

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach §13b BauGB

## **Allgemeines Wohngebiet (WA) „Am Fichtelberg“**

Begründung

### **Gemeinde Illschwang**

Landkreis Amberg-Sulzbach

Am Dorfplatz 5, 92278 Illschwang



Entwurf: 21.07.2021

Endfassung: 17.11.2021

// 931

Entwurfsverfasser:

**NEIDL + NEIDL**

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB  
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0



## Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung .....	4
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben .....	4
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen .....	4
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen/Verfahren .....	5
3. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen .....	6
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	6
3.2 Regionalplan (RP) .....	7
3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....	9
C) Beschreibung des Planungsgebiets .....	11
1. Geltungsbereich / Größe .....	11
2. Verkehrsanbindung/Lage .....	11
3. Topographie / Nutzung .....	11
4. Baugrund und Bodenverhältnisse .....	12
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	13
5.1 Verkehrserschließung .....	13
5.2 Abfallwirtschaft .....	13
5.3 Wasser/Löschwasser .....	14
5.4 Abwasserbeseitigung .....	14
5.5 Niederschlagswasser .....	14
5.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen .....	15
5.7 Strom .....	15
5.8 Telekommunikation .....	15
5.9 Fernwärmeanschluss .....	15
6. Grundwasser .....	15
7. Biotoptypen .....	15
8. Altlasten .....	16
9. Wasserwirtschaft .....	16
10. Umweltrelevante Faktoren .....	16
11. Denkmalpflege .....	17
12. Standort-Alternativenprüfung .....	17
13. Bedarfsermittlung .....	17
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht ...	20
1. Art der baulichen Nutzung .....	20

2. Maß der baulichen Nutzung .....	20
3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise .....	20
4. Baugestaltung, Hauptgebäude.....	20
5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	21
6. Verkehrsflächen.....	22
7. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände .....	22
8. Festsetzungen zur Grünordnung .....	23
9. Einfriedungen.....	23
10. Gestaltung des Geländes .....	23
11. Oberflächenwasser .....	23
12. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände.....	24
13. Entwässerung in den Kanal .....	24
14. Städtebauliches Konzept.....	24
15. Grünordnerisches Konzept.....	25
16. Artenschutz .....	25
17. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter.....	25
18. Eingriffs- und Ausgleichsregelung.....	31
F) Quellen .....	32
G) Impressum .....	33

## **A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung**

Der Gemeinderat Illschwang hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Fichtelberg“ zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach §13b BauGB beschlossen.

Mit dieser Bauleitplanung reagiert die Gemeinde Illschwang auf den Bedarf an Baufläche für die Wohnnutzung und schafft zugleich eine wichtige Grundlage für eine weitere nachhaltige Entwicklung des Ortsteils.

Ziel hierbei ist vor allem auch die Erhaltung des historischen Orts- und Landschaftsbildes.

## **B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

### **1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen**

- |            |   |
|------------|---|
| BauGB      | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)   |
| BauNVO     | Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).  |
| BauVorIV   | Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 5 der Verordnung vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).  |
| BayBO      | Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).  |
| BayBodSchG | Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (GVBl. S. 640)  |
| BayDSchG   | Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).  |
| BayNatSchG | Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 598). |
| BNatSchG   | Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).  |

GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057).
TRENGW	Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AIIMBI 1/2009, S. 4).
TrinkwV	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBI. I S. 459), die zuletzt geändert durch Art. 99 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBI. I S. 1328).

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Gemeinde Illschwang eingesehen werden.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen/Verfahren**

Die Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt entsprechend §13b BauGB im beschleunigten Verfahren.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13b BauGB kann auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

Dennoch ist entsprechend §13a Abs. 1 Satz 4 die Ermittlung erheblicher Umweltbelange erforderlich, um auszuschließen, dass „durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“.

Beeinträchtigungen von Schutzgütern gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind jedoch nicht zu erwarten.

Von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

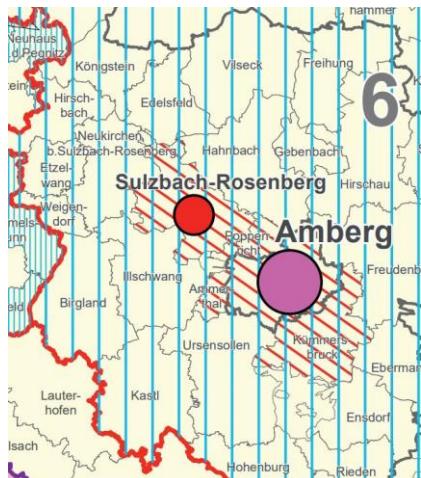
Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich.

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die oben verzeichneten Rechtsgrundlagen zu Grunde.

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§1a Abs. 2 BauGB) muss mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung sind dementsprechend der Inanspruchnahme neuer Flächen vorzuziehen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden jedoch Flächen im innerörtlichen Bereich bebaubar gemacht und die Nachverdichtung gefördert, weshalb der Bodenschutzklausel Rechnung getragen wird.

### 3. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



##### I. Ziele der Raumordnung

###### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



LEP Anhang 2 Strukturkarte mit Legende; Stand: 26.03.2021

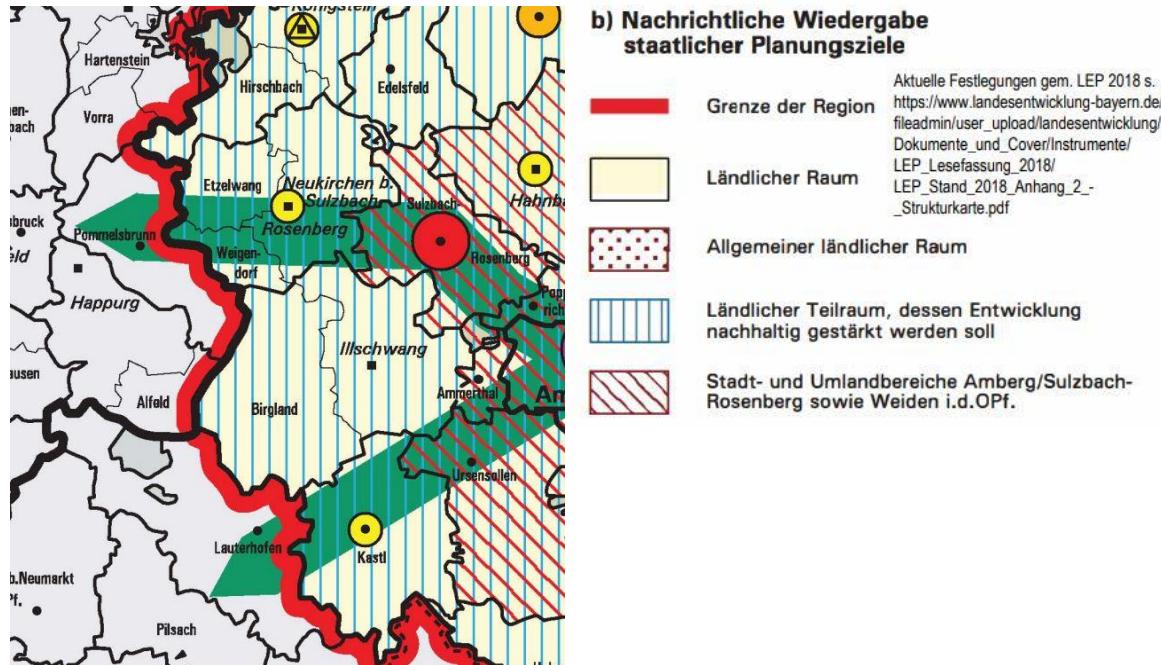
Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum und gehört zur Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt u.a. bei Planungen und Maßnahmen der Daseinsvorsorge (vgl. 2.2.4 Vorrangprinzip). Der ländliche Raum ist so zu entwickeln und zu ordnen, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3G). Neubauplätze sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an bzw. wird von ihr umgeben, so dass das Vorhaben in dieser Hinsicht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms entspricht. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

