

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

TRAITSCHING
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Sattelpfeilstein – Erweiterung,
4. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

- BEGRÜNDUNG -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Str. 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Entwurfsfassung: 13.03.2026
Satzungsfassung: __.__.____

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung	3
2. Lage und Dimension	3
2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage	5
2.1.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot	5
2.1.2 Verbindliche Bauleitplanung	5
3. Verfahren	6
4. Inhalte der Änderung	7
5. Wesentliche Auswirkungen der Änderung	8
5.1 Erschließung	8
5.1.1 Verkehrserschließung	8
5.1.2 Trinkwasserversorgung	8
5.1.3 Schmutzwasserentsorgung	8
5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung	8
5.1.5 Gewässer	8
5.1.6 Wild abfließendes Wasser (Sturzflut)	8
5.1.7 Stromversorgung/Telekommunikation	9
5.1.8 Abfallentsorgung	9
5.1.9 Brandschutz	10
5.2 Immissionsschutz	10
5.3 Biotope	10
5.4 Natur- und Landschaftsschutz	10
5.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	10
Eine Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (.....	11
5.6 Baugrund und Bodenverhältnisse	11
5.7 Altlasten	12
5.8 Denkmalschutz	12
6. Zusammenfassung	12

1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sattelpelstein-Erweiterung“ ergibt sich aus der konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Sattelpelstein.

Der Gemeinde liegt ein konkretes Bauvorhaben auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 91/12, Gemarkung Sattelpelstein, für die Errichtung eines Einfamilienhauses vor.

Die Teilfläche wurde bisher als bituminöser Tennis-Hartplatz genutzt, zu dem eine Rampe vom östlichen Zufahrtbereich führt. Sowohl entlang der Flurstücksgrenzen als auch beim Tennisplatz sind Stützmauern vorhanden. Im südwestlichen Bereich bestehen lineare Gehölzstrukturen.

Die Teilfläche ist durch eine privatrechtliche Dienstbarkeit auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 91/7, Gemarkung Sattelpelstein, über das Flurstück Nr. 76/10, Gemarkung Sattelpelstein (öffentliche Verkehrsfläche), erschlossen. Im Umfeld sind bereits bebaute Wohnbauflächen sowie technische Infrastrukturen vorhanden.

Das geplante Bauvorhaben ist im Rahmen der bisher rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sattelpelstein-Erweiterung“ jedoch nicht realisierbar. Der Bebauungsplan setzt hier zwar bereits ein Allgemeines Wohngebiet fest, jedoch keine überbaubaren Grundstücksflächen.

Aus diesem Grunde ergibt sich das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der 4. Änderung ist es, weiterhin die städtebauliche Entwicklung und Ordnung innerhalb der Änderungsfläche zu sichern und ein konkret vorliegendes Bauvorhaben zu ermöglichen, das sich in die nähere Umgebung einfügt.

Zweck der Bauleitplanung ist es, eine städtebauliche Lücke im Siedlungsbestand nach dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. §1a Abs. 2 BauGB) zu schließen. Durch die Nachverdichtung kann bedarfsgerecht Wohnraum innerhalb des Siedlungszusammenhangs nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB geschaffen und eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden werden. Damit wird auch dem landesplanerischen Ziel der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

Die regional- und landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen der vorliegenden Änderung somit nicht entgegen.

2. Lage und Dimension

Die Gemeinde Traitsching liegt im südlichen Teil des Landkreises Cham, an der Grenze zum Landkreis Straubing-Bogen.

Der Änderungsbereich liegt im Südosten des Ortsteils Sattelpelstein und umfasst eine Teilfläche des Flurstück Nr. 91/12 der Gemarkung Sattelpelstein, Gemeinde Traitsching.

