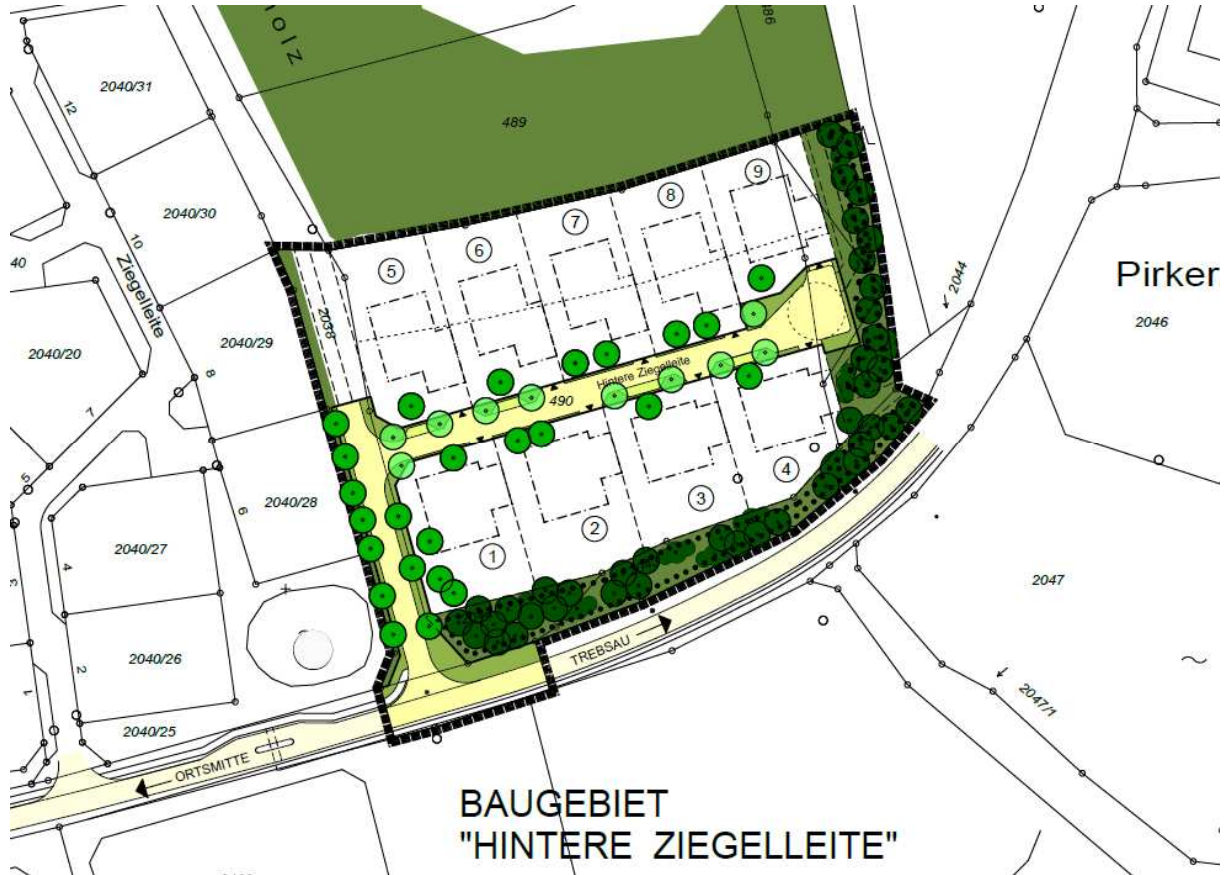
## 13. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) sowie Erhaltung von best. Bepflanzungen (Pflanzbindung) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan **mit Pflanzgebot** festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind mit einheimischen, hochwachsenden Bäumen sowie Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. (siehe Pflanzliste unter Teil B Nr. 6)

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen, sowie Erdkabeln einzuhalten. Außerdem ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

Die eingezeichneten **Pflanzbindungen** sind einzuhalten.

**Grünordnung – Öffentliche und Private Grünflächen:**



LEGENDE

-  Anpflanzen: Bäume
-  Anpflanzen: Sträucher
-  Erhaltung: Bäume
-  Erhaltung: Sträucher
-  Öffentliche Grünfläche

## 4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Wandhöhen

Gemäß den Regelbeispielen werden für die einzelnen Haustypen Wandhöhen festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante der Dachhaut des Gebäudes.

<b>Satteldach</b>	E bzw. E + D	max. 4,60 m
<b>Satteldach</b>	E bzw. E+ I	max. 6,50 m
<b>Walmdach</b>	E bzw. E+ I	max. 6,50 m
<b>Pulldach</b>	E bzw. E + D	max. 8,50 m bei einer Gebäudebreite bis max. 8,00 m

Bei Gebäudebreiten über 8,00 m sind die Pulldächer versetzt anzuordnen, hierbei gelten die Festsetzungen für versetzte Pulldächer.

<b>Versetzte Pulldächer</b>	E bzw. E + D	max. 5,70 m niedrige Dachfläche max. 8,50 m hohe Dachfläche
-----------------------------	--------------	--

#### Bezugspunkte zur Wandhöhenfestlegung :

Parzellen Nr.

1, 2, 3, 4

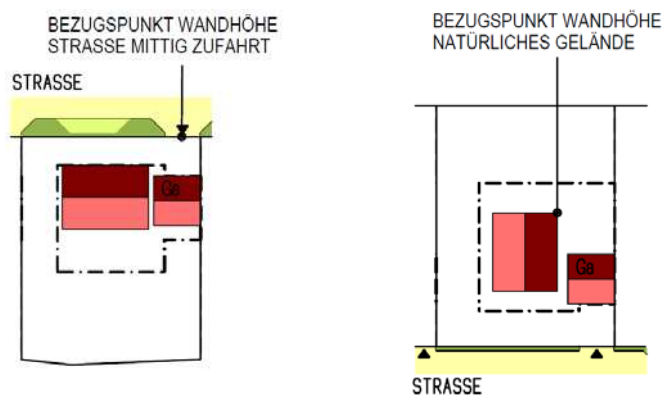
Straßenniveau, mittig Grundstückzufahrt an der Grundstücksgrenze

Parzellen Nr.

5, 6, 7, 8, 9

höchster Geländepunkt am geplanten Standort Wohngebäude

Beispielzeichnung für die Festlegung des Bezugspunktes zur Ermittlung von Wandhöhen :



Parzell 1-4

Parzelle 5-9

## 2. Haus- und Dachform, Dacheindeckung

Im gesamten Planbereich sind Haupt- und Nebengebäude mit Sattel-, Walm- und Pultdächern gemäß den Regelbeispielen abzudecken.

Übersicht über Dachform, Dachneigungen und Dachüberstand

<b>Satteldach</b>	E+D	38° – 47°	Traufe 0,60 m	Ortgang 0,30 m
<b>Satteldach</b>	E+I E	10° – 26° 20° – 35°	Traufe 0,80 m	Ortgang 0,50 m
<b>Walmdach</b>	E+I E	10° – 26° 20° – 35°	Traufe 0,80 m	Ortgang 0,50 m
<b>Pultdach</b>	E+D E	12° – 25° 18° – 35°	Traufe 0,80 m	Ortgang 0,50 m
<b>Versetztes Pultdach</b>	E+D E	12° – 30° 18° – 40°	Traufe 0,80 m	Ortgang 0,50 m

Bei abgewinkelten Gebäuden darf der Nebenkörper nicht größer als 1/3 der Fläche des Hauptkörpers sein. Der Nebenkörper ist im Versatz von mind. 0,50 m zum Hauptkörper zu errichten.

Bei Pultdachgebäuden ist die niedrige Wand generell auf der Talseite zu positionieren

Garagen sind in Bezug auf Dacheindeckung und Dachneigung dem des Hauptgebäudes anzugleichen bzw. mit einem Flachdach auszuführen.

Als Dacheindeckungsmaterial für Hauptgebäude und Garagen sind Dachziegel, Dachsteine in den Farben rot, braun und anthrazit zugelassen. Grüne und blaue Dacheindeckungen sind unzulässig.

Bei niedrigen Dachneigungen bis zu 18 Grad sind auch Blechdächer in Kupfer bzw. Titanzink zulässig. Diese Blechdächer sind in naturbelassenen bzw. vorbewitterten Metallfarben auszuführen. Farblich lackierte bzw. beschichtete Blechdächer sind unzulässig.

Dachbegrünungen auf flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern sind zulässig.

Die Firstrichtung ist parallel zur Gebäudelängsseite anzuordnen.

## 3. Dachgauben

Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Mindestdachneigung von 38° zulässig.

Grundsätzlich ist die Gaubengröße im Verhältnis zur Dachfläche und zur übrigen Fassade harmonisch und proportional abzustimmen. Die ausbaufähigen Dachgeschosse können mit Satteldachgauben (DN mind. 30°) oder Schleppgauben versehen werden.

Je Dachfläche sind nur Dachgauben in einheitlicher Größe und Erscheinungsbild in der inneren Hälfte der Dachfläche zulässig. Der Dachüberstand darf an der Traufe waagrecht gemessen max. 10 cm und am Ortgang 5 cm nicht überschreiten.

Pro Dachgaube ist eine Gesamtansichtsfläche von max. 2,50 m<sup>2</sup> zulässig.

Für die Dacheindeckung der Gauben ist grundsätzlich das gleiche Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden (Alternativ: Verblechung der Dachgauben).

#### 4. Wintergärten

Wintergärten sind zulässig und können auch über die überbaubare Fläche hinausragen.

Als maximal zulässige Baugrenzenüberschreitung werden festgesetzt:  
in der Länge maximal 6,00 m, in der Tiefe bzw. Breite maximal 3,00 m

Erforderliche Abstandsflächen sind nach BayBO auf jeden Fall einzuhalten.  
Die überbauten Flächen sind auf die GRZ und GFZ anzurechnen.

