

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“
GEMEINDE PIRK**



GEMEINDE PIRK



**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“
SATZUNG
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

in der Fassung vom 16.12.2014

JURETZKA ARCHITEKTEN GMBH ARCHITEKTEN | STADTPLANER | MOOSLOHSTR. 111 | 92637 WEIDEN
MARTIN GEBHARDT IN 2G-ARCHITEKTEN | STADTPLANER | SEDANSTR. 12 | 92637 WEIDEN
W.RÖTH GMBH LANDSCHAFTSARCHITEKTEN | STADTPLANER | SEMINARGASSE 16 | 92224 AMBERG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

I. BEBAUUNGSPLAN	4
1. Anlass und Erfordernis der Planung	4
2. Planungsrechtliche Situation	4
2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	5
2.3 Schutzgebiete und Schutzbereiche	6
3. Beschreibung des Planungsgebietes	8
3.1 Lage im Gemeindegebiet	8
3.2 Geltungsbereich	8
3.3 Gelände und Bodenverhältnisse	9
4. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung	10
4.1 Planungsziele	10
4.2 Flächenbilanz	12
4.3 Wasserwirtschaft	12
4.3.1 Grundwasser	12
4.3.2 Hochwasser	12
5. Erschließung	13
5.1 Straßenerschließung	13
5.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	13
5.2.1 Wasserversorgung	13
5.2.2 Abwasserbeseitigung	13
5.2.3 Oberflächenwasser	13
5.2.4 Energieversorgung	14
5.2.5 Müllbeseitigung	14
II. GRÜNORDNUNGSPLAN	15
1. Aufgabenstellung / Vorhaben	15
2. Rechtliche Grundlagen	16
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	16
4. Beschreibung des Plangebietes	17

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

5. Grünordnungsplan	19
5.1 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht (Begründung)	19
5.2 Hinweise und Empfehlungen	20
6. Eingriffsermittlung - Ausgleichsbedarf	20
7. Festsetzungen Ökologische Maßnahmen	22
7.1 Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich oder Ersatz nach § 19 BNatschG	22
III. UMWELTBERICHT	24
1. Einleitung	24
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	24
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	24
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	25
2.1 Schutzgut Boden	25
2.2 Schutzgut Wasser	26
2.3 Schutzgut Klima / Luft	27
2.4 Schutzgut Pflanzen / Tiere	28
2.5 Schutzgut Mensch (Erholung / Immissionen)	29
2.6 Schutzgut Landschaft	30
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	30
2.8 Wechselwirkungen	31
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	31
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen	31
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	31
6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	32
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	32
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	32

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

I. BEBAUUNGSPLAN

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Pirk plant gem. Aufstellungsbeschluss vom 28.04.2014 die Ausweisung des Baugebietes „Zum Webergraben“ am westlichen Ortsrand von Pirk mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von 1,98 ha.

Das Baugebiet schließt Lücken in der vorhandenen Bebauung im bestehenden Wohn- und Mischgebiet am westlichen Ortsrand von Pirk. Dadurch wird der Ortsrand zum Talraum und Überschwemmungsgebiet der Waldnaab hin langfristig städtebaulich klar definiert und festgelegt.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das geplante Baugebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Pirk (Urfassung vom 28.07.1976, 1. Änderung vom 18.07.1987 und 6. Änderung vom 11.08.1997) in Teilbereichen als allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO) und in Teilbereichen als Mischgebiet (MI § 6 BauNVO) ausgewiesen (vgl. Abb.1).

Der Bebauungsplan integriert die bestehende Bebauung und schließt Lücken durch die geplante Bebauung. So wird der westliche Ortsrand von Pirk städtebaulich abgerundet bzw. neu geordnet und festgesetzt.

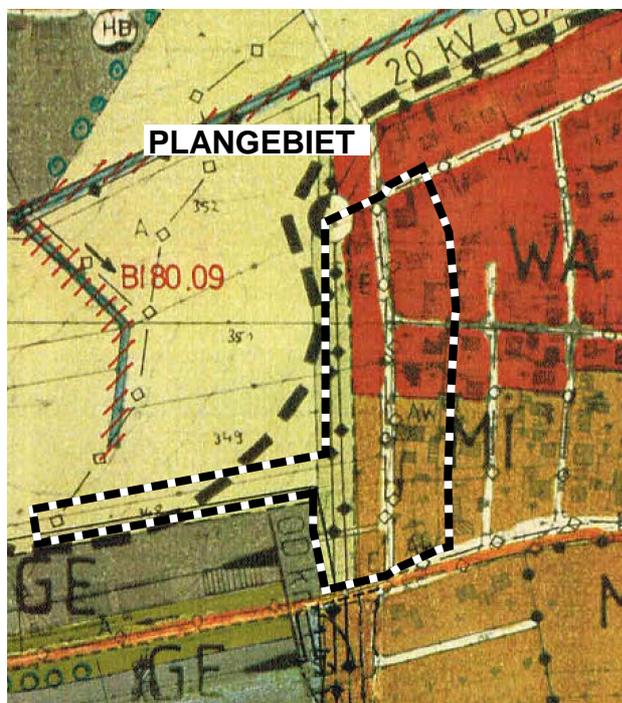


Abb.1: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Pirk

JURETZKA ARCHITEKTEN GMBH ARCHITEKTEN | STADTPLANER | MOOSLOHSTR. 111 | 92637 WEIDEN
MARTIN GEBHARDT IN 2G-ARCHITEKTEN | STADTPLANER | SEDANSTR. 12 | 92637 WEIDEN
W.RÖTH GMBH LANDSCHAFTSARCHITEKTEN | STADTPLANER | SEMINARGASSE 16 | 92224 AMBERG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch den Anschluss an den best. Siedlungszusammenhang gegeben. Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans umfasst teilweise bereits bebaute Flächen entlang der Straße „Zum Webergraben“.

Die Abgrenzung zwischen Mischgebiet (MI) im Süden und Allgemeinem Wohngebiet im Norden im gegenständlichen Bebauungsplan entspricht nicht exakt der Darstellung des FNP. Allerdings ist der FNP nicht parzellenscharf und kann grundsätzlich im Bebauungsplan konkretisiert werden. Das Entwicklungsgebot aus dem FNP wird damit im konkreten Fall nicht verletzt. Der FNP muss daher nicht geändert werden.

Die Schichtung von Gewerbegebiet (im Westen des Geltungsbereiches), Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet entspricht der üblichen Planungspraxis bzgl. Lärmschutz. Diese Schichtung wird auch in der Stellungnahme des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab – Sachgebiet 41 Technischer Umweltschutz - vom 20.06.2014 positiv bewertet. Allerdings ist festzuhalten, dass bei der künftiger Ansiedlung von Betrieben bzw. Nutzungsänderungen – auch im angrenzenden best. Gewerbegebiet – die entsprechenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet einzuhalten sind (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau und TA Lärm). Hierbei sind auch entsprechende Vorbelastungen zu berücksichtigen.

Dies entspricht in der Gesamtheit der planerischen Absicht der Gemeinde. Eine Erweiterung des westlich angrenzenden best. Gewerbegebietes ist nicht vorgesehen. Die dort mit den jeweiligen Baugenehmigungen genehmigten einzuhaltenden Lärmimmissionswerte sind auch bei künftigen Entwicklungen im Bestand des Gewerbegebietes einzuhalten. Diese Lärmimmissionswerte entsprechen den Lärmimmissionsrichtwerten eines Allgemeinen Wohngebietes.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff ist Teil des Bebauungsplanverfahrens und wird komplett innerhalb des Geltungsbereiches (Teilflächen A1/A2) erbracht.

2.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Als wesentlicher Grundsatz der Landes- und Regionalplanung ist neben der allg. Zielsetzung der „Stärkung des ländlichen Raumes“ insbesondere die „Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen“ (LEP2013 / Z-1.1.1) zu nennen.

Neubauf Flächen sollen zur Förderung einer „nachhaltigen Siedlungsstruktur“ möglichst „in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“ ausgewiesen werden (LEP2013 / Z-3.3). Dabei sollen Potenziale der Innenentwicklung / Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (LEP2013 / Z-3.2).

Daneben wird in Kap. BIV (2.1) darauf hingewiesen, dass „eine flächendeckende, vielfältige, nachhaltige Landwirtschaft erhalten bleiben soll, die die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens, den Schutz der natürlichen Ressourcen und die Erzeugung hochwertiger, gesundheitlich einwandfreier landwirtschaftlicher Produkte dauerhaft gewährleistet“.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

Weiterhin sind die Vorgaben des LEP zum Hochwasserschutz (Kap. 7.2.5 (G)) zu beachten:

- Die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit sollen soweit als möglich nicht verringert werden. Hierzu sollen
 - Die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
 - Rückhalträume an Gewässern freigehalten sowie
 - Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Die allgemeinen Ziele der Landesplanung werden auf die Ebene der Regionalplanung übernommen und hier konkretisiert.