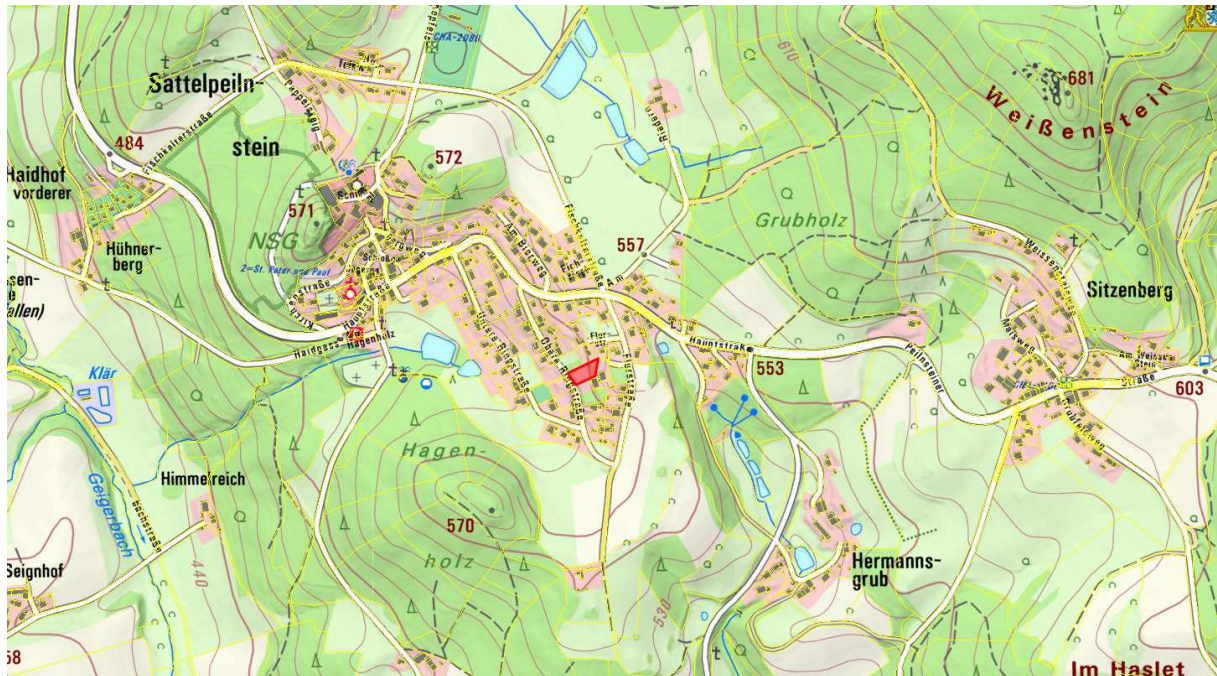
Die Teilfläche wurde bisher als bituminöser Tennis-Hartplatz genutzt, zu dem eine Rampe vom östlichen Zufahrtbereich führt. Im südwestlichen Bereich bestehen lineare Gehölzstrukturen.

Die Teilfläche ist durch eine privatrechtliche Dienstbarkeit auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 91/7, Gemarkung Sattelpelstein, über das Flurstück Nr. 76/10, Gemarkung Sattelpelstein (öffentliche Verkehrsfläche), erschlossen.

Aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs innerhalb der Änderungsfläche mit einer Hangneigung von ca. 15° von Nordost nach Südwest und somit einem Höhenunterschied von ca. 7 m ist die Änderungsfläche im Norden und Westen sowie der Tennisplatz im Osten und Süden von Stützmauern eingerahmt.

Im Westen grenzen die Ortsstraße „Obere Ringstraße“ sowie bebaute Wohnbauflächen an. Im Norden und Süden schließen sich (noch) unbebaute Wohnbauflächen an. Im Osten setzt sich eine bebaute Wohnbaufläche fort, über die die Änderungsfläche erschlossen ist. Das städtebauliche Umfeld ist durch eine aufgelockerte, offene Bauweise in E+D- und E+U-Bauweise geprägt.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 1.371 m² (0,14 ha).



Topografische Karte mit Lage der Änderungsfläche (rot), o.M.



Luftbild und DFK mit Lage der Änderungsfläche (rot), o.M.

