

# MARKT PERLESREUT

Unterer Markt 3, 94157 Perlesreut



## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

### „GE HÖTZERREUTER FELD“ ERWEITERUNG 4

#### INHALT

A Satzung.....	2
B Planerische Festsetzungen .....	3
C Textliche Festsetzungen .....	6
D Textliche Hinweise und Empfehlungen .....	13
E Begründung .....	15
F Umweltbericht .....	20
G Verfahrensvermerke .....	36
H Anlagen .....	38

Entwurfsverfasserin:



**Susanne Hartinger**  
Architektin & Stadtplanerin (FH)  
Steinberg 2 | 94566 Riedlhütte  
Tel. 08553 – 9779603  
E-Mail. [info@hph-architektur.de](mailto:info@hph-architektur.de)

## A Satzung

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Perlesreut folgende Satzung:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„GE Hötzerreuter Feld“  
Erweiterung 4**

Bestehend aus den folgenden Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie Begründung mit Umweltbericht.

Die Grundstücke mit den Flurnummern 161 und 161/3, jeweils Gemarkung Perlesreut, bilden den Geltungsbereich dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Hötzerreuter Feld“ Erweiterung 4. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1.000. Dieser Lageplan mit seinen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

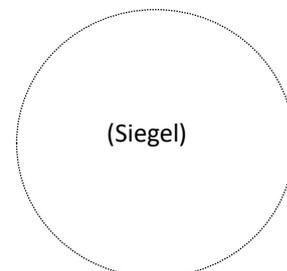
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Inkrafttreten:

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Perlesreut, den .....

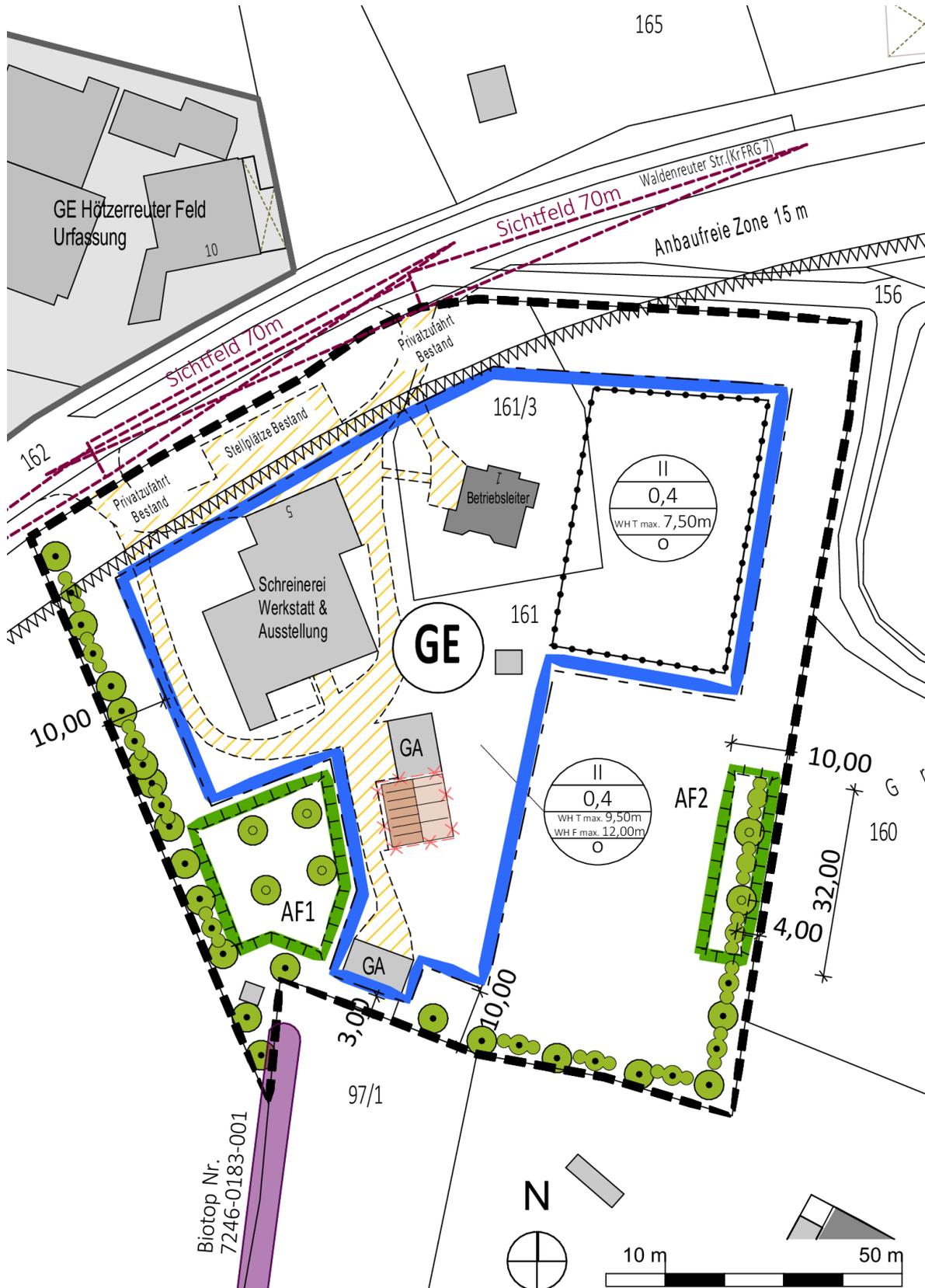
.....  
Gerhard Poschinger, 1. Bürgermeister