Die Gemeinde Pirk ist raumordnerisch der Region Oberpfalz-Nord (6) zugeordnet. Die Gemeinde liegt an der Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung. Der Regionalplan nennt für den Planungsbereich folgende relevante Ziele:

- I. Natur und Landschaft:
 - 2: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete
„Die nachfolgend genannten Gebiete werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen: (11) Waldnaabtal und Naabtal zwischen Neustadt a.d. Waldnaab und Wernberg-Köblitz“
 - 4: Regionale Grünzüge und Trenngrün:
„Als regionale Grünzüge sollen erhalten werden: Der Talraum der Waldnaab südlich von Rothenstadt bis nördlich von Neustadt a.d. Waldnaab“
- III. Land-und Forstwirtschaft:
 - 2: Landwirtschaft
„In Gebieten mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden.“

2.3 Schutzgebiete und Schutzbereiche

Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine gesetzlich geschützten Biotop der Bayer. Biotopkartierung betroffen.

Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der westlich des Geltungsbereichs verlaufenden Waldnaab ragt derzeit geringfügig in die Grundstücke Fl.Nrn. 351/1 und 351/2 und schwerpunktmäßig im Bereich von Grundstück Fl.Nr. 351/3 (Parzelle 5) in den Geltungsbereich und in die künftigen Bauflächen hinein. Funktional besteht die Möglichkeit auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.Nr. 348 funktionsnah und funktionsgleich Hochwasser-Retentionsausgleich zu schaffen (durch entsprechenden großflächigen Bodenabtrag). Die geplante Maßnahme ist inhaltlich und technisch mit dem Was-

JURETZKA ARCHITEKTEN GMBH ARCHITEKTEN | STADTPLANER | MOOSLOHSTR. 111 | 92637 WEIDEN
MARTIN GEBHARDT IN 2G-ARCHITEKTEN | STADTPLANER | SEDANSTR. 12 | 92637 WEIDEN
W.RÖTH GMBH LANDSCHAFTSARCHITEKTEN | STADTPLANER | SEMINARGASSE 16 | 92224 AMBERG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

servirtschaftsamt Weiden abgestimmt. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde hierzu vom WWA Weiden eine positive Stellungnahme abgegeben (Datum 30.06.2014). Um die Schaffung von baulichen Anlagen und auch Auffüllungen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 351/1, 351/2 und 351/3 planungsrechtlich zu ermöglichen wird vom § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Gebrauch gemacht (sogenannte „Aufschiebenbedingte Zulässigkeit“).

Es wird die Festsetzung getroffen, dass **vor** der Errichtung baulicher Anlagen - insbesondere Auffüllungen – auf den Grundstücken Fl.Nrn. 351/1, 351/2 und 351/3 die Hochwasser-Retentionsausgleichsmaßnahme auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 348 mit mindestens 460 cbm neuem Retentionsvolumen umzusetzen ist. Die Hochwasser-Retentionsmaßnahme ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden umzusetzen. Erst nach Umsetzung dieser Hochwasser-Retentionsausgleichsmaßnahme besteht Baurecht für bauliche Anlagen (auch Auffüllungen) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 351/1, 351/2 und 351/3 .

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“ (NP-00010 Bay-16) (§ 27 BNatschG), außerhalb der inneren Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes (§ 26 BNatschG) (vgl. Abb.3).

Durch den Geltungsbereich verläuft eine 20-kV-Überland-Leitung, zu der bzgl. Bebauung bestimmte Freihaltezonen einzuhalten sind (sh. hierzu Ausführungen unter 4.1 Planungsziele).

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“ GEMEINDE PIRK

3 Beschreibung des Planungsgebiets

3.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Pirk, beidseits der Straße „Zum Webergraben“, sowie nördlich der Kreisstraße NEW 9 (Rothenstädter Straße).

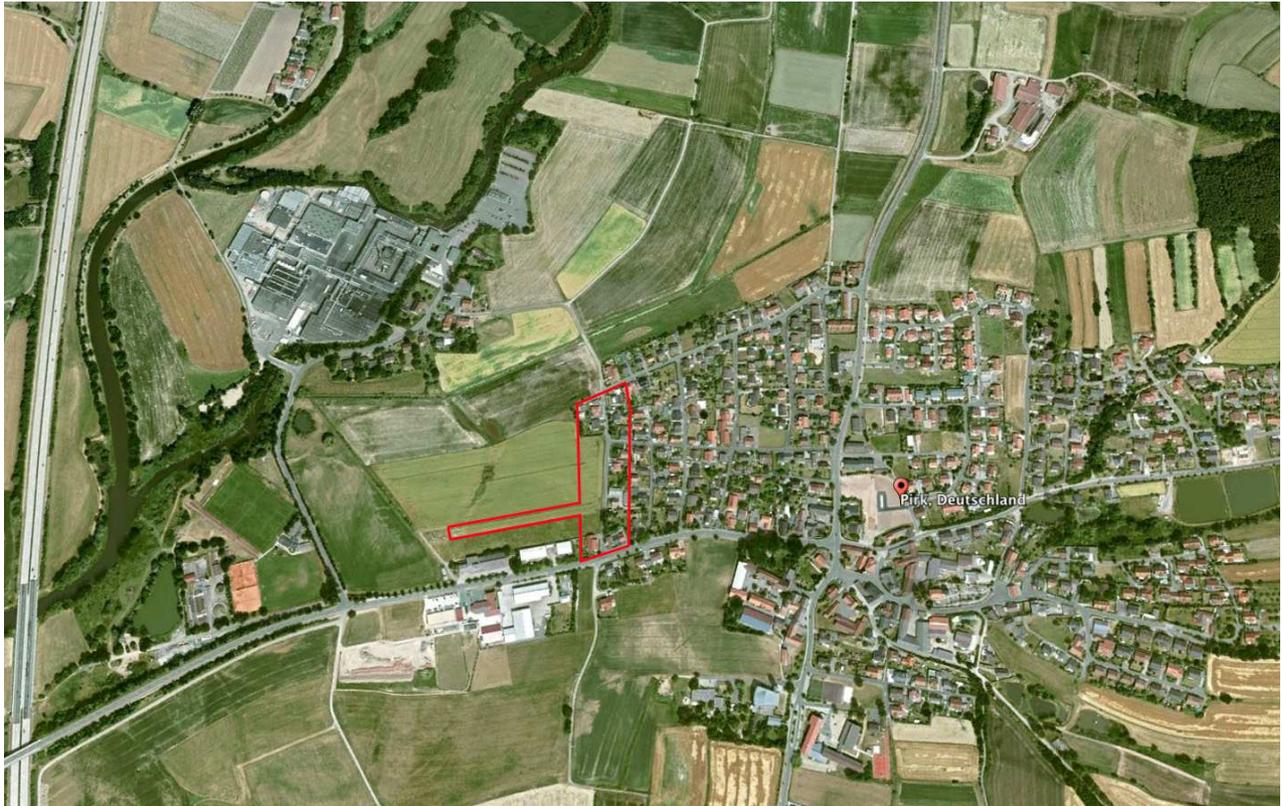


Abb.2: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (rote Linie)

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans umfasst teilweise bereits bebaute Flächen entlang der Straße „Zum Webergraben“. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Flst. Nm. 346/2, 347/1, 348, 349 Teilfläche, 351 Teilfläche, 351/1, 351/2, 351/3, 353, 377/5, 377/6, 377/20, 379, 379/3, 379/4, 382, 382/1. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1,89 ha.

Im Nord-Osten und Osten grenzt kleinteilige Wohnbebauung an den Geltungsbereich an. Im Süd-Westen schließen sich gewerblich genutzte Flächen an (zum Thema Lärmschutz sh. Ausführungen unter 2.1 „Planungsrechtliche Ausgangssituation“). Im Westen und Nord-Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es ist davon auszuge-

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

hen, dass diese Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Damit einhergehende Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sind zu dulden.

3.3 Gelände- und Bodenverhältnisse

Ausgehend von den amtlichen Höhenlinien liegt der Geltungsbereich ca. zwischen 395 m ü. NN und 400 m ü. NN. Detaillierte Aussagen über die Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden. Es wird empfohlen bei Neubauten Bodenaufschlüsse durchzuführen und die Gründungen jeweils darauf abzustimmen.

Altlasten / Bodenbelastung

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Boden- bzw. Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten oder Verfärbungen des Bodens auftreten, die auf Altlasten hindeuten ist umgehend das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab zu verständigen. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen und dürfen erst nach Freigabe durch das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab wieder aufgenommen werden.

Denkmalpflege / Archäologie

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung sind keine Bodendenkmäler oder archäologische Funde bekannt.

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind der Bauherr und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzes hinzuweisen. Demnach sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Auf die folgenden Ausführungen im Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen:

Art. 8 Abs.1 DschG:

„Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs.2 DSchG:

„Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

4 Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

4.1 Planungsziele

Das bereits größtenteils bestehende Baugebiet an der Straße „Zum Webergraben“ wird ergänzt und rundet die bestehende Siedlungsfläche an dieser Stelle ab. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO und für den südlichen Teil des Geltungsbereichs wird Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO festgesetzt (Zum Thema Lärmschutz sh. Ausführungen unter 2.1 „Planungsrechtliche Ausgangssituation“).