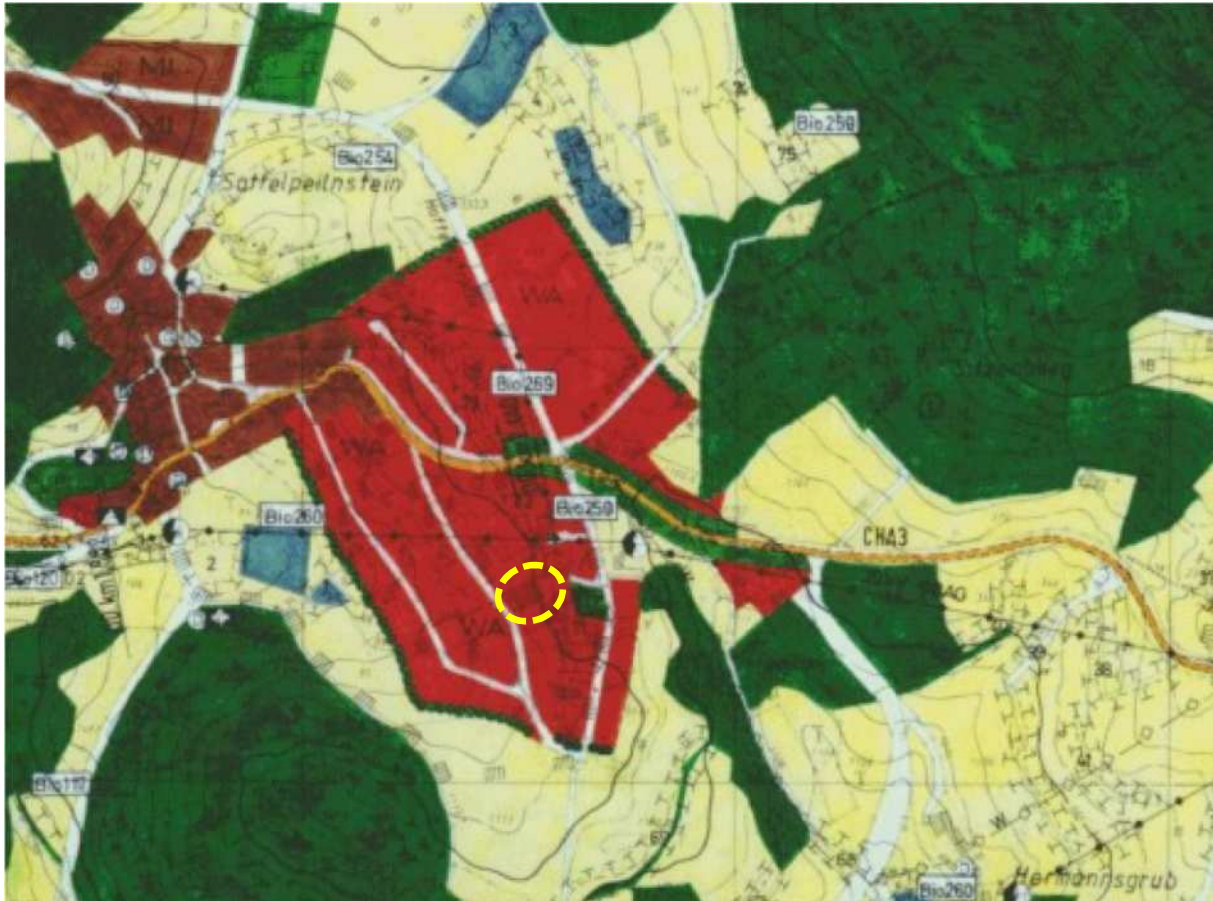
2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage

2.1.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Traitsching, ortsüblich bekanntgemacht am 11.08.1995, stellt die Änderungsfläche bereits als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dar.

Die vorliegende Änderung entspricht somit weiterhin den Ausführungen des Flächennutzungsplanes.

Das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird weiterhin beachtet.