#### 5. Fassadengestaltung

Das Verkleiden der Außenfassade mit Kunststoffplatten ist unzulässig. Die Fassadenanstriche sind in gedeckten Farben auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig.

#### 6. Einfriedungen

Mauern sind als Einfriedung generell nicht zulässig!

Als **straßenseitige** Einfriedung sind zulässig:

Holz- bzw. Metallzäune (Zaunsockel mit max. 15 cm über Gelände Straßenseite zulässig)

Es ist eine Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedung von mind. 1,00 m und max. 1,20 m gemessen vom straßenseitigen Gelände einzuhalten.

Als **seitliche und rückwärtige** Einfriedungen sind zulässig:

Drahtgeflechtzäune mit einer einheitlichen Gesamthöhe von min. 1,00 m und max. 1,20 m.

Die Drahtgeflechtzäune sind vorzugsweise mit Hecken zu hinterpflanzen.

Zaunsockel sind nicht zulässig!

#### 7. Garagen

Um eine Gliederung der Baukörper zu erreichen, dürfen Garagen nicht in gleicher straßenseitiger Flucht der Hauptgebäude errichtet werden.

Der Gebäudeversatz ist mit mindestens 0,50 m auszubilden.

Für Garagengebäude sind neben Sattel- und Pultdächern auch Flachdächer zulässig.

An Stelle massiver Garagen können auch „Carports“ errichtet werden.

Dachbegrünungen sind bei flach geneigten Dächern zulässig.

Gemäß Regelbeispiel wird für talseitig angeordnete Grenzgaragen (Parzellen Nr.1-4) entgegen BayBO Art. 6 Abs. 9 eine größere Wandhöhe entlang der Grenze, bedingt durch die Hangsituation, unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

- Länge der Grenzbebauung durch die Garage max. 8,00 m
- Schnittpunkte OK Dachhaut mit Außenwand Grenzbebauung max. 3,00 m über Straßenniveau
- Talseitige Wandhöhe für Garagen max. 5,50 m (siehe Systemschnitte Garagen)
- Giebelflächen bis 47 Grad bleiben ebenso unberücksichtigt, wie die Höhe von Straßenniveau bis zum bestehenden Gelände entlang der Grenzbebauung

## 8. Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu erhalten.

Im straßenseitigen Vorgarten- und Zufahrtsbereich ist das Gelände des jeweiligen Grundstückes hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten Verkehrsfläche anzugleichen.

Dabei sind Stützmauern als Abgrenzung zu den benachbarten Grundstücken im Bereich der Garagenzufahrten bei talseitig angeordneten Garagen zulässig. Die Oberkante der Stützmauer darf max. 20 cm (Sockel) höher sein als die Gargenzufahrt.

Die Geländeaufschüttungen bzw. Abgrabungen sind auf die Bereiche Garagenzufahrt, Wohnhauszugang und Terrassenbereich zu beschränken.

Geländeaufschüttungen bzw. Abgrabungen und die dafür erforderlichen Böschungsbereiche für Terrassen sind bis maximal 80 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

Zum Abfangen von Geländesprüngen sind Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig, gegebenenfalls sind Terrassierungen vorzunehmen.

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

Jedes Grundstück hat an die seitlich und rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer, außer im Bereich der Garagenzufahrten, und ohne künstliche Böschung anzuschließen.

## 9. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Garagenzufahrten und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Pro Parzelle ist ein mittelkroniger Laubbaum als Hausbaum oder mindestens zwei hochstämmige einheimische Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Garagenzufahrten und sonstige Bodenversiegelungen sind mit wasserdurchlässigen Beton- oder Natursteinpflasterbelägen (z. B. Pflasterbelag mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Ökopflaster) zu befestigen. Die Versiegelung der Bodenflächen ist möglichst gering zu halten.

Unzulässig für Garageneinfahrten, Eingangsbereiche, Gehwege und Terrassenbefestigungen sind Bodenversiegelungen mit Asphalt, Beton oder wasserundurchlässigen Verbundpflaster.

Notwendige Geländemodellierungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