Die Gemeinde ist bestrebt, durch die Ausweisung kleinteiliger, nachfrage- und bedarfsge-rechter Bebauung den Charakter einer überwiegend kleinstrukturierten Bauweise auch insbesondere in Anbetracht der Ortsrandlage beizubehalten.

Die wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- geordnete städtebauliche Bebauung
- Sicherung der geplanten Bauflächen vor allem für Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe
- Sicherung der Ortsbildprägenden Baustruktur
- Verbesserung der Qualität des öffentlichen Straßenraums

Ziel des Bebauungsplanes ist es, bestehende städtebauliche Strukturen zu ergänzen und neues Baurecht unter dem Aspekt von geringem Flächenverbrauch zu schaffen.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen für Größe, Lage und Er-schließung des Baugebiets unangemessenen sind und aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht sind.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Dies ermöglicht ein ge-wisses „Mitspracherecht“ der Gemeinde bei der planungsrechtlichen Genehmigung die-ser Nutzungen.

Im Mischgebiet werden Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen für Größe, Lage und Er-schließung des Baugebiets auch im Mischgebiet unangemessenen sind und aus städte-baulichen Gründen nicht erwünscht sind.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

Eine Bebauung mit Einzelgebäuden und Doppelhäusern ist hinsichtlich der Umgebung maßstäblich und entspricht insbesondere in seiner Struktur der ländlich geprägten städtebaulichen Situation. Das Baugebiet orientiert sich an der bereits bestehenden umgebenden Bebauung. Durch die Festsetzung einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 in Verbindung mit max. 2 zulässigen Vollgeschossen wird eine angemessene Dichte ermöglicht. Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte wird als ein Wohngebäude gewertet. Um die Höhenentwicklung im Baugebiet zusätzlich zu steuern werden max. Wandhöhen für Haupt- und Nebengebäude festgesetzt.

Um das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, wird die Lage der neu zu errichteten Gebäude mit Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind bewusst etwas weiter gefasst, um einen gewissen Gestaltungsspielraum für Entwurf und Anordnung der einzelnen Gebäude zu ermöglichen.

Durch den Geltungsbereich verläuft eine 20-kV-Überland-Leitung, zu der bzgl. Bebauung bestimmte Freihaltezonen einzuhalten sind. Nach Rücksprache mit dem Betreiber (Bayernwerk) ist eine Unterbauung im Bereich mit Mindestabstand 9,0 m bis an die Leitungsachse grundsätzlich möglich, ohne dass schädliche Einwirkungen erfolgen. Eine unzulässige Belastung durch elektromagnetische Strahlung ist in diesem Bereich auszuschließen. Bei Einhaltung dieses Mindestabstandes sind auch keine speziellen Gutachten bzw. entsprechende elektromagnetische Messungen notwendig. Um eine planerische Flexibilität für Gebäudestellungen zu erreichen, wird durch entsprechende textliche Festsetzungen in Verbindung mit Planzeichen auch Bebauung in der Zone zwischen 9,0 m und 7,0 m Abstand zur Leitungsachse im Bebauungsplan zugelassen. In diesem Fall sind allerdings für das jeweilige Bauvorhaben spezielle Messungen bzw. Untersuchungen notwendig, die vom Bayernwerk grundsätzlich geleistet werden können. In diesem Falle sind diese Untersuchungen als Teil des Baugenehmigungsverfahrens notwendig. Diese Bauvorhaben können nicht im Genehmigungsverfahren gem. Art. 58 Bayerische Bauordnung (BayBO) behandelt werden. Grundsätzlich wird versucht, bei entsprechender Gelegenheit die Freileitung unterirdisch in den Straßenraum zu verlegen. Der Zeitpunkt hierfür ist noch nicht absehbar.

Die Lage der Garagen und Carports wird nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Die Baugrenzen sind aber großzügig gewählt. Darüber hinaus sind Garagen und Carports ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies ist bei einigen Bestandsgebäuden der Fall und soll über die Ausnahmeregelung auch bei Neu- bzw. Ersatzbauten möglich gemacht werden. Allerdings hat auch hier die ein gewisses „Mitspracherecht“ der Gemeinde bei der Genehmigung dieser Bauvorhaben. Grundstückszufahrten oder Teilflächen von Grundstückszufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da dies in der Praxis immer der Fall sein wird: Die Baugrenzen liegen abgerückt von der öffentlichen Verkehrsfläche.

Um die angemessene Einordnung der künftigen Bebauung in das vorhandene Landschafts- und Siedlungsbild sicherzustellen, werden Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Art der Eindeckung der Gebäude über örtliche Bauvorschriften geregelt.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus Gründen des Erhaltes des Landschaftsbilds unterirdisch zu führen.

JURETZKA ARCHITEKTEN GMBH ARCHITEKTEN | STADTPLANER | MOOSLOHSTR. 111 | 92637 WEIDEN
MARTIN GEBHARDT IN 2G-ARCHITEKTEN | STADTPLANER | SEDANSTR. 12 | 92637 WEIDEN
W.RÖTH GMBH LANDSCHAFTSARCHITEKTEN | STADTPLANER | SEMINARGASSE 16 | 92224 AMBERG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

4.2 Flächenbilanz

gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca. 19.824 m²
davon	
Flächen für Bebauung und Erschließung	ca. 16.365 m²
davon	
- Bauflächen (private Grundstücke insgesamt) - Planung und Bestand	ca. 14.300 m ²
- Erschließung öffentlich	ca. 1.715 m ²
- Erschließung privat (zu landwirtschaftlichen Flächen)	ca. 350 m ²
Ökologische Ausgleichsflächen innerhalb Geltungsbereich	ca. 3.239 m²
Flächen für Landwirtschaft (unter Schutzzone 20kV-Leitung)	ca. 225 m²

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,89 ha; davon werden 1,64 ha mit Bauflächen und der notwendigen Erschließung überplant. 0,32 ha werden als ökologische Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

4.3 Wasserwirtschaft

(zur Ver- und Entsorgung siehe Punkt 5 „Erschließung“)

4.3.1 Grundwasser

Zum Grundwasserstand im Baugebiet liegen keine amtlichen Werte vor (Auskunft WWA Weiden). Allerdings lässt die Lage im und angrenzend an den Überschwemmungsbereich (HQ100) der ca. 1 km westlich verlaufenden Waldnaab hoch anstehende Grundwasser führende Schichten vermuten. Den Vorfluter für das Plangebiet bildet die Waldnaab.

Die Kellergeschosse binden voraussichtlich in den Grundwasserspiegel ein und sind daher gegen von außen drückendes Wasser nach DIN 18195, Teil 6 abzudichten. Alternativ kann eine wasserundurchlässige Betonkonstruktion nach DIN 1045 („weiße Wanne“) erstellt werden.

4.3.2 Hochwasser

Sowohl im Norden als auch im Westen des Baugebietes grenzt das Überschwemmungsgebiet der ca. 1 km westlich verlaufenden Waldnaab an. Das Überschwemmungsgebiet überschneidet das Baugebiet auch geringfügig (siehe Bestandsplan zur Grünordnung in der Anlage).

Zum Umgang mit dem Überschwemmungsgebiet im Baugebiet siehe Ausführungen unter 2.3 „Schutzgebiete und Schutzbereiche“.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

5 Erschließung

5.1 Straßenerschließung

Die Haupteerschließung des Baugebietes ist über die bereits bestehende Gemeindestraße „Zum Webergraben“ gegeben. Die Straße „Zum Webergraben“ mündet im Süden in die Kreisstraße NEW 9 (Rothenstädter Straße). Im Nordosten schließen die Erlenstraße und die Breitenstr. an die Straße „Zum Webergraben“ an.

Die Straße „Zum Webergraben“ weist einen Gesamt-Querschnitt der öffentlichen Erschließungsfläche von ca. 6,50 m im vorderen Bereich auf. Es ist geplant durch wechselnde Anordnung von Längs-Stellplätzen mit Baumüberstellungen die Breite der eigentlichen Fahrbahn auf 4,00 m zu begrenzen (sh. hierzu auch den Regelschnitt auf dem Planteil). In diesen Bereichen muss bei Gegenverkehr ein Fahrzeug kurz halten. Dies ist zumutbar. Nach relativ kurzen Abschnitten mit 4,00 m Fahrbahnbreite folgt immer ein breiterer Bereich mit ca. 6,00 - 6,50 m befahrbarer Breite.

5.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

5.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung und ist somit gesichert. Die Bereitstellung von Löschwasser wird in ausreichendem Umfang gewährleistet.

5.2.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist größtenteils bereits bebaut. Im öffentlichen Straßenraum befindet sich ein Mischwasserkanal, der wiederum in ein bestehendes Mischsystem-Kanalnetz einbindet. An diesen Mischwasserkanal werden die künftigen Gebäude angeschlossen. Ein Trennsystem müsste konsequenterweise auch in den bereits bestehenden Baugebieten umgesetzt werden. Dies ist nur mit sehr hohem wirtschaftlichen Aufwand realisierbar und daher nicht vorgesehen (sh. auch Umweltbericht Kap. III. 2.2).