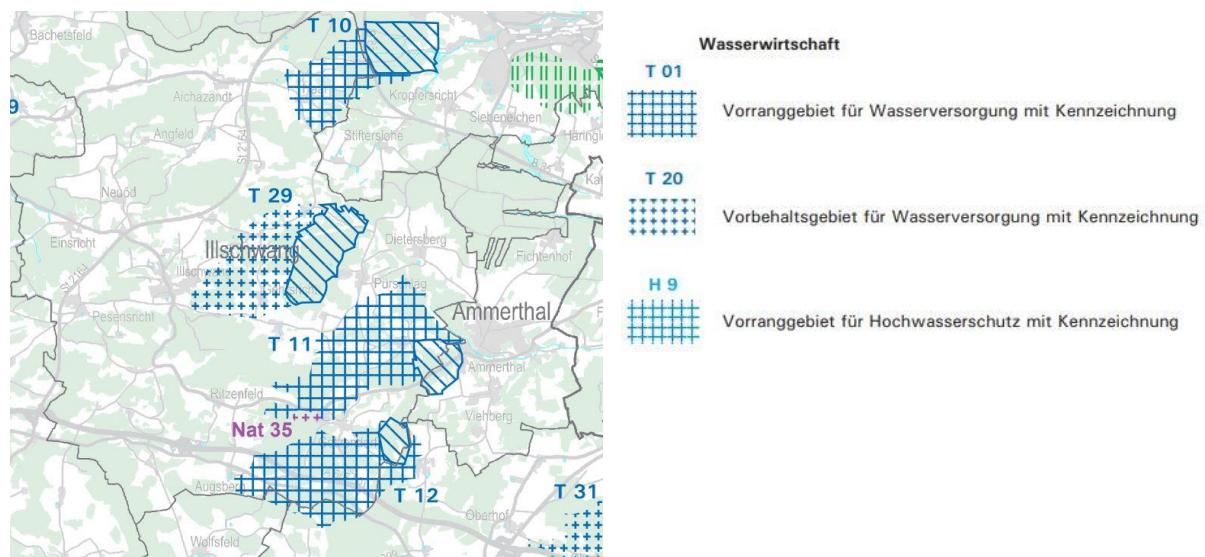
### 3.2 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan zur Region Oberpfalz-Nord sind folgende Planungsvorgaben für die Gemeinde Illschwang eingetragen:



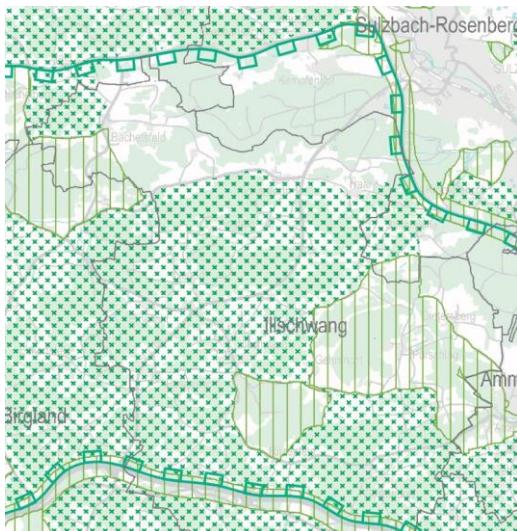
Regionalplan Oberpfalz Nord, Zielkarte 1 Raumstruktur, Stand 26.03.2021

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Illschwang in einem ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.



Regionalplan Oberpfalz Nord, Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung, Stand 26.03.2021

Die Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung zeigt, dass die Gemeinde Illschwang an ein Vorbehaltungsgebiet für Wasserversorgung mit Kennzeichen angrenzt (T 29). Der Regionalplan gibt vor, dass in Vorbehaltungsgebieten für Wasserversorgung die Sicherung von Trinkwasser auch unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beigemessen werden soll (2.1.3 (Z)).



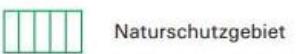
## I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



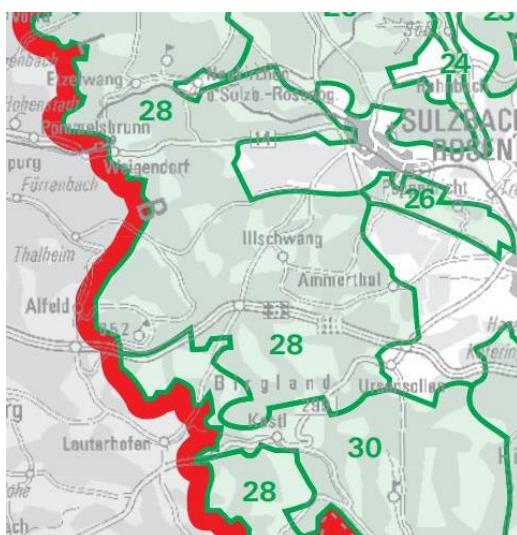
## II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

### Natur und Landschaft



Regionalplan Oberpfalz Nord, Zielkarte 3 Landschaft, Stand 26.03.2021

Die Karte zeigt, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans in einem Landschaftlichen Vorbehaltungsgebiet befindet. Im Süden und Osten von Illschwang grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an.



- 27 Amberger Hügelkette mit Waldweihergebiet
- 28 Oberpfälzer Kuppenalb und östliche Albabdachung
- 29 Hirschwald mit Trockentälern
- 30 Unteres Vilstal und Lauterachtal mit Seitentälern

Regionalplan, Begründungskarte 3 Landschaftliche Vorbehaltungsgebiete, Stand 26.03.2021

Die Begründungskarte 3 des Regionalplans von Bayern zeigt, dass es sich bei dem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet um Nr. 28 „Oberpfälzer Kuppenalb und östliche Albabdachung“ handelt. Der textliche Teil des Regionplans beschreibt, dass die Oberpfälzer Kuppenalb durch eine große Zahl von Dolomitkuppen geprägt ist, welche die sonst intensiv landwirtschaftlich genutzte Hochfläche gliedern und eine relativ hohe Artenvielfalt aufweisen.