## 5 Systemschnitte

### Systemschnitte Satteldächer

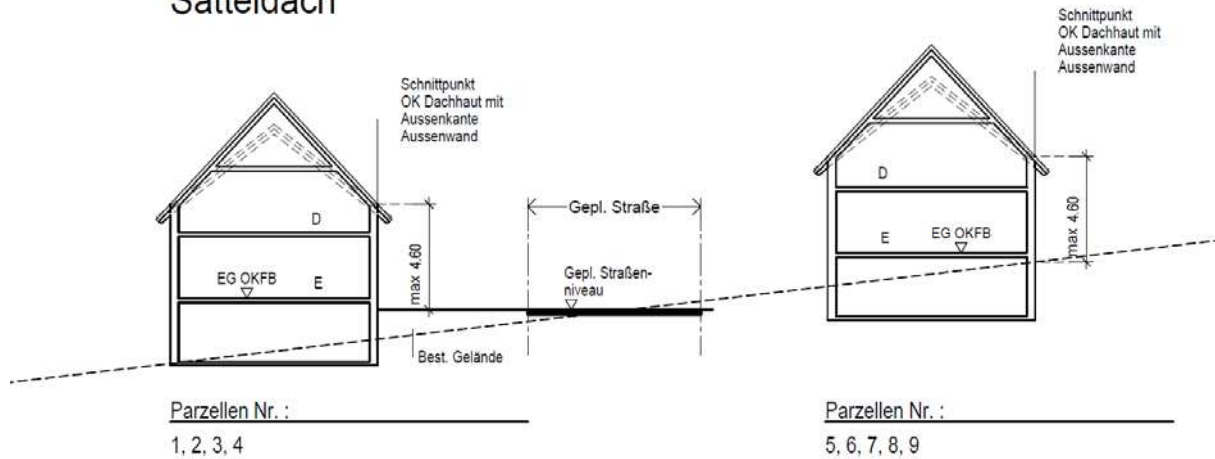
Zahl der Vollgeschosse: II

DACHNEIGUNG: 38 - 47 GRAD

TRAUFE:  $\leq 0,60$  m

ORTGANG:  $\leq 0,30$  m

Haustyp: E + D  
Satteldach



### Systemschnitte Satteldach - Walmdach

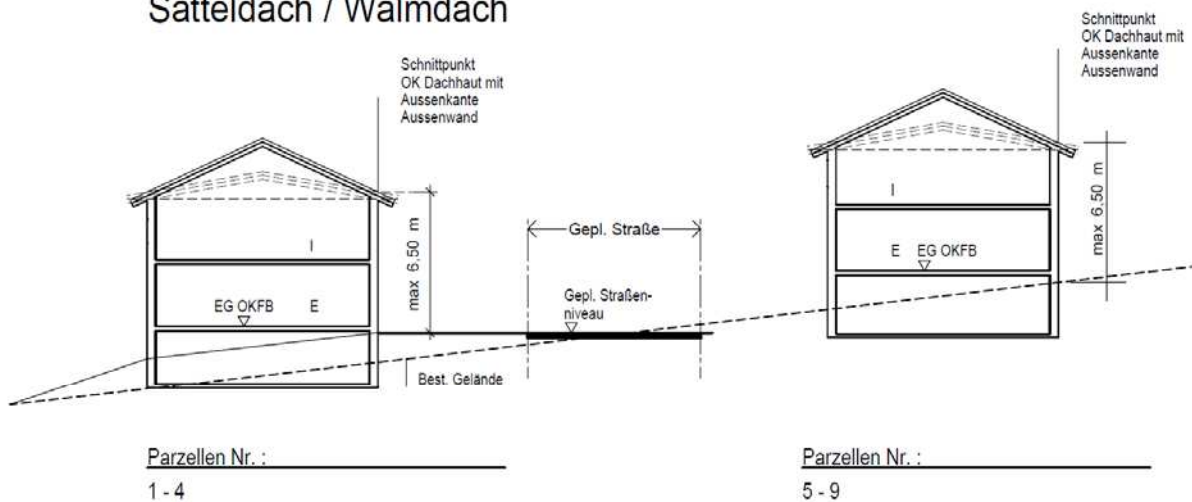
Zahl der Vollgeschosse: II

DACHNEIGUNG: 10 - 26 GRAD

TRAUFE:  $\leq 0,80$  m

ORTGANG:  $\leq 0,50$  m

Haustyp: E + I  
Satteldach / Walmdach



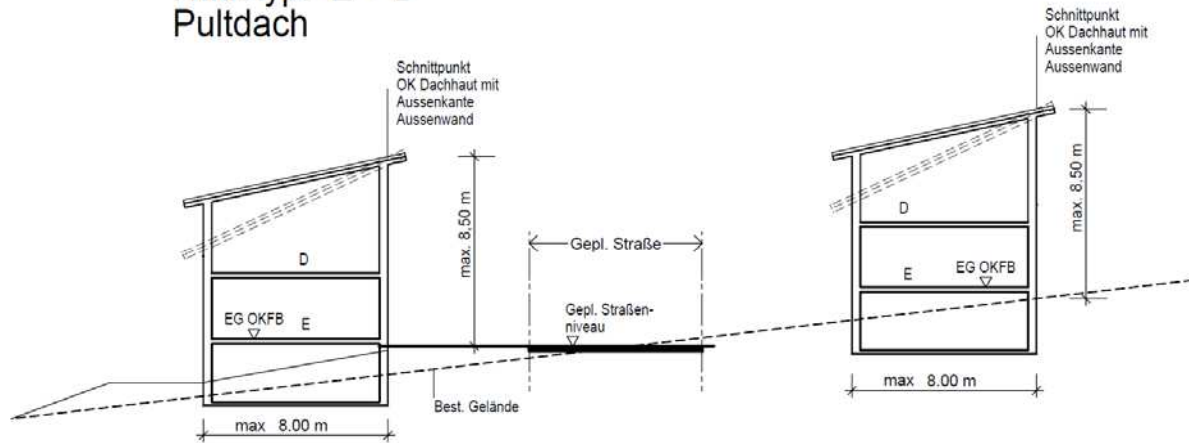


## Systemschnitte Pultdächer

Zahl der Vollgeschosse: II

DACHNEIGUNG: 12 - 25 GRAD  
 TRAUFE:  $\leq 0,80$  m  
 ORTGANG:  $\leq 0,50$  m

Haustyp: E + D  
 Pultdach



Parzellen Nr. : \_\_\_\_\_  
 1 - 4

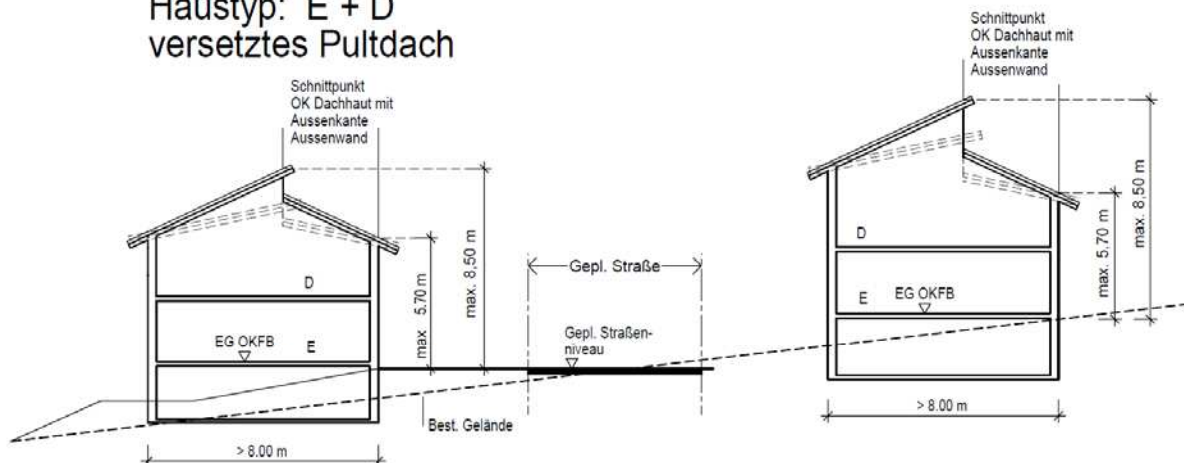
Parzellen Nr. : \_\_\_\_\_  
 5 - 9

## Systemschnitte versetzte Pultdächer

Zahl der Vollgeschosse: II

DACHNEIGUNG: 12 - 30 GRAD  
 TRAUFE:  $\leq 0,80$  m  
 ORTGANG:  $\leq 0,50$  m

Haustyp: E + D  
 versetztes Pultdach



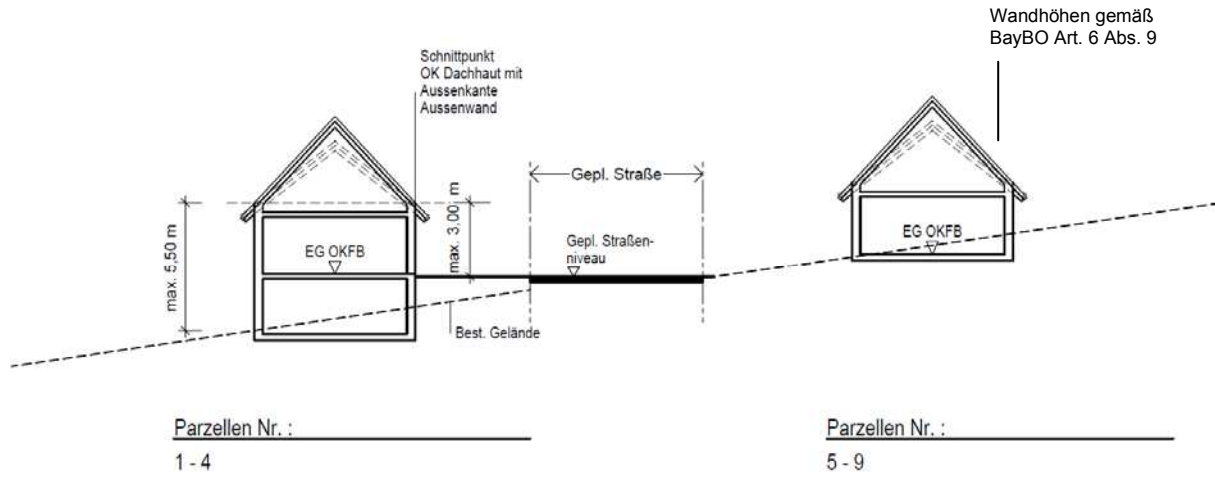
Parzellen Nr. : \_\_\_\_\_  
 1 - 4

Parzellen Nr. : \_\_\_\_\_  
 5 - 9

## Systemechnitte Garagen

## Garagen Satteldach

DACHNEIGUNG: 38 - 47 GRAD



## B Hinweise und Empfehlungen

### 1. Grünflächen, Stützmauern:

Es wird die Anlage von Blumenwiesen anstelle von Rasenflächen empfohlen. Stützmauern sind, soweit statisch möglich, als Trockenmauer oder als Betonmauer mit Natursteinverkleidung auszubilden.

### 2. Solarnutzung:

Solarnutzung wird grundsätzlich empfohlen und für sinnvoll erachtet. Solarkollektoren sind bei nach Süden geneigten Steildächern energietechnisch sinnvoll. Solarplatten sollen gut proportioniert auf den Haupt- bzw. Garagendachflächen untergebracht werden.

### 3. Selbstschutz der Bauherren vor Oberflächenwasser:

Bei der Planung des Gebäudes sowie der Außenanlagengestaltung sollte auf eine sichere Ableitung des Oberflächenwassers geachtet werden. (Lage von Kellerfenstern, Lichtschächten und Kellerabgängen, Gefälle vom Gebäude zur Grundstücksfläche)

### 4. Kanalisation:

Generell sind sämtliche Einleitungsstellen für Abwasser unterhalb der Rückstauenebene (Straßenniveau) ausreichend gegen Rückstau zu sichern. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die bestehende Kläranlage in Pirk sowie über ein Regenrückhaltebecken südwestlich des Baugebietes.

### 5. Versorgung:

Das gesamte Baugebiet kann mit Erdgas versorgt werden.

### 6. Pflanzliste Bäume und Sträucher:

Folgende heimische Arten sind für die Umgrünung vorgesehen:

#### Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

**Klein- und mittelkronige Bäume:**

Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Spec.	Heimische, bewährte Obstbäume

**Sträucher:**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata agg.	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna agg.	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Apfelrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Weißdorn wird nur in Rücksprache mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege nach Abwägung der Gefahr für Feuerbrand gepflanzt.

Nichtheimische Nadelgehölze wie Thujen, Scheinzypressen usw. dürfen nicht gepflanzt werden, da sie sich nachteilig auf die heimische Fauna und das Landschaftsbild auswirken können.

**7. Brandschutz:**

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser wird über die Trinkwasserhauptleitung in Verbindung mit Unterflurhydranten sichergestellt.

Der abwehrende Brandschutz wird durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr gewährleistet.

**8. Bauzwang**

Die Grundstücksbesitzer verpflichten sich innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb des Grundstückes, die Bauparzelle mit einem Wohngebäude zu bebauen.

## C Begründung mit Eingriffsregelung

### 1 Begründung

#### 1.1 Erfordernis der Aufstellung

Zur Deckung des Baulandbedarfes für Wohnbebauung wurde Mitte 2011 der Aufstellungsbeschluss für das WA- Gebiet „Ziegelleite“ gefasst. Im Frühjahr 2012 trat die Satzung für dieses Baugebiet mit insgesamt 27 Bauparzellen in Kraft. Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurden bereits 26 Parzellen verkauft und ein Großteil davon bereits bebaut. Die Gemeinde Pirk verfügt damit nur mehr über wenige eigene freie Bauparzellen.

Bei den in Privatbesitz befindlichen Bauflächen besteht nach wie vor keine Verkaufsbereitschaft. Auch stehen sie durch teilweise Angliederung (Gartennutzung) an angrenzende Wohnbebauung als selbstständiger Bauplatz nicht mehr zur Verfügung. Der teilweise dörflich geprägte Ortskern zeigt ebenfalls keine Leerstände an Bauflächen bzw. leerstehenden Wohngebäuden auf.

Der stetigen Nachfrage nach günstigem und attraktivem Bauland in den letzten Jahren, von Bauinteressenten aus der Ortschaft, aber auch aus dem Umland, kann die Gemeinde zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht nachkommen.

Auf Grund dieser enormen Nachfrage nach Baugrundstücken beabsichtigt die Gemeinde weiteres Bauland für Wohnbebauung auszuweisen.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird das bestehende Baugebiet „Ziegelleite“ in Richtung Osten entlang der Trebsauer Straße mit dem Baugebiet „Hintere Ziegelleite“ erweitert. In dieser Baufläche sind nun 9 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser vorgesehen.

Die für die Gemeinde Pirk prognostizierte Einwohnerentwicklung aufgrund der demographischen Entwicklung weist einen Rückgang der Einwohnerzahlen bis ins Jahr 2021 um ca. 169 Einwohner aus. Um dieser rückläufigen Einwohnerentwicklung entgegen zu steuern, ist die Gemeinde verpflichtet einheimischen und auswärtigen Bauinteressenten ausreichend Möglichkeiten zur Ansiedelung in der Ortschaft zur Verfügung zu stellen. Auch einer Abwanderung von einheimischen Bürgern in andere umliegende Ortschaften sollte mit der Ausweisung von Baulandflächen entgegengewirkt werden.

Die sehr gute vorhandene intakte Infrastruktur mit Versorgung für den täglichen Bedarf, Arztpraxen sowie Handwerk und ein größerer Industriebetrieb bieten optimale Voraussetzung sich in der Gemeinde Pirk neu anzusiedeln oder in der heimischen Gemeinde weiter ansässig zu bleiben.