5.2.3 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

Eine Versickerung anfallenden Oberflächenwassers wird aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes in der Aue und zu vermutendem hoch anstehenden Grundwasser nicht empfohlen. Das Niederschlagswasser wird in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Den Bauwerbern wird empfohlen Zisternen (mit Überlauf in den öffentlichen Kanal) zu bauen, die als temporärer Oberflächenwasserrückhalt wirken.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

5.2.4 Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Fa. „Bayernwerk“ (ehem. e.on). Durch das Gebiet verläuft am westlichen Rand eine 20kV-Freileitung des Bayernwerkes. Die Freihaltezonen von 7,0 m bzw. 9,0 m beiderseits der Leitungsachse werden beachtet (sh. hierzu Ausführungen unter I.4.1 „Planungsziele“)

Bezüglich der Pflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen wird auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ verwiesen.

Die geplanten Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum werden bzgl. ihrer genauen Lage nicht festgesetzt, sondern nur als Hinweis dargestellt. Somit sind die Baumstellungen in ihrer genauen Lage flexibel, falls sie wegen der Lage von Leitungstrassen im Zuge der dem Bebauungsplan nachgeschalteten technischen Planungen noch angepasst werden müssten. Das gleiche gilt analog für die nur als Hinweis dargestellten Parkplätze im öffentlichen Straßenraum.

Für die geplante Heckenpflanzung innerhalb der Freihaltezone der 20kv-Freileitung werden entsprechende Festsetzungen getroffen (Wuchshöhe Hecke \leq 5m ist durch Pflegemaßnahmen zu gewährleisten).

Regenerative Energien:

Die Installation von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden wird empfohlen. Die Verwendung von weiteren regenerativen Energien und energiesparenden Bauweisen wird ausdrücklich befürwortet (z.B. Hackschnitzelheizungen, Niedrigenergiehäuser, etc.).

5.2.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Müllabfuhr im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab bzw. durch die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass Wertstoffe und Sondermüll ordnungsgemäß zu entsorgen und wenn möglich einem Recyclingprozess zuzuführen sind.

II. GRÜNORDNUNGSPLAN

1. AUFGABENSTELLUNG / VORHABEN

Die Gemeinde Pirk plant gem. Aufstellungsbeschluss vom 28.04.2014 die Ausweisung des Baugebietes „Zum Webergraben“ am westlichen Ortsrand von Pirk mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereichs von 1,89 ha.

Das Baugebiet schließt Lücken in der vorhandenen Bebauung im bestehenden Wohn- und Mischgebiet am westlichen Ortsrand von Pirk. Dadurch wird der Ortsrand zum Talraum und Überschwemmungsgebiet der Waldnaab hin langfristig städtebaulich klar definiert und festgelegt.

Unter Berücksichtigung der Anbindung an den Baubestand sowie den Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden Teilflächen des geplanten Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) und Teilflächen als Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO) ausgewiesen (vgl. B-Plan).

Für den geringfügigen Verlust von Retentionsraum (ca. 455 cbm) im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Waldnaab HQ100 (amtliche Grenze des Wasserwirtschaftsamts Weiden) durch die geplante Bebauung und Auffüllungen im Bereich von Fl.Nrn. 351/1, 351/2, 351/3 wird innerhalb des Geltungsbereiches eingriffsnah, funktionsnah und funktionsgleich Hochwasser-Retentionsraum neu geschaffen und festgesetzt (Bodenabtrag von ca. 560 cbm schafft neues Retentionsvolumen von ca. 475 cbm). Die geplante Maßnahme ist inhaltlich und technisch mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abgestimmt. Diese neu geschaffene Retentionsfläche wird derzeit als Acker genutzt. Durch das Abschieben von Oberboden und die geplante Nutzung als extensive Wiese wird sie ökologisch aufgewertet und kann zugleich als ökologische Ausgleichsfläche dienen. Um auf den Grundstücken Fl.Nrn. 351/1, 351/2, 351/3 Baurecht zu schaffen, wird vom § 9 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht (sogenannte „Aufschiebenbedingte Zulässigkeit“). Es wird durch Festsetzung geregelt, dass die Hochwasser-Retentionsmaßnahme vor der Errichtung baulicher Anlagen - insbesondere Auffüllungen - innerhalb des bestehenden Überschwemmungsgebietes durchzuführen ist (sh. hierzu auch Ausführungen Kap. I 2.3).

Die „Doppelfunktion“ der Fläche für den Hochwasserschutz und zugleich als Fläche für den ökologischen Ausgleich, trägt auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung zu einem geringen Flächenverbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen für außerlandwirtschaftliche Nutzungen Rechnung. Gleichzeitig kann mit der Fläche auch der ökologische Ausgleich eingriffsnah erbracht werden.

Entlang der westlichen rückwärtigen Grundstücksgrenzen zum Ortsrand hin werden durchgehend naturnahe Heckenpflanzungen zur Eingrünung festgesetzt. Die Pflanzungen schaffen vor allem eine Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild. Eine Teilfläche der Pflanzungen dient als ökologische Ausgleichsfläche auf öffentlichem Grund.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

Die Erschließungsstraße des geplanten Baugebietes ist bereits vorhanden und wird durch öffentliche Stellplätze und einzelne Baumüberstellungen umgestaltet und begrünt.

Auf den privaten Grundstücken sind ebenfalls Laub- oder Obstbaumpflanzungen zur Durchgrünung festgesetzt. Im Bereich des Baubestands wurden einzelne prägende Laub- und Obstbäume zum Erhalt festgesetzt.

2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

§ 14 Bundesnaturschutzgesetz - Eingriffe in Natur u. Landschaft

§ 18 Bundesnaturschutzgesetz - Verhältnis zum Baurecht

§ 34 Bundesnaturschutzgesetz - Netz „Natura 2000“ / Verträglichkeit u. Unzulässigkeit von Projekten, Ausnahmen

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz - Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz)

§ 1a BauGB - Umweltschützende Belange in der Abwägung

§ 9 BauGB –

Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

(20) die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(25b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

Das geplante Baugebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pirk (Urfassung vom 28.07.1976, 1. Änderung vom 18.07.1987 und 6. Änderung vom 11.08.1997) in Teilbereichen als allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO) und in Teilbereichen als Mischgebiet (MI § 6 BauNVO) ausgewiesen (vgl. Abb.1).

Der Bebauungsplan integriert die bestehende Bebauung und schließt Lücken durch die geplante Bebauung. So wird der westliche Ortsrand von Pirk städtebaulich abgerundet bzw. neu geordnet und festgesetzt.

Sowohl im Norden als auch im Westen des Baugebietes grenzt das Überschwemmungsgebiet der ca. 1 km westlich verlaufenden Waldnaab an, welches das Baugebiet auch geringfügig überschneidet (sh. Bestandsplan zur Grünordnung i.d. Anlage).

Für den Eingriff in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (im Bereich von Fl.Nrn. 351/1, 351/2, 351/3) wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden ein-

JURETZKA ARCHITEKTEN GMBH ARCHITEKTEN | STADTPLANER | MOOSLOHSTR. 111 | 92637 WEIDEN
MARTIN GEBHARDT IN 2G-ARCHITEKTEN | STADTPLANER | SEDANSTR. 12 | 92637 WEIDEN
W.RÖTH GMBH LANDSCHAFTSARCHITEKTEN | STADTPLANER | SEMINARGASSE 16 | 92224 AMBERG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

griffsnah, funktionsnah und funktionsgleich entsprechender Retentionsausgleich geschaffen. Die Maßnahme ist gemäß der planlichen und textlichen Festsetzungen **vor** der Errichtung baulicher Anlagen - insbesondere Auffüllungen - innerhalb des Geltungsbereiches auf Grundstück Fl.Nr. 348 durchzuführen (sh. hierzu auch Ausführungen Kap. I 2.3 / II. 1.).

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“ (NP-00010 Bay-16) (§ 27 BNatschG), außerhalb der inneren Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes (§ 26 BNatschG) (vgl. Abb.3).

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Aue bzw. dem Überschwemmungsgebiet der Waldnaab sind lineare Biotopstrukturen (BK Bayern) entlang der Entwässerungsgräben geschützt (BayBK Nr. 6338-1213-015 „Mädesüßfluren + Röhrichte entlang von Entwässerungsgräben“), die von dem Vorhaben aber unberührt bleiben (vgl. Abb.3).