## B Planerische Festsetzungen

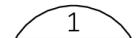
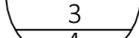
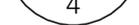
Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Hötzerreuter Feld“ Erweiterung 4

### Lageplan M 1:1.000



## Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

### Erläuterung zur Nutzungsschablone

	Geschosse
	Grundflächenzahl
	Wandhöhen WH (T=Traufe, F=First)
	Bauweise

### Art der baulichen Nutzung

**GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO  
Betriebsleiterwohnungen und-häuser nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind zulässig

### Maß der baulichen Nutzung

**0,4** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
**II** Zahl der Vollgeschosse

### Bauweise, Baulinen, Baugrenzen

 Baugrenze

 offene Bauweise

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen:  
abweichende zulässige Wandhöhe und Beschränkung der Geländemodellierung

### Nicht überbaubare Flächen

 Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m freizuhalten.

 anbaufreie Zone Kreisstraße 15 m

### Verkehrsflächen

 private Verkehrsflächen (Bestand)

### Grünordnerische Festsetzungen durch Planzeichen

 Private Grünflächen

 zu erhaltende Feldgehölze

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Grenze Ausgleichsflächen AF1 und AF2

 zu pflanzende Obstbaum-Hochstämme auf der Ausgleichsfläche AF1  
gem. textlicher Festsetzungen Ziffer 9.7.

 zu pflanzende Feldgehölze auf der Ausgleichsfläche AF2  
gem. textlicher Festsetzungen Ziffer 9.7.

### Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Flurstücksgrenzen
- 161 Flurstücksnummer
-  Bestandsgebäude
-  Geplanter Abbruch Bestandsgebäude
-  Vorgeschlagener Standort Betriebsleiterwohnhaus
-  Eingetragenes Biotop mit Nr.

## C Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Umgriff der Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden als „Gewerbegebiet“ GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- öffentliche Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO teilw.)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1. Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,40

#### 2.2. Zahl der Vollgeschosse

Max. 2 Vollgeschosse zulässig

### 3. Bauweise

Offene Bauweise nach § 22 BauNVO

### 4. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild anzupassen.

Wohnungen und Häuser für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sind ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterzuordnen.

Dachform:

Zulässig sind Pult- und Satteldächer sowie Flachdächer

Dachneigung

Zulässig bis max. 30°

Dachdeckung:

Unzulässig sind helle, glänzende oder reflektierende Oberflächen.

Höhe der baulichen Anlagen

Maximale Wandhöhe an der Traufe 9,50 m, im Firstbereich 12,00 m bezogen auf das Urgelände

Im abgegrenzten Nutzungsbereich zur Erhaltung des Landschaftsbildes:  
Maximal zulässige Wandhöhe talseits an der Traufe max. 7,50 m bezogen auf das Urgelände

Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.

Überschreitung der Wand- und Firsthöhen

Die Wand- und Firsthöhen dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Lüftungsanlagen etc.) überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.

Solaranlage/Photovoltaik:

Zulässig gem. BayBO Art. 57 Abs. 1 Nr. 3

#### 5. Einfriedungen

Höhe: max. 2,00 m ab Oberkante fertiges Gelände.

Sockel: Unzulässig. Ein Bodenabstand für Kleinsäuger von 15 cm ist einzuhalten.

Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. oder Zäune mit Verkleidungen aus Sichtschutzmatten und dergleichen sind unzulässig.

#### 6. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.

#### 7. Stellplätze

Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze in genügender Zahl im Zuge der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen.

#### 8. Verkehrliche Anbindung an die vorhandene Kreisstraße FRG 7

##### 8.1. Grenzabstände zur Kreisstraßen FRG 7

Anbaubeschränkungen: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (feie Strecke) ist entlang der Kreisstraße das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke zu beachten.

In dieser Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang unzulässig.

##### 8.2. Privatzufahrten

Die Errichtung neuer Privatzufahrten entlang der freien Strecke ist nicht zugelassen.

Die beiden Privatzufahrten, die vor der Bebauungsplanaufstellung zur Erschließung der Schreinerei und des Betriebsleiterwohnhauses bestanden haben, sind davon nicht betroffen.

### 8.3. Sichtfelder

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei den bestehenden Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Kreisstraße ragen.

An den einmündenden Zufahrten sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

- 70 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße FRG 7

### 8.4. Anpflanzungen

Bei Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.

### 8.5. Entwässerung der Baufläche

Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der Kreisstraßen geleitet werden.

### 8.6. Straßenentwässerung

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der Kreisstraßen darf nicht behindert werden.

## 9. Grünordnung

### 9.1. Öffentliche Grünordnung

Öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden

### 9.2. Private Grünflächen

- Die nicht überbauten Flächen sind als Landschaftsrasen oder extensive Blumenwiese anzulegen, sofern sie nicht für andere zulässige Nutzungen, wie Verkehrsflächen/Zugänge oder Umfahrten benötigt werden. Im Umfeld der Betriebsleiterwohnhäuser ist es zulässig, die Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Alle Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Bestehende Grünflächen und Privatgärten im Bestand sind zu erhalten, sofern sie nicht von Ausgleichsmaßnahmen oder Bebauung betroffen sind.
- Bestehende Gehölze und Baumstrukturen innerhalb des Plangebiets sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- Die bestehenden Feldgehölze an den südlichen und westlichen Grenzen des Geltungsbereichs sind zu erhalten.

### 9.3. Geländemodellierung

Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Böschungen sind naturnah als durchgehend geschlossene Geländeelemente mit natürlichem Neigungswinkel nicht steiler als 1:1,5 zu gestalten. Die Übergänge sind mit abgerundeten Böschungsober- und -unterkanten weich auszuformen.

Zur Terrassierung/Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft keine Stützmauern verwendet werden. Innerhalb des bebaubaren Bereichs sind Stützmauern mit einer max. Höhe von 2,5 m zulässig.

Im abgegrenzten Nutzungsbereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 1,80 m und Stützmauern bis max. 1,20 m zulässig. Zur freien Landschaft sind Stützmauern in diesem Nutzungsbereich nicht zulässig.

#### 9.4. Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig. Bei den Obstbäumen sind Hoch- bzw. Halbstämme zu verwenden.