Durch eine weitere Baugebietsausweisung können auch die öffentlichen Einrichtungen wie die neu sanierte Mittelschule und der Kindergarten mit den neu erweiterten Flächen für eine Krippengruppe gesichert und gestärkt werden.

Die Nähe zum Oberzentrum Weiden i. d. Opf, mit Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel und die sehr guten regionalen (ÖPNV) wie überregionalen Verkehrsanbindungen bieten eine gute Grundlage die Gemeinde Pirk als Arbeits- und Wohnstandort zu sichern.

Durch die Ausweisung von Bauland ist ein „Ausbluten“ des alten Ortskerns nicht zu befürchten.

Das neu geplante Baugebiet „Hintere Ziegelleite“ wird im Süden durch die Trebsauer Straße und im Westen durch die Wohnbebauung des Baugebiets „Ziegelleite“ begrenzt. Nördlich grenzt der Planbereich an eine Waldfläche an und geht östlich in die freie Feldflur über.

Der Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan „Hintere Ziegelleite“ wurde am 18.04.2013 durch den Gemeinderat gefasst.

## 1.2 Ausgangslage der Planung

Auf Grund des dringenden Wohnbedarfs der Gemeinde Pirk hat der Gemeinderat ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in die Wege geleitet.

Zur Sicherung einer weiterhin positiven Entwicklung der Gemeinde Pirk ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Wohnbauflächen dringend erforderlich.

Mit der parallel durchgeführten 10. Änderung des FNP wird die planungsrechtliche Grundlage zur Bebauungsplanaufstellung geschaffen.

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 1,03 ha.

Die Höhenlage des Plangebietes liegt zwischen ca. 414 m und ca. 427 m über NN.

In topografischer Hinsicht ist dieser Bereich als mittlere Hanglage zu bezeichnen.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen können in Erweiterung der best. Einrichtungen der vorhandenen Wohnbebauung ausgeführt werden. Die Abwasserentsorgung innerhalb des Baugebietes erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die gemeindeeigene Kläranlage. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über das best. Regenrückhaltebecken mit Einleitung in den „Pirker Bach“.

Einrichtungen der Infrastruktur wie Kindergarten, Grundschule, Sporthalle und Freisportanlagen sind im näheren Ortsbereich vorhanden.

## 1.3 Entwurfsbegründung

Mit dem Baugebiet „Hintere Ziegelleite“ werden bestehende Baulandflächen am Ortsrand der Ortschaft erweitert und der Ortsrand in Richtung Osten verschoben.

Zurzeit wird der überwiegende Bereich des geplanten Baugebietes landwirtschaftlich genutzt.

### 1.3.1 Erschließung - Verkehr

Mit der Anbindung des Planbereiches an die vorhandene Wohnbebauung sind kurze Wege für Ver- und Entsorgungsleitungen möglich.

Vorgesehen ist die verkehrsmäßige Haupteerschließung von Süden her über die Trebsauer Straße. Die innere Erschließung erfolgt von Süden aus in Richtung Norden ausgehend von der Trebsauer Straße und einer Stichstraße mit Wendeanlage in Richtung Osten. Vom geplanten Wendehammer aus, besteht die Möglichkeit die nördlich angrenzenden Waldflächen verkehrsmäßig zu erreichen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

Die Erschließungswege werden durch seitlich wechselnde Parkstreifen mit Baumbepflanzungen gegliedert.

Durch diese wechselseitigen Fahrbahnverengungen kann mit baulichen Maßnahmen eine angemessene Reduzierung der Fahrtsgeschwindigkeit erzielt werden.

Auf einen straßenbegleitenden Gehweg wurde verzichtet, da innerhalb des Baugebietes nur mit reinem Anliegerverkehr sowie geringen landwirtschaftlichen Verkehr zu rechnen ist.

### 1.3.2 Grünordnung

Zusätzlich zu den Randeingrünungen sind Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen, sowie Pflanzgebote auf den jeweiligen Bauparzellen vorgesehen und festgesetzt. Bestehende Baum- und Strauchgruppen im südlichen und östlichen Planbereich werden erhalten. Durch die festgesetzten Pflanzgebote vor allen in diesen Bereichen wird eine geschlossene Eingrünung zur Trebsauer Straße und zum östlichen Ortsrand erreicht.

### 1.3.3 Bebauung

Der gesamte Planbereich des Baugebietes „Hintere Ziegelleite“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der BauNVO bestimmt und umfasst insgesamt 9 Bauparzellen. Entsprechend der Nachfrage ist eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in offener Bauweise vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze pro Parzelle werden durch Einzel- und Doppelgaragen mit Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche auf dem jeweiligen Grundstück gesichert. Durch die Anpassung der einzelnen Baufenster an die gegebene Hangsituation wird eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild erzielt.

Die geplanten Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 648 m<sup>2</sup> bis hin zu ca. 791 m<sup>2</sup>. (Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 723 m<sup>2</sup>) Durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen wird ausreichend Spielraum zur individuellen Gestaltung gegeben. Ebenso sind die Textlichen Festsetzungen auf das erforderliche Mindestmaß reduziert. Für den gesamten Planbereich mit den 9 Parzellen ist ein Bauzwang zur Bebauung des jeweiligen Grundstückes innerhalb von 5 Jahren vorgesehen. Somit kann eine zügige und vollständige Bebauung innerhalb eines relativ kurzen Zeitraumes sichergestellt werden. Überörtliche Ver- und Entsorgungsleitungen berühren das Plangebiet nicht.

### 1.3.4 Lärmschutz

Bzgl. Lärmschutz sind durch die örtlichen Gegebenheiten mit Angrenzung des geplanten Baugebietes an vorhandene Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Fläche keine speziellen Vorkehrungen bzgl. Lärmschutz zu treffen.

**2 Umweltbericht (§2a Abs. 2 BauGB)**

**UMWELTBERICHT**  
**(§ 2a Abs. 2 BauGB, Teil des Erläuterungsberichts zum Bebauungsplan)**

**MIT BEHANDLUNG DER**

**NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG**

Fassung vom 17.06.2013 ergänzt 19.09.2013

erstellt durch:

Büro Mertl  
Büro für Landschaftsökologie  
Mühlstraße 2  
95688 Friedenfels



**INHALT**

	Seite
1. EINLEITUNG	26
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanänderung	26
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	26
2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	26
2.1 Natürliche Grundlagen	26
Naturraum	26
Lage und Bestand	26
Geologie/Boden	27
Potentielle natürliche Vegetation	27
Reale Vegetation	28
2.2 Untersuchung relevanter Schutzgüter	29
Schutzgut Boden/Altlasten	29
Schutzgut Klima/Luft	29
Schutzgut Wasser	29
Schutzgut Tiere und Pflanzen	29
Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	30
Schutzgut Landschaft	30
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	30
Wechselwirkungen	30
3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	30
4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	31
4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser; Landschaft	31
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	31
4.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen	32
4.2.2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs	34
4.2.3 Interner Ausgleich	34
4.2.4 Externer Ausgleich	34
4.2.5 Gegenüberstellung Ausgleichsbedarf und Ausgleichsflächen	39
4.2.6 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen	39
4.2.7 Sicherung der Ausgleichsflächen	39
5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	39
6. METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN	39
7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	39
8. ZUSAMMENFASSUNG	40
9. LITERATURVERZEICHNIS	40

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanänderung

Mit den im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen soll der kurz- bis mittelfristige Bedarf der Gemeinde Pirk gedeckt werden. Ausschlaggebend für die Ausweisung dieses Wohnbaugebietes in der Gemeinde Pirk sind die Verfügbarkeit der Fläche und die dadurch mögliche zügige Bereitstellung von Grundstücken für Bauwillige. Die Planungsfläche umfasst rund 1,03 ha. Das neue Wohnbaugebiet schließt östlich an das bestehende Wohnbaugebiet Ziegelleite an.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt, um die Planungen anzupassen.

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

Berücksichtigt werden insbesondere die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches, der Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, sowie die im Regionalplan nachfolgend dargestellten Ziele.

*Nach dem Regionalplan der Region Oberpfalz - Nord (Region 6) liegt die Gemeinde Pirk im Stadt- und Umlandbereich von Weiden i. d. Opf. sowie im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.*

Gemäß Teil B - Fachliche Ziele mit Begründung:

*Kapitel II SIEDLUNGSWESEN, 1 Siedlungsstruktur, Punkt 1.1 soll die Siedlungsentwicklung in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.*

Vom Baugebiet werden keine naturschutzrechtlich geschützten Bestandteile der Landschaft oder Lebensräume von geschützten Tier- oder Pflanzenarten berührt.

## 2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 2.1 Natürliche Grundlagen

#### **Naturraum**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Naturraum 070 "Oberpfälzisches Hügelland".

#### **Lage und Bestand**

Das zu beplanende Gebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Pirk. Es handelt sich um eine nach Süden hin abfallende Hanglage mit Höhenlagen zwischen 426 bis 414 m üNN, die derzeit als Ackerland konventionell landwirtschaftlich genutzt wird.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald. In der östlichen, nördlichen und südlichen Nachbarschaft liegt ein Landschaftsschutzgebiet.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt von Süden über die Gemeindeverbindungsstraße nach Trebsau.