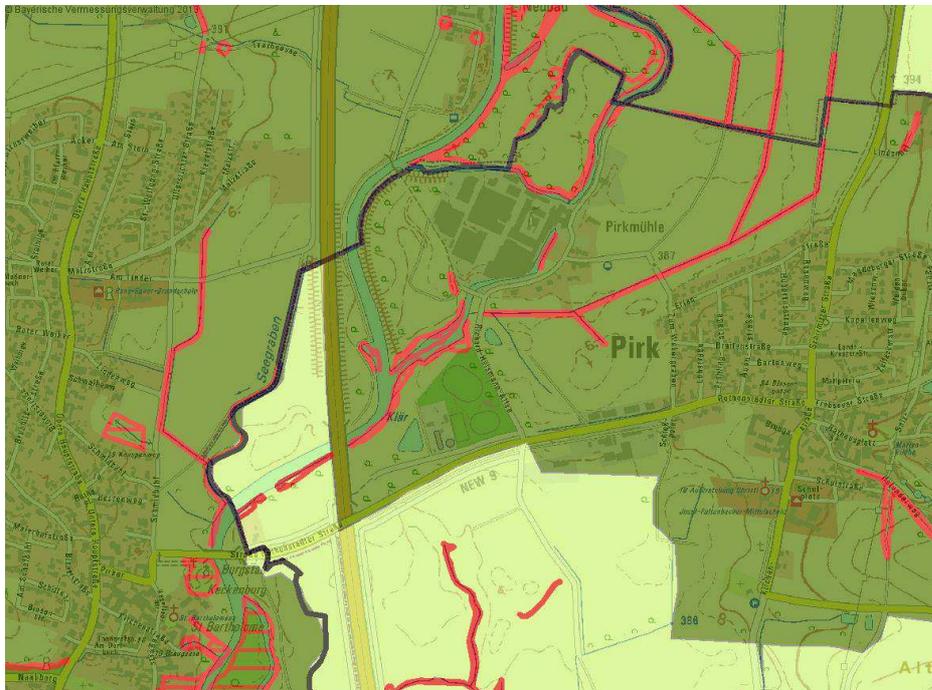


Abb.3: Ausschnitt FIS Natur LFU Bayern, 2014

Naturpark § 27 BNatschG (dunkelgrün) und Grenzen der inneren Schutzzone Landschaftsschutzgebiet (hellgrün)
Biotopstrukturen § 30 BNatschG (rot) im Umfeld des Vorhabens

4. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet gehört zum Naturraum 070 „Oberpfälzisches Hügelland“. Bei der Bauflächenausweisung handelt es sich um geringfügige Erweiterungen zur Definition einer klaren baulichen Grenze am westlichen Ortsrand von Pirk. In größeren Teilbereichen ist das Plangebiet bereits überbaut.

JURETZKA ARCHITEKTEN GMBH ARCHITEKTEN | STADTPLANER | MOOSLOHSTR. 111 | 92637 WEIDEN
MARTIN GEBHARDT IN 2G-ARCHITEKTEN | STADTPLANER | SEDANSTR. 12 | 92637 WEIDEN
W.RÖTH GMBH LANDSCHAFTSARCHITEKTEN | STADTPLANER | SEMINARGASSE 16 | 92224 AMBERG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

Das Gebiet ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohn- und Mischgebiet dargestellt.

Aufgrund der Lage im Waldnaabtal ragen die geplanten Bauflächen geringfügig in das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100 (vgl. Info WWA Weiden) hinein. Für den Verlust an Retentionsvolumen (ca. 455 cbm) wird funktionsnah und funktionsgleich ein entsprechender Retentionsausgleich (ca. 475 cbm durch Bodenabtrag von gesamt ca. 560 cbm) geschaffen. Die Hochwasser-Retentionsmaßnahme ist gemäß der Festsetzungen vor der Errichtung baulicher Anlagen – insbesondere Auffüllungen - im Geltungsbereich auf Grundstück Fl.Nr. 348 (sh. hierzu auch Ausführungen Kap. I 2.3 / II. 1.).

Die Hochwasser-Retentionsfläche wird auf ehemals intensiv genutzter Ackerfläche angelegt und naturnah entwickelt, so dass sie zugleich die Funktion als ökologische Ausgleichsfläche erfüllt (vgl. Kap. II 7.).

Durch den Geltungsbereich verläuft eine 20-kV-Überland-Leitung, zu der bzgl. Bebauung bestimmte Freihaltezonen einzuhalten sind. Nach Rücksprache mit dem Betreiber (Bayernwerk) ist eine Unterbauung im Bereich mit Mindestabstand 9,0 m bis an die Leitungsachse grundsätzlich möglich, ohne dass schädliche Einwirkungen erfolgen. Eine unzulässige Belastung durch elektromagnetische Strahlung ist in diesem Bereich auszuschließen. Bei Einhaltung dieses Mindestabstandes sind auch keine speziellen Gutachten bzw. entsprechende elektromagnetische Messungen notwendig. Um eine planerische Flexibilität für Gebäudestellungen zu erreichen, wird durch entsprechende textliche Festsetzungen in Verbindung mit Planzeichen auch Bebauung in der Zone zwischen 9,0 m und 7,0 m Abstand zur Leitungsachse im Bebauungsplan zugelassen. In diesem Fall sind allerdings für das jeweilige Bauvorhaben spezielle Messungen bzw. Untersuchungen zu einer möglichen elektromagnetischen Strahlungsbelastung notwendig, die vom Bayernwerk grundsätzlich geleistet werden können. In diesem Falle sind diese Untersuchungen als Teil des Baugenehmigungsverfahrens notwendig. Diese Bauvorhaben können nicht im Genehmigungsverfahren gem. Art. 58 Bayerische Bauordnung (BayBO) behandelt werden.

Grundsätzlich wird versucht, bei entsprechender Gelegenheit die Freileitung unterirdisch in den Straßenraum zu verlegen. Der Zeitpunkt hierfür ist noch nicht absehbar.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

5. GRÜNORDNUNGSPLAN

5.1 KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT

Sowohl aus städtebaulicher, als auch aus landschaftsplanerischer Sicht bildet das geplante Baugebiet einen Lückenschluss vorhandener Bebauungen am westlichen Ortsrand von Pirk.

Vorausgesetzt, die festgesetzten Maßnahmen zum Erhalt von Vegetationsbeständen, zur Anlage ökologischer Ausgleichsflächen und zur Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Hochwasser-Retention werden umgesetzt, ist eine Erweiterung der Bebauung bzw. die Ortsabrundung an dieser Stelle landschaftsplanerisch und naturschutzfachlich vertretbar.

Das Gebiet bildet derzeit einen unklaren, kaum eingegrüntem Ortsrand, der durch die geplanten Maßnahmen zur Eingrünung deutlich verbessert und städtebaulich klar definiert wird.

Das vorhandene amtliche Überschwemmungsgebiet wird durch die Bebauung geringfügig tangiert und es wird im direkten Umfeld Retentionsausgleich geschaffen.

Das grünordnerische Gesamtkonzept definiert mit den Festsetzungen für Laub- und Obstbaumpflanzungen sowie Hecken die wesentlichen Grünstrukturen im Baugebiet. Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Einzelnen im Planteil B-Plan mit GO-Plan enthalten.

Bei den grünordnerischen Maßnahmen handelt es sich um Laubbaumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sowie Laub- und Obstbäume mit Heckenpflanzungen auf den Privatgrundstücken. Die Pflanzungen sollen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum zu einer angemessenen Durchgrünung der Bebauung beitragen.

Entlang der westlichen rückwärtigen Grundstücksgrenzen (Ortsrand) auf öffentlichem sowie privatem Grund sind durchgehend naturnahe Heckenpflanzungen zur Eingrünung geplant. Die Pflanzungen schaffen die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild und leisten einen positiven Beitrag zur Biotopvernetzung, insbesondere für die Vogelwelt.

Eine Teilfläche der Heckenpflanzungen dient als ökologische Ausgleichsfläche auf öffentlichem Grund.

Die ökologischen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz sind innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Der flächenmäßig größere Teil der ökologischen Maßnahmen wird in Verbindung mit dem Retentionsausgleich realisiert (Details vgl. B-Plan mit GO-Plan und Begründung Kap.7).

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

5.2 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Schutzzone längs von Ver- und Entsorgungsleitungen:
Für die 20kV-Stromfreileitung gelten die Freihaltezonen und Festsetzungen laut B-Plan (s. hierzu auch Kap. II.4.).
Unterirdische Leitungen müssen mindestens 2,50 m Abstand von Bäumen und Großsträuchern halten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten.
Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden.
- Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern / Hecken:
Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB) Art. 47-52 zu beachten.
Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

6. EINGRIFFSERMITTLUNG – ÖKOLOGISCHER AUSGLEICHSBEDARF

Die Ermittlung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfes wurde auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung (Bayer. StMLU 2003) ermittelt.