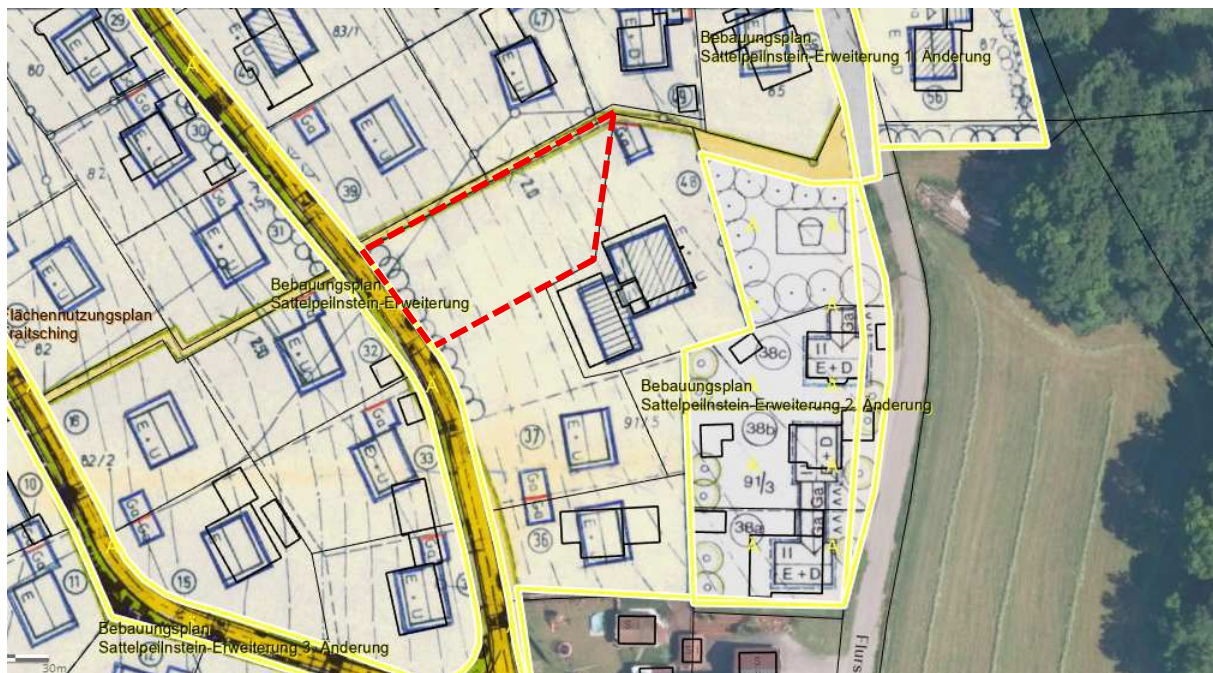
Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Traitsching mit Lage der Änderungsfläche (gelb), o.M.

2.1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sattelpelnsstein-Erweiterung“, ortsüblich bekanntgemacht am 19.08.1982. Innerhalb der Änderungsfläche wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, jedoch keine überbaubaren Grundstücksflächen. Entlang der Oberen Ringstraße im Westen sind zu erhaltende Gehölze festgesetzt.

Die 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans „Sattelpelnsstein-Erweiterung“ betreffen die Änderungsfläche nicht.

Die räumlichen Geltungsbereiche der o.g. Bebauungspläne sind in der Planzeichnung zur 4. Änderung nachrichtlich dargestellt.



Auszug GeoBasis Landkreis Cham: Luftbild, DFK und rechtswirksame B-Pläne mit Lage der Änderungsfläche (rot), o.M.

3. Verfahren

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen [und zu ändern], sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten. (...) Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Sattelpfeilstein-Erweiterung“ sollen auf einer bislang nicht überbaubaren, allgemeinen Wohnbaufläche nun überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden, um bedarfsgerecht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkret vorliegendes Bauvorhaben zu schaffen. Die Änderung dient der Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung.

Die 4. Änderung wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Damit ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die vorliegende Änderung nicht erforderlich.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 1.371 m². Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan „im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern ...“. Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche „der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf“.

Bei einer festgesetzten Grundfläche von 0,4 ergibt sich bei einer „Gesamt-Baufläche“ von 1.371 m² eine überbaubare Fläche von 548 m². Damit wird der gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gesetzlich geforderte Höchstwert von max. 20.000 m² deutlich unterschritten.

Versagensgründe nach § 13a Abs.1 S. 4 und 5 BauGB, nach denen das Verfahren ausgeschlossen ist, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“ oder „wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind“, sind nicht erkennbar.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, ohne Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, ohne eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB sowie ohne Anwendung des § 4c BauGB. Auf die verfahrensbedingte Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde bereits hingewiesen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Fachstellen- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

4. Inhalte der Änderung

Im Rahmen der 4. Änderung werden folgende Punkte geändert bzw. ergänzt:

- Ergänzung von überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Bau-
grenzen
- Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß der bereits
festgesetzten Art der baulichen Nutzung (WA) zugunsten einer Nachverdichtung und
zur gleichzeitigen Begrenzung der Versiegelung
- Festsetzung einer max. zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zugunsten ei-
ner Nachverdichtung bei gleichzeitiger Gewährleistung des harmonischen Einfügens
des Baukörpers in die Umgebung
- Festsetzung einer max. zulässigen Wandhöhe von 8,50 m und Firsthöhe von 11,0 m
zugunsten der Realisierung von drei Vollgeschossen; die Erhöhung der Wand- und
Firsthöhen trägt der topografischen Hanglage Rechnung und ermöglicht das städte-
bauliche Einfügen des Baukörpers; aus gleichem Grund wird als unterer Bezugspunkt
das bestehende Urgelände festgesetzt, welches in der Planzeichnung durch Höhen-
schichtlinien dargestellt wird
- Ergänzung von textlichen Festsetzungen zu Örtlichen Bauvorschriften (Abstandsflä-
chen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, Dächer, Stellplätze, Techni-
sche Anlagen zur solaren Energie- und Wärme Gewinnung, Werbeanlagen, Beleuch-
tung), um das städtebauliche Einfügen des Baukörpers ermöglichen
- Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung von Stützmauern, um die bestehenden
Stützmauern im Bestand zu sichern und eine Bebauung auf der überbaubaren Grund-
stücksfläche zu ermöglichen
- Ergänzung von grünordnerischen Festsetzungen zur Gewährleistung einer Mindest-
durchgrünung der Baufläche, Reduzierung der Bodenversiegelung und Gewährleist-
ung einer Mindestpflanzqualität bei Neuanpflanzungen
- Ergänzung von Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Bäume im Südwesten zur
Erhaltung vorhandener Gehölz- und Leitstrukturen

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

5. Wesentliche Auswirkungen der Änderung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Die Änderungsfläche ist durch eine privatrechtliche Dienstbarkeit auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 91/7, Gemarkung Sattelpfeilstein, über das Flurstück Nr. 76/10, Gemarkung Sattelpfeilstein (öffentliche Verkehrsfläche), erschlossen.

Über das Flurstück Nr. 76/10, Gemarkung Sattelpfeilstein, besteht Anschluss an die bereits bestehende Ortsstraße „Flurstraße“.

5.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Änderungsfläche kann an die bestehende Wasserversorgungsleitung des Zweckverbandes Chamer Gruppe in der Flurstraße angeschlossen werden. Hierfür ist eine Dienstbarkeit über das Flurstück Nr. 91/7, Gemarkung Sattelpfeilstein, erforderlich.

5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungsfläche wird an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen. In der westlich angrenzenden Oberen Ringstraße besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Parzelle aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet. An dieses Mischsystem wird angeknüpft.

Die Änderungsfläche selbst wird im Trennsystem erschlossen.

5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf der Änderungsfläche anfallende Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Es wird zusätzlich empfohlen, Niederschlagswasser durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zu sammeln, zu reinigen und zu verdunsten. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

5.1.5 Gewässer

Innerhalb der Änderungsfläche sind keine Gewässer vorhanden.

Von der Änderung sind keine Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete, wassersensiblen Bereiche, Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Einzugsgebiete der Wasserversorgung betroffen.

Laut Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ des UmweltAtlas Bayern sind auf der Änderungsfläche keine hohen Grundwasserstände zu erwarten.

5.1.6 Wild abfließendes Wasser (Sturzflut)

Die Änderungsfläche ist teilweise stark von Nordosten nach Südwesten geneigt (ca. 15°). Aufgrund der Topografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser aus Richtung Nordosten zu rechnen.

Gemäß der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des UmweltAtlas Bayern ist innerhalb der Änderungsfläche mit keinen potentiellen Fließwegen bei Starkregen oder potentiellen Aufstaubereichen zu rechnen.

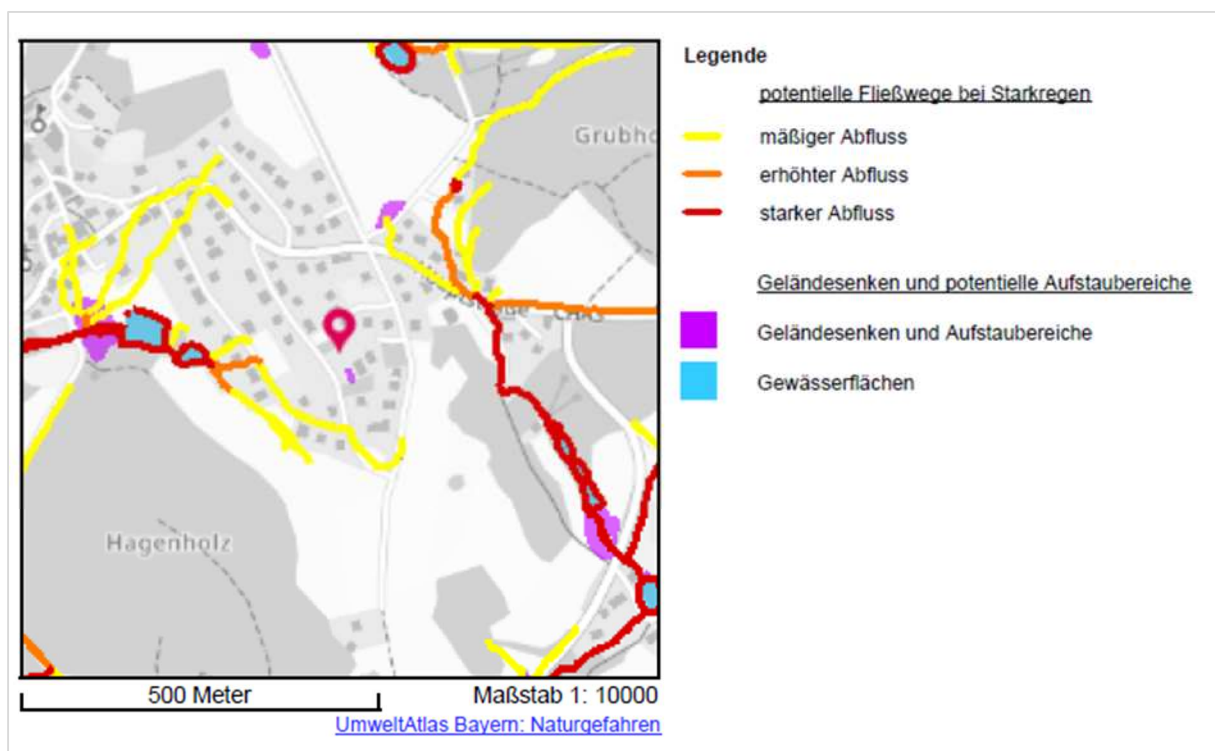
Südlich der Änderungsfläche ist eine Geländesenke und Aufstaubereich verzeichnet. Dies ist bei der Erschließungs- und Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Laut Begleitschreiben zur Veröffentlichung der Hinweiskarte gibt „Die Hinweiskarte ... einen ersten Anhaltspunkt für die Beurteilung eines Sturzflutrisikos. Diese Anhaltspunkte sind unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und Verhältnissen für den konkreten Einzelfall zu plausibilisieren und ggf. näher zu untersuchen. ... Maßgeblich sind stets die örtlichen Verhältnisse im konkreten Einzelfall, die einer individuellen, risikoangepassten Beurteilung zu unterziehen sind.“

Im Rahmen der Bauleitplanung wird in den textlichen Hinweisen empfohlen, zum Schutz gegen Starkniederschläge und wild abfließendes Wasser, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand von 0,25 m über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.

Eine nachrichtliche Darstellung der o.g. Informationen in der Planzeichnung zur Bebauungsplanänderung ist gemäß dem Begleitschreiben nicht erforderlich.

Für das Bauvorhaben wird empfohlen, ein objektspezifisches Starkregenschutzkonzept zu erstellen.



Auszug UmweltAtlas Bayern, Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut, o.M.

5.1.7 Stromversorgung/Telekommunikation

Die Änderungsfläche kann an die bestehenden Leitungen der Telekom und Bayernwerk in der Flurstraße angeschlossen werden. Hierfür ist eine Dienstbarkeit über das Flurstück Nr. 91/7, Gemarkung Sattelpelstein, erforderlich.