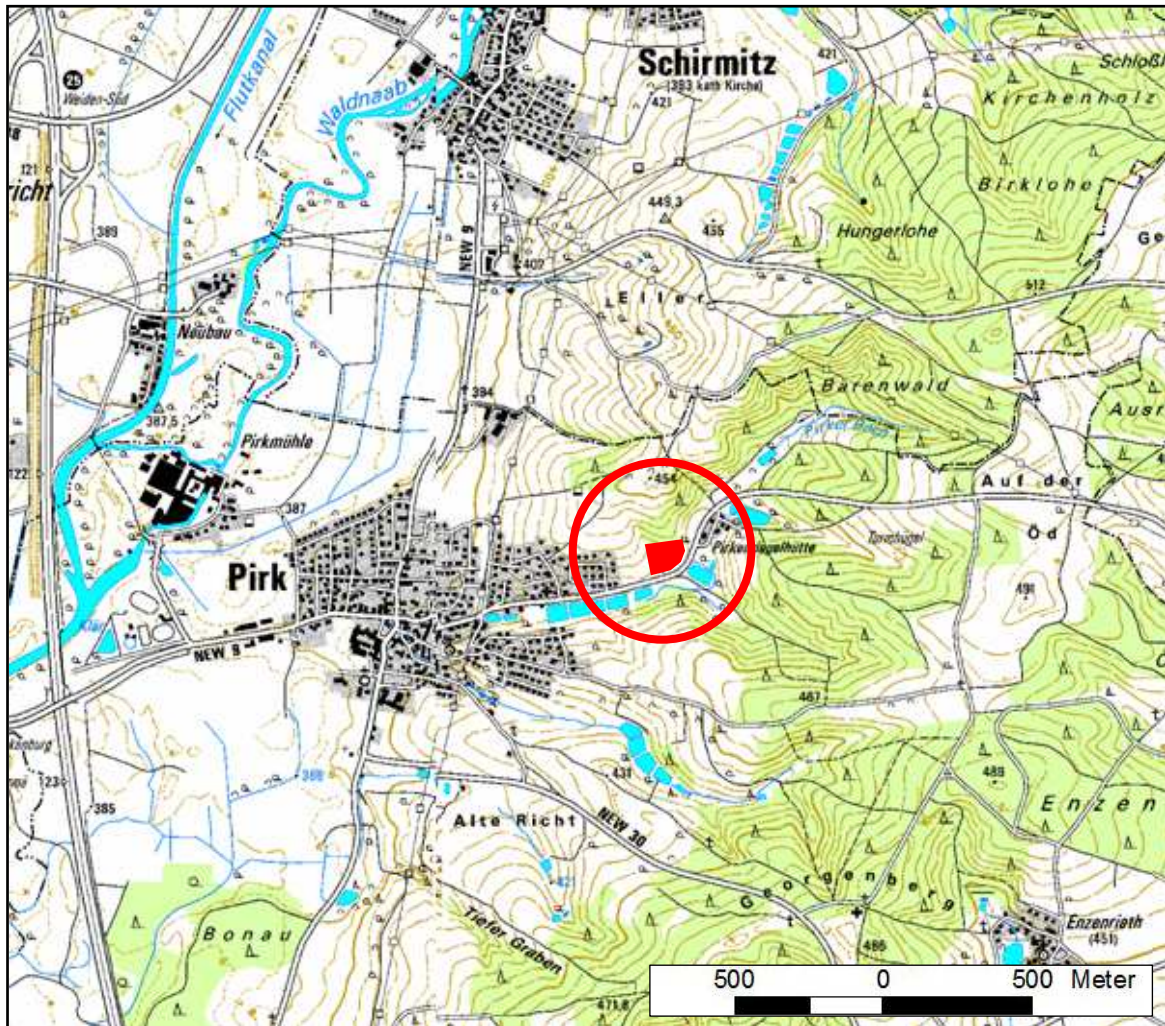


Abb.: Lage der Planungsfläche in der TK 25 Nr. 6338 u. 6339

### Geologie/Boden

Die Geologische Karte M = 1:500.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für den Bereich „Oberrotliegend-Sandstein (z.T. Arkose) Fanglomerat“ aus. Typische Böden sind Braunerden und podsolige Braunerden.

### Potenzielle natürliche Vegetation

Nach der „Potenziellen natürliche Vegetation (PNV) Bayern“ - (bearbeitet) von Reiner Suck & Michael Bushart mit Beiträgen von Martin Scheuerer und Rüdiger Urban“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, liegt das Plangebiet im Bereich:

„L 6b

*Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald*

*Verbreitung: In Gebieten mit mäßig basenarmen, örtlich wasserstauenden Lehmedecken landesweit verbreitet mit Schwerpunkt im Süden und Westen.*

*Kennzeichnung: Vegetationskomplex der schwach bis örtlich deutlich grundwasserbeeinflussten Bereiche in mäßig basenarmen Silikat- und Lösslehmgebieten.*

*Zusammensetzung: Mischkomplex aus Hainsimsen-Buchenwald (vorherrschend) und Waldmeister-Buchenwald (regelmäßig beigemischt) in überwiegend grundfrischen bis wechselfeuchten Ausbildungen (meist mit Zittergrassegge); bereichsweise im Wechsel mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald sowie seltener mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.*

*Standorte: Mäßig basenarme bis örtlich basenreiche, überwiegend nährstoffhaltige bis -reiche Böden der Lehmgelände; Grundwassereinfluss schwach bis örtlich deutlich ausgeprägt.“*

### Reale Vegetation

Durch menschlichen Einfluss und Nutzung unterscheidet sich die heutige Vegetation in der Regel von der ursprünglich vorhandenen bzw. von der potentiell natürlichen Vegetation:

Die zentrale Fläche des Geltungsbereiches, die auch die wesentlichen Bauflächen stellt, ist von einem konventionell bewirtschafteten Acker eingenommen, die z.Z. der Aufnahme mit Gerste bestellt war. Durch intensive Bewirtschaftung sind keine nennenswerten Wildkräuter beigegeben.

Die Ackerfläche wird ausnahmslos von stark nährstoffbeeinflussten Krautsäumen umgeben, die von Obergräsern (v.a. Glatthafer *Arrhenaterum elatius*, Wiesenfuchsschwanz *Alopecurus pratensis*) und Trupps von Kräutern (v.a. Brennnessel *Urtica dioica*, Rainfarn *Taraxacum officinalis*). Im Osten geht dieser in einen Hang über, der dann von Strauchwerk eingenommen wird (Schwarze Heckenkirsche *Lonicera spec.*, Sal-Weide *Salix caprea*).

Im südlichen Rand, im steilen Hang zur Straße befindet sich eine mittelalte Baumhecke dominiert von Hänge-Birke *Betula pendula* und Eichen *Quercus robur*, *Quercus petraea*.

Der westliche Hangbereich zum Feldweg ist strauchlos gehalten. Der Feldweg selbst ist am Hang mit einer Grabenmulde vor dem gras- und krautbestandenen Hang ausgestattet, die ebenfalls nitrophile Vegetation aufweist. Der Weg selbst war zur Aufnahme von starker Nutzung gezeichnet und ohne Vegetation.



Abb.: Auszug VGem Schirmitz, amtl. Luftbild mit Katasterplan – Visualisierung zur Bestandsbeschreibung

## 2.2 Untersuchung relevante Schutzgüter

### **Schutzgut Boden/Altlasten**

*Beschreibung:* Die natürlich vorkommenden Bodentypen sind Braunerden.

Als Obergrenze für den Flächenanteil der je Baugrundstück überbaut werden darf, legt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,30 bei.

*Auswirkungen:* Durch die Anlage des Wohngebietes ist ein bestimmter Versiegelungsgrad unvermeidbar. Baubedingt werden u. a. durch die Angleichung und Planierung des Geländes Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

*Ergebnis:* Es ist aufgrund der Versiegelung eine mittlere Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

### **Schutzgut Klima/Luft**

*Beschreibung:* Von der Planung sind weder Luftaustauschbahnen noch kleinklimatisch wirksame Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete betroffen.

*Auswirkungen:* Einflüsse auf Luft und Kleinklima können durch die Versiegelung (Verdunstung, Aufheizen im Sommer usw.) begrenzt auftreten. Durch den Luftaustausch in einem ländlich geprägten Umfeld sind großräumige Auswirkungen nicht zu erwarten. Eine Bepflanzung der Bauparzellen mit Gehölzen wirkt zudem kleinklimatisch ausgleichend.

*Ergebnis:* Im Hinblick auf den geringen Versiegelungsgrad, ausgleichende Pflanzmaßnahmen und die Lage in einem ländlich geprägten Umfeld ist nur eine geringe Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

*Beschreibung:* Im Bereich des neu auszuweisenden Wohnbaugebietes liegen keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsbereiche oder Oberflächengewässer vor.

*Auswirkungen:* Die Versiegelung von Boden durch Überbauung und Befestigung von Flächen reduziert 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 also lokal zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt. Als Vermeidungsmaßnahme setzt der Bebauungsplan wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze fest. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden bei der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt. Eingriffe in das Grundwasser erfolgen nicht. Das anfallende Schmutzwasser wird über das neu zu erstellende und bestehende Kanalnetz der örtlichen Kläranlage zugeleitet. Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z.B. Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen) wird über das südöstlich geplante, naturnah zu gestaltende, Regenrückhaltebecken in den Pirker Bach eingeleitet werden.

*Ergebnis:* Es ist für dieses Schutzgut eine mittlere Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

*Beschreibung:* Auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und seinen Randstreifen ist kein Vorkommen besonderer oder geschützter Arten bekannt. Auf Grund der Vorbelastungen am bestehenden Siedlungsrand und wegen der angrenzenden Straßen ist auch vom Fehlen anspruchsvoller und störungsempfindlicher Arten auszugehen.

Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach dem BayNatSchG. bzw. als besonders anzusprechende Flächen sind nicht gegeben.

*Auswirkungen:* Der Eingriff hat durch die Versiegelung von Boden den Arealverlust für Tiere und Pflanzen zur Folge. Dieser nicht ausgleichbare Eingriff wird bei der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt. Um eine gewisse Durchlässigkeit für bestimmte Tiergruppen zwischen Siedlungsgebiet und freier Landschaft zu gewährleisten, sind Einfriedungen der Grundstücke nur ohne Sockel zulässig. Die im Geltungsbereich vorhandenen

Gehölze bleiben bis auf eine kleine Strauchgruppe am östlichen Rand (Bereich Wendehammer) erhalten.