- **Einordnung des Plangebietes lt. Leitfaden :**

Festgesetzte GRZ 0,3 = **Typ B**
(niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

- **Eingriffsflächen** (Flächengliederung vgl. Bestandplan i. d. Anlage) :

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	19.824 m ²
./.. Baubestand + Bestand Erschließungsstraße	11.549 m ²
./.. Interne ökologische Ausgleichsflächen 1+2	3.232 m ²
verbleibende Eingriffsfläche (=Nettobaupfläche)	5.043 m ²

- **Ausgleichsflächenbedarf:**

- Einzelflächenbewertung des Ausgangszustandes der Schutzgüter (vgl. Bestandsplan i. d. Anlage)
Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen (vgl. II. Kap. 4)

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“
GEMEINDE PIRK**

1. FLÄCHEN BAUBESTAND

11.549 m² X 0 = 0m²

2. FLÄCHEN INTERNE ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHEN

3.232 m² X 0 = 0m²

3. EINGRIFFSFLÄCHE

STRUKTURARMER INTENSIVACKER / INTENSIVGRÜNLAND

= Kat.I unten = Gebiet von geringer Bedeutung / Faktor 0,2-0,5

Arten und Lebensräume	= mittlerer Wert (0,35)
Boden	= mittlerer Wert (0,35)
Wasser	= hoher Wert (0,5)
Klima/Luft	= unterer Wert (0,2)
Landschaftsbild	= unterer Wert (0,2)

Typ B / Kat I - Wert X 0,32

5.043 m² X 0,32 = 1.613,76 m²

Die im Rahmen des Eingriffs betroffene Fläche wurde im Hinblick auf Ihre Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet und ist im Bestandsplan zur Eingriffsermittlung (s. Anl.) dargestellt.

Berücksichtigt man, dass zusätzlich zu den extern zu erbringenden ökologischen Ausgleichsflächen grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes umgesetzt werden und der Verlust an Retentionsraum im Überschwemmungsgebiet eingriffsnah ausgeglichen wird, so werden in der Summe umfangreiche Maßnahmen zur Minimierung und Kompensierung der ökologischen Eingriffe umgesetzt, die den Ansatz des ökologischen Ausgleichsfaktors auf die Untergrenze (gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung) begründen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Gesamtmaßnahme somit vertretbar.

Der Gesamtbedarf an ökologischer Ausgleichs- und Ersatzfläche beträgt rd.

1.614 m².

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

7. ÖKOLOGISCHE MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ

Gemäß §18 BNatschG ist für die durch geplante Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechender ökologischer Ausgleich und Ersatz gem. BauGB zu leisten.

Bei dem Bebauungsplan „Zum Webergraben“ in Pirk kann der ermittelte ökologische Ausgleichsbedarf von rd. 1.614 qm vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen und festgesetzt werden (Teilflächen A1 und A2).

Insgesamt plant die Gemeinde die Anlage von ökologischen Ausgleichsflächen (A1+A2) mit einem Gesamtumfang von 3.232 qm.

Somit ergibt sich nach Abzug des ökologischen Ausgleichsbedarfes von 1.614 qm ein Überschuss von 1.618 qm, der als Guthaben in das Ökokonto der Gemeinde für zukünftige Maßnahmen eingebucht wird.

7.1 Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich und Ersatz nach §19 BNatschG

- **HECKENPFLANZUNG (Fläche A1 innerhalb Geltungsbereich festgesetzt)**

Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen des geplanten Baugebietes wird auf einer Länge von ca. 74,0 m ein ca. 4,5 m breiter Streifen für 2-reihige Heckenpflanzung aus Wildgehölzen auf gemeindlicher Fläche angelegt. Der Pflanzabstand der Sträucher sollte dabei in etwa 1,5 m in der Reihe und 1,0 m Reihenabstand betragen. Die Gehölze werden versetzt in der Reihe gepflanzt.

In Bezug auf Details zu Pflanzenarten und –Qualitäten wird auf die Festsetzungen im B-Plan mit GO-Plan verwiesen.

Die Heckenpflanzung darf aufgrund der Lage unterhalb der bestehenden Stromfreileitung eine Wuchshöhe von 5,0 m nicht überschreiten. Daher ist die Hecke jährlich zu kontrollieren und nach Bedarf zurückzuschneiden. Das gleiche gilt für die auf Privatgrund festgesetzten Heckenpflanzungen.

Die Heckenpflanzung leistet in Zusammenhang mit den auf Privatgrund festgesetzten Heckenpflanzungen einen wichtigen Beitrag zur Eingrünung der geplanten Bebauung am Ortsrand zur freien Landschaft hin.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

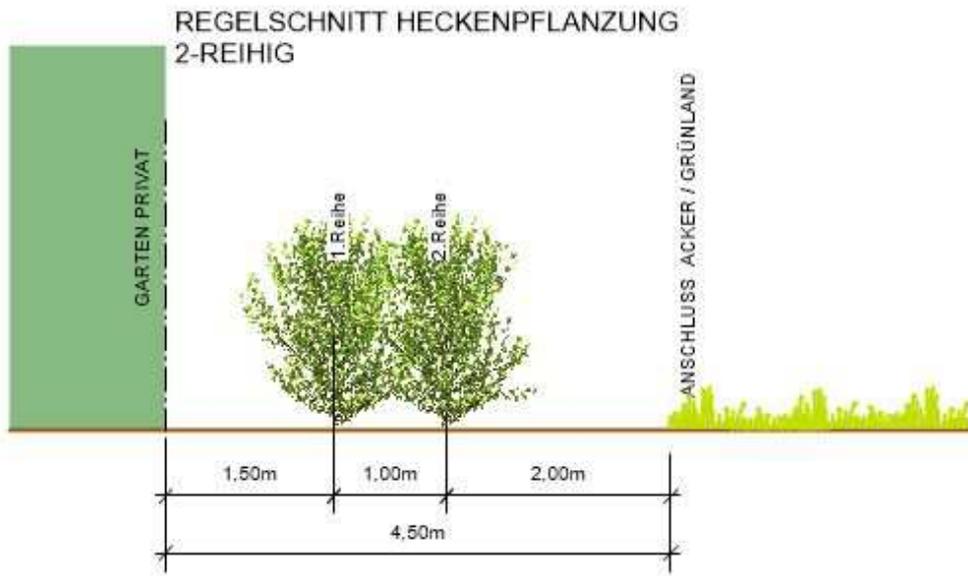


Abb.4: Regelschnitt Heckenpflanzung 2-reihig

- **RETENTIONS MULDE - EXTENSIVE GRAS-KRAUTFLUR (Fläche A2 innerhalb Geltungsbereich festgesetzt):**

Im Bereich der geplanten Retentionsmulde (ehemaliger Acker) mit Anschlussflächen (2.891 qm) wird der Oberboden komplett abgeschoben. Im Bereich der Maßnahme zur Hochwasserretention (Teilfläche von A2) erfolgt der Bodenabtrag entsprechend der Festsetzungen zum Hochwasserschutz im B-Plan (ca. 560 cbm Bodenabtrag insgesamt). Auf der Gesamtfläche wird eine artenreiche Gras-Krautflur angesät.

Die Fläche für die ökologische Ausgleichsmaßnahme erstreckt sich im Osten über die Retentionsfläche hinaus bis an die Grenzen des Baugebietes.

Die Fläche ist extensiv zu pflegen:

1 Mahd / Jahr, Zeitpunkt Ende September, Abfuhr des Mahdgutes, keine Düngung

So kann sich auf der Fläche eine magere und artenreiche Gras-Krautflur entwickeln.

Für die Ansaat ist möglichst autochthones (gebietsheimisches, regionales), artenreiches Saatgut zu verwenden.

Es wäre wünschenswert, wenn die Möglichkeit einer Ansaat im „Heudrusch-Verfahren“ geprüft würde (Einbringen von örtlichem Mulchmaterial aus benachbarten artenreichen Wiesen). Diese Möglichkeit sollte mit der unteren Naturschutzbehörde am LRA Neustadt a.d.W. geprüft werden.

Bei der Bezugsquelle Rieger-Hofmann GmbH, In den Wildblumen 7, 74572 Blaufelden-Raboldhausen können Samen gebietsheimischer Wildkräuter und Wildgräser aus gesicherten Herkünften (VWW-Regiosaat) bezogen werden.

III. UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Pirk plant gem. Aufstellungsbeschluss vom 28.04.2014 die Ausweisung des Baugebietes „Zum Webergraben“ am westlichen Ortsrand von Pirk mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von 1,98 ha.

Das Baugebiet bildet einen Lückenschluss am westlichen Ortsrand von Pirk zum Talraum und Überschwemmungsgebiet der Waldnaab im Westen. Das Baugebiet schließt vorhandene Wohn- und Mischgebiete mit ein.

Vom überplanten Geltungsbereich (19.824 m²) verbleiben ca. 5.043 m² Eingriffsfläche, wenn man die Flächen in Abzug bringt, die unverändert erhalten bleiben und welche für den ökologischen Ausgleich herangezogen werden.

Für den geringfügigen Verlust von Hochwasser-Retentionsraum im Überschwemmungsgebiet der Waldnaab durch die geplante Überbauung wird eingriffsnah Retentionsraum neu geschaffen. Die neu geschaffene Retentionsfläche wird derzeit als Acker genutzt.

Für den Verlust an Retentionsvolumen wird funktionsnah und funktionsgleich ein entsprechender Retentionsausgleich gemäß den Festsetzungen im B-Plan und in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt geschaffen. Die Maßnahme ist gemäß der Festsetzungen vor der Errichtung baulicher Anlagen oder Auffüllungen im Geltungsbereich, innerhalb des bestehenden Überschwemmungsgebietes, durchzuführen (s. hierzu auch Ausführungen Kap. I 2.3 / II. 1.).