5.1.8 Abfallentsorgung

Die Änderungsfläche ist durch eine privatrechtliche Dienstbarkeit auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 91/7, Gemarkung Sattelpelstein, über das Flurstück Nr. 76/10, Gemarkung Sattelpelstein (öffentliche Verkehrsfläche), erschlossen.

Das Flurstück Nr. 91/7, Gemarkung Sattelpelstein, kann über die bestehende Flurstraße mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die öffentliche Verkehrsfläche verfügt über eine ausreichende Breite.

5.1.9 Brandschutz

Die Änderungsfläche kann mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

5.2 Immissionsschutz

Durch die Änderung sind aufgrund der geringen Verkehrszunahme keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Ortsstraßen und bestehenden Nutzungen zu erwarten. Der zusätzliche Verkehr wird sich mit den bereits vorhandenen Verkehrsbewegungen vermischen.

5.3 Biotop

Innerhalb der Änderungsfläche sind keine amtlich kartierten Biotopflächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG vorhanden.

Im südwestlichen Bereich der Änderungsfläche sind lineare Grün- bzw. Gehölzstrukturen vorhanden. In diese erfolgt kein Eingriff. Im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erfolgt ein Erhalt der vorhandenen Strukturen.

Nordöstlich der Änderungsfläche sind z.T. noch lineare Grünstrukturen des amtlich kartierten Biotops „Hecken und Feldgehölze auf Lesesteinen, Felsen und Böschungen, "Steigacker" und "Im Haslet", östl. und südl. von Sitzenberg“ (Biotop-Nr.: 6842-0259-072) vorhanden. Das Biotop besteht zu 85 % aus naturnahen Hecken, 10 % naturnahen Feldgehölz und 5 % bodensaurem Magerrasen. Die Lage und Umgrenzung des Biotops sind nachrichtlich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.

Durch die Änderung erfolgt kein Eingriff in das bestehende Biotop. Negative Auswirkungen der Änderung auf das bestehende Biotop sind somit nicht zu erwarten.

5.4 Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderungsfläche liegt im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007).

In rund 100 m östlicher Richtung liegt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01). Negative Auswirkungen der Änderung auf das Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Weitere Flächen des Natur- oder Landschaftsschutzes sind nicht betroffen.

5.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

1. Rechtliche Grundlagen des Artenschutzes

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 44 ff. BNatSchG zu bewerten sind.

§ 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

2. Relevanzprüfung der Artengruppen

Unter Heranziehung der Richtlinien und Prüflisten wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie aufgrund der Nutzung als bituminöser Tennis-Hartplatz sowie der bereits bebauten Flächen im Umfeld der Änderungsfläche nicht betroffen sind.

Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 44 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

3. Beschreibung der Änderungsflächen

Die Änderungsfläche ist bereits überwiegend mit einer Bitumenschicht versiegelt.

Im südwestlichen Teil der Änderungsfläche sind lineare Grün- bzw. Gehölzstrukturen vorhanden, die zur Erhaltung festgesetzt werden. Damit erfolgt hier kein Eingriff, negative Auswirkungen auf Flora und Fauna sind somit nicht zu erwarten.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Änderungsfläche, die bereits überwiegend versiegelt und von Straßen und Gebäuden umgeben ist, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen.

4. Bewertung möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheiten

Brutvögel sind im Bereich des Tennisplatzes aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (Versiegelung, Störungseinflüsse) nicht zu erwarten.

Die vorhandenen linearen Grün- bzw. Gehölzstrukturen im Südwesten können grundsätzlich von gehölzbewohnenden Arten genutzt werden. Da hier jedoch kein Eingriff erfolgt, sondern ein Erhalt der Gehölze festgesetzt wird, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

5. Zusammenfassende Einschätzung

Die vorhandenen Nutzungen (bituminöser Hartplatz, umgebende Bebauung, Verkehrsflächen) führen dazu, dass die Änderungsfläche keine geeignete Lebensstätte für besonders oder streng geschützte Arten darstellt. Da in den vorhandenen Bewuchs im Südwesten kein Eingriff erfolgt, sind hier keine negativen Auswirkungen auf mögliche Arten zu erwarten. Die Prüfung ergibt, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Sollten während der Bauausführung Hinweise auf geschützte Arten auftreten, ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Eine Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (01.10. bis 29.02.) wird festgesetzt.

5.6 Baugrund und Bodenverhältnisse

Vor Baubeginn ist gemäß DIN 1054 und DIN 4020 ein geotechnisches Gutachten zu erstellen, um die Gründungsverhältnisse und die Standsicherheit der Stützmauern zu prüfen. Aufgrund der Hanglage wird ein Erosionsschutzkonzept im Rahmen der Bauausführung empfohlen.

Laut der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen in der Änderungsfläche mittelkörnige, variszische Granite vor.

Nach Informationen der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) befindet sich im Bereich der Änderungsfläche hartes Festgestein, das meist geklüftet ist und bis in Tiefen von mehreren Zehnermetern entfestigt bzw. zu Lockergestein zersetzt sein kann. Innerhalb der Verwitterungszone können entweder kleinstzerklüftete anstehende Gesteine oder eine sandig-kiesige Vergrusungszone mit Steinen und Blöcken sowie Aufragungen harter Festgesteine angetroffen werden. Oberflächennah sind lokal sandig-lehmig-tonige Verwitterungsprodukte und/oder eine Überdeckung mit Fließerden möglich. Hinweise auf Stau- oder Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände bestehen nicht.

Bereichsweise treten humose Böden auf. Der kartierte Boden bis etwa 1 m Tiefe besteht fast ausschließlich aus Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). In der bodenkundlichen Kartierung treten in der Legendeneinheit keine Kolluvien auf, und es gibt keinen Hinweis auf eine Beeinflussung des kartierten Bodens durch Oberflächenzufluss. Es handelt sich um carbonatfreie Böden mit geringer Nährstoffverfügbarkeit und mittlerem pflanzenverfügbarem Bodenwasser. Der Humusgehalt im Oberboden wird als stark humos angegeben.

Die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden (Bodenfunktionskarte 1:25.000) wird laut BayernAtlas als „sehr gering“ mit der Bodenklasse 1 und einer Bodenschätzungsspanne von 0–27 angegeben.

Bezüglich des Grundwassers wird ein Grundwassereinfluss bis etwa 2 m Tiefe angegeben; das Grundwasser liegt tiefer als 20 dm. Hinweise zu Stau- oder Haftnässe sind nicht vorhanden.

Laut der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 von Bayern liegt das Änderungsgebiet im Bereich quarzführender Magmatite des Oberpfälzer und Bayerischen Waldes. Bei der Gesteinsausbildung handelt es sich um Granite und Granodiorite. Das Gebiet ist einem Kluft-Grundwasserleiter zuzuordnen, der überwiegend eine geringe, lokal auch mäßige Gebirgsdurchlässigkeit und Ergiebigkeit aufweist. Mit zunehmender Tiefe geht dieser in einen Grundwassergeringleiter über. In der Zersatzzone besteht aufgrund des geringen Lehmanteils ein geringes bis mäßiges Filtervermögen, während in tieferen Bereichen nur ein sehr geringes Filtervermögen vorliegt. Die Durchlässigkeiten sind insgesamt als gering bis äußerst gering einzustufen und liegen bei $< 1 \times 10^{-5}$ m/s.

Laut Umweltatlas Bayern liegen innerhalb der Änderungsfläche Gefahrenhinweisbereiche für Stein- und Blockschlag mit Walddämpfung. Dies ist mit der vorhandenen Topografie sowie den bestehenden Stützmauern zu begründen.

Hinweise zu Geotopen, Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

5.7 Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb der Änderungsfläche vor.

5.8 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen innerhalb der Änderungsfläche sowie im näheren Umfeld keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

6. Zusammenfassung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Sattelpfeilstein-Erweiterung“ stellt eine bedarfsgerechte und städtebaulich verträgliche Innenentwicklungsmaßnahme im Sinne der Nachverdichtung dar. Durch die Nutzung bereits versiegelter Flächen im Siedlungszusammenhang wird eine zunehmende Versiegelung im Außenbereich vermieden und konkret benötigter Wohnraum geschaffen.

Die Erschließung ist gesichert, Nutzungskonflikte bestehen nicht. Umwelt- und artenschutzrechtliche Belange stehen der 4. Änderung nicht entgegen. Die Maßnahme entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.