*Ergebnis:* Es ist eine geringe Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

#### **Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)**

*Beschreibung:* Die künftige Baufläche hat derzeit keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kommt es zu Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen, die im ländlichen Raum ortsüblich sind.

*Auswirkungen:* Während der Bautätigkeit kann es jeweils zeitlich begrenzt zu einer erhöhten Lärmentwicklung kommen. Mit dem Baugebiet ist ein begrenzter Verlust an Primärproduktionsfläche für Nahrung verbunden

*Ergebnis:* Zeitlich begrenzt und von geringer Erheblichkeit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die von einer kurzfristig erhöhten Lärmentwicklung während der Bauzeit ausgehen.

#### **Schutzgut Landschaft**

*Beschreibung:* Das Wohngebiet liegt an einer Hanglage am östlichen Siedlungsrand von Pirk. Durch die Lage in einem relativ engen Talzug ist die Einsehbarkeit begrenzt. Das überplante Gebiet ist für die Erholungsnutzung auf Grund ausreichend freier Landschaft im direkten Anschluss lediglich von untergeordneter Bedeutung.

*Auswirkungen:* Durch die Lage am bestehenden Siedlungsrand ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet. Der Erhalt der weitgehend schon vorhandenen Umgrünungen und die verbleibenden Waldfläche im nördlichen Anschluss verhindern auch künftig weitreichende Blickbeziehungen und sorgen für eine ausreichende Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.

*Ergebnis:* Es ist eine geringe Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden zu erwarten. Auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland bestehen keine Verbindungen zu besonderen Kulturgütern (z.B. Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen).

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass archäologische Funde (z.B. Keramikscherben, Steinartefakte oder Knochen) bzw. archäologische Befunde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen oder Gräber), die bei Erdarbeiten zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Neustadt a. d. Waldnaab oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt gemacht werden müssen.

#### **Wechselwirkungen**

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

### 3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtbebauung des Planungsareals würde die landwirtschaftliche Nutzung bis auf weiteres fortgeführt werden. Die mittlere bis geringe Beeinträchtigung verschiedener Schutzgüter könnte dadurch an dieser Stelle vermieden werden. Da jedoch der Bedarf der Gemeinde für Wohnbauflächen besteht, müsste ein entsprechendes Gebiet in dessen Umfeld zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wären die einschlägigen Schutzgüter, insbesondere Tiere und Pflanzen in gleichem oder in größerem Maße betroffen.

#### 4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Der Erhalt der vorhandenen Umgrünungen und zusätzliche Pflanzungen an Wegen und in Gärten tragen zu einer Verringerung der zu erwartenden Beeinträchtigungen insbesondere der Schutzgüter, Tiere, Pflanzen und Landschaft bei.

##### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

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

Der Erhalt der Umgrünungen ist der wichtigste Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Dennoch kann die Beseitigung der landwirtschaftlichen Nutzfläche als Lebens- und Teillebensraum für verschiedene Wildarten durch die ansonsten vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen des Baugebietes nur teilweise ausgeglichen werden. Deshalb ist die Bereitstellung externer Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Durch die Festsetzung der rückseitigen sockellosen Einfriedungen bleibt die Durchlässigkeit für bestimmte Tierarten erhalten.

*Schutzgut Boden und Wasser:* Die Versiegelung soll auf ein Mindestmaß reduziert werden. Zum Schutz des Mutterbodens wurde ein entsprechender Punkt in die Satzung zum Bebauungsplan aufgenommen. Einem durch die Versiegelung bedingten, erhöhten Oberflächenabfluss wird durch Einleitung des Oberflächenwassers in ein benachbart gegebenes Regenrückhaltebecken entgegengewirkt.

*Schutzgut Landschaft:* Bestehende Gehölzbestände als wichtige Gliederungselemente im Landschafts- und Ortsbild werden erhalten. Durch die vorgesehenen sonstigen Begrünungsmaßnahmen wird eine landschafts- und ortstypische Einbindung ins Landschaftsbild weiter unterstützt. Sowohl die Erschließung, als auch die Größe der Baukörper berücksichtigen die landschaftlichen Gegebenheiten.

##### 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist die Gemeinde Pirk gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die folgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs lehnt sich an den Leitfaden für die Anwendung der naturschutzrechtlichen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt von einer Arbeitsgruppe beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Sept. 1999, in der ergänzten Fassung vom Januar 2003) an.

Die Ermittlung des Kompensationsfaktors erfolgte nach der dafür vorgesehenen Matrix. Das geplante Wohngebiet wurde dabei in die Kategorie I mit dem Typ B „niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad (GRZ < 0,35)“ zugeordnet.

4.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen**Flächen ohne Eingriff**

Als Flächen, auf denen kein Eingriff im Sinne des BayNatSchG zu erwarten ist, werden eingestuft:

- Flächen, die gemäß der Planung erhalten werden: bestehende asphaltierte Straßenfläche im Einmündungsbereich, verbleibender Feldweganschluss im Geltungsbereich

Straßen- und Feldwegflächen, die erhalten werden oder bereits versiegelt sind	800 m <sup>2</sup>
<b>Summe Flächen ohne Eingriff</b>	<b>800 m<sup>2</sup></b>

Gesamtfläche Geltungsbereich	10.270 m <sup>2</sup>
./. Summe Flächen ohne Eingriff	800 m <sup>2</sup>
<b>Eingriffsrelevante Fläche</b>	<b>9.470 m<sup>2</sup></b>

**Flächen geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Ausgleichsfaktor 0,2 -0,5)**

Die intensiv genutzten Ackerflächen mit als Zufahrtsstraße auszubauendem Feldweg einschließlich des nitrophilen Saumes werden als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft.

Ackerfläche mit Feldweg	7.530 m <sup>2</sup>
<b>Summe Flächen geringer Bedeutung</b>	<b>7.530 m<sup>2</sup></b>

Unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurde für die Berechnung des Ausgleichs der Faktor 0,4 festgelegt.









-  Flächen ohne Eingriff
-  Flächen mit geringer Bedeutung
-  Flächen mit mittlerer Bedeutung
-  Flächen mit mittlerer Bedeutung, Abwertung

Abb.: Darstellung der Eingriffsschwere

### Flächen mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft (Ausgleichsfaktor 0,5 – 0,8)

Der randliche Hangbereich mit teilweise Strauchbewuchs wird teilweise beansprucht.

Randsaum mit Strauchgruppen	390 m <sup>2</sup>
<b>Summe Flächen mittlerer Bedeutung</b>	<b>390 m<sup>2</sup></b>

Wegen des Strukturreichtums wird der Faktor 0,8 gewählt.

## Flächen mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft, Abwertung

Der Hangbereich nach Osten und zur Straße nach Süden hin ist mit mittelalten Hecken- und Baumstrukturen versehen, die zwar als Umgrünung erhalten bleiben, aber mit dem Baugebiet eine „Verinselung“ erfahren und Störungsauswirkungen zu erwarten haben.

Gehölzstruktur, beeinträchtigt	1.550 m <sup>2</sup>
<b>Summe Flächen mittlerer Bedeutung mit Abwertung</b>	<b>1.550 m<sup>2</sup></b>

Für die Abwertung wird unter den (nach der Matrix des Leitfadens) unteren Ausgleichsfaktor gegangen und ein Faktor von 0,3 gewählt.

### 4.2.2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffsfläche		9.470 m <sup>2</sup>	
<u>Kategorie Typ A</u>	<u>Faktor</u>	<u>Fläche Ausgleichsbedarf</u>	
I Gebiete geringer Bedeutung Ackerflächen, Feldweg und Graben, Saum	0,4	7.530 m <sup>2</sup>	3.012 m <sup>2</sup>
II Gebiete mittlerer Bedeutung Gebüschgruppen, Krautsaum	0,8	390 m <sup>2</sup>	312 m <sup>2</sup>
Gebiete mittlerer Bedeutung - Abwertung Mittelalte Hecken- und Baumstrukturen	0,3	1.550 m <sup>2</sup>	465 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsbedarf</b>			<b>3.789 m<sup>2</sup></b>

### 4.2.3 Interner Ausgleich

Im Innenbereich des Baugebietes sind keine Flächenaufwertungen gegeben, die als Ausgleichsmaßnahmen anzurechnen sind.

### 4.2.4 Externer Ausgleich

#### a) Bereitstellung von Ausgleichsflächen

Für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen stehen folgende Grundstücke zur Verfügung:

Flur-Nr.	Gmkg.	Gde.	Nutzung
2397	Pirk	Pirk	Teich (seit wenigen Jahren nicht mehr angestaut)
2412	Pirk	Pirk	Feuchtgrünland

**Teichgrundstück:**

Das Grundstück der Größe von rund 7.300 m<sup>2</sup> liegt in einer Teichkette westlich von Pischeldorf und der Autobahn A 93, im Tal der Waldnaab im Zuflussbereich des Pischeldorfer Baches

**Bestand:**

Der Teich ist seit wenigen Jahren nicht mehr bespannt, und es hat sich nahezu flächendeckend ein Bewuchs mit Breitblättrigem Rohrkolben *Typha latifolia* eingestellt.

Vom vorgelagerten Teich fließt das Abflusswasser nach dem Mönch in den als Ausgleichsfläche vorgesehenen Teich.

Der Dammbewuchs ist strauchfrei bis –arm, gras- und krautbestanden. Nördlich benachbart ist ein ausgedehnter Feuchtkomplex der Talauie mit Gehölzen, Hochstauden und Feuchtbrachen (Amtl. Biotop Nr. 6338-1227)

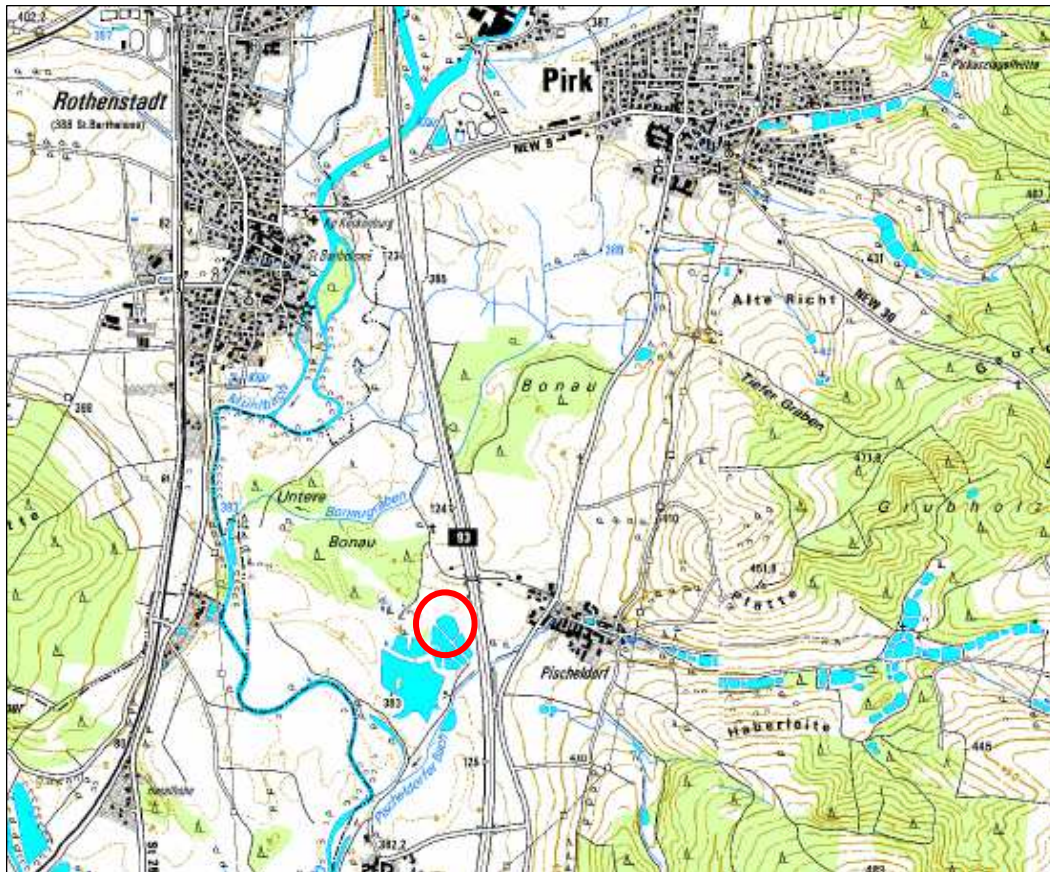


Abb.: Lage der Ausgleichsfläche in der TK25

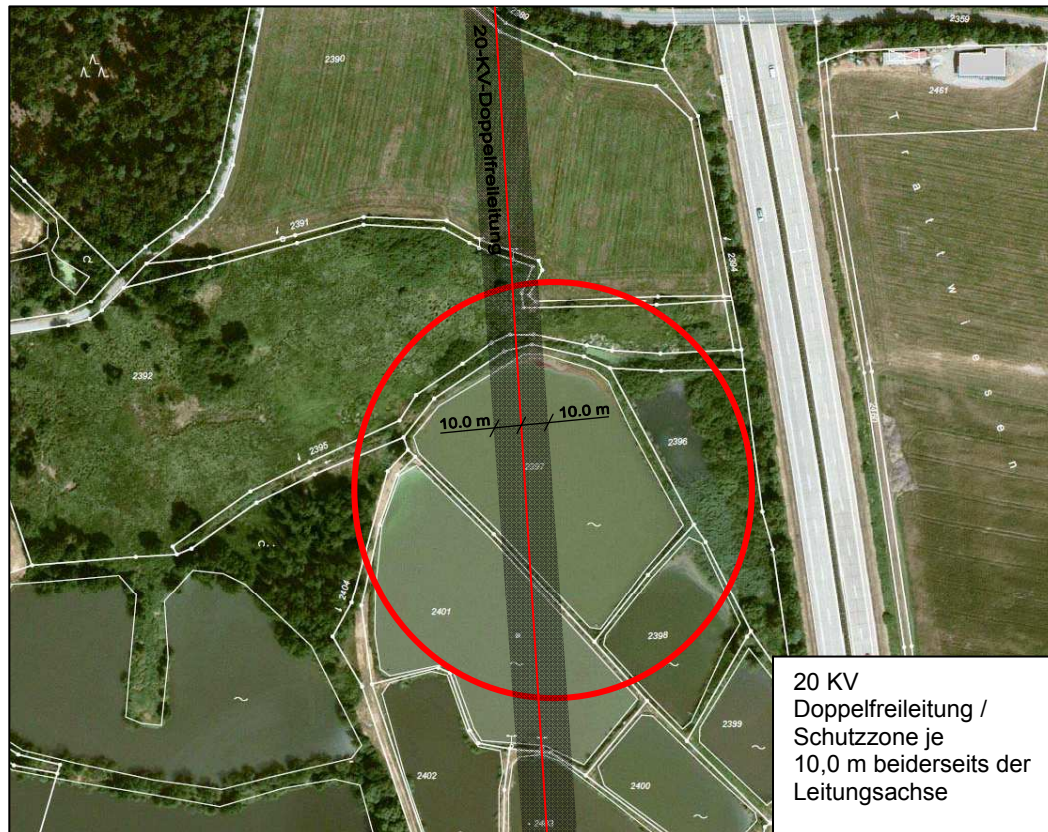


Abb.: Auszug VGem Schirmitz, amtl. Luftbild mit Katasterplan

**Schutzstatus Art. 7 - 13 BayNatSchG:**

Die Ausgleichsfläche liegt im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald, Landschaftsschutzgebiet NEW-03 – „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt an der Waldnaab“.

**Entwicklungsziel:**

Feuchtwiese mit vordergründigem Ziel der Lebensraumgestaltung/-verbesserung für gefährdete Tierarten, v.a. der Avifauna.

**Maßnahmen:**

Entlandung, Wiederanstau und Sicherung der Wasserversorgung des Teiches. Die Durchführung der Maßnahmen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die noch einzuholen ist. Dabei ist insbesondere Artenschutzbelangen der verschiedenen Tiergruppen (u.a. Amphibien, Vögel, Insekten, Brutvögel.) Rechnung zu tragen.

**Anrechenbare Aufwertung:**

Der jetzige Zustand des Teiches ist bereits hochwertig, es wäre jedoch jederzeit möglich eine Wiederbewirtschaftung nach rein fischwirtschaftlichen Gesichtspunkten wieder einzurichten, was unter Umständen zu einer Strukturverarmung führen würde.

**Aufwertungsfaktor:**

In Abwägung der gegebenen Wertigkeit mit der möglichen erneuten teichwirtschaftlichen Intensivierung wird in Aufwertungsfaktor von 0,5 pauschal für das Gesamtgrundstück für angemessen erachtet.

**Berechnung der anrechenbaren Ausgleichsfläche (Produkt aus Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche):**

$$0,5 \times 7.300 \text{ m}^2 = 3.650 \text{ m}^2$$

**Grünflächengrundstück:**

Das Grundstück der Größe von rund 2.160 m<sup>2</sup> liegt im Talbereich westlich von Pischeldorf und der Autobahn A 93, im Tal der Waldnaab im Zuflussbereich des Pischeldorfer Baches

**Bestand:**

Bei der Feuchtfläche handelt es sich um ein brachgefallenes oder nur selten gemähtes Grünland, das durch einen Graben entwässert wird. Teilbereiche (Rand zu einem Graben und Fläche in der Wiese) sind in einem amtlich erfassten Biotopkomplex kartiert. Es handelt sich um die Teilflächen 7 und 8 des amtlichen Biotopes Nr. 6338-1227: „Mit Mädesüß und Blutweiderich durchsetztes Rohrglanzgrasröhricht an einem Graben und ein sehr nährstoffreicher Nasswiesenrest mit dominierendem Rohrglanzgras und Großem Schwaden sowie beigemischten Kamm- und Schlanksegge, Mädesüß, Flatterbinse u.a.“ (Quelle: FIS Natur). Die Restflächen sind von nährstoffliebenden Obergräsern der Glatthaferwiesen dominiert.

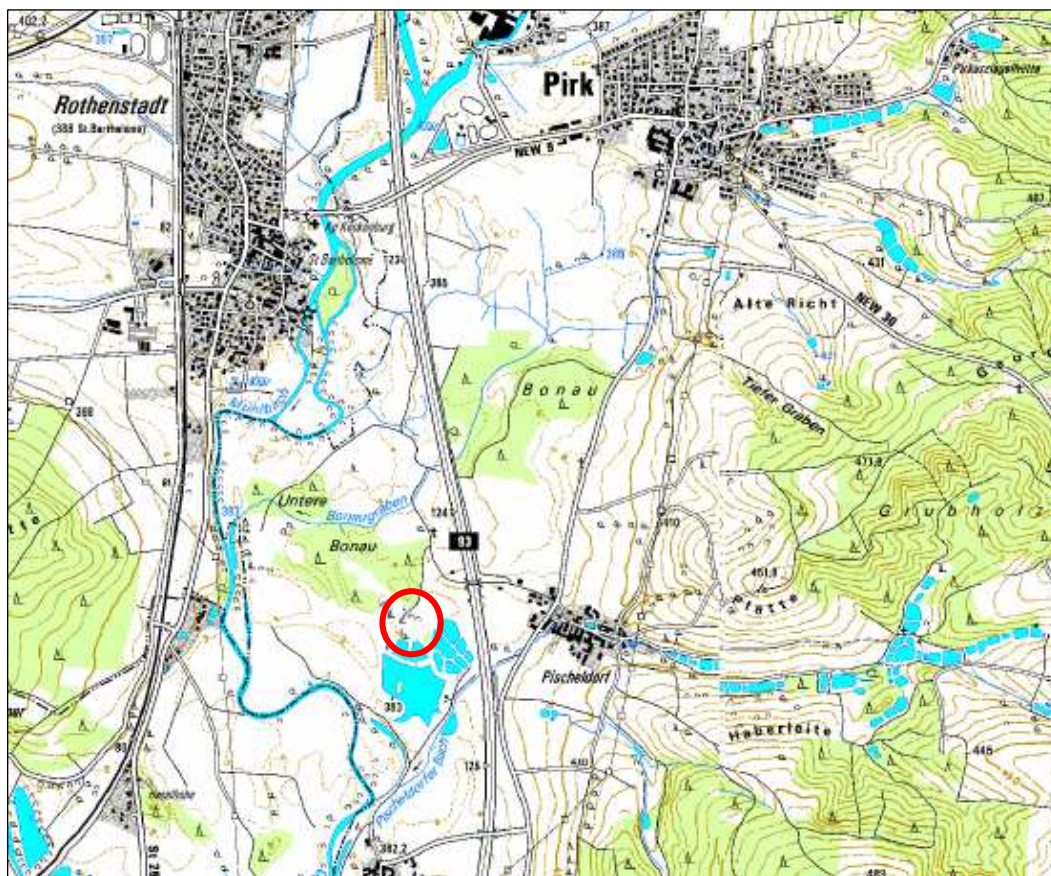


Abb.: Lage der Ausgleichsfläche in der TK25

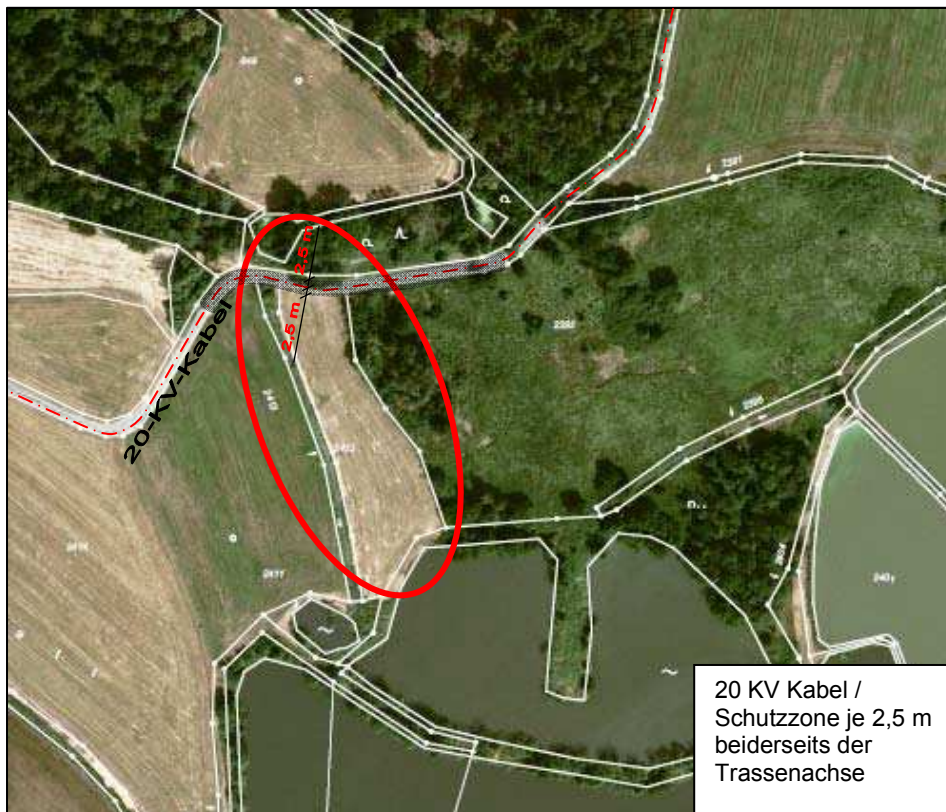


Abb.: Auszug VGem Schirmitz, amtll. Luftbild mit Katasterplan

**Schutzstatus Art. 7 - 13 BayNatSchG:**

Die Ausgleichsfläche liegt im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald, Landschaftsschutzgebiet NEW-03 – „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt an der Waldnaab“. Außerdem sind Teilbereiche als Feuchtflächen in der Biotopkartierung Bayern erfasst und nach Art. 13d BayNatSchG besonders geschützt.

**Entwicklungsziel:**

Im Wasserhaushalt stabile Feuchtwiese mit vordergründigem Ziel der Lebensraumgestaltung/-verbesserung für gefährdete Tier- und Pflanzenarten.

**Maßnahmen:**

Anhebung des Grundwasserstandes durch geeignete Maßnahmen (Grabenanstau), der die Feuchtgrünlandpflege noch ermöglicht, aber die Feuchtwiesengesellschaften stärkt. Eine Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke ist dabei auszuschließen. Die hierzu erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird im Zug der Teichentlandung auf dem Grundstück Fl. 2397 eingeholt. Mahdregime nach rein naturschutzfachlichen Gesichtspunkten. Zweimalige Mahd mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes. Bei der ersten Mahd ab 15.06. ist ein jährlich wechselnder Altgrasstreifen von 3 - 5 m Breite stehen zu lassen. Verzicht auf jegliche Düngung.

**Anrechenbare Aufwertung:**

Teile des Grünlandes sind bereits hochwertig. Somit ist eine Aufwertung nur begrenzt möglich,

**Aufwertungsfaktor:**

Im Hinblick auf die bereits gegebene Hochwertigkeit in Teilbereichen wird ein Aufwertungsfaktor von 0,5 pauschal für das Gesamtgrundstück für angemessen erachtet.

**Berechnung der anrechenbaren Ausgleichsfläche (Produkt aus Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche):**

$$0,5 \times 2.160 \text{ m}^2 = 1.080 \text{ m}^2$$

#### 4.2.5 Gegenüberstellung Ausgleichsbedarf und Ausgleichsflächen

Aus der Gegenüberstellung der externen Ausgleichsflächen von anrechenbaren 4.730 m<sup>2</sup> und des externen Ausgleichsbedarfs von 3.789 m<sup>2</sup> ergibt sich ein **Plus von 941 m<sup>2</sup>** zu Gunsten der geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Damit ist den Anforderungen an Ausgleich und Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft mit Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Rechnung getragen. (Das Flächenplus steht der Gemeinde für den Ausgleich anderweitiger unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung.)

#### 4.2.6 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinde Pirk erwirbt die Flächen und sorgt im Zusammenwirken mit der unteren Naturschutzbehörde und Gebietskennern des Landesbundes für Vogelschutz (LBV) für die aufwertenden Gestaltungsmaßnahmen. Im Nachgang wird die Fläche zweckgebunden dem Landesbund für Vogelschutz übereignet bzw. unter dessen fachkundiger Betreuung gestellt.

#### 4.2.7 Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen werden von der Gemeinde Pirk zweckgebunden erworben, dem Landesbund für Vogelschutz zur Betreuung überlassen ggf. in dessen Eigentum überführt. Dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz werden die Ausgleichsflächen zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet.

### 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Ausschlaggebend für die Ausweisung dieses Wohnbaugebietes in der Gemeinde Pirk sind die Verfügbarkeit der Fläche und die dadurch mögliche zügige Bereitstellung von Grundstücken für Bauwillige. In Anbindung an das bestehende Wohngebiet hat sich keine Frage der Alternative gestellt.

### 6. METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN

Für die Umweltprüfung wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Neustadt a. d. Waldnaab als maßgebliche, umweltrelevante Stelle im Vorfeld Kontakt aufgenommen. Die Ergebnisse der Besprechungen sind in den Bericht eingeflossen.  
Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter im vorliegenden Umweltbericht erfolgte verbal argumentativ.

### 7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Da sich Umweltauswirkungen nach Verwirklichung des Baugebietes nicht verändern, werden besondere Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Für das geplante Wohnbaugebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung der Gemeinde Pirk in den kommenden Jahren decken soll, wurde eine südlich abfallende Hanglage am Ostrand der Ortsbebauung gewählt. Dort ergänzt die beabsichtigte Bebauung die bisherige Siedlungstätigkeit und wird vor allem durch den Erhalt bestehender Umgrünungen in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden. Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren entsprechend geändert.

Derzeit werden die Bauflächen zum überwiegenden Teil noch landwirtschaftlich genutzt, weshalb erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind. Die nachhaltigsten Beeinträchtigungen für verschiedene Schutzgüter ergeben sich durch die unvermeidbare Versiegelung von Boden.

Durch die Planaufstellung sind keine weiteren gravierenden Auswirkungen zu erwarten, die eine spezielle Überwachung bzw. ein spezielles Monitoring notwendig erscheinen lassen.

Durch die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen und zusätzlich außerhalb des Geltungsbereiches bereitzustellende Ausgleichsflächen werden die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen der Umweltprüfung hinsichtlich der Bebauungsaufstellung:

<i>Schutzgut</i>	<i>Erheblichkeit</i>
Boden	mittel
Wasser	mittel
Tiere und Pflanzen	gering
Klima	gering
Mensch (Lärm, Erholung)	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

## 9. LITERATURVERZEICHNIS

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

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 1998: Geologische Karte von Bayern 1:500 000 mit Erläuterungen und farbigen Beilagen. München.

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD 2002: Regionalplan Oberpfalz-Nord (6). Neustadt a. d. Waldnaab



## D Plandarstellung – Anhang Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Im Anhang

### **Bebauungsplan M 1 : 1000** mit Zeichenerklärung

Erstellt: 03.06.2013  
Geändert 19.09.2013  
Geändert 17.12.2013

Büro für Architektur und Stadtplanung  
Dipl. Ing. FH Josef Schöberl  
Raiffeisenstrasse 8  
92711 Parkstein  
Tel : 09602/639363  
Fax : 09602/639364  
e-mail : info@schoeberl-architekt.de

**Gemeinde Pirk, den 23.12.2013**

**Michael Bauer 1. Bürgermeister**