Die Retentionsmulde dient zugleich als ökologische Ausgleichsfläche, welche sich darüber hinaus bis an die geplante Bebauung erstreckt (Gesamtfläche 2.891 m², Bodenabtrag gesamt ca. 560 cbm, neues Retentionsvolumen ca. 475 cbm).

Durch das Abschieben von Boden und die geplante extensive Nutzung als Wiese wird die Fläche ökologisch aufgewertet.

Zusätzlich werden entlang des westlichen Ortsrandes naturnahe Heckenpflanzungen zur Eingrünung festgesetzt. Somit kann der ökologische Ausgleich insgesamt eingriffsnah erbracht werden.

Die Erschließungsstraße des geplanten Baugebietes ist bereits vorhanden und wird durch öffentliche Stellplätze und einzelne Baumüberstellungen umgestaltet und begrünt.

Die Eingriffsfläche ist zum überwiegenden Teil als Acker und zu einem geringeren Anteil als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gehölzbestände sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

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

Als wesentlicher Grundsatz der Landes- und Regionalplanung ist neben der allg. Zielsetzung der „Stärkung des ländlichen Raumes“ insbesondere zur „Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen“ (LEP2013 / Z-1.1.1) zu nennen.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

Neubauf Flächen sollen zur Förderung einer „nachhaltigen Siedlungsstruktur“ möglichst „in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“ ausgewiesen werden (LEP2013 / Z-3.3). Dabei sollen Potenziale der Innenentwicklung / Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (LEP2013 / Z-3.2).

Daneben gelten die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches, der Naturschutzgesetze und des Wasserrechtes.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine gesetzlich geschützten Biotope der Bayer. Biotopkartierung betroffen.

Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der westlich verlaufenden Waldnaab wird zwar geringfügig tangiert - jedoch wird funktionsnah Retentionsausgleich geschaffen.

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

2.1 SCHUTZGUT BODEN

- **Beschreibung:**

Geologie:

Sandsteine des Keuper; Junge und jüngste Talablagerungen (Alluvium) im Waldnaabtal

Bodentyp:

mittel- tiefgründige, podsolige Sandböden, z.T. tonig, Aueböden (Waldnaabtal)

Bodenart:

lehmiger bis toniger Sand

Laut Agrarleitkarte handelt es sich im Gebiet um Böden mit günstigen Erzeugungsbedingungen.

Das anstehende Gelände ist mehr oder weniger eben mit einer Höhenlage von etwa 395 – 400m üNN.

- **Auswirkungen:**

Der geplante Versiegelungsgrad auf der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ist im Wohn- und Mischgebiet gering (GRZ <0,35). Allerdings ist der Boden im Bestand durch die landwirtschaftliche Nutzung auf dem überwiegenden Teil der Fläche einer Schadstoffbelastung durch Dünger- und Pestizideintrag ausgesetzt, die ebenfalls als negative Vorbelastung gewertet werden muss.

Eine Versickerung anfallenden Oberflächen- bzw. Niederschlagswassers wird aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der unteren Bodenschichten in der Aue (Lehm) nicht

JURETZKA ARCHITEKTEN GMBH ARCHITEKTEN | STADTPLANER | MOOSLOHSTR. 111 | 92637 WEIDEN
MARTIN GEBHARDT IN 2G-ARCHITEKTEN | STADTPLANER | SEDANSTR. 12 | 92637 WEIDEN
W.RÖTH GMBH LANDSCHAFTSARCHITEKTEN | STADTPLANER | SEMINARGASSE 16 | 92224 AMBERG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

empfohlen. Gleichzeitig lässt die Lage in der Aue / Überschwemmungsbereich hoch anstehende Grundwasser führende Schichten im Gebiet vermuten.

Während der Bautätigkeit sind Erdbewegungen und die Zwischenlagerung von Oberboden erforderlich. Jedoch sind Eingriffe bzw. Veränderungen der Geländegestalt im Rahmen der Erschließung nur in dem Umfang vorgesehen, wie es die Gebäudesituation erfordert.

Der Boden wird mit dem Lückenschluss vorhandener Baulücken am Ortsrand insgesamt nur in geringem Umfang beansprucht.

Der Abtrag von Boden im Bereich der geplanten Ausgleichsmaßnahme zum Hochwasserschutz (Bodenabtrag insgesamt ca. 560 m³) ist zur Erzielung des notwendigen Rückhaltevolumens (mindestens ca. 460 cbm) unvermeidbar. Nach Herstellung des Rückhaltevolumens auf Fl.Nr. 348 sind bauliche Anlagen - insbesondere Auffüllungen - im Bereich der Baugrundstücke 351/1, 351/2 und 351/3 zulässig.

Die **Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Boden werden somit in eine **geringe Erheblichkeit** eingestuft.

2.2 SCHUTZGUT WASSER

- **Beschreibung:**

Zum Grundwasserstand im Baugebiet liegen keine amtlichen Werte vor (Auskunft WWA Weiden). Allerdings lässt die Lage im und angrenzend an den Überschwemmungsbereich (HQ100) der ca. 1 km westlich verlaufenden Waldnaab hoch anstehende Grundwasser führende Schichten vermuten. Den Vorfluter für das Plangebiet bildet die Waldnaab.

Das geplante Baugebiet ragt geringfügig in das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Waldnaab (Wasserwirtschaftsamt Weiden) hinein (Fl.Nrn. 351/1, 351/2, 351/3).

Sonstige Oberflächengewässer wie Entwässerungsgräben bleiben von der Maßnahme unberührt.

- **Auswirkungen:**

Durch das hoch anstehende Grundwasser können Konflikte der Bebauung mit hoch anstehendem Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Dieser Aspekt ist bei den nachgeschalteten Planungen zu beachten und Folgeschäden sind durch geeignete Maßnahmen entgegen zu wirken. Die Kellergeschosse binden voraussichtlich in den Grundwasserspiegel ein und sind daher gegen von außen drückendes Wasser nach DIN 18195, Teil 6 abzudichten. Alternativ kann eine wasserundurchlässige Betonkonstruktion nach DIN 1045 („weiße Wanne“) erstellt werden.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

Für den geringfügigen Eingriff in das Überschwemmungsgebiet der Waldnaab wird funktionsnah und funktionsgleich Hochwasser-Retentionsraum neu geschaffen. Die geplante Maßnahme ist inhaltlich und technisch mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abgestimmt. Diese neu geschaffene Retentionsfläche wird derzeit als Acker genutzt. Es wird durch planliche und textliche Festsetzungen geregelt, dass die Hochwasser-Retentionsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches **vor** der Errichtung baulicher Anlagen - insbesondere Auffüllungen - durchzuführen ist (sh. hierzu auch Ausführungen Kap. I 2.3).

Durch die geplante Bebauung mit einem geringen Anteil an befestigten Erschließungsflächen wird ein geringer Versiegelungsgrad auf den Flächen bewirkt, der sich auf den natürlichen Wasserkreislauf nur geringfügig auswirkt.

Eine Versickerung anfallenden Oberflächenwassers wird aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes in der Aue und zu vermutendem hoch anstehenden Grundwasser nicht empfohlen. Das Niederschlagswasser wird in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

Die **Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt in eine **geringe-mittlere Erheblichkeit** eingestuft.

2.3 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

- **Beschreibung:**

Regionale Klimadaten:

Ø Lufttemperatur / Jahr	8 – 9° C
Ø Vegetationsperiode (mind. Temp. 5°C)	220 – 230 Tage
Ø Niederschlagsmenge	650 – 750 mm/Jahr
Niederungsnebel im Naabtal	50 – 60 Tage / Jahr

Kleinklimatisch betrachtet handelt es sich bei dem Plangebiet um den östlichen Ausläufer des Talraumes der Waldnaab, der hier auf den Ortsrand von Pirk stößt. Da die Flächen bereits überwiegend überbaut sind, haben sie keine besondere Funktion im Hinblick auf Frisch- und Kaltluftabflüsse.

- **Auswirkungen:**

Die geplante Bebauung hat keine negativen Einflüsse auf das Kleinklima. Die lockere Bebauung verursacht keine behindernde „Riegelwirkung“ für die Luftströme.

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen (Baum- und Heckenpflanzungen / Durchgrünung) wirken sich zusätzlich positiv auf das Kleinklima aus.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

Die **Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Klima werden somit insgesamt in eine **geringe Erheblichkeit** eingestuft.

2.4 SCHUTZGUT PFLANZEN / TIERE

- **Beschreibung:**

Die potenzielle natürliche Vegetation im Talraum der Waldnaab wäre (n. Seibert 1969):

Nr. 39 Schwarzerlen-Ufer-Auwald (Stellario-Alnetum)

Hauptarten Bäume:

Alnus glutinosa, *Ulmus glabra*, *Salix fragilis*, *Salix triandra*, *Quercus robur*, *Populus tremula*, *Prunus padus*, *Sorbus aucuparia*

Hauptarten Sträucher:

Corylus avellana, *Lonicera xylosteum*, *Viburnum opulus*, *Crataegus monogyna*, *Crataegus oxyacanta*, *Euonymus europaeus*, *Rhamnus frangula*, *Sambucus nigra*

Das Planungsgebiet am westlichen Ortsrand von Pirk ist zu einem Großteil bereits bebaut und soll zu einem geschlossenen Ortsrand nachverdichtet werden. Die neu zu bebauenden Flächen sind derzeit intensiv landwirtschaftlich, überwiegend als Ackerflächen genutzt.

Das in Anspruch genommene Gebiet hat in der Gesamtbetrachtung einen geringen Wert für Flora und Fauna.

Die geplanten Durchgrünungen mit Einzelbäumen und Hecken schaffen hier eine ökologische Aufwertung zum Bestand.

In Bezug auf Details zur Lage und Vegetationsausstattung im Geltungsbereich des B-Planes wird auf den Bestandsplan in der Anlage verwiesen.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“ GEMEINDE PIRK



Abb. 5:
Blick auf die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Nachverdichtung entlang der vorhandenen Erschließungsstraße „Zum Webergraben“ im Baugebiet

- **Auswirkungen:**

Die in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen haben nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna und weisen naturschutzfachlich keine schützenswerten Besonderheiten auf.

Randeffekte der Planung auf benachbarte Biotopstrukturen werden ausgeschlossen.

Die **Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden insgesamt in eine **geringe Erheblichkeit** eingestuft.

2.5 SCHUTZGUT MENSCH (Erholung / Immissionen)

- **Beschreibung:**

Die beanspruchten Flächen des Plangebietes haben keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Vorhandene Geh- und Radwege bleiben von dem Vorhaben **unberührt**.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

Die aneinander grenzenden Nutzungen von Gewerbe, - Misch- und Wohngebiet sind zulässig und geben die zulässigen Grenzwerte für Lärmimmissionen vor. Es ist nicht zu erwarten, dass diese Werte durch die vorhandenen oder geplanten Ansiedlungen überschritten werden. Bei den zukünftig anzusiedelnden Betrieben sind die vorgeschriebenen Lärmrichtwerte auch unter Berücksichtigung vorhandener Lärmemissionen (Vorbelastungen) einzuhalten.

Die Freihaltezonen von 7,00 m beidseitig zur Stromleitungsachse sind geringer als die vom Bayernwerk vorgegebenen Abstände von 9m. Somit können negative Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Strahlung nicht ausgeschlossen werden. Ist eine Bautätigkeit näher als 9,00 m zur Leitungstrasse beabsichtigt, so sind konkrete Messungen bzw. Gutachten durchzuführen (vgl. B-Plan). Diese Messung belegt im Einzelfall, ob eine negative Belastung zu erwarten ist bzw. ob eine Bebauung näher als 9,00 m zulässig ist.

- **Auswirkungen:**

Auf die Erholungsnutzung oder mögliche Lärmemissionen hat das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen. Unter Berücksichtigung der den o.g. Vorgaben, werden negative **Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Mensch insgesamt in eine **geringe Erheblichkeit** eingestuft.

2.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

- **Beschreibung:**

Bei der Baugebietsausweisung handelt es sich um einen Lückenschluss bereits vorhandener Bauflächen am westlichen Ortsrand von Pirk und langfristig zur klaren Definierung eines Ortsrandes.

Die beanspruchten Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Landschaftsbildwirksame Gehölzstrukturen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

- **Auswirkungen:**

Die geplante Durchgrünung und Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft durch die Festsetzung und Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen schafft für das Landschaftsbild eine Verbesserung zum Bestand.

Die **Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Landschaft werden somit insgesamt in eine **geringe Erheblichkeit** eingestuft.

2.7 SCHUTZGUT KULTUR-UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

2.8 WECHSELWIRKUNGEN

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei der dargestellten baulichen Entwicklung bestehen zwischen den Schützgütern:

Boden – Wasser

Pflanzen – Tiere

Landschaft – Mensch (Erholung)

Allerdings ergeben sich durch die Wechselwirkungen **keine** zusätzlichen erheblichen Belastungswirkungen.

3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Verzicht auf die Baulandausweisung würde die Fläche weiterhin als Acker- und Grünland bewirtschaftet.

Der vorhandene, undefinierte Ortsrand mit mangelhafter Eingrünung und Einbindung in die umgebende Landschaft würde unverändert bestehen bleiben.

4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NEGATIVER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Schutzgut Klima / Pflanzen / Tiere / Landschaftsbild:

Durch den Aufbau von Ortsrandstrukturen zur Eingrünung und Durchgrünung der geplanten und vorhandenen Bebauung (vgl. grünordnerische Festsetzungen) werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimiert.

Die Umsetzung geeigneter ökologischer Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich und Ersatz für den geplanten Eingriff in einer Gesamtfläche von 1.614 m² ist durch die Festsetzungen von Heckenpflanzungen (Fläche A1) und eine extensive Wiesenfläche (Fläche A2) innerhalb des Geltungsbereiches sichergestellt.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der bauliche Lückenschluss mit langfristiger Festsetzung des westlichen Ortsrandes von Pirk ist sowohl städtebaulich, als auch landschaftsplanerisch sinnvoll und schafft eine qualitative Aufwertung des Bestandes. Alternativen hierzu sind nicht vorhanden.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

6. METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN

Die Bestanderhebung und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung (StMLU) in II. Kap. 6 detailliert ermittelt und mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab, Frau Rossmann, abgestimmt. Der ökologische Ausgleich wird eingriffsnah erbracht und in Zusammenhang mit dem Retentionsausgleich gestaltet.

7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Zur Vermeidung erheblicher, unvorhersehbarer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut **Wasser** sowie **Tiere + Pflanzen** wird empfohlen, die Umsetzung der verbindlich festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung und zum Retentionsausgleich fachlich zu überprüfen.

8. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die geplante Ausweisung des Baugebietes „Zum Webergraben“ in Pirk schließt eine Lücke zwischen vorhandenen Bebauungen. Die Anbindung an vorhandene Erschließungsstraßen ist über die vorhandene Erschließungsstraße „Zum Webergraben“ gegeben. Die geplante Bebauung wird durch geplante Grünstrukturen gut in die Landschaft eingebunden.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird aufgrund anstehender Bodenverhältnisse mit geringer Wasserdurchlässigkeit nicht empfohlen.

Der geringfügige Eingriff in das vorhandene Überschwemmungsgebiet der Waldnaab durch die Bebauung wird durch die Schaffung von Retentionsraum im Funktionsraum ausgeglichen. Der Gesamteingriff wird durch ökologische Aufwertungen von landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass erhebliche negative Umweltauswirkungen der geplanten Ausweisung des Baugebietes auf ein Minimum reduziert werden und insgesamt in eine **geringe Erheblichkeit** eingestuft werden können. Dabei wird vorausgesetzt, dass die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum ökologischen Ausgleich umgesetzt werden.

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“
GEMEINDE PIRK**

Gesamtdarstellung der Erheblichkeit zu erwartender negativer Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter:

SCHUTZGUT	ERHEBLICHKEIT UMWELTRELEVANTER AUSWIRKUNGEN BAUBEDINGT/ BETRIEBSBEDINGT	ERGEBNIS
Boden	gering	gering
Wasser	gering - mittel	gering - mittel
Klima / Luft	gering	gering
Pflanzen und Tiere	gering	gering
Mensch	gering	gering
Landschaft	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ZUM WEBERGRABEN“

GEMEINDE PIRK

Pirk, den.....

.....
Michael Bauer
Erster Bürgermeister

.....
Armin Juretzka
Martin Gebhardt
Christine Meyer
Architekten | Landschaftsarchitekten | Stadtplaner

Bearbeitung:
Arbeitsgemeinschaft

Armin Juretzka | JURETZKA ARCHITEKTEN
Dipl. Ing. Univ. Architekt | Stadtplaner
Mooslohstraße 111
92637 Weiden | T 0961.470 684-0
F 0961.470 684-29
email: info@juretzka-architekten.de

Martin Gebhardt in 2G-Architekten
Dipl. Ing. FH Architekt & Stadtplaner
Sedanstraße 12
92637 Weiden | T 0961.470 245 90
F 0961.470 245 919
email: info@2g-architekten.de

Christine Meyer in W.RÖTH GmbH
Dipl. Ing. FH Landschaftsarchitektin & Stadtplanerin
Seminargasse 16
92224 Amberg | T 09621. 23 31 9
F 09621. 24 23 2
email: meyer@roeth-gmbh.de

JURETZKA ARCHITEKTEN GMBH ARCHITEKTEN | STADTPLANER | MOOSLOHSTR. 111 | 92637 WEIDEN
MARTIN GEBHARDT IN 2G-ARCHITEKTEN | STADTPLANER | SEDANSTR. 12 | 92637 WEIDEN
W.RÖTH GMBH LANDSCHAFTSARCHITEKTEN | STADTPLANER | SEMINARGASSE 16 | 92224 AMBERG