### 3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

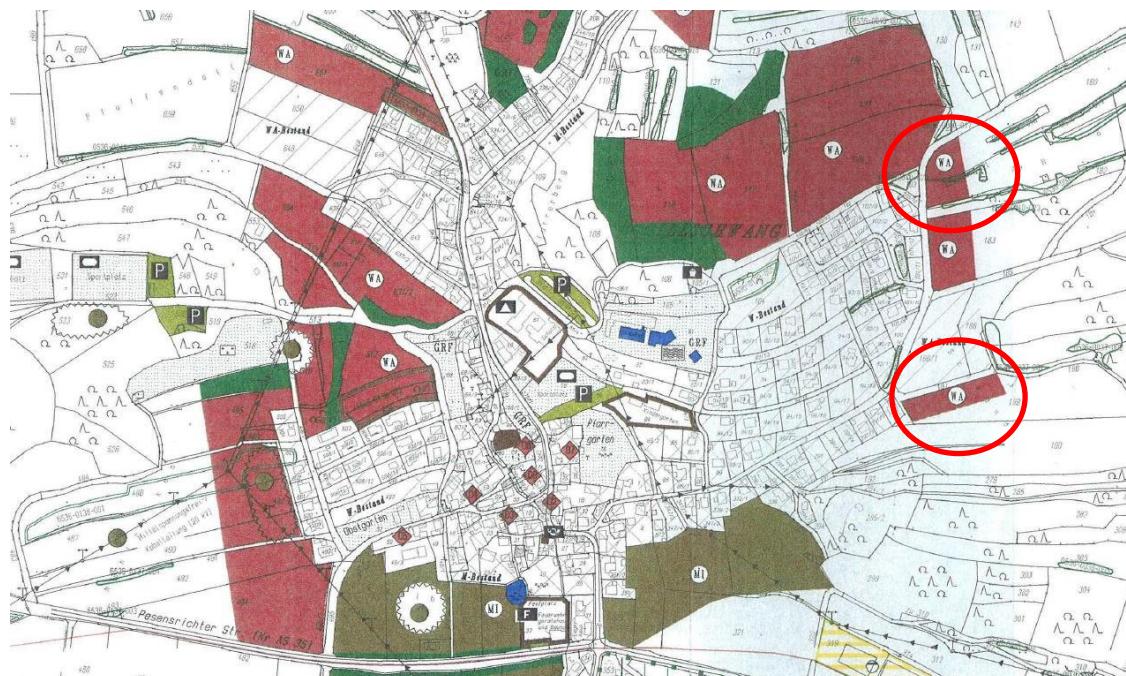


Abb.: Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Stand: 05.11.2002

Der Geltungsbereich des Teilbereichs der Flurstück-Nr. 180 Gemarkung Illschwang (WA1) ist im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Auf den Flurstücken 189/1 und 187 der Gemarkung Illschwang ist im Flächennutzungsplan zwar ein WA vorgesehen, allerdings nur mit einer Fläche von rund 0,37ha. Der geplante Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans nimmt allerdings eine Fläche von rund 0,77h ein.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13b BauGB auch zulässig, wenn er von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Nachgang des Bauleitplanverfahrens wie folgt berichtigt:

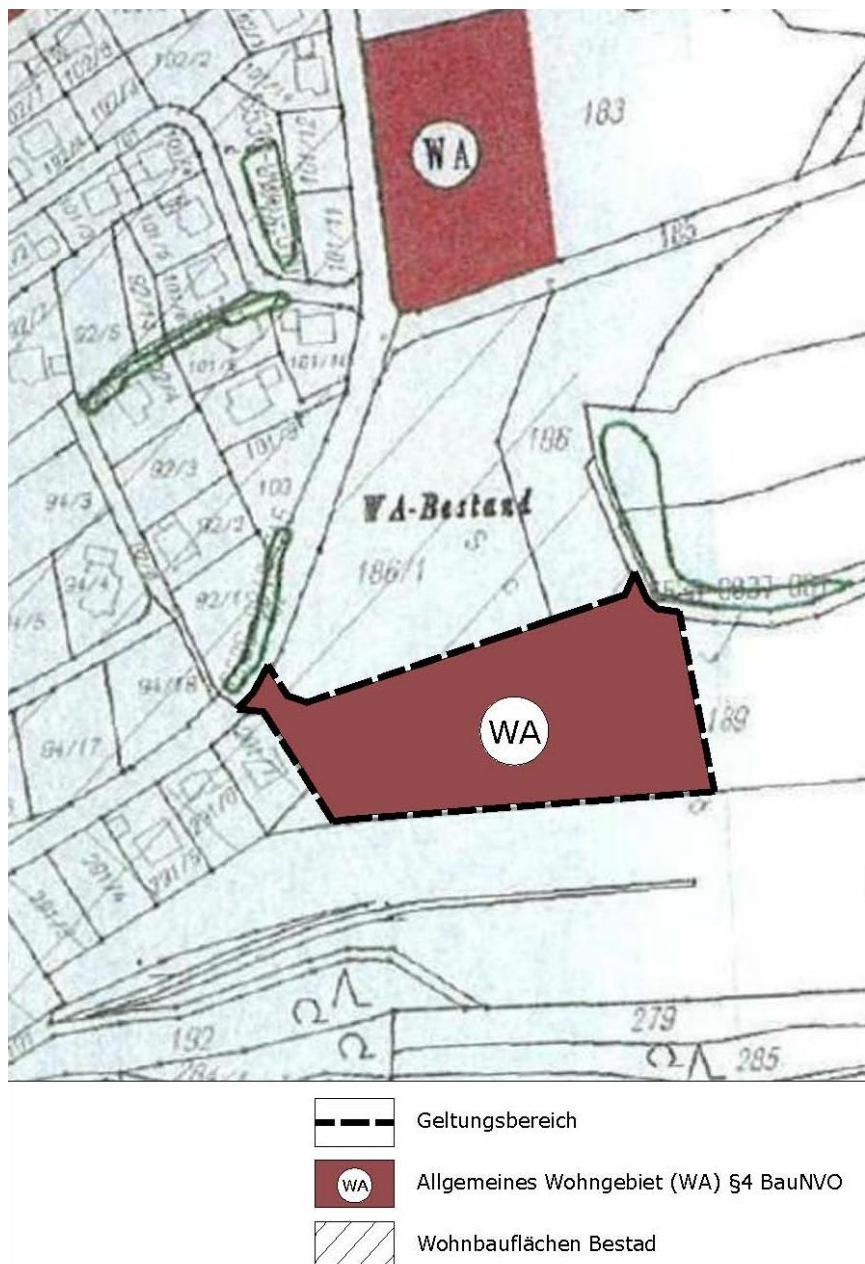


Abb: Flächennutzungs- und Landschaftsplan, geplante Darstellung

## **C) Beschreibung des Planungsgebiets**

## 1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich über zwei Bereiche. Der erste Geltungsbereich ist ein Teilbereich des Flurstücks 180 der Gemarkung Illschwang und weist eine Größe von rund 1.935m<sup>2</sup> auf. Der zweite Geltungsbereich betrifft die Flurstücke 189/1 und 187 der Gemarkung Illschwang und besitzt eine Größe von rund 7.725m<sup>2</sup>. Zusammen ergibt sich somit eine Gesamtgröße von ca. 9.660 m<sup>2</sup>. Es werden insgesamt 12 Bauparzellen geschaffen.

## 2. Verkehrsanbindung/Lage

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Illschwang im Landkreis Amberg-Sulzbach.