Für freiwachsende Pflanzungen sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt,  
Stammumfang in 1m Höhe: 14-16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche	Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt,  
Stammumfang in 1m Höhe: 14-16 cm

Betula pendula	Weiß-Birke	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche		

Obstgehölze (Bäume II. Ordnung), Mindestqualität: Hochstamm oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen oder Container, Stammumfang in 1m Höhe: 12-14 cm

Apfel	Obstgehölz	Pflaume	Obstgehölz
Kirsche	Obstgehölz	Haferpflaume	Obstgehölz
Birne	Obstgehölz		

#### Sträucher

Mindestqualität: 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Höhe 60 – 150 cm,  
Pflanzabstand in einer Feldgehölzhecke 200 x 200 cm

Corylus avellana	Hasel	Crataegus laevigata	Zweiggriff. Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel	Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn	Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Rosa canina	Hundsrose
Rosa pendulina	Alpenheckenrose	Salix aurita	Öhrchen- Weide
Salix caprea	Salweide	Salix cinerea	Aschweide
Salix purpurea	Purpurweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		

Für Pflanzungen ist - je nach Verfügbarkeit - autochthones Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge) zu verwenden.

#### 9.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Bei Eingriffen in Gehölzbestände (Rückschnitt, auf den Stock setzen und Rodung) sind die gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten gemäß § 39 BNatSchG - außerhalb der Brutzeit der Vögel von 1.10. bis 28./29.2. - zu beachten. Der Beginn der sonstigen Baufeldfreimachungen auch zur Gestaltung der Ausgleichsfläche ist ebenfalls außerhalb dieser Schutzzeit zu legen

#### 9.6. Zuordnung der Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 6.781 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet. Auf den internen Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Flurnummer 161 der Gemarkung Perlesreut können 6.834 Wertpunkte kompensiert werden.

#### 9.7. Ziele und Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen AF1 und AF2

##### Ausgleichsfläche AF1

Entwicklungsziel:

Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Grünland (B441)

Entwicklungsmaßnahmen:

Umwandlung von mäßig artenarmen Grünland in artenreiches Grünland:

- Aushagerung in den ersten 2-3 Jahren durch 3-4-malige Mahd im Jahr, Entfernen des Mähguts, keine Düngung; 1. Schnitt ab 15.06.
- Ansaat von autochthonem Saatgut für extensive, artenreiche Wiesen (Regio-Saatgut oder Mähgutübertragung). Bei Mähgutübertragung Abstimmung der Spenderfläche mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Ansaat vor dem 1. Schnitt.
- Keine Einzäunung der Ausgleichsfläche.

Einzelbäume

- Pflanzung von regionaltypischen Obstbäumen (Pflanzqualität: Hochstamm, StU 14-16) mit autochthoner Herkunft.
- Pflanzabstand der Bäume zueinander: ca. 10,0 m
- Pflockfixierung der Hochstämme (Kokosstrick), Anbringung eines Stammschutzes je Hochstamm.
- Anwuchspflege der Obstbäume in den ersten 3 Jahren.
- Ausgefallene Obstbäume müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.

Pflegemaßnahmen:

- 2-malige Mahd der artenreichen Wiesenfläche pro Jahr,
- Mahd in 2 Abschnitten mit unterschiedlichen Mahdzeitpunkten, um Insekten und Kleintieren zu jeder Zeit ausreichend blühende und hochstehende Wiese zur Verfügung zu stellen:  
Bereich 1: 1. Schnitt ab 15.06., 2. Schnitt ab 15.08.;  
Bereich 2: 1. Schnitt ab 15.07., 2. Schnitt ab 15.09..

- Der Schnittzeitpunkt der Bereiche soll jährlich rotieren, so dass kein Bereich die gleichen Schnittzeitpunkte in direkt aufeinander folgenden Jahren erfährt.
- Entfernung des Mähgutes.
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.

#### Ausgleichsfläche AF2

Entwicklungsziel:

Gehölzhecke mit angrenzenden artenreichen Wiesenstreifen

Entwicklungsmaßnahme:

Umwandlung von Intensivgrünland (G11) in eine lineare Feldgehölzstruktur (B213)

- Pflanzung einer geschlossenen mindestens 2-reihigen Gehölzhecke aus heimischen Laubgehölzen mit autochthoner Herkunft, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Qualität wie in der Pflanzliste (Ziffer 10.4.) angegeben. In die Hecke sind 2 Laubbäume II. Ordnung im Abstand von 12-15m voneinander einzupflanzen.
- Angrenzend an die Hecke sind die vorhandenen Wiesenstreifen zu erhalten bzw. als artenreiche Wiese zu entwickeln.

Pflegemaßnahmen:

- Dauerhafter Erhalt der Gehölze in ihrer natürlichen Wuchsform. Schutz vor Wildverbiss in den ersten 7 Jahren.
- Mahd des Wiesenstreifens 2x pro Vegetationsperiode mit 1. Mahd nach dem 15. Juli.
- Entfernung des Mähgutes.
- In den Folgejahren wird altemierend gemäht, d.h. es werden pro Vegetationsperiode ab der 1. Mahd jeweils 20% der Wiese (jeweils wechselnde Standorte), als Altgrasstreifen zur Förderung der Wirbellosenfauna bis ins nächste Jahr stehen gelassen (Rotationsbrache).
- Pflanzenschutzmittel, Düngung und Umbruch sind nicht erlaubt.

#### 9.8. Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet sowie die Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen sind von den Eingriffsverursachern möglichst zeitgleich mit Eingriffen vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.

#### 10. Entwässerung

Die Ableitung des anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt durch den Anschluss an den Schmutzwasserkanal.

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und großflächig versickern zu lassen. Ein aussagekräftiger Sickerungstest ist vor Eingriffen durchzuführen. Sollte das Versickern aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das anfallende Oberflächenwasser einem Vorfluter zuzuführen, auf die technischen Regeln wird hierbei hingewiesen. Das Auffangen,

Sammeln und Nutzen von Regenwasser der Dachflächen in Regenwasserzisternen (z. B. zur Pflanzenbewässerung, etc.) ist erwünscht.

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Neue private KFZ-Stellplätze, Wege und Terrassen sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder aus wassergebundener Decke.

Bestehende Verkehrsflächen im Planbereich sind wasser- und luftdurchlässig zu erhalten. Davon ausgeschlossen sind die bestehenden Privatzufahrten und Stellplätze angrenzend an die Kreisstraße FRG 7.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

## D Textliche Hinweise und Empfehlungen

- a) Archäologische Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- b) Auf die Grenzabstandsvorschriften von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen gemäß AG BGB (Ausführungsgesetz zum BGB) wird verwiesen.
- c) Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- d) Folgende Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten:
- |                                  |                    |                  |
|----------------------------------|--------------------|------------------|
| - Bei Einfriedungen              |                    | mindestens 0,5 m |
| - Bei Eingrünungen mit Gewächsen | bis 2 m Wuchshöhe  | mindestens 0,5 m |
|                                  | über 2 m Wuchshöhe | mindestens 2,0 m |
| - Bei Baumpflanzungen            | über 2 m Wuchshöhe | mindestens 4,0 m |
- e) Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen. Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mind. 800 l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck nicht unter 2,5 bar vorliegt. Der Abstand der Hydranten untereinander darf nicht größer als 120 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.
- f) Die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
- g) Zu Niederfrequenzanlagen (siehe Tabelle 1) und Hochfrequenzanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen) sind ausreichende Abstände einzuhalten, damit die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder nicht überschritten werden.

Tabelle 1 (Niederfrequenzanlagen):

Freileitungen	Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens	
	380 kV	20 m
	220 kV	15 m
	110 kV	10 m
	< 110 kV	5 m
Erdkabel	Bereich im Radius um das Kabel	1 m
Umspananlagen	Breite des jeweils an die Anlage angrenzenden Streifens	5 m
Ortsnetzstationen	Breite des jeweils an die Einhausung angrenzenden Streifens	1 m

- h) Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG/Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitung“ des StMB und des StMUV (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>) wird nachdrücklich hingewiesen.
- i) Die einschlägigen technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENOG, TRENGW) und zur Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser sowie die Bemessung von Regenrückhalteräumen (DWA-M153, DWA-A 117 und DWA-A138) sind einzuhalