

GEMEINDE

WAFFENBRUNN

LANDKREIS CHAM

1. Änderung der Ortsabrundungssatzung

„ORTSTEIL HABERSDORF“

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Vorhabensträger:

Gemeinde Waffenbrunn
Rhanwaltinger Str. 4
93494 Waffenbrunn



Entwurfsverfasser:

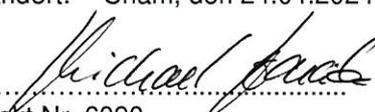


J. Posel Ing. Büro für Bauwesen GmbH & Co. KG
Untere Regenstr. 24, 93413 Cham
Tel.: (09971) 769693-0
E-Mail: info@posel-ingenieure.de

Waffenbrunn, den

Aufgestellt: Cham, den 29.07.2020
Geändert: Cham, den 30.11.2020
Geändert: Cham, den 08.11.2023
Geändert: Cham, den 17.01.2024
Geändert: Cham, den 24.04.2024

.....
1. Bürgermeister Ederer

.....

Projekt Nr. 6090

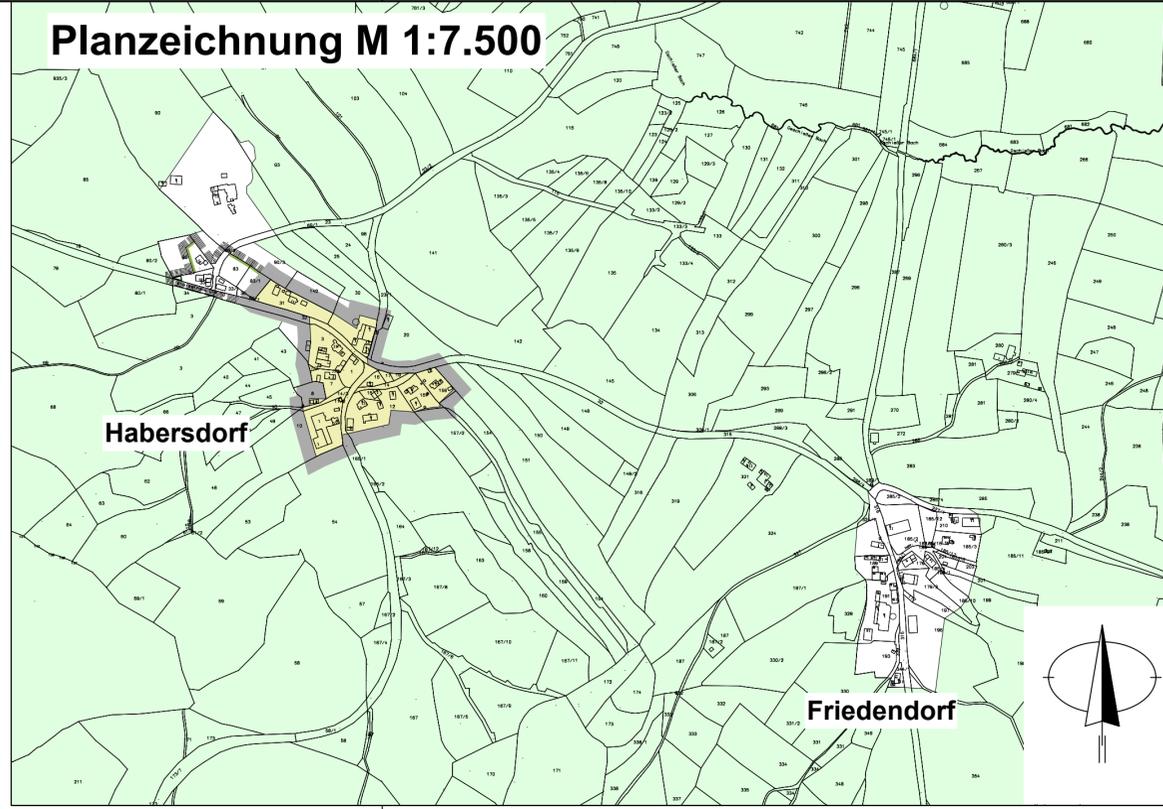
Inhaltsverzeichnis

A.	Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken	Seite 2
B.	Textliche Festsetzung nach § 9 BauGB	Seite 3
C.	Textliche Hinweise	Seite 4
D.	Begründung	Seite 5

Planzeichnung M 1:1.500



Planzeichnung M 1:7.500



Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Waffenbrunn kann nach § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden.
- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Habersdorf" beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
 - Beteiligung der Öffentlichkeit**
Der Entwurf zur 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Habersdorf" in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden zur 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Habersdorf“ in der Fassung vom _____ in der Zeit vom _____ beteiligt.
 - Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit**
Der Entwurf zur 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Habersdorf" in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
 - Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden zur 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Habersdorf“ in der Fassung vom _____ gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ erneut beteiligt.
 - Satzungsbeschluss**
Die Gemeinde Waffenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Habersdorf" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
 - Inkrafttreten**
Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Habersdorf" wurde am _____ gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Habersdorf" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Waffenbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
- Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Habersdorf“ in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

A. Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken

Planliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Orientierungslinie für Planzeichen 13.2.2
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Habersdorf“ FI.-Nr. 36, 36/1, 83, 83/1, 33/1, 33, 23, 82 der Gemarkung Habersdorf.
- Anzupflanzende Laubbäume mit Pflanzvorschlag (Standort frei wählbar)
- zweireihige, freiwachsende Hecke mit einzelnen größeren Gehölzen aus heimischen Laubgehölzen Pflanzabstand ca. 1,50m aus Artenliste für Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“

Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ (Graswald südlich Furth im Wald und südlich Waldmünchen, Steinlohe)

Artenliste für Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“

Landeshölzer	Botanischer Name	Deutscher Name	Fruchtart	Standort	Wuchshöhe	monoph.
Ahorn glänzend	<i>Acer glabrum</i>	Süß-Ahorn	x	x	x	x
Ahorn glanzlos	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	x	x	x	x
Alnus glanzlos	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	x	x	x	x
Betula pubescens	<i>Betula pubescens</i>	Wald-Birke	x	x	x	x
Corylus avellana	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	x	x	x	x
Crataegus laevigata agg.	<i>Crataegus laevigata agg.</i>	Zornschiffeliger Weißdorn	x	x	x	x
Crataegus monogyna agg.	<i>Crataegus monogyna agg.</i>	Eingetragener Weißdorn	x	x	x	x
Rosa canina	<i>Rosa canina</i>	Rose	x	x	x	x
Prunella spinosa	<i>Prunella spinosa</i>	Gemeinliche Schlehe	x	x	x	x
Salix caprea	<i>Salix caprea</i>	Schwarz-Haackendorn	x	x	x	x
Prunus entium	<i>Prunus entium</i>	Vogelbeere	x	x	x	x
Prunus spinosa	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	x	x	x	x
Prunus serotina	<i>Prunus serotina</i>	Süßholzwald	x	x	x	x
Rubus fruticosus agg.	<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Faulwurz	x	x	x	x
Rosa pendula	<i>Rosa pendula</i>	Alte Rose	x	x	x	x
Rubus fruticosus agg.	<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere (Artengruppe)	x	x	x	x
Rubus idaeus	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	x	x	x	x
Salix caprea	<i>Salix caprea</i>	Oberer Weide	x	x	x	x
Salix caprea	<i>Salix caprea</i>	Sau-Weide / Pfingst-Weide	x	x	x	x
Salix caprea	<i>Salix caprea</i>	Klein-Weide	x	x	x	x
Salix fragilis	<i>Salix fragilis</i>	Brech-Weide	x	x	x	x
Salix purpurea	<i>Salix purpurea</i>	Pflaume-Weide	x	x	x	x
Sambucus nigra	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarze Holunder	x	x	x	x
Sambucus racemosa	<i>Sambucus racemosa</i>	Schwarze Holunder	x	x	x	x
Sorbus aucuparia	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	x	x	x	x
Ulmus campestris	<i>Ulmus campestris</i>	Wald-Ulm	x	x	x	x
Ulmus glaberrimus	<i>Ulmus glaberrimus</i>	Sommer-Linde	x	x	x	x
Ulmus glaberrimus	<i>Ulmus glaberrimus</i>	Gemeinliche Linde	x	x	x	x

Erweiterung der Tabelle monoph. Bezeichnung für Pflanzen, die andere Feuchtheitsverhältnisse bevorzugen

Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grenze der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Habersdorf
- bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
- bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Angabe der Hausnummer
- Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)
- Flachlandbiotop

Präambel

Satzung (1. Änderungssatzung für Ortsteil Habersdorf)

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Habersdorf (Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Gemeindeordnung für Freistaat Bayern i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Waffenbrunn folgende Satzung beschlossen:

§1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Habersdorf werden geändert.

§2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Habersdorf wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

In Gesamtflächen FI.-Nrn. 36, 36/1, 83, 83/1, 33, 33/1 der Gemarkung Habersdorf

In Teilflächen FI.-Nrn. 23, 82 der Gemarkung Habersdorf

§3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Habersdorf sind im Lageplan vom _____ dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung. (Siegel)

§4 Festsetzungen

Nach Art. 81 BayBO sowie § 34 Abs. 5 Sätze 2 und 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 1 a BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

Folgende Ausgleichsflächen werden für die Grundstücke festgesetzt:

FI.Nr. 83: Am nördlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 41 m und einer Breite von 4,50 m mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 4 großkronige Laubbäume (a 90 m²) zu pflanzen.

FI.Nr. 83/1: Am nördlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 41 m und einer Breite von 4,50 m mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 4 großkronige Laubbäume (a 90 m²) zu pflanzen.

FI.Nr. 36: Als Ausgleichsmaßnahme ist ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

FI.Nr. 82: Am westlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 65 m und einer Breite von 4,50 m (=293 m²) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen.

Der gesetzliche Mindestabstand bei Pflanzungen zu benachbarten Flächen ist generell zu beachten. Auf FI.-Nr. 33 wird im westlichen Eck der Ortsabrundung ein Bereich für vorhandene, zu erhaltende Bäume festgesetzt. Die Flächeneinteilung orientiert sich am Grenzverlauf zwischen den FI.-Nrn. 82 und 33. Die Biotopfläche (Gehölzbestand) am östlichen Randbereich der FI.Nr. 83/1 entlang der Grenze ist zu erhalten und im Zuge einer künftigen Bebauung nicht erheblich zu beeinträchtigen. Auf den Schutz des Gehölzbestands nach Art. 16 BayNatSchG sowie einen Erhalt der Gehölze und eine zulässige ordnungsgemäße Nutzung und Pflege im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar wird hingewiesen. Die Anlagen der Heckenstreifen und Einzelbäume hat nach 1 Jahr nach der Bezugserfertigung der Gebäude zu erfolgen. Der Ausgleich muss so lange zur Verfügung stehen, wie der Eingriff wirkt. Im Falle einer Bebauung folglich dauerhaft.

Mit den Bauantragsunterlagen für ein Vorhaben im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Habersdorf“ ist ein Eingrünungsplan in einem geeigneten Maßstab mit einer Pflanzliste vorzulegen. In diesem Eingrünungsplan sind die Festsetzungen der Satzung zu berücksichtigen.

§5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Waffenbrunn, den _____
Gemeinde Waffenbrunn

(Siegel)

.....
Ederer (1. Bürgermeister)

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

Entwurfsverfasser	J. POSEL INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH & Co. KG UNTERE REGENSTRASSE 24 93413 CHAM +49(0)9971 - 769693-0 info@posel-ingenieure.de www.posel-ingenieure.de	Aufgestellt Cham, den 29.07.2020 geändert Cham, den 30.11.2020 geändert Cham, den 08.11.2023 geändert Cham, den 17.01.2024 geändert Cham, den 24.04.2024		
	J. Posel Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH & Co. KG J. Posel Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH & Co. KG		
Bauherr	Gemeinde Waffenbrunn Rhanwaltinger Str. 4 93494 Waffenbrunn	Waffenbrunn, 1. Bürgermeister Josef Ederer		
Planinhalt	1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Gemeinde Waffenbrunn "Ortsteil Habersdorf"			
	Gezeichnet RA	Bearbeitet HA	Maßstab 1:7.500, 1:1.500	Plan.Nr. 6090/1a
Registergericht Regensburg HRA 10112 * St.Nr. 211/164/91009 * Kerstin Posel & Dipl.-Ing. (FH) Michael Haals EINE VERVIELFÄLTIGUNG UND ABÄNDERUNG IST NUR MIT AUSDRÜCKLICHER GENEHMIGUNG DES PLANERSTELLERS ZULÄSSIG!				

B. Textliche Festsetzung nach § 9 BauGB

Naturschutz und Landschaftspflege

Kompensation/Ausgleich

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Habersdorf“ hergestellt. Folgende Ausgleichsflächen werden für die Grundstücke festgesetzt:

- Fl.Nr. 83:
(Ausgleichsflächenbedarf 560 m²) Am nördlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 41 m und einer Breite von 4,50 m (=184,50 m²) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 4 großkronige Laubbäume (a 90 m²= 360 m²) zu pflanzen.
- Fl.Nr. 83/1:
(Ausgleichsflächenbedarf 557 m²) Am nördlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 41 m und einer Breite von 4,50 m (=184,50 m²) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 4 großkronige Laubbäume (a 90 m²= 360 m²) zu pflanzen.
- Fl.Nr. 36:
(Ausgleichsflächenbedarf 68 m²) Als Ausgleichsmaßnahme ist ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.
- Fl.Nr. 82:
(Ausgleichsflächenbedarf 308 m²) Am westlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 65 m und einer Breite von 4,50 m (=293 m²) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen.

Der gesetzliche Mindestabstand bei Pflanzungen zu benachbarten Flächen ist generell zu beachten. Auf Fl.-Nr. 33 wird im westlichen Eck der Ortsabrundung ein Bereich für vorhandene, zu erhaltende Bäume festgesetzt. Die Flächeneinteilung orientiert sich am Grenzverlauf zwischen den Fl.-Nrn. 82 und 33. Die Biotopfläche (Gehölzbestand) am östlichen Randbereich der Fl.Nr. 83/1 entlang der Grenze ist zu erhalten und im Zuge einer künftigen Bebauung nicht erheblich zu beeinträchtigen. Auf den Schutz des Gehölzbestands nach Art. 16 BayNatSchG sowie einen Erhalt der Gehölze und eine zulässige ordnungsgemäße Nutzung und Pflege im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar wird hingewiesen. Die Anlagen der Heckenstreifen und Einzelbäume hat nach 1 Jahr nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Der Ausgleich muss so lange zur Verfügung stehen, wie der Eingriff wirkt. Im Falle einer Bebauung folglich dauerhaft.

Mit den Bauantragsunterlagen für ein Vorhaben im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Habersdorf“ ist ein Eingrünungsplan in einem geeigneten Maßstab mit einer Pflanzliste vorzulegen. In diesem Eingrünungsplan sind die Festsetzungen der Satzung zu berücksichtigen.

C. Textliche Hinweise

1. Baugrunduntersuchungen

Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Bodenfunde

Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

3. Bodenverhältnisse

Genauere Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse gibt es derzeit noch nicht, da kein Bodengutachten vorliegt.

Schichtenwasser:

Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor; in der Regel muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baurisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserentsorgung nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher, die gegebenenfalls im Untergrund vorhandene Wasserwegsamkeit durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter der Bauwerksohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Die Schutzzonen der jeweiligen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, usw.) sind einzuhalten. Die Abstände vom Leitungsverlauf zu jeglicher Bebauung oder Bepflanzung sind zu beachten.

4. Wild abfließendes Wasser

Das Planungsgebiet liegt unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§37WHG). Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Vorschriften hinsichtlich Gewässerschutz, insbesondere Gewässerveränderungen und Gewässerbenutzung sind auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beachten.

5. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Der Änderungsbereich der noch nicht bebauten Flächen wird landwirtschaftlich genutzt. Es ist davon auszugehen, dass besondere Vorkommnisse (z.B. Gehölze mit Höhlen) nicht vorhanden sind.

D. Begründung

1. Lage

Der Ortsteil Habersdorf liegt ca. 3,8 km nordöstlich des Ortskerns von Waffenbrunn. Die 1. Änderung der Ortsabrundung "Habersdorf" befindet sich am Rand der Ortschaft Habersdorf, im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung. Die Verbindung zum übergeordneten Straßennetz ist über die St 2146 durch Waffenbrunn und Willmering zur B22 gegeben.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung im Geltungsbereich ist durch den Bestand gesichert. Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden.

3. Hinweise zur Planung

Mit der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Habersdorf“, soll der durch Wohnbebauung geprägte Ortsteil Habersdorf erweitert werden. Der Änderungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waffenbrunn als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4. Erfordernisse zur Änderung der Ortsabrundungssatzung

Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Habersdorf" erfolgt auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Es sollen einzelne Flurnummern in das im Zusammenhang bebaute Gebiet "Habersdorf" einbezogen werden. Diese Flurnummern befinden sich in direktem Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung.

Durch die Änderung der Ortsabrundungssatzung soll die gemeindliche Entwicklung, auch außerhalb des Hauptortes Waffenbrunn, gestärkt werden.

Das LEP-Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat die Gemeinde Waffenbrunn zuletzt im Ortskern in Waffenbrunn umgesetzt. Es wurde das Baugebiet „Weideweg“ erschlossen. Dies ist angesichts des Punktes Innenentwicklung hervorragend gelungen. Weitere Potenziale zur Innenentwicklung stehen im Moment nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Waffenbrunn möchte nun aber auch die zugehörigen umliegenden Ortsteile nicht vernachlässigen. Es soll bei Änderungen der bestehenden Ortsabrundungssatzungen Wohnbauland ausgewiesen werden. Hierbei sollen sowohl schon bereits bebaute Flächen als auch unbebaute Flächen mitaufgenommen werden. Die Einbeziehung schon bebauter Flächen soll v. a. Bürgern erleichtern, Änderungen an den bestehenden Gebäuden vorzunehmen. Dadurch sollen Gebäude bewohnt bleiben und die Abwanderungen sollen zurückgehen. Laut Demographie-Spiegel für Bayern für die Gemeinde Waffenbrunn (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Bayerisches Landesamt für Statistik) soll die Bevölkerung der Altersgruppe 18 bis unter 65 Jahre im Jahr 2033 gegenüber 2019 um ca. 13% sinken. Es wird gehofft, dem hiermit entgegenzuwirken. Die nicht bebauten Flächen sollen miteingeschlossen werden, da hier meist schon konkrete Bauanfragen von Bürgern auf deren eigenen Grundstücken vorliegen oder in Planung sind.

5. Größe und Umfang

Die 1. Änderung der Ortsabrundung umfasst die Flurnummern 36, 36/1, 83, 83/1, 33/1, 33 sowie Teilflächen 23, 82 der Gemarkung Habersdorf.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 8.394 m² bzw. 0,84 ha insgesamt.

Der Bereich für die Erhaltung der Bepflanzung auf der Teilfläche Fl.-Nr. 33 ist in der Gesamtfläche enthalten und beträgt ca. 114 m².

6. Baurechtliche Eingriffsregelung

Auf Grundlage des ergänzten Bauleitfadens der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Titel: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)) ergibt sich nachfolgende Anwendung der baurechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13 und 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Satz 7, § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB). Nach §13ff BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Ausgleichspflichtiger Eingriff

Nach der gesetzlichen Definition des § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet – erreicht werden kann; das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungs- und Minimierungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind nach § 1a BauGB verpflichtet, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologisch gleichartige Aufwertung. Bei Ersatzmaßnahmen werden die erheblichen Beeinträchtigungen vor allem gleichwertig, das heißt mit einem anderen Biotop-/ Nutzungstyp wie auf der Eingriffsfläche gegeben, mit naturschutzfachlichen Maßnahmen kompensiert. Durch die beabsichtigte Nutzung wird die Fläche grundsätzlich nachhaltig beeinträchtigt. Auf einer anderen Fläche kann die Ausweisung jedoch nicht sinnvoll erfolgen. Das Planungsziel kann nur durch die Ausweisung erreicht werden. Vermieden werden könnte der Eingriff in den Naturhaushalt nur dann, wenn insgesamt auf jegliche Ausweisung verzichtet würde, was aufgrund der vorliegenden Gesamtsituation nicht möglich ist.

Schritt 1 – Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes.

Schutzgut des Naturhaushalts	Zuordnung	Schutzgut-bezogene Bewertung (Kategorie)
Arten und Lebensräume	Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um naturferne und anthropogen stark beeinflusste Landschaften ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen. Die momentane Nutzung als Grünland spricht für die Einordnung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt.	I (oberer Wert)
Boden	Die Flächen entsprechen einem anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.	II (unterer Wert)
Wasser	Das Schutzgut kann seiner entsprechenden Kategorie nicht zugeordnet werden, nachdem keine Gewässer direkt betroffen sind.	-
Klima und Luft	Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind aufgrund der Lage und Form des örtlich begrenzten Gebiets nicht betroffen. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt.	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Ortsrandbereich mit stark überprägten dörflichen Siedlungsbereichen. Östlich des Planungsgebietes ist eine homogene Bauform (Wohnbebauung) festzustellen. Im Süden, Westen und Norden wird das Planungsgebiet direkt von Grünland und Ackerflächen umgeben. Das unmittelbar südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579) wird von der Planung nicht berührt. Im Südwesten des Planungsgebietes befindet sich ein Biotop (6742-0020-020). Es wird von einer Bewertung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt ausgegangen.	I (oberer Wert)
Kategorie (gemittelt)		I (oberer Wert)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I = gering Kategorie II = mittel Kategorie III = hoch	

Zusammenfassung

Bei der Einstufung des Zustands des Plangebietes kann nach den Bedeutungen der Schutzgüter zur Festlegung der Kompensationsfaktoren von einem Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie I**) ausgegangen werden. Die summarische Bewertung der Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter spricht für den **oberen Wert** bei der Festlegung des Kompensationsfaktors.

Schritt 2 – Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut	Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen
Arten und Lebensräume	Die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG, Art. 23 und 16 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP muss nicht erfolgen, da im größeren Geltungsbereich keine entsprechend bedeutenden Flächen durch die Ausweisung betroffen sind. Die Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge ist nicht gegeben, da die betreffende Fläche keine Verbindungsfunktion aufweist. Das Biotop auf der Fl.-Nr. 83/1 ist zu erhalten.
Wasser	Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser sowie Oberflächengewässer sind im Planungsbereich nicht betroffen. Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge kann als gegeben angesehen werden, da entsprechende Beläge zugelassen bzw. festgesetzt werden.
Boden	Durch die Standortwahl kann die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden gewährleistet werden, da entsprechende Böden nicht vorhanden sind. Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden. Bodenbewegungen sind voraussichtlich unumgänglich. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Ein reduzierter Versiegelungsgrad wird angestrebt. Ferner wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge angestrebt.
Klima/Luft	Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Auch ist die Fläche kleinklimatisch nicht wirksam.
Landschaftsbild	Landschaftsbildprägende Elemente sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden nicht beeinträchtigt. Das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579) wird von der Planung nicht berührt.
Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung	Durch naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten kann den grünordnerischen Belangen Rechnung getragen werden.

Zusammenfassung

Für das Planungsgebiet ist eine Grundflächenzahl $\leq 0,35$ zu erwarten. Es wird daher als Gebiet mit geringer Eingriffsschwere (**Typ B**) eingestuft.

Es kann festgestellt werden, dass durch die in der Liste genannten Maßnahmen, die in der Planung vorgesehen sind, der Kompensationsfaktor geringer gewählt werden kann. Somit ergibt sich ein **niedriger Kompensationsfaktor** innerhalb der Spanne (vgl. Matrix in Abb. 7 des Bauleitfadens). Maßnahmen, zu deren Durchführung bereits eine konkrete rechtliche Verpflichtung besteht, z. B. eine Altlastenbeseitigung, bestehen nicht.

Schritt 3 – Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) 	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) 	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)* * unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen • ... (vgl. Liste 1 c) 	Feld A III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)

Aufgrund der unter Schritt 1 und Schritt 2 getroffenen Feststellungen (Kategorie I und Typ B mit niedrigem Kompensationsfaktor) kann von einem Kompensationsfaktor von 0,3 ausgegangen werden.

Flächentyp	Fläche [m ²]
Geltungsbereich FI.Nr. 82	1.025 m ²
Geltungsbereich FI.Nr. 83	1.866 m ²
Geltungsbereich FI.Nr. 83/1	1.855 m ²
Geltungsbereich FI.Nr. 36	226 m ²

Kompensationsfaktor	0,3
Ausgleichsflächenbedarf FI.Nr. 82	0,3 x 1.025 m² = 308 m²

Ausgleichsflächenbedarf FI.Nr. 83	$0,3 \times 1.866 \text{ m}^2 = \mathbf{560 \text{ m}^2}$
Ausgleichsflächenbedarf FI.Nr. 83/1	$0,3 \times 1.855 \text{ m}^2 = \mathbf{557 \text{ m}^2}$
Ausgleichsflächenbedarf FI.Nr. 36	$0,3 \times 226 \text{ m}^2 = \mathbf{68 \text{ m}^2}$

Schritt 4 – Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abhandlung:

Beispiele für typische Maßnahmen oder Nutzungen auf Ausgleichsflächen (Liste 3 a, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

	Ausgangssituation	Angestrebte Maßnahme oder Nutzung
Kurz- bis mittelfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen	Acker, Grünland, Brachen	Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Alleen, Entwicklungsstadien von Hecken, Gebüsch, Feldgehölzen und Waldmänteln, junge Obstwiesen
	Hyper- und eutrophe Stillgewässer, Abbauflächen, Acker, Grünland	Feuchtbiotope (z.B. Tümpel, Verlandungsbereiche, Röhrichtgürtel, Wasserschwaden- und Rohrkolbengesellschaften)
Langfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen	Acker, Grünland	Entwicklungsstadien von ökologisch bes. wertvollen Laub- und Mischwäldern mit charakteristischem Arteninventar
	Acker, Grünland, Brachen	Arten- und strukturreiche Hecken, Gebüsch, Feldgehölze und Waldmäntel
	Acker, Grünland, Obstbaumplantagen	Magerwiesen/ extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen

Beispiele für hochwertige Lebensraumtypen, in denen regelmäßig Maßnahmen zum Ausgleich auscheiden (Liste 3b, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Die in der Liste 3b genannten Flächen sind nicht gegeben, so dass sie im Rahmen der Abwägung auch nicht berücksichtigt werden müssen. Insbesondere sind keine nicht wiederherstellbaren Biotop- und Nutzungstypen (> 150 Jahre Entwicklungsdauer) von der geplanten Ausweisung betroffen. Durch die beabsichtigten Festsetzungen werden Maßnahmen zur Wertsteigerung auf den betroffenen Flächen durchgeführt. Eine lediglich naturschutzrechtliche Sicherung von Flächen ohne weitere Maßnahmen der Pflege und Entwicklung oder Aufrechterhaltung des aktuellen Zustandes auf den Ausgleichsflächen ist nicht beabsichtigt.

Spezifische Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung) bei Vorliegen einer besonderen Bedeutung dieser Schutzgüter (Liste 4, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter bei Vorliegen einer besonderen Bedeutung dieser Schutzgüter sind nicht erforderlich wegen der fehlenden Bedeutung des Bereichs.

Ausgleichsmanagement

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Habersdorf“ hergestellt. Folgende Ausgleichsflächen werden für die Grundstücke festgesetzt:

Fl.Nr. 83: Am nördlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 41 m und einer Breite von 4,50 m (=184,50 m²) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine na-

turschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 4 großkronige Laubbäume (a 90 m²= 360 m²) zu pflanzen.

Fl.Nr. 83/1:
(Ausgleichsflächenbedarf 557 m²)

Am nördlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 41 m und einer Breite von 4,50 m (=184,50 m²) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 4 großkronige Laubbäume (a 90 m²= 360 m²) zu pflanzen.

Fl.Nr. 36:
(Ausgleichsflächenbedarf 68 m²)

Als Ausgleichsmaßnahme ist ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Fl.Nr. 82:
(Ausgleichsflächenbedarf 308 m²)

Am westlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 65 m und einer Breite von 4,50 m (=293 m²) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen.

Der gesetzliche Mindestabstand bei Pflanzungen zu benachbarten Flächen ist generell zu beachten. Auf Fl.-Nr. 33 wird im westlichen Eck der Ortsabrundung ein Bereich für vorhandene, zu erhaltende Bäume festgesetzt. Die Flächeneinteilung orientiert sich am Grenzverlauf zwischen den Fl.-Nrn. 82 und 33. Die Biotopfläche (Gehölzbestand) am östlichen Randbereich der Fl.Nr. 83/1 entlang der Grenze ist zu erhalten und im Zuge einer künftigen Bebauung nicht erheblich zu beeinträchtigen. Auf den Schutz des Gehölzbestands nach Art. 16 BayNatSchG sowie einen Erhalt der Gehölze und eine zulässige ordnungsgemäße Nutzung und Pflege im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar wird hingewiesen. Die Anlagen der Heckenstreifen und Einzelbäume hat nach 1 Jahr nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Der Ausgleich muss so lange zur Verfügung stehen, wie der Eingriff wirkt. Im Falle einer Bebauung folglich dauerhaft.