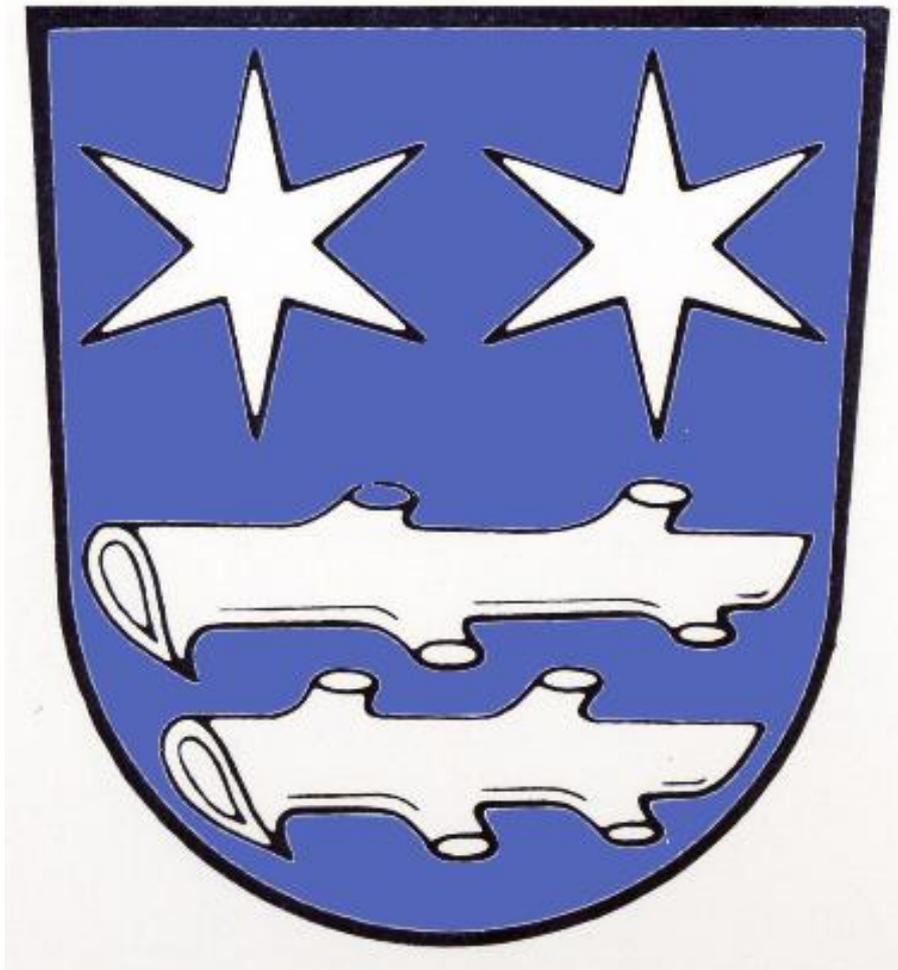


# Begründung zum Bebauungsplan

## „Kirchberg II“

### mit Umweltbericht



-Endfassung-  
rechtskräftig seit 09.06.2021

#### **Vorhabensträger**

**Gemeinde Theisseil  
Verwaltungsgemeinschaft  
Neustadt/WN  
Naabstraße 5  
92660 Neustadt/WN**

#### **Planung**

**Planungsbüro für Hoch- Tiefbau  
Sonnleite 11  
92670 Windischeschenbach**

erstellt: 18.06.2020  
geändert: 08.10.2020  
geändert: 11.02.2021

## **Inhaltsverzeichnis**

### **A Begründung**

1. Anlass der Planung
2. Planungsvorgaben
3. Vorbereitende Bauleitplanung
4. Bestandsaufnahme und Bewertung
  - 4.1 Lage
  - 4.2 Bewertung der angrenzenden Bereiche
  - 4.3 Vorhandene Planungen/Bestandsgebäude
  - 4.4 Infrastruktureinrichtungen
  - 4.5 Größe
  - 4.6 Topographische Verhältnisse
  - 4.7 Grundstücksverhältnisse
5. Planungen und Gegebenheiten
  - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2 Verkehr
    - 5.2.1 Straße
    - 5.2.2 Personennahverkehr
  - 5.3 Versorgung
    - 5.3.1 Trink- und Brauchwasser
    - 5.3.2 Elektroversorgung
    - 5.3.3 Post- und Fernmeldeanlagen
    - 5.3.4 Erdgas
  - 5.4 Entsorgung
    - 5.4.1 Abwasserbeseitigung
    - 5.4.2 Abfallbeseitigung
  - 5.5 Grünflächen
  - 5.6 Wasserwirtschaft
    - 5.6.1 Grundwasser
    - 5.6.2 Ableiten Oberflächenwasser
  - 5.7 Aufschüttungen / Abgrabungen
  - 5.8 Immissionsschutz
    - 5.8.1 Straßenlärm
    - 5.8.2 Landwirtschaft
- 6.0 Städtebauliche Zielsetzung
- 7.0 Bedarf
8. Flächenbilanz
9. Pflanzliste
10. Naturschutz
11. Hinweise

### **B Umweltbericht**

### **C Verfahrensvermerke**

## A Begründung

### 1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Theisseil beabsichtigt für die Teilflächen Flur-Nr.187 und 188 der Gemarkung Letzau einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufzustellen, da eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen vorhanden ist. Im Ortsteil Letzau befindliche Bauflächen sind in Privatbesitz und sind nicht verkäuflich. Es stehen keine Baulandreserven sowie leerstehende Bausubstanz zur Verfügung.

### 2. Planungsvorgaben nach Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan Oberpfalz

- Der ländliche Raum soll in seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden.

Um einer negativen Bevölkerungsentwicklung gegenzusteuern ist es notwendig den ländlichen Wohnraum zu bewahren bzw. auszuweiten. Weiterhin sind auch die technischen Voraussetzungen zu schaffen, um die Firmen zu halten und bestehende Arbeitsplätze zu sichern bzw. neue zu schaffen.

- Versorgung mit Einrichtungen sowie Erreichbarkeit

Dadurch dass die Staatsstraße in unmittelbarer Nähe verläuft und hierdurch eine kurze Entfernung zum Oberzentrum Weiden besteht, sind die notwendigen Verkehrsstrukturen vorhanden. Weiterhin ist ein Kindergarten vorhanden.

- Die Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll bewahrt werden

Durch Aufgabe kleiner bis mittelständige landwirtschaftliche Betriebe hin zu Großbetrieben sind die Veränderungen nicht aufzuhalten. Hierdurch kommt dem Wohnen mit höheren Ansprüchen mehr Bedeutung zu. Das Leben im ländlichen Raum ist wieder mehr Wert. Dies ist auch durch den Naherholungswert gegeben. Durch die Nähe zur Stadt Weiden, Neustadt/WN, Vohenstrauß sowie größerer Firmen im Landkreis besteht ein immer größer werdendes Arbeitsplatzangebot. Hierdurch wächst auch der Wohnraumbedarf, der nicht in den Mittel- und Oberzentren besteht bzw. geschaffen werden kann.

- Flächensparende Siedlungsentwicklung

Dadurch dass die Angliederung an ein bestehendes Baugebiet erfolgt, können vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Straße, Kläranlage, Stromversorgung, Wasserversorgung) genutzt werden. Es ist eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit 2- 3 Vollgeschossen vorgesehen. Hierdurch werden die Parzellen größtmöglich genutzt.

- Potenzial der Innenentwicklung

Im Schnitt kann von ca. 1,3 Wohnungen pro Wohngebäude und ca. 2,6 Einwohnern pro Wohnung ausgegangen werden. Unter Zugrundelegung einer künftig aufgelockerten Belegungsdichte von ca. 2,3 Einwohnern pro Wohnung und des leichten Einwohneranstiegs entstünde dadurch ein künftiger Bedarf von ca. 70 Wohnungen, bzw. ca. 55 Wohngebäuden. Leerstände in vorhandenen Altgebäuden sind hier nicht eingerechnet und auch gegenwärtig nicht bekannt. Die laufend geführte Baulückenliste mit in privater Hand liegenden Bauplätzen weisen gemeindeweit derzeit 29 freie Bauplätze aus, die aber

nicht zum Verkauf stehen (siehe Anlage).

Nach Abzug dieser Flächen ist für die nächsten ca. 5 Jahre immer noch mit einem Mehrbedarf von  
 55 Wohngebäude  
 ./ 29 freie Privatbauplätze  
 = 26 Bauplätzen zu rechnen.

Auflistung von Baulücken in privater Hand in der Gemeinde Theisseil  
 Aktualisierung der Baulückenliste erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens.  
 (Stand: Oktober 2016)

Nr.	Straße	Fl.Nr.
	OT Letzau:	
1	Fliederweg 4	332/13
2	Fliederweg 6	332/11
3	Fliederweg 7	332/6
4	Fliederweg 9	332/4
5	Fliederweg 12	332/3
6	Ginsterweg 10	327/3
7	Gregor-Nickl-Straße 9	199/7
8	Flurstraße 11	200/11
9	Waldstraße 8	197/1
	OT Edeldorf:	
10	Edeldorf 19	25/1
11	Edeldorfer Bergstraße 7	72/4+75/11
12	Edeldorfer Ringstraße 3	76/3
13	Edeldorfer Ringstraße 5	76/4
14	Edeldorfer Ringstraße 11	78
15	Edeldorfer Ringstraße 17	72/14
16	Edeldorfer Ringstraße 23	72/17
17	Edeldorfer Ringstraße 26	74
18	Edeldorfer Ringstraße 28	75/4
19	Edeldorfer Ringstraße 37	72/32
20	Edeldorfer Ringstraße 54	75/34
21	Edeldorfer Ringstraße 59	75/38
	OT Theisseil:	
22	Theisseil 16	805/5
23	Theisseil 24	805/7
24	Theisseil 24 a	805/9
25	Theisseil 26	805/8
26	Theisseil 30+32	804/6+804/7
27	Theisseil 34	804/8
28	Theisseil 51+52	807/1+807/2
29	Theisseil 115, Schnepfenäcker I	840/30

- Zersiedlung der Landschaft und bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden

Die Gemeinde Theisseil besteht aus mehreren Ortsteilen sowie Einzelgehöfte sowie Weiler. Die Einzelgehöfte sowie Weiler sind landwirtschaftlich geprägt. In den Ortsteilen gibt es nur einzelne landwirtschaftliche Betriebe, die zum Teil im Nebenerwerb betrieben werden. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll an das bestehende Baugebiet eine Wohnbaufläche geschaffen werden. Die geplanten Bauflächen liegen am Ortsrand mit direktem Anschluss an den Hauptort Letzau.

- Siedlungsflächen mit Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten

Durch den Anschluss an größere Ortsteile wird eine Zersiedelung vermieden. Hierdurch kann auch die vorhandene zentrale Abwasserbeseitigungsanlage

genutzt werden. Durch den Rückgang der Landwirtschaft ergeben sich auch bessere Verhältnisse für Wohnbauflächen.

In Letzau befindet sich das Gemeindezentrum sowie der Kindergarten.

- Vermeidung der Abwanderung durch Siedlungsentwicklung mit Auslastung der Infrastruktureinrichtungen

Durch den direkten Anschluss an Letzau sowie der vorhandenen Erschließungsanbindung an bestehende Gemeindestraßen, Nutzung der Abwasseranlage, vorhandene Strom und Telekommunikationsanlagen werden durch die Änderung die Anlagen hinreichend ausgelastet.

#### **Strukturdaten:**

Einwohnerzahl: 1264

Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre: 2011: 1189 / 2020: 1264

Bevölkerungsprognose des Landkreises: bis 2038 -4,6%

Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,6

Gebietskategorie gem. LEP: Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

Verkehrsanbindung: Der Ortsteil Letzau ist über die St 2166 sowie die GVS an das überörtliche Straßennetz angebunden. Für die Anbindung des Baugebietes sind Ortstraßen vorhanden

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde: dadurch das die Stadt Weiden als Oberzentrum sowie die Kreisstadt Neustadt/WN als mögliches Mittelzentrum eingestuft ist, gibt es auch eine wirtschaftliche Entwicklungsdynamik für die Gemeinde Theisseil

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Als Rechtsgrundlagen für die Bauleitplanung gilt das BauGB, die BauNVO sowie die BayBO in der jeweiligen aktuellen Fassung. Der Bebauungsplan soll aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der im Parallelverfahren angepasst wird..

Im östlichen Bereich des Ortsteiles Letzau, Gemeinde Theisseil soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen.

### **4. Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **4.1 Lage**

Das Gebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles Letzau der Gemeinde Theisseil. Westlich grenzt das Baugebiet Kirchberg I an. Im Osten ist das Baugebiet durch die Ortsstraße begrenzt.

Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

#### **4.2 Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bausubstanz**

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Letzau, Gemeinde Theisseil.

Die Bausubstanz der angrenzenden Bereiche bestehen meist aus Einfamilien- und Zweifamilienhäuser.

#### **4.3 Vorhandene Planungen / Bestandsgebäude**

Für die Flächen bestehen keine Planungen sowie Bebauungen.

#### **4.4 Infrastruktureinrichtungen**

Das Gebiet ist infrastrukturell günstig angeschlossen. Die Stadt Weiden ist ca. 5 km entfernt und in ca. 10 min erreichbar.

#### **4.5 Größe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche der Flurstücke 187 und 188 der Gemarkung Letzau. Der Geltungsbereich beträgt ca. 1,17 ha.

#### **4.6 Topografische Verhältnisse**

Das Gebiet fällt von Süden nach Norden zur Ortschaft ab. (mäßig bis steiler Nordhang)

#### **4.7 Grundstücksverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich noch in Privateigentum. Die Gemeinde Theisheil beabsichtigt die benötigten Flächen zu erwerben.

## **5. Planungen und Gegebenheiten**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach BauNVO festgesetzt.

Das maximale Maß der baulichen Nutzung beträgt für die GRZ 0,35; GFZ 1,0

Bauweise: E+D; E+1

Eine Nutzung nach §4 Abs.3 Nr.5 (Tankstellen) wird wegen des nicht vorhandenen Bedarfs ausgeschlossen.

Abweichend zu Art.6 Abs.7 Satz 1Nr.1 BayBO sind auch Garagen und Carports mit einer mittleren Wandhöhe von max. 3,75m ohne eigene Abstandsfläche sowie in den Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig.

Hinsichtlich des Brandschutzes sowie Beeinträchtigungen des Nachbarschutzes ergeben sich durch die Abweichung der Abstandsflächenregelung nicht.

### **5.2 Verkehr**

#### **5.2.1 Straße**

Das Gebiet wird von Norden über die Geistl.-Rat-Hösl-Straße bzw. der best. Erschließungsstraße Kirchberg I sowie der im Osten bestehenden Ortsstraße erschlossen.

Innerhalb des Baugebietes wird eine öffentliche Erschließungsstraße errichtet.

#### **5.2.2 Personennahverkehr**

Das Baugebiet wird nicht unmittelbar vom öffentlichen Nahverkehr angefahren. Die nächste Bushaltestelle befindet sich aber im Ortskern von Letzau.

### **5.3 Versorgung**

#### **5.3.1 Trink- und Brauchwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Anbindung an das bestehende Netz.

#### **5.3.2 Elektroversorgung**

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch Anbindung an das bestehende Netz Energieversorgung Ostbayern.

Kabelhausanschlüsse nur mit marktüblichen Einführungssystemen mit mind. 1bar Gas- und Wasserdicht

Unterirdische Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, Abstand zur Trassenachse mind. 2,50m.

Damit sich nach Möglichkeit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Bau der Erschließungsstraßen und -wege koordinieren lassen, sind rechtzeitig, d.h. ca. 3 Monate vor Baubeginn, das Energieversorgungsunternehmen zu verständigen.

#### **5.3.3 Post- und Fernmeldeanlagen**

Die Versorgung erfolgt durch Anbindung an das bestehende Netz. Die Kabelverlegung im Baugebiet erfolgt unterirdisch. Freileitungen sind nichtzulässig.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Der Telekom wird eine ungehinderte, unentgeltliche u. kostenfreie Nutzung der öffentlichen Verkehrswege eingeräumt. Für die Erschließung mit Telekommunikationsnetzen (Breitband u. dgl.) werden Leerrohre vorgesehen.

#### **5.3.4 Erdgas**

Die Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

#### **5.3.5 Brandschutz**

Löschwasserbedarf von  $96\text{m}^3/\text{h}$ , Löschwassermenge muss für eine Zeit von 2 Stunden vorgehalten werden.  
Bei einer Begrenzung durch Bauteile von mehr als 12m, muss die Breite mind. 3,50m betragen.

## 5.4 Entsorgung

### 5.4.1 Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Kanalnetz (Mischwasserkanal).

Innerhalb des Baugebietes erfolgt die Entwässerung im Trennsystem.

Beim Anschluss in der Straße zum Sportplatz wird das Entwässerungssystem zusammengeführt.

An die Kanalisation ist mit Hausübergabeschächte anzuschließen.

Für die weiteren Planungen ist zusätzlich folgendes zu beachten:

Hofflächen sind grundsätzlich in das Grundstück zu entwässern und

möglichst zur Versickerung zu bringen. Hierbei sind folgende

Vorschriften zu beachten: DWA A-138, NWFreiV u. TRENGW.

Drainagen dürfen nicht in das Kanalsystem eingeleitet werden.

Die Hausentwässerung hat über der Rückstauenebene (=Oberkante Straße) zu erfolgen,

andernfalls sind entsprechende zugelassene Maßnahmen gegen Rückstau vorzusehen.

Allgemein ist auf wild abfließendes Wasser zu achten, insbesondere darf durch Änderungen des

Niederschlagsabflusses und der Vorflutsituation keine Beeinträchtigung Dritter erfolgen.

### 5.4.2 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften über den

Den Landkreis Neustadt/WN.

Die Anfahrt der Parzellen 7 und 8 ist nur von Norden möglich.

Parzellen 12 und 13 können nicht angefahren werden.

## 5.5 Grünflächen

Verkehrsgrünflächen und private Grünflächen sind im Bebauungsplan der jeweiligen Situation entsprechend dargestellt.

## 5.6 Wasserwirtschaft

### 5.6.1 Grundwasser

Grundwasser steht nicht an, dennoch ist mit Auftreten von Schichtwasser im

zu rechnen. Es sind daher entsprechende technische

Abdichtungsmaßnahmen für die Keller bzw. Untergeschosse zu treffen.

### 5.6.2 Ableiten Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße zum Sportplatz abgeleitet. Weiterhin ist im Westen an dem Regenüberlaufbauwerk eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

Für die auf privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen) anfallendes Oberflächenwasser

ist eine entsprechende Regenwasserrückhalteeinrichtung zu errichten, welche eine kontinuierliche

Entleerung des Speichers nach dem Regenereignis gewährleistet. Eine Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal ist nur in gedrosselter Form zulässig.

Die Bemessung der Rückhaltung ist nach folgendem Rechnungsansatz vorzunehmen

und mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.

Erforderliches Speichervolumen:  $\text{Verf.} = A_u \cdot 20 \text{ l/m}^2$

Max. zulässige Ableitung:  $1 \text{ l/s}$

Undurchlässige Fläche  $A_u[\text{m}^2]$ :  $A_u = A \cdot \psi_m$

## 5.7 Aufschüttungen / Abgrabungen

Infolge der mittleren bis steilen Hanglage, muss von Geländeänderungen in

geringem Umfang ausgegangen werden. Positiv sollte sich diesbezüglich die

weitgehend hangparallele Anordnung der Baukörper, niedrigen Anbauten auswirken.

Das Urgelände darf innerhalb der Bauparzellen der entsprechenden Situation

angeglichen werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,25m an der Grundstücksgrenze zulässig.

Bei Abgrabungen bzw. Auffüllungen ohne Errichtung einer Stützmauer, ist der Abstand zur

Grundstücksgrenze = Höhe der Auffüllung bzw. Abgrabung.

### 5.7.1 Bodenschutz

Es liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.  
Sollten bei Aushubarbeiten Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt zu informieren (Art.BayBodSchG).

## 5.8 Immissionsschutz

### 5.8.1 Straßenlärm

Der Verkehr in der Straße zum Sportplatz ist schalltechnisch nicht relevant.  
Die Staatsstraße befindet sich in ausreichendem Abstand, ca.600m zum Baugebiet, ist aber infolge der Schallausbreitung je nach Wetterlage noch "hörbar".  
Sonstige unzumutbare Einwirkungen bzw. Altlasten auf dem Grundstück sind nicht bekannt.

### 5.8.2 Landwirtschaft

Relevante landwirtschaftliche Betriebe befinden sich nicht im Einwirkungsbereich.

## 6. Städtebauliche Zielsetzung

Durch den Bebauungsplan sollen neue Bauflächen geschaffen werden.

## 7. Bedarf

Die Attraktivität der Gemeinde Theisseil als Wohnort nimmt stetig zu, durch die Nähe zur Stadt Weiden. Aktuell stehen im Ortsteil Letzau keine Baugrundstücke in Baugebieten zur Verfügung. Auch unter Einbeziehung des Bestandes übersteigt die Nachfrage weit das tatsächliche Angebot. Gemessen an der Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Theisseil in den letzten Jahren ist weiterhin mit einem leichten Einwohnerzuwachs von 1 – 2 % zu rechnen. Die bereits ergriffenen Baulandmaßnahmen haben sich maßvoll an das moderate Einwohnerwachstum angepasst und sich somit bewährt. Aktualisierung der Baulückenliste erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens.

Folgende Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre:

1.189 Einwohner 2011

1.264 Einwohner 2020

Wohngebäudebestand zum Jahresende 2013:

383 Gebäude mit ca. 498 Wohnungen.

Im Schnitt kann von ca. 1,3 Wohnungen pro Wohngebäude und ca. 2,6 Einwohnern pro Wohnung ausgegangen werden.

Unter Zugrundelegung einer künftig aufgelockerten Belegungsdichte von ca. 2,6 Einwohnern pro Wohnung und des leichten Einwohneranstiegs entstünde dadurch ein künftiger Bedarf von ca. 70 Wohnungen, bzw. ca. 55 Wohngebäuden. Leerstände in vorhandenen Altgebäuden sind gegenwärtig nicht bekannt.

Die laufend geführte Baulückenliste mit in privater Hand liegenden Bauplätzen weisen gemeindeweit derzeit 29 freie Bauplätze aus (siehe Anlage).

Nach Abzug dieser Flächen ist für die nächsten ca. 5 Jahre immer noch mit einem Mehrbedarf von 55 Wohngebäude

./. 29 freie Privatbauplätze

= 26 Bauplätzen zu rechnen.

Mit der Ausweisung von 13 Parzellen im Baugebiet Kirchberg II kann somit ein Vorsorgebedarf an Wohnbauflächen für die nächsten 2 – 5 Jahre gedeckt werden.

Diese Berechnung deckt sich mit den Aussagen des geltenden Flächennutzungsplanes (Fassung 3. Änderung von 2017), der in Punkt 2.2 (Bedarfsbegründung für die Neudarstellung von Wohngebieten) ebenfalls eine stetige Nachfrage nach Bauland von vornehmlich jungen Familien feststellt. Dort werden ca. 24.000 m<sup>2</sup> an künftiger Bedarfsfläche für die nächsten 10 Jahre prognostiziert.

Das Baugebiet Kirchberg II leistet hierzu mit ca. 11.700 m<sup>2</sup> einen wichtigen Beitrag zur Entspannung der Wohnraumsituation für neu zuziehende Familien.

„Wie aus der Bauplatzberechnung zur Bewertung der Innenentwicklung hervorgeht, kann die Gemeinde trotz Berücksichtigung der un bebauten Privatgrundstücke Ihren Wohnflächenbedarf bei weitem nicht decken! In der Gemeinde Theisseil existieren folgende Ortsteile, die nicht als Außenbereiche gelten: Letzau

(Hauptort), Edeldorf, Theisseil, Wilchenreuth, Hammerharlesberg und Rammelberg. Nur diese Orte kommen für Erweiterungsflächen überhaupt in Betracht. Für die Ortsteile Theisseil, Hammerharlesberg und Rammelberg ergeben sich derzeit keinerlei Optionen für Wohnflächenerweiterungen. Für Wilchenreuth besteht eine kleine Erweiterungsfläche im nördlichen Anschluss an das bestehende Baugebiet „West“, welches jedoch derzeit nicht erwerbbar ist. Gleiches gilt für eine Erweiterungsfläche am östlichen Ortsrand von Edeldorf im Anschluss an ein Ortsabrundungsgebiet.

Damit verbleibt allein der Hauptort Letzau als potenzieller Standort für Wohnflächenvergrößerungen. Für diesen Ort kommt hinzu, dass er als Verwaltungsstandort mit Gemeindezentrum, sowie Kindertagesstätte, Kirche, Bauhof und Feuerwehr die notwendigen Infrastrukturen für weitere Wohnflächen mitbringt. Zudem liegt der Ort in verkehrsgünstiger Lage direkt an der Staatsstraße Weiden – Vohenstrauß. In seinem Umfeld befinden sich der Fernmelde-Funkturm „Weiden1“. Der Ort ist ein Startpunkt für touristische Ziele wie Strobelhütte/Vierlingsturm und Skiabfahrt Oberhöll/Loipengebiet.

Aufgrund der topografischen Lage der Ortschaft in einem Taleinschnitt haben sich die Siedlungsteile beiderseits der Hänge entwickelt, so dass die Siedlungsstrukturen aus der Vogelperspektive inhomogen wirken mögen. Tatsächlich ist dies nicht der Fall, da die Verkehrserschließung über die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße im Talboden erfolgt und somit alle Siedlungsteile zentral angeschlossen sind.

Als Erweiterungsflächen bieten sich natürlicherweise nur die Räume am Westrand zwischen Kreisstraße und Ortsstraße „Hochstraße“ oder am Gegenhang (Südhang) „Kirchberg“ an. Die im (derzeit im Änderungsverfahren befindlichen) Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im Westen sind leider nach wie vor seit Wirksamwerden der Urfassung im Jahre 2000 nicht erwerbbar.

Demgegenüber besteht Erweiterungspotenzial am Kirchberghang, auch über die für den Bebauungsplan gegenständliche Baugebietserweiterung „Kirchberg II“ hinaus. So ist es möglich, im Bereich „Kirchberg“ bzw. „Kirchberg II“ künftig weitere Flächen für Wohnen zu rekrutieren. Dies bleibt vorerst Strategie der Gemeinde, dort künftige Wohnflächen auszuweisen. Um den Grundeigentümern im Westen Letzaus nach wie vor gewisse Möglichkeiten zur Wohnflächenerstellung zu bieten, wurde das Gebiet im Westen jedoch nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan gestrichen, sondern (vorerst) nur, soweit sie in etwa für „Kirchberg II“ vorrangig erforderlich sind. Schlussendlich vergrößert die Gemeinde damit nicht ihre unbebauten Wohnflächen, sondern gliedert sie nur in sinnvoller Weise um! Da bereits jetzt ca. die dreifache (!) Anzahl an jungen Familien/Paaren für „Kirchberg II“ vorgemerkt wurden, wird der Bedarf an neuen Baulandausweisungen immer dringlicher und duldet keinen Aufschub, sofern die beschriebenen Flächen erwerbbar sind wie in diesem Falle. Nur dadurch kann einem Bevölkerungsrückgang effektiv entgegengewirkt werden. Eine Berechnung nach der Auslegungshilfe zu den Landesentwicklungszielen, Stand 07.01.2020, ist vor diesem Hintergrund nicht zielführend und erübrigt sich.

Bedenken bezüglich einer Zementierung einer räumlichen Trennung von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen können dadurch abgemildert werden, dass das moderne Arbeiten in zunehmendem Maße nicht mehr notwendigerweise mit der Zurücklegung von Wegstrecken zwischen Wohn- und Geschäftsort verbunden ist, sondern digital erledigt werden kann. Wichtiger als ein nahe an der Geschäftsstelle gelegener Wohnort ist daher heutzutage eine leistungsfähige Internetanbindung. Diese wird am Ort Letzau überall gewährleistet. Teilweise kann sogar zwischen mehreren Internet Providern gewählt werden. Dieselbe Argumentation kann für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen (Kinder, ältere Menschen, gehbehinderte Personen...) gelten, da sich viele „Gänge“ bereits „online“ erledigen lassen. Im Übrigen werden im Zuge der Rückführung von Motoren mit fossilem Brennstoffantrieb auch die Schadstoffbelastungen und Verkehrslärmemissionen zurückgehen. Eine Buslinie zum Oberzentrum Weiden besteht seit langer Zeit.“

## 8. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich ca. 11700 m<sup>2</sup>  
 Nettobauland Summe ca. 10500 m<sup>2</sup>  
 Erschließungsstraße ca.1200 m<sup>2</sup>

## 9. Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung Mindest-Pflanzgröße StU 14 - 16  
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
 Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
 Fraxinus excelsior - Esche  
 Quercus robur - Stiel-Eiche  
 Tilia cordata - Winter-Linde  
 Tilia platyphyllos - Sommer-Linde  
 Ulmus glabra – Berg-Ulme

Bäume 2. Ordnung Mindest-Pflanzgröße Hei. 150-200

Betula pendula - Hänge-Birke  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Prunus avium - Vogel-Kirsche  
 Pyrus communis - Waldbirne  
 Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Sträucher Mindest-Pflanzgröße v.Str. 3-4 Tr. 60-100

Corylus avellana - Haselnuss  
 Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn\*  
 Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn\*  
 Lonicera nigra - Schwarze Heckenkirsche  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Rosa canina - Hundsrose  
 Rhamnus catharticus - Purgier-Kreuzdorn  
 Salix caprea mas - Salweide  
 Sambucus racemosa - Trauben-Holunder  
 Alternativ heimische Obstbäume regionaler Sorten Mindestpflanzgröße Hochstamm oB 7 - 8

## 10. Naturschutz

Für das Baugebiet sind Ausgleichsflächen in der Gemarkung Roschau, Flurnummer 207/1 vorgesehen. Maßnahmen und Entwicklungsziele haben gemäß Umweltbericht zu erfolgen.

*Übersicht Ausgleichsflächen:*

Flur-Nr.	Gemarkung	Eigentümer	Ausgleichsfläche
207/1 (Teilfläche)	Roschau	Gemeinde Theisseil	3.304 m <sup>2</sup>
804/2(Teilfläche)	Bergnetsreuth		1399 m <sup>2</sup>
<i>Summe</i>			<i>4703 m<sup>2</sup></i>

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu gestalten, sobald mit der Erschließung des Baugebietes begonnen wird. Die Flächen werden zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet und werden im Zuge der nächsten Änderungen der gemeindlichen Flächennutzungspläne als solche festgeschrieben. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Flächen sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten und müssen zur Verfügung stehen, solange der Eingriff wirkt. Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 5-10 Jahren muss von der unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden. Es sind keine weiteren Funktionskontrollen erforderlich.

## 11. Hinweise

### Elektroversorgung

Damit sich nach Möglichkeit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Bau der Erschließungsstraßen und -wege koordinieren lassen, sind rechtzeitig, d.h. ca. 3 Monate vor Baubeginn, das Energieversorgungsunternehmen zu verständigen.

### Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Der Telekom wird eine ungehinderte, unentgeltliche u. kostenfreie Nutzung der öffentlichen Verkehrswege eingeräumt. Für die Erschließung mit Telekommunikationsnetzen (Breitband u. dgl.) werden Leerrohre vorgesehen.



Abb. Lage in der Topographischen Karte und im Luftbild

### 1.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Ausweisung von Bauflächen in diesem Planbereich sollen neue Bauflächen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Für den Planbereich wird parallel der Flächennutzungsplan geändert.

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

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Der rechtsgültige Flächennutzungs- und Landschaftsplan stellt den östlichen Bereich entlang der Geisl.-Rat-Hösl-Straße bereits als allgemeines Wohngebiet dar (ausgenommen aktueller Planbereich).

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	Nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der Erstellung des B-Planes mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund u. Boden	§ 1a) Abs.2 BauGB	Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im direkten Anschluss an bestehende Bebauung und bestehende Erschließungsstraße. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasser-abfluss	Wasserhaushaltsrecht	Hofflächen sind grundsätzlich in das Grundstück zu entwässern und möglichst zur Versickerung zu bringen; Festsetzungen für die Wasserdurchlässigkeit von Nebenflächen und die Anlage von Zisternen werden getroffen.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Von dem allgemeinen Wohngebiet sind keine lufthygienischen Auswirkungen zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Von einer Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm ausgehend von dem geplanten Wohngebiet, welche über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehen wird, ist nicht auszugehen. Ebenso ist umgebend nur Wohnbebauung vorhanden, so dass nicht mit unzulässigen Lärmimmissionen aus der umgebenden Bebauung zu rechnen ist. Aufgrund der innerörtlichen Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h ist ausgehend von der angrenzenden „Geisl.-Rat-Hösl-Straße“ mit keinen über das gesetzlichem Maße hinausgehenden Immissionen zu rechnen.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. deren umweltgerechte Entsorgung	Abfallrecht	Auf den Flächen ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	In dem Gebiet ist der Anschluss an die bestehende zentrale Kanalisation der Gemeinde Theisseil vorgesehen. Dabei ist zu prüfen ob eine Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist.
7	Schutz des Landschaftsbildes	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	Durch die bereits bestehende Bebauung besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigt v.a. durch die Fernwirksamkeit des Standortes.

			Durch eine Eingrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.
--	--	--	--

### 1.2.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung:

Die Gemeinde Theisseil gehört zum Landkreis Neustadt/WN. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Theisseil in der Region Oberpfälzer Wald.

Der Regionalplan der Region sieht folgende Ziele vor:

- Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.
- In den Kernbereichen der zentralen Orte soll auf die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel und auf die Verbesserung des Wohnumfeldes hingewirkt werden.

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Theisseil für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen.

### 1.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der östliche Teilbereich entlang der Geistl.-Rat-Hösl-Straße bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die Restflächen (inkl. aktueller Planbereich) sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

### 1.2.3 Schutzgebiete, Naturraum und Biotopkartierung

#### *1.2.3.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)*

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).

Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebiets zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten und Lebensräume, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.

#### *1.2.3.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht und Naturraum*

Das Planungsgebiet befindet sich, wie das überwiegende Gemeindegebiet, in der Naturraum-Haupteinheit (Ssymank) D63 „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und im Naturraum (ABSP): 401-D „Nordwestlicher Oberpfälzer Wald“.

In ca. 600 m Entfernung um den Ortsteil Letzau und zur geplanten Bebauung beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Oberpfälzer Wald“.

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

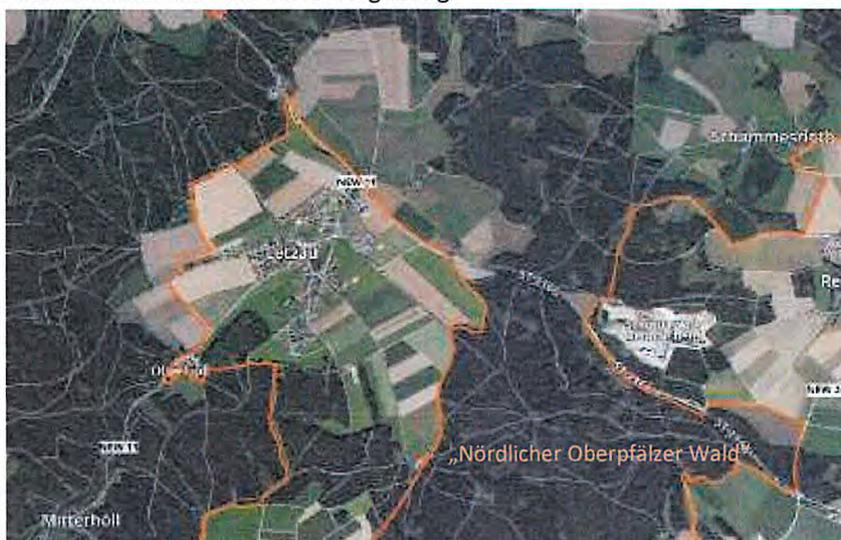


Abb. Landschaftsschutzgebiet

#### 1.2.3.3 Biotopkartierung Bayern

In unmittelbarer Nähe sind vorhanden.

nach der Biotopkartierung Bayern keine Biotope

Landschaftsschutzgebiet

### 1.3 Bestandsaufnahme und Bewertung einschließlich der Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 11.758 m<sup>2</sup>. Diese Fläche entspricht dem für Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Bebauungsbereich inklusive der Flächen für die Erschließung. Für diese Flächen wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt.

Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich lediglich auf den Planbereich des Geltungsbereiches, da nur hier ein Eingriff erfolgt bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### 1.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume inkl. biologische Vielfalt

Beschreibung:

Aufgrund der intensiven Nutzung auf den Flächen ohne gliedernde Strukturen und der angrenzenden Bebauung sind keine störungsempfindlichen sowie keine gefährdeten oder geschützten Arten zu erwarten. Die Artenzusammensetzung der Flächen ist als artenarm zu bezeichnen. Keine nach dem BayNatSchG oder nach BNatSchG anzusprechende Schutzgebiete oder Schutzgegenstände werden berührt.

- *Intensives Grünland Größe 7.283 m<sup>2</sup>*

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als intensiv genutztes Grünland eingestuft und als Gebiet geringer Bedeutung erfasst.

- *Ackerland Größe 4.485m<sup>2</sup>*

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als intensive Ackerfläche eingestuft und als Gebiet mit geringer Bedeutung erfasst.

Auswirkungen:

Durch die Überbauung gehen die vorhandenen Lebensräume verloren. Die biologische Vielfalt wird dadurch aber nicht erheblich beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung der angrenzenden Bereiche durch Lärm, Licht, Erschütterungen, Stoffeinträge oder durch optische Reize, während der Bauphase und durch den Betrieb, ist aufgrund der Vorbelastung durch die umgebenden Nutzungen nicht erheblich.

Je nach Gestaltung der Gärten können auch neue Lebensräume entstehen. Die geplanten Eingrünungsflächen und Bepflanzungen im Baugebiet tragen zu einer Minderung des Eingriffs und Aufwertung der Fläche bei.

Minimierend wirkt außerdem, dass Einfriedungen mit Sockel nur Straßenseitig zugelassen sind. Allerdings sind aufgrund der Hangneigung an den Grundstücksgrenzen Stützmauern mit bis zu 1,25 m Höhe zugelassen (nicht straßenseitig).

Ergebnis:

Durch das Vorhaben sind Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### 1.3.2 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:

Im Bestand handelt es sich zum Großteil um durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägte Flächen, die im Bereich des Grünlands unter Dauerbewuchs stehen. Lt. Übersichtsbodenkarte ist fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vorhanden. Es handelt sich um Flächen ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen als Gebiete mit geringer-mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt erfasst.

Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert, was die natürliche Bodenfruchtbarkeit und Standortfunktion für die Landwirtschaft stark vermindert. Außerdem geht der ursprüngliche Boden als Lebensraum im Eingriffsgebiet größtenteils verloren. Durch die Baumaßnahmen und v.a. durch die hängige Lage sind weitere Erdbewegungen unvermeidbar. Geländeabtrag und Auffüllungen sind auf  $\pm 1,25$  m Höhe auf bis zu einem Drittel der nicht überbauten Fläche zulässig.

Im Bereich der Baufenster wird der Großteil der Flächen versiegelt.

Der Boden besitzt durch seine mechanischen, chemischen und biologischen Filterfunktionen eine Schutzfunktion für das Grundwasser, die in diesem Bereich verringert wird.

Das Gebiet (sowie auch teilweise die notwendigen Ausgleichsflächen) stehen nicht mehr für die (intensive) landwirtschaftliche Nutzung zu Verfügung.

Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei Nebenflächen, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Oberbodens und der weitestgehende Erhalt des gewachsenen Bodenaufbaus, können die Auswirkungen weiter vermindern. Oberboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten bzw. fachgerecht zwischenzulagern.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden und Fläche ist baubedingt eine geringe-mittlere Erheblichkeit durch die Versiegelung in den Baufenstern und den Verlust der Freifläche zu erwarten.

### 1.3.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Gelände für das geplante Wohngebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Wasserschutzgebieten und es sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Gemäß Leitfaden ist das Gebiet mit geringer-mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst, da es sich bei diesen Flächen um ein Gebiet mit geringer Versickerungsleistung handelt.

Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Hofflächen sind grundsätzlich in das Grundstück zu entwässern und möglichst zur Versickerung zu bringen. Je Grundstück ist eine Zisterne zur Regenwasserrückhaltung mit mind. 6 m<sup>3</sup> Stauvolumen einzubauen. Wege, Stellflächen, Zufahrten und dergleichen sind wasserdurchlässig herzustellen. Der Vorfluter wird somit nur in geringerem Umfang zusätzlich belastet.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt geringe-mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Umweltauswirkungen entstehen hauptsächlich durch die Versiegelung und Überbauung des Bodens im Bereich der Baufenster und damit der Veränderung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen.

### 1.3.4 Schutzgut Klima

Beschreibung:

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Die Freifläche kann entsprechend ihrer eher geringen Größe zur

Kaltluftproduktion beitragen. Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Auswirkungen:

Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Auch ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen, die Kaltluftentstehung oder den Kaltluftabfluss des Untersuchungsgebietes oder des Umfelds ist aufgrund der geringen Größe nicht zu erwarten. Zu den möglichen kleinklimatischen Auswirkungen liegen jedoch keine abgesicherten Prognosen vor.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 1.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

An das geplante Wohngebiet „Kirchberg II“ grenzen im Osten Acker- und Grünlandflächen sowie eine Straße an, im Westen befindet sich bestehende Wohnbebauung und im Norden schließt hinter einem schmalen Grünlandstreifen auch Wohnbebauung an.

Durch die bestehende Bebauung und die angrenzende Straße besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Die Fläche liegt jedoch exponiert an einem Hang weit über dem Ortskern. Durch die gute Einsehbarkeit ist eine gewisse Fernwirksamkeit vorhanden. Jedoch besitzt die Fläche selbst keine gliedernden Strukturen.

Gemäß Leitfaden in Liste 1a ist dieses als Gebiet mit geringer-mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Auswirkungen:

In der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen.

Die bestehende Wohnbebauung stellen bereits eine Beeinträchtigung und damit Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Trotz der Vorbelastung wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper verändert. Durch eine Eingrünung des Wohngebietes und die im Baugebiet geplante Grünordnung werden die Auswirkungen vermindert.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Durch das Vorhaben sind Beeinträchtigungen geringer-mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### 1.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene)

*Erholung*

Beschreibung:

An das geplante Wohngebiet „Kirchberg II“ grenzt die bestehende Wohnbebauung an. Dadurch ist der Eindruck einer unbebauten freien Landschaft in diesem Bereich nicht gegeben. Die Fläche steht in Verbindung mit der ortsgebundenen Erholung; es besteht jedoch keine besondere Erholungseignung. Die Fläche besitzt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind ebenfalls als gering einzustufen. Es ist nur mit einer geringen dauerhaften Änderung im Vergleich zum Istzustand zu rechnen. Die geplante Wohnbebauung schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an, so dass die ausgehenden dauerhaften Störungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen; der Erholungseindruck wird insgesamt nur vergleichsweise gering verändert.

Durch den Freiflächenverlust geht jedoch die (untergeordnete) Erholungsfunktion verloren. Die nur ortsgebundene Erholungsnutzung kann jedoch in gleichwertiger Weise auf den angrenzenden Flächen erfolgen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Erholung sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen in geringem Umfang zu erwarten.

#### Lärm/Licht/Luft

Beschreibung:

Aus der Nachbarschaft von den angrenzenden vorhandenen Wohngebäuden sind keine kritischen Immissionen für das geplante Wohngebiet zu erwarten.

Aufgrund der innerörtlichen Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h ist ausgehend von der angrenzenden „Straße zum Sportplatz“ mit keinen über das gesetzlichem Maße hinausgehenden Immissionen zu rechnen.

Auswirkungen:

Mit der Bauphase wird es vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohngebäude und dem Bau der privaten Erschließungsstraße kommen. Anhaltspunkte dafür, dass die maßgeblichen

Vorgaben des Immissionsschutzes nicht eingehalten werden können, insbesondere die Richtwerte der AVV Baulärm, bestehen nicht. Ein etwaiger Nachweis bleibt ggf. den Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Durch die umliegende landwirtschaftliche Nutzung wird das neue Baugebiet durch Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen belastet, die im ländlichen Raum aber ortsüblich sind.

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude auf.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Lärm sind im Vergleich zum Istzustand baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen von geringer Erheblichkeit, die sich im gesetzlichen Rahmen bewegen, zu erwarten.

#### 1.3.7 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind voraussichtlich auf der Fläche nicht vorhanden. Des Weiteren bestehen keine besonderen Blickbeziehungen oder Sichtachsen. Die Fläche besitzt keine besondere Bedeutung für das Schutzgut. Es sind somit weder baubedingt noch betriebsbedingt Auswirkungen zu erwarten.

#### 1.3.8 Weitere Gesichtspunkte

Die Abfallentsorgung ist über die gemeindeüblichen Wege sichergestellt.

Das Thema Energiesparen wird nicht gesondert berücksichtigt. Es werden keine weiteren Vorgaben zu eingesetzten Techniken und Stoffen gemacht.

Sonstige Belästigungen wie auch eine Beeinträchtigung durch Wärme und Strahlung sind über das übliche geringfügige Maß hinaus nicht zu erwarten.

Für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind keine Risiken auch durch Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

#### 1.3.9 Wechselwirkungen und Kumulierungen

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

Außerdem ist keine Kumulierung der Auswirkungen von benachbarten Vorhaben auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder Nutzung von natürlichen Ressourcen zu erwarten.

#### 1.3.10 Zusammenfassung der Bewertung des Bestandes

Zusammenfassung der Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation) mit zusätzlicher Darstellung deren Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit:

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamteinstufung			Bemerkungen und Bewertung
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume inkl. biologische Vielfalt	X			X			X			Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG sind in diesem Gebiet nicht vorhanden; das Plangebiet besteht aus Ackerflächen und Intensivgrünland. → Gebiet geringer Bedeutung: Kategorie I
Boden und Fläche		X		X			X	X		Anthropogen überprägter Boden tlw. unter Dauerbewuchs, ohne kulturhistorische Bedeutung; keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. → Gebiet geringer-mittlerer Bedeutung: Kategorie I-II
Wasser		X		X			X	X		Das Gelände für die geplante Wohnbebauung liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder Oberflächengewässern und besitzt einen intakten Grundwasserflurabstand; die Flächen besitzen eine geringe Versickerungsleistung. → Gebiet geringer-mittlerer Bedeutung: Kategorie I-II
Klima	X			X			X			Flächen ohne wirksame Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche (ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen) → Gebiet geringer Bedeutung: Kategorie I
Landschaftsbild	X				X		X	X		Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft; Die Flächen befinden sich im Anschluss an eine bestehende Straße, sowie bestehende Wohnbebauung; weite Fernwirkung durch Hanglage. → Gebiet geringer-mittlerer Bedeutung: Kategorie I-II
Mensch	X			X			X			Vom Planungsgebiet selbst und von der Umgebung gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbarflächen aus; die Fläche besitzt keine besondere Erholungseignung. → Gebiet geringer Bedeutung: Kategorie I
Kultur- und Sachgüter	X			X			X			nicht vorhanden → Gebiet geringer Bedeutung: Kategorie I

## 1.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Dauer würden die Ackerfläche und das Grünland auf den Flächen erhalten bleiben. Die geringen bis mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließung, gute Anbindung) nutzen zu können.

## 1.5 Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild durchgeführt:

- Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung lt. Pflanzliste zu pflanzen. (Planlich oder textlich festgesetzte Pflanzungen können dabei angerechnet werden.) Aufbau einer Ortsrandeingrünung mit Gehölzgruppen und Bäumen I. oder II. Ordnung lt. Pflanzliste überstellt auf privaten Grünflächen.
- Einfriedungen mit Sockel sind nur Straßenseitig zugelassen.

### Pflanzliste:

**Sortenvorschlag Obstbäume** (*Möglichst viele unterschiedliche Sorten. Alternativ andere regionale Sorten möglich.*)

*Mindestpflanzgröße Hochstamm oB 7 - 8:*

Äpfel: Landsberger Renette, Jakob Lebel, Zuccalmaglio, Topaz, Grahams Jubiläumsapfel, Piros, Reglindis, Maunzen-Apfel

Birne: Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu, Gelbmöstler, Vereins Dechantsbirne, Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge

Kirsche: Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Koröser Weichsel, Schattenmorelle, Burlat

### **Bäume 1. Ordnung Mindest-Pflanzgröße StU 14 - 16**

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Fraxinus excelsior - Esche

Quercus robur - Stiel-Eiche

Tilia cordata - Winter-Linde

Tilia platyphyllos - Sommer-Linde

Ulmus glabra - Berg-Ulme

### **Bäume 2. Ordnung Mindest-Pflanzgröße Hei. 150-200**

Betula pendula - Hänge-Birke

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium - Vogel-Kirsche

Pyrus communis - Waldbirne

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

### **Sträucher Mindest-Pflanzgröße v.Str. 3-4 Tr. 60-100**

Corylus avellana - Haselnuss

Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn

Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn

Lonicera nigra - Schwarze Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa canina - Hundrose

Rhamnus catharticus - Purgier-Kreuzdorn

Salix caprea mas - Salweide

Sambucus racemosa - Trauben-Holunder

Weißdorn ist wegen Feuerbrand nur einzeln zu pflanzen.

Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Hofflächen sind grundsätzlich in das Grundstück zu entwässern und möglichst zur Versickerung zu bringen. Je Grundstück ist eine Zisterne zur Regenwasserrückhaltung mit mind. 6 m<sup>3</sup> Stauvolumen einzubauen.
- Wege, Stellflächen, Zufahrten und dergleichen sind wasserdurchlässig herzustellen.

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Oberbodens und der weitestgehende Erhalt des gewachsenen Bodenaufbaus.
- Oberboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten bzw. fachgerecht zwischenzulagern.

### 1.6 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Als Eingriffsfläche wird das gesamte Planungsgebiet betrachtet.

Eingriff: 11.758 m<sup>2</sup>  
 Festgesetzte GRZ im WA 0,35

Auf Grund der Ausweisung einer GRZ ≤ 0,35 ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden) zu den Gebieten mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von ≤0,35), Typ B einzuordnen.

Der Schwerpunkt der Bedeutung der einzelnen Schutzgüter liegt insgesamt betrachtet bei Kategorie I (geringe Bedeutung), für den bei Typ B ist eine Faktorenspanne von 0,2 – 0,5 angegeben ist.

Auf Grund der Eingrünungsmaßnahmen und der weiteren Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird die Verwendung des Faktors von 0,4 für die Ackerfläche und das intensiv genutzte Grünland für ausreichend angesehen.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen:

	Kompensationsfaktor	Flächengröße	Kompensationsbedarf
Ackerfläche, Grünland	0,4	11.758 m <sup>2</sup>	4.703 m <sup>2</sup>

Nach der Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes mit einer Gesamtgröße von 11.758 m<sup>2</sup> in den Naturhaushalt und Landschaftsbild eine Fläche von ca. 4.703 m<sup>2</sup> erforderlich.

### 1.7 Nachweis der Ausgleichsfläche

Nachdem Eingrünungsmaßnahmen auf dem Baugebäude als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt werden, ist dort die Anlage von Ausgleichsflächen nicht mehr möglich. Somit muss die gesamte Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht werden. Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt rund 4.703 m<sup>2</sup> zu erbringen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu gestalten, sobald mit der Erschließung des Baugebietes begonnen wird. Die Flächen werden zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet. Die Ausgleichsflächen befinden sich

im Eigentum der Gemeinde. Die Flächen sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten und müssen zur Verfügung stehen, solange der Eingriff wirkt.

Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 5-10 Jahren muss von der unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden. Es sind keine weiteren Funktionskontrollen erforderlich.

Ausgleichsmaßnahme Flur-Nr. 207/1 (östliche Teilfläche)



Abb. Ausgleichsfläche Flur-Nr. 207/1

Ausgleichsmaßnahme Flur-Nr. 804/2



Abb. Ausgleichsfläche Flur-Nr. 804/2

Bestand: artenarmes Intensiv-Grün-Ackerland

Naturraum: 401-D „Nordwestlicher Oberpfälzer Wald“ (ABSP) und Naturraum-Haupteinheiten (Ssyman) D623 Oberpfälzer und Bayerischer Wald

**Maßnahmen:**

- Pflanzung von 20 heimischen, standortgerechten Sträuchern in Gruppen am Nordrand, Abstand 10 m
- Sicherung der Gehölze gegen Wildverbiss mit einem Wildschutzzaun mit Abbau nach Etablierung i. d. R. nach 4-5 Jahren
- Ggf. ausreichende Bewässerung der neuen Gehölze in den ersten zwei Jahren
- Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden
- Entwicklung von Grünland durch Selbstbegrünung, Mahdgutübertragung oder autochthones Saatgut (in Rücksprache mit uNB); Unkrautbekämpfung durch häufigere Mahd oder Einzelbekämpfung in Rücksprache mit der uNB:  
 Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Herbizide);  
 Angepasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd in Abstimmung mit der uNB); jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes;  
 1. Mahd jährlich zwischen 15.07. und 31.07.; 2. Mahd zwischen 15.09. und 30.09.

**Sträucher Mindest-Pflanzgröße v.Str. 3-4 Tr. 60-100**

Corylus avellana - Haselnuss  
 Lonicera nigra - Schwarze Heckenkirsche  
 Rhamnus frangula – Faulbaum  
 Salix purpurea  
 Viburnum opulus – Wasser-Schneeball

Aufwertbare Teilfläche: 3.304 m<sup>2</sup> und 1.399 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche gesamt : 4.703 m<sup>2</sup>

**Übersicht Ausgleichsflächen:**

Flur-Nr.	Gemarkung	Eigentümer	Ausgleichsfläche
207/1 (Teilfläche)	Roschau	Gemeinde Theisseil	3.304 m <sup>2</sup>
804/2 (Teilfläche)	Bergnetsreuth	Gemeinde Theisseil	1.399 m <sup>2</sup>
<i>Summe</i>			4.703 m <sup>2</sup>

**1.8 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Flächen für die Ausweisung eines Wohngebietes stehen derzeit nicht zur Verfügung. Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der Bauparzelle innerhalb des Geltungsbereiches sind kaum gegeben. Auf Grund der gewünschten Parzellengröße und der sparsamen Erschließung ist die vorgesehene Aufteilung die einzige sinnvolle Möglichkeit. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

**1.9 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Dabei wurden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen würde als hoch eingestuft.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden zugrunde gelegt.

Bei den Schutzgütern Mensch und Wasser konnten keine vorliegenden Erhebungen hinzugezogen werden.

Bei den Schutzgütern Erholung und Boden konnte auf keine vorliegenden Erhebungen zurückgegriffen werden. Der Erholungswert und Bodenwert wurden daher gutachterlich abgeschätzt.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine abgesicherten Prognosen möglich.

### 1.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die Umweltauswirkungen durch die Ausweisung des Baugebietes im Wesentlichen nur von geringer bis mittlerer Erheblichkeit sind, werden keine besonderen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

### 1.11 Zusammenfassung

Das Gelände des Planungsgebietes wird derzeit als Ackerfläche und Grünland intensiv genutzt. Das geplante Wohngebiet grenzt an einer Stelle direkt an die bestehende Bebauung an und formt einen neuen Ortsrand. Damit entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben einer organischen Siedlungsentwicklung mit der Förderung der ländlichen Siedlungsweise. Die GRZ wurde in dem Bebauungsplan auf maximal 0,35 festgesetzt, die Baufenster auf das notwendige Maß begrenzt. Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Diese werden durch Eingrünung der Fläche minimiert. Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe in die Schutzgüter, v.a. Landschaftsbild, Boden und Wasser, durch Bebauung und Versiegelung wird gemäß dem Leitfaden die entsprechende Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 207/1 Gemarkung Roschau zur Verfügung gestellt.

Zusammenfassung der Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigung:

Schutzgut	Erheblichkeit
Arten und Lebensräume inkl. biologische Vielfalt	gering
Boden und Fläche	gering-mittel
Wasser	gering-mittel
Klima	gering
Landschaft	gering-mittel
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

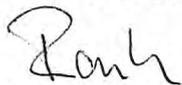
## C. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat am 18.06.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan erneut zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **23.06.2020** ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf hat stattgefunden vom **28.07.2020 bis 25.08.2020**
3. Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf hat stattgefunden vom **28.07.2020 bis 25.08.2020**
4. Der Hauptentwurf in der Fassung vom **08.10.2020** wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt von **07.01.2021 bis 08.02.2021**. Hiervon wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange benachrichtigt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
5. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom **11.02.2021** in der Fassung vom **11.02.2021** festgestellt.

6. „Die Gemeinde Theisseil hat mit Gemeinderatsbeschluss Nr. TOP 05 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen am **11.02.2021**.

Der Bebauungsplan wurde nach Genehmigung und Bekanntmachung des geänderten Flächennutzungsplanes bekanntgemacht und ist ab diesem Tag rechtskräftig: am **09.06.2021**.“

Neustadt a.d.Waldnaab, den **21. JUNI 2021**



Gemeinde Theisseil

Marianne Rauh, 1. Bürgermeisterin