Abb. Topografische Karte Bayernatlas, Stand: 26.03.2021

### 3. Topographie / Nutzung

Der Ort Illschwang liegt in einer bewegten Hügellandschaft. Das Hauptgefälle in beiden Planungsgebieten WA1 und WA2 richtet sich von Osten nach Westen und ist mit einem Gefälle bis zu 10% als stark geneigt anzusprechen.

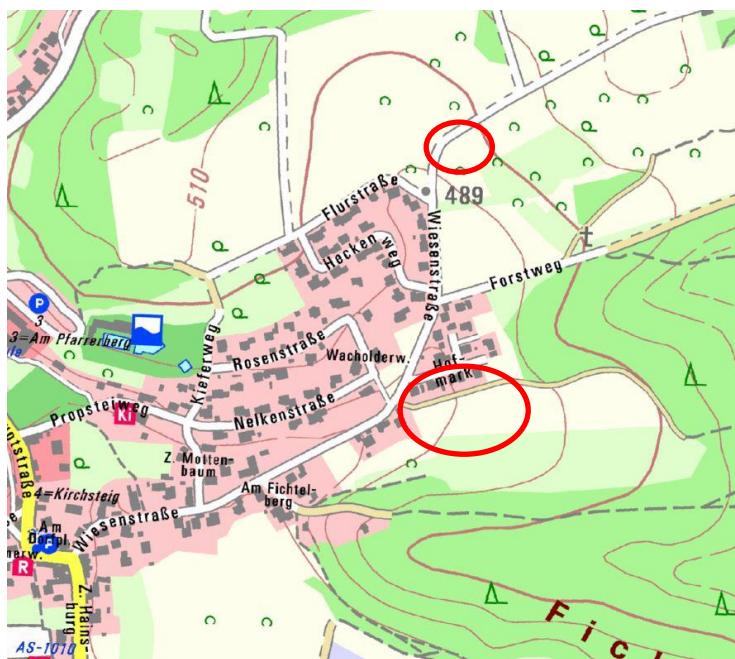


Abb. Topografische Karte Bayernatlas, Stand 26.03.2021

#### 4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Es erfolgte im Vorfeld keine Baugrunduntersuchung.



Abb. Übersichtsbodenkarte 1:25.000 Bayernatlas, Stand: 26.03.2021

Laut der Übersichtsbodenkarte ist im Planungsgebiet der Boden 105, fast ausschließlich Braunerden, Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(schutt)(Carbonatgestein) vorhanden.



Abb. Geologische Karte 1:5000.000 Bayernatlas, Stand: 26.03.2021

Entsprechend der geologischen Karte 1:500.000 ist das Planungsgebiet im Malm bzw. Weißen Jura gelegen.

Der Malm ist durch Mergel-, Kalk- und Dolomitstein im Molasseuntergrund geprägt und stellt den Übergang von germanischer in helvetische Fazies dar.

## 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 5.1 Verkehrserschließung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße notwendig. Diese Erschließungsstraße wird an die bestehende Wiesenstraße angeschlossen. An der Stelle, an der dieser Abzweig erfolgen soll, verläuft derzeit ein Feldweg, der zur Flur-Nr. 190 Gemarkung Illschwang führt und als landwirtschaftlicher Weg zum Forst genutzt wird. Dieser Feldweg wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans abgebrochen bzw. umgelegt. Die Erreichbarkeit des angrenzenden Forsts wird über die neue Erschließungsstraße gewährleistet. Am Ende der Straße wird ein Wendehammer mit 6m Radius ausgebildet werden, um ein Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges in der Stichstraße zu ermöglichen. Die Erreichbarkeit der Parzellen 10 bis 12 wird über die bestehende Wiesenstraße, sowie den bestehenden Flurweg erfolgen.

### 5.2 Abfallwirtschaft

Für den im Holsystem zu entsorgendem Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

### **5.3 Wasser/Löschwasser**

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch den kommunalen Wasserversorger sichergestellt. Auf Grund der bereits vorhandenen Strukturen ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich mit einer ausreichenden Löschwassermenge versorgt werden kann. Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID-2211.50-162) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technischen Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230: 2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

### **5.4 Abwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem und wird über das Kanalsystem der Gemeinde Illschwang abgeleitet. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über das westliche Regenrückhaltebecken des Geltungsbereichs. Das anfallende Regenwasser aus den Parzellen 1-9 wird in diesem gesammelt und gedrosselt in den bestehenden Kanal eingeleitet.

### **5.5 Niederschlagswasser**

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) wird an dieser Stelle verwiesen.

Bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze darf wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen.

Niederschlagswasser kann oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

## **5.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§62 WHG) wird hingewiesen.

## **5.7 Strom**

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk Netz GmbH. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

## **5.8 Telekommunikation**

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

## **5.9 Fernwärmeanschluss**

Es ist keine Anbindung des Gebietes an ein Fernwärmeleitungssystem geplant.

## **6. Grundwasser**

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt.

## **7. Biotoptypen**

Bei der zur Bebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen. Im zweiten Geltungsbereich (WA2) grenzt lediglich an der südöstlichen Ecke ein Biotop an. Unmittelbar an der Grenze des ersten Geltungsbereichs (WA1) ist ein Biotop vorhanden. Es handelt sich hierbei um die Biotopteilflächen-Nr. 6536-0040-021 mit der Bezeichnung „Hecken und Gebüsche östlich Illschwang“. Dieses weist eine naturnahe Hecke (80%) mit mageren Altgrasbeständen und Gründlandbrachen (20%) auf. Im Zuge der Bauleitplanung ist dieses Biotop zu schützen und zu erhalten.



Abb. Biotope Bayernatlas, Stand: 06.04.2021

## **8. Altlasten**

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Sulzbach hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben.

## **9. Wasserwirtschaft**

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Entsprechend dem IÜG: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete befindet sich der Geltungsbereich auch nicht innerhalb von wassersensiblen Bereichen.

## **10. Umweltrelevante Faktoren**

Die Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren erfolgt im beiliegenden Umweltbericht.

## **11. Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich sind lt. Stand vom 26.03.2021 weder Boden- noch Baudenkmäler im Denkmalatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verzeichnet.

## **12. Standort-Alternativenprüfung**

Die vorliegende Bauleitplanung stellt die gewünschte städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Illschwang dar.

Die Alternativenprüfung zum Standort hat sich im Wesentlichen auf die Findung der bestgeeigneten Stelle im Gemeindebereich zu beschränken.

Die vorliegende Planung wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzung- und Landschaftsplan entwickelt, weshalb davon auszugehen ist, dass die Phase der Variantenfindung bereits im Zuge der übergeordneten Planung mit abgearbeitet wurde.

Weitergehende Untersuchungen sind auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans deshalb nicht erforderlich.

## **13. Bedarfsermittlung**

Auf den folgenden Seiten wird im Zuge der Bedarfsermittlung das Erfordernis der Planaufstellung und die Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation auf den folgenden Seiten näher erläutert.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die sehr hohe Nachfrage nach (Wohn-) Bauflächen im Ort Illschwang. Die aktuell erschlossenen Parzellen reichen für die Nachfrage nicht aus. Die Verfügbarkeit dieser relativ ortszentrumsnahen Fläche im Zusammenspiel mit dem Anschluss an vorhandene Bebauung ergeben eine Abrundung am südöstlichen Ortsrand und somit eine sinnvolle Erschließung. Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen. Da eine hohe Anzahl an Nachfragen von jungen Familien aus dem Ort Illschwang sowie den umliegenden Ortsteilen vorliegt möchte die Gemeinde zeitnah weitere Bauplätze schaffen, um für die Einheimischen ein Angebot bereitzustellen und diesen zu ermöglichen in der Heimat zu bleiben.

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans „Am Fichtelberg“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand: Dies führt dazu, dass die Gemeinde die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, vor allem der Einheimischen“ und „die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ nicht ausreichend berücksichtigt oder es werden höherwertigere Flächen anderswo überplant, mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

2. Eine andere Erschließung hat auf Grund der Größe und Lage des Baugebietes verschiedene Nachteile, aber keine Vorteile in Bezug auf Umwelt- und Naturschutz.

Zielsetzung der Gemeinde Illschwang ist es ihre Wohnfunktion weiter zu stärken.

Im Hauptort besteht eine sehr große Nachfrage nach Bauplätzen, vor allem nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser. Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

Um die Anwendung umweltschonender Heizmethoden zu fördern wird geprüft ob eine Anbindung an eine vorhandene Fernwärmeversorgung möglich ist.

Um eine weitere Entwicklung der Gemeinde zu erreichen und der starken Nachfrage gerecht zu werden, beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Illschwang die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Fichtelberg“ als Allgemeines Wohngebiet.

Bedarfsbegründung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a BauGB

„In Deutschland hält der Trend zu größeren Wohnflächen pro Kopf an. ... Vor allem die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat dazu geführt, dass die pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnfläche größer geworden ist“

Der demografische Wandel hat im Hauptort Illschwang anders als in manchen Nebenorten durch attraktive Bedingungen für junge Familien (Arztpraxis, Kinderkrippe, Kindergarten, Grundschule, Schwimmbad, gute Verbindung nach Amberg, Sulzbach, Nürnberg, Regensburg usw.) bisher nicht zur Abwanderung der jüngeren Bevölkerungsschichten geführt.

Hierzu Angaben der Gemeindeverwaltung

„Die Bevölkerungsentwicklung in dem Hauptort Illschwang ist seit Jahren konstant und damit positiv.

Jahre	OT_HW	OT_NW	OT_Gesamt	Gde_HW	Gde_NW	Gde_Gesamt
31.12.1998	554	22	576	1.809	119	1.928
31.12.2008	688	34	722	2.071	116	2.187
30.06.2017	699	35	734	2.023	116	2.139

Die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Illschwang ist in den letzten 20 Jahren um ca. 10 % und im Ortsteil Illschwang sogar um 22 % angestiegen. Die Gemeinde Illschwang rechnet mit der Fortsetzung einer positiven Bevölkerungsentwicklung, zumal ein deutlicher Anstieg der Geburtenzahlen zu vermerken ist.

Diese positive Bevölkerungsentwicklung war nur möglich, weil in der Vergangenheit eine stetige Siedlungsentwicklung stattgefunden hat. So wurden seit 1998 zahlreiche

Baugebiete ausgewiesen. Die ausgewiesenen Bauparzellen und die meisten Baulücken (Privatgrundstücke) im Ortsteil Illschwang sind zwischenzeitlich bebaut.

Auf Grund der guten Wohnqualität und der intakten Infrastruktur ist der Bedarf an Baugrundstücken in der Ortschaft Illschwang nach wie vor groß. Dies gilt nicht für die anderen kleinen Ortschaften der Gemeinde. Insbesondere bauwillige junge Familien haben einen Bedarf an Baugrundstücken im Ort Illschwang, welchen die Gemeinde Illschwang momentan nicht mehr decken kann.

Nach der Erschließung des Baugebietes „Am Sandäckerweg II (BA 2)“ waren die fünf neuen Bauparzellen innerhalb weniger Wochen verkauft. Für das Baugebiet „Am Weidenberg“ gibt es für die gerade erschlossenen 17 gemeindlichen Parzellen 60 Bewerber.

Im Teilraumgutachten A6 unter Kapitel 4.5.1 Kenngrößen der Bevölkerungsentwicklung wird aufgeführt, dass die Gemeinde Illschwang ein Bevölkerungswachstum von 2% verzeichnet. Der Anteil der unter 18-Jährigen ist um ca. 32%, der 18-65-Jährigen ist um ca. 8% gestiegen. In Tabelle II 4/6 werden die möglichen Einwohnerzuwächse betrachtet. Diese zeigt die Relation der tatsächlich verlaufenden Bevölkerungsentwicklung in dem Zeitraum 2001 bis 2011 zu den potenziell realisierbaren Einwohnerzuwächsen auf den vorhandenen Flächenreserven bei einer 50%-Verfügbarkeit auf. Hierbei zeigt sich, dass die Gemeinde Illschwang in den nächsten zehn Jahren noch weitere Flächen ausweisen müsste, um den Bedarf decken zu können. Dies begründet ebenfalls die Neuausweisung des Baugebietes Am Fichtelberg.

Die Gemeinde Illschwang will vor diesem Hintergrund ihre Siedlungs politik konsequent fortsetzen und die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaugebiete nach und nach realisieren. Diese Flächen sind grundsätzlich geeignet, um den Baulandbedarf zu bedienen. Allerdings sind einige Eigentümer dieser Flächen derzeit nicht bereit, die Flächen zu verkaufen.

Im Hauptort Illschwang gibt es vier leerstehende Gebäude. Allerdings sind diese in Privatbesitz und die Gemeinde Illschwang kann auf diese nicht zugreifen. Dies gilt ebenso für die Baulücken, die im Ort Illschwang vorhanden sind. Diese sind ebenfalls in Privatbesitz.

Die Gemeinde Illschwang hat bei den letzten neu errichteten Grundstücken privatrechtliche Baupflichten vorgeschrieben. Innerhalb von 3 Jahren müssen diese bebaut werden. Diese privatrechtliche Baupflicht wird auch auf die zukünftigen Grundstücke des WA „Am Fichtelberg“ vorgeschrieben werden, sodass Parzellen zeitnah bebaut werden.

Die vorhandenen „Flächenreserven im Flächennutzungsplan von rund 18 ha Umfang in allgemeinen Wohngebieten und von rund 9 ha Umfang in Mischgebieten stehen mit Ausnahme der hier überplanten Flächen in naher Zukunft nicht zur Verfügung.

## **D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht**

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

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend den Zielen der Planung sind im Plangebiet nur Gebäude für eine entsprechende Nutzung zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,35 orientiert sich am derzeit üblichen Maß für allgemeine Wohngebiete im ländlichen Raum.

Die Zahl der möglichen Vollgeschosse für Hauptanlagen wird auf maximal 2 festgesetzt, um der Lage am Ortsrand Rechnung zu tragen. Nebenanlagen dürfen nur in eingeschossiger Bauweise errichtet werden, um sich dem Hauptgebäude unterzuordnen und die nachbarschaftlichen Interessen zu wahren.

### **3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen lt. BayBO einzuhalten. Untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

Die Baufenster sind unter Wahrung der vorhandenen Ansprüche der Ortsstruktur und Gestaltung angeordnet. Anforderungen, z.B. aus Gründen des Landschaftsbildes sowie der Ortsentwicklung sind hierbei berücksichtigt.

Die Offene Bauweise dient der Wahrung des ländlichen Charakters und fördert die Durchlässigkeit für Flora und Fauna.

### **4. Baugestaltung, Hauptgebäude**

Die Festsetzungen zur Baugestaltung sind bewusst locker gefasst, um dem jeweiligen Bauwerber ein möglichst breites Spektrum zu ermöglichen, andererseits jedoch auch den städtebaulichen Grundgedanken zu erhalten. Aus diesem Grund sind zwei Haustypen aufgestellt worden, die sich in ihrer Dachform und Geschossigkeit unterscheiden.

Bei Haustyp I handelt es sich um ein Satteldach mit der Dachneigung 38° - 48° und der Bauweise E + D.

Bei Haustyp II handelt es sich um ein Sattel- oder Zeltdach mit der Dachneigung 15° -22°, bei Haustyp III um ein Pultdach mit der Dachneigung 12° - 22° und der Bauweise E + I.

In den Parzellen 1-9 und 10 - 12 sind alle drei Haustypen zulässig. Die Auswahl der Haustypen erfolgte auf Grund der angrenzenden, bestehenden Häuser und der Wahrung

des Oberpfälzer Baustils an den Ortsrändern. Eine Einbindung in das gewachsene Ortsbild und damit eine harmonische Abrundung des Ortes kann dadurch erreicht werden.

Gebäudelängsseiten sind parallel zur Firstrichtung zu erstellen. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° zur Plandarstellung ist möglich. Die Festsetzung der Firstrichtung und damit der Gebäudelängsseiten dient der geordneten Ausrichtung der Gebäude entsprechend der städtebaulichen Gesamtkonzeption. Diese ist zudem auf eine unter diesem Aspekt optimierten Ausnutzung der Sonnenenergie ausgelegt.

Die maximale Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses ist entsprechend der Topographie festgelegt, um eine Einbindung der Gebäude in das abfallende Gelände zu gewährleisten. Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse ist für die Parzellen 1-12 festgesetzt worden und bezieht sich auf die Höhe über Normalnull (NN). Von den folgenden Höhen darf die FOK des Erdgeschosses maximal +/- 40cm abweichen:

Parzelle 1: 478.40 NN	Parzelle 2: 480.40 NN	Parzelle 3: 481.70 NN
Parzelle 4: 482.95 NN	Parzelle 5: 484.40 NN	Parzelle 6: 483.55 NN
Parzelle 7: 481.95 NN	Parzelle 8: 480.70 NN	Parzelle 9: 479.55 NN
Parzelle 10: 492.50 NN	Parzelle 11: 495.50 NN	Parzelle 12: 496.50 NN

Diese Festsetzung dient der Einbindung der Gebäude in das nach Westen stark abfallende Gelände. Zusammen mit den festgesetzten Baufenstern und der maximalen Wandhöhe wird so sichergestellt, dass sich die Gebäude gut in das Gelände einfügen und auch mögliche spätere Unterlieger nicht negativ beeinträchtigt werden.

Die maximal festgesetzte Höhenentwicklung der Gebäude dient der Einbindung der Gebäude in den Ortsrand sowie dem Nachbarschutz. Bei Wohngebäuden mit der Bauweise E + I (Haustyp II) ist eine Wandhöhe an der Traufseite (hangseitig) von maximal 7.10m zulässig, wenn ein Sattel- oder Zeltdach gebaut wird. Bei einem Pultdach ist bei Haustyp III eine Wandhöhe (hangseitig) von 5.10m zulässig. Bei Wohngebäuden mit der Bauweise E + D (Haustyp I) ist eine Wandhöhe an der Traufseite (hangseitig) von 5.10m zulässig.

Solaranlagen sind zulässig, um der Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Rohstoffen Rechnung zu tragen und die Produktion am Ort des Verbrauchs zu fördern.

## **5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Wandhöhe ist zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen auf 3,00 m über natürlichem Gelände begrenzt. Die Ermittlung erfolgt entsprechend der Bayerischen Bauordnung. Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Befindet sich eine Garage oder Nebenanlage innerhalb der Baugrenze, ist eine Wandhöhe von maximal 4.50m zulässig, da durch den Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze der Nachbarschutz immer noch gewahrt wird.

Zudem ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um den fließenden Verkehr auf der Straße nicht zu behindern und die öffentliche Verkehrsfläche von Parkdruck zu entlasten. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen

Grundstück nachzuweisen. Flächen vor Garagen können miteingerechnet werden. Dies dient zur Reduzierung der im Straßenraum abgestellten Fahrzeuge.

Zur Verringerung der Versiegelung im Baugebiet sind Stellplätze ausschließlich in versickerungsfähigen Belägen zu erstellen, sofern anderslautende gesetzliche Grundlagen eine Vollversiegelung nicht erforderlich machen.

## **6. Verkehrsflächen**

Im ersten Geltungsbereich (WA1) werden die Parzellen 10 – 12 von der bestehenden Wiesenstraße und den daran angrenzenden Flurweg erschlossen.

Die Erschließung für den zweiten Geltungsbereich (WA2) erfolgt über eine neu angelegte 5,50m breite Straße. Diese Straße wird an die bestehende Wiesenstraße angeschlossen. Aktuell schließt an der dieser Stelle ein Feldweg an, der als landwirtschaftlicher Weg zum Forst genutzt wird. Dieser Feldweg wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans abgebrochen. Die Erreichbarkeit des angrenzenden Forsts wird über die neue Erschließungsstraße gewährleistet. Am Ende der Straße wird ein Wendehammer mit 6m Radius ausgebildet werden, um ein Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeugs in der Stichstraße zu ermöglichen. Im Anschluss an den Wendehammer erfolgt ein landwirtschaftlicher Weg, der die neue Erschließungsstraße mit dem bestehenden Forstweg verbindet. Im südwestlichen Bereich der neuen Erschließungsstraße wird es einen 6m breiten Grünweg geben, der den Zugang zum Regenrückhaltebecken und die Erreichbarkeit der Flur-Nr. 190 der Gemarkung Illschwang gewährt.

In den Einmündungsbereichen aus den Erschließungsstraßen sind auch auf den privaten Bauparzellen Sichtdreiecke entsprechend der Richtlinie RASt 06 einzuhalten. Dies ist z.B. auch besonders bei der Einzäunung der Bauparzellen, der Bepflanzung oder auch der Schaffung von Parkplätzen zu beachten.

Für Parzelle Nr. 12 ist der Einfahrtsbereich mit einer Zufahrtsbreite von maximal 12m Breite definiert worden, um eine nördliche Erschließung zu gewährleisten. Die Erreichbarkeit der Parzelle 10 und 11 erfolgt über die bestehende Zufahrt im nordwestlichsten Bereich des Geltungsbereichs von WA1.

## **7. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände**

Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität sowie Telekommunikation wird sichergestellt. Die entsprechenden Abstände zu Versorgungsleitungen sind nach dem gängigen Stand der Technik für Bepflanzungen/Bebauung einzuhalten. Im Westen des WA2 wird eine rund 30m<sup>2</sup> große Fläche für die Anbringung einer Transformatorenstation zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung angebracht. Diese Fläche ist von Bebauung freizuhalten.

## **8. Festsetzungen zur Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen einer Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Um eine Eingrünung des Ortsrandes zu gewährleisten, ist im Westen ein 6m breiter Grünstreifen und im Osten ein 8m breiter Grünstreifen mit Heckenpflanzung geplant. Diese Grünfläche ist mit autochthonen Saatgut anzusäen. Auf den Parzellen 2-5 ist ein 3.5m breiter Grünstreifen vorgegeben, um das anfallende Wasser von dem stark geneigten anschließenden Hang abzufangen. Dieser ist mit einer zweireihigen Hecke aus heimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die bestehenden Gehölze bei Parzelle 11 sind zu erhalten, um das bestehende Biotop zu schützen und den Eingriff zu minimieren. Im östlichen Geltungsbereich des WA1 erfolgt eine Grünfläche mit zu pflanzenden Hecken und Gehölzen, um eine Ortsrandeingrünung zu etablieren. Diese Grünfläche ist mit autochthonen Saatgut anzusäen.

Auf den privaten Parzellen ist je 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen, um die Durchgrünung mit Großgrün sicher zu stellen.

Zum Schutz des Kleinklimas sind Schottergärten nicht zulässig, sondern die Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## **9. Einfriedungen**

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen der Entwicklung eines stimmigen Bildes im Straßenraum. Als Einfriedungen sind Holzlattenzäune und Metallzäune mit einer Höhe von 1.20m zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhöhen, sind Zaunsockel unzulässig.

Drahtschotterkörbe als Einfriedung der Grundstücke sind aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

## **10. Gestaltung des Geländes**

Zur weitestgehenden Erhaltung des natürlichen Geländereliefs sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Errichtung von Stützmauern nur in begrenztem Umfang zulässig. Die entsprechenden Höhenfestsetzungen sind auf die vorhandene Topographie abgestimmt. Um die Nachvollziehbarkeit der Geländemodellierung zu gewährleisten, sind entsprechende Schnitte im Bauantrag- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren vorzulegen.

## **11. Oberflächenwasser**

Zum Erhalt des natürlichen Wasserregimes sind im Bebauungsplan diverse Festsetzungen getroffen. Neben dem Erhalt des natürlichen Landschaftsreliefs soweit als möglich, soll auch die Versickerung des Oberflächenwassers im Regelfall innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen.

Auf die natürlichen Risiken durch Grundwasser, Hang- und Schichtenwasser wird hingewiesen, genau wie auf möglicherweise temporär wild abfließendes Wasser. Die Ab- und Umleitung darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen.

Durch das anzulegende Regenrückhaltebecken im Südwesten des Geltungsbereichs wird das anfallende Regenwasser aus den Parzellen 1-9 und der Erschließungsstraße aufgenommen und angestaut, um es gedrosselt in den bestehenden Kanal einzuleiten. Das Einstauvolumen des Beckens beträgt circa 100m<sup>3</sup>.

## **12. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände**

Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität sowie Telekommunikation wird sichergestellt. Die entsprechenden Abstände zu Versorgungsleitungen sind nach dem gängigen Stand der Technik für Bepflanzungen/Bebauung einzuhalten.

## **13. Entwässerung in den Kanal**

Die Parzellen 10 - 12 erhalten für die Ableitung des Schmutzwassers einen direkten Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Wiesenstraße. Die Entwässerung des Regenwassers der Parzellen 10 - 12 muss mit Hilfe von privaten Rückhaltungen erfolgen. Einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal kann aus Kapazitätsgründen nicht mehr erfolgen.

Für die Parzellen 1-9 erfolgt der Anschluss zuerst über das neu anzulegende Regenrückhaltebecken, welches das Regenwasser gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal einleitet.

Die Gemeinde Illschwang plant den Bau eines zusätzlichen Regenwasserkanals, um den bestehenden Mischwasserkanal zu entlasten. Sobald dieser Kanal gebaut ist, erhält sowohl das Baugebiet WA1 als auch das Baugebiet WA2 den Anschluss an den neuen Regenwasserkanal.

## **14. Städtebauliches Konzept**

Der vorliegende Bauleitplan sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im Osten von Illschwang im unmittelbaren Anschluss an bereits vorhandene Bebauung vor. Der Standort wurde gewählt, da der rechtskräftige Flächennutzungsplan an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet ausweist. Der vorhandene Ortsrand wird aufgegriffen und durch die vorgesehene Ausgleichsfläche eine optimale Einbindung der Siedlung in den Naturraum geschaffen. Die Ausweisung von neuen Bauparzellen erfolgt entsprechend des konkreten Bedarfs an städtebaulich vertretbarer Stelle unter Beachtung der Ortstypik.

Durch die Lage der Ausgleichsflächen unmittelbar im Geltungsbereich wird eine Aufwertung direkt am Eingriffsbereich geschaffen und damit auch die Auswirkungen auf die Anlieger sowie das Landschaftsbild effektiv verringert.

Der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans ging eine Phase der Variantenfindung voraus, in der drei verschiedene Varianten mit einer unterschiedlichen Anzahl an Parzellen

und deren Anordnung thematisiert wurden. Die Anordnung der Erschließungsstraße und der Bauparzellen erfolgt auf der vorhandenen Topografie und an städtebaulich vertretbaren Stellen unter Beachtung der Ortstypik. Das Ziel möglichst viel Bauparzellen unterzubringen, um die Flächeninanspruchnahme möglichst gering zu halten, wurde dabei verfolgt.

## **15. Grünordnerisches Konzept**

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung ist die Kommune gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleichs sind diese unumgänglich. Siehe hierzu auch den Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Durch die festgesetzte GRZ sowie die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen erfolgt die Durchgrünung. Der Erhalt der bestehenden Gehölzhecke bei Parzelle 10 trägt ebenfalls zu dem grünordnerischen Konzept bei. Durch die Artenauswahl bei den Gehölzen, die sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und robusten Kultursorten orientiert, sollen heimische Artengesellschaften gefördert werden. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegenüber störenden Einflüssen und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimischen Tier- und Pflanzenwelt in größerem Umfang von Nutzen.

## **16. Artenschutz**

Die bisherige Nutzung sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind.

Flächen als Ausweichquartier sind im Umfeld ausreichend vorhanden, so dass mit der geplanten Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten ist.

Eine wesentliche Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist demnach nicht zu erwarten. Natura2000 Gebiete (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) oder geschützte Biotope nach §30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

## **17. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Schutzgüter lt. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten, um die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege angemessen berücksichtigen zu können.

- a)** Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

### ***Schutzbereich Tiere und Pflanzen***

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 12 Parzellen und enthält neben Gebäuden und versiegelten Flächen auch öffentliche Grünflächen und Gehölzpflanzungen.

Die beiden für die Bebauung beanspruchten Teile sind derzeit als landwirtschaftlich intensiv genutzte Bereiche zu bezeichnen, setzen sich aus wenigen Arten zusammen und weisen für das Schutzbereich Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotope neu zerschnitten werden. Das direkt angrenzende Biotop bei WA1 soll erhalten bleiben. Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums in Richtung auf vermehr an Siedlungsgrün adaptierte Arten zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Flora als auch für die Fauna.

Auf Grund der Minimierungsmaßnahmen, wie die Anlage von öffentlichen Grünflächen, Pflanzung von öffentlichen Gehölzen oder das Zaunsockelverbot sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit bei diesem Schutzbereich zu erwarten. Während des Baubetriebs ist mit temporären Beeinträchtigungen zu rechnen.

#### **Gesamtbewertung Schutzbereich Tiere und Pflanzen**

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

### ***Schutzbereich Fläche***

Entsprechend der gesetzlichen Vorgabe soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Bei den zu überplanenden Bereichen handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland und einen Forstweg.

Durch die insgesamt kleinräumige Planung ist von Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzbereich Fläche auszugehen.

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann durch die Planung entsprochen werden.

### **Gesamtbewertung Schutzgut Fläche**

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

#### **Schutzgut Boden**

Im Untersuchungsraum des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplans befinden sich keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen. Die Böden im Geltungsbereich sind von geringer Naturnähe, haben geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern sind die Schutzwürdigkeit und die Empfindlichkeit gering.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgte keine Baugrunduntersuchung. Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung im unmittelbaren Umfeld ist jedoch von prinzipiell geeigneten Bodenverhältnissen auszugehen.

Um dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, wurde eine GRZ von 0,35 festgesetzt und die Erschließung des Bebauungsplans sieht eine Bebauung unter minimierter Erschließung vor.

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

### **Gesamtbewertung Schutzgut Boden**

Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

#### **Schutzgut Wasser**

Der Geltungsbereich befindet sich weder im hochwassergefährdeten Bereich, noch im wassersensiblen Bereich. Zum Grundwasserstand sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden. Dokumentationen über Quellen oder Hangschichtenwasser liegen nicht vor. Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet bestehen in Folge verdichteter Bodenflächen und der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst zu sammeln und auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu verwenden. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht. Durch das Sammeln des Niederschlagswassers in dem neu angelegten Regenrückhaltebecken und dem gedrosselten Ableiten in die Kanalisation werden Minimierungsmaßnahmen für das Einleiten von Regenwasser getroffen. Es sind durch die Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### **Gesamtbewertung Schutzgut Wasser**

Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

#### **Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern**

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten. Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehungen zur Pflanzen- und Tierwelt.

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

#### **Gesamtbewertung Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern**

Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

#### **Schutzgut Luft und Klima**

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern. Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Eine gewisse Beeinflussung der Schutzwerte Luft und Klima ist nicht zu vermeiden. Diese bleibt jedoch aufgrund der Größe des geplanten Baufenster unterhalb der Schwellen, die eine nachhaltige Beeinträchtigung befürchten ließe. Der Luftaustausch im Plangebiet ist durch die vorhandenen und zu erhaltenden freien Flächen gewährleistet.

Durch die Ausweisung der Fläche für die Bebauung als Wohngebiet und die damit verbundene Zulässigkeit von reiner Wohnbebauung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzwert Luft festzustellen. Für das Schutzwert Klima sind allenfalls gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

### **Gesamtbewertung Schutzwert Luft und Klima**

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

## **Landschaft**

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den ersten Geltungsbereich (WA1) beansprucht wird, ist der Blick von der darunterliegenden Bebauung auf die höher gelegene freie Landschaft.

Der Landschaftsausschnitt bei WA2 ist geprägt durch die angrenzende, vorhandene Bebauung, den bestehenden Forstweg und den angrenzenden Forst, welcher deutlich höher als die geplante Bebauung liegt.

Die vorgesehene Bebauung stellt eine bauliche Entwicklung in Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung dar. Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch zu erwartende Reliefveränderungen sowie Gebäude. Die festgesetzte Begrünung bei WA1 stellt eine Verminderungsmaßnahme dar, um den Blick von der darunter liegenden Siedlung auf die neu geplanten Gebäude auf der Höhe zu kaschieren und eine Ortsrandeingrünung zu generieren.

### **Gesamtbewertung Landschaft**

Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

## **Biologische Vielfalt**

Durch die vorgesehene Bebauung entsteht keine Verschlechterung für die biologische Vielfalt, da die zu beplanende Fläche derzeit schon als intensive Landwirtschaftliche Fläche genutzt wird.

<b>Gesamtbewertung Biologische Vielfalt</b>
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

**b) Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind auf Grund der großen Abstände ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben.

**c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Für die Beurteilung des Schutgzutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Beim Aspekt „Wohnen“ ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfelds relevant. Beim Aspekt „Erholung“ sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positive Wirkung siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend. Der Geltungsbereich hat Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse im anschließenden Baugebiet sowie innerhalb des Baugebiets. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

**e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern erfolgt im Baugebiet gemäß dem im Landkreis üblichen Standard. Emissionen werden im Bauprozess entsprechend dem derzeit gültigen Stand der Technik vermieden.

**f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien im Baugebiet ist gewünscht. Die effiziente Nutzung von Energie kann nicht faktisch durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Die gültige Gesetzgebung im Hinblick auf Gebäudekonstruktion ist jedoch einzuhalten.

- g)** *Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts*  
Die Darstellung in rechtskräftigen Plänen erfolgt unter Punkt B) 3. Vorgaben übergeordneter Planungen
- h)** *Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden*  
im Planungsgebiet nicht relevant
- i)** *Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a-d*  
Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.
- j)** *unbeschadet des §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange auf den Buchstaben a bis d und i*  
Das Planungsgebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

## **18. Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Artenschutzrechtliche Aspekte sprechen nicht gegen die Anwendung des §13b BauGB.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben kann auf eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich entsprechend der naturschutzrechtlichen Vorgaben verzichtet werden.

## F) Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT  
Bodeninformationssystem Bayern (Internetdienst)  
Übersichtsbodenkarte  
Stand: 26.03.2021

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT  
Umweltatlas Bayern (Internetdienst)  
06.04.2021

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT  
Potentielle natürliche Vegetation Bayerns. Erläuterungen zur  
Übersichtskarte 1:500.000  
Stand: Juli 2012

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT  
BayernAtlas  
Stand: 26.03.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT  
DenkmalAtlas 2.0  
Stand 26.03.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND  
UMWELTFRAGEN:  
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte  
Fassung).  
München 2003

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT,  
LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE  
Rauminformationssystem Bayern (risby online)  
Stand: 06.04.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN, FÜR  
LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT  
Landesentwicklungsprogramm Bayern  
Nichtamtliche Fassung Stand 01.01.2020

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES  
INNEREN:  
Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der  
Bauleitplanung.  
München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND Oberpfalz Nord  
Regionalplan Region Oberpfalz Nord  
Stand 02.09.2019

Gemeinde Illschwang  
Flächennutzungs- und Landschaftsplan  
Stand: 05.11.2002

Regionalplan – Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord  
Kapitel B4  
Bestandsanalyse und Bewertung  
Fachbereich Siedlung  
Planungsgruppe Trias

## **G) Impressum**

Auftraggeber:

Gemeinde Illschwang  
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Dieter Dehling  
Am Dorfplatz 5  
92278 Illschwang  
Telefon: 09666/91310  
Email: [gemeinde@illschwang.de](mailto:gemeinde@illschwang.de)

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Dolesstraße 2  
92237 Sulzbach-Rosenberg  
09661/10470  
[www.neidl.de](http://www.neidl.de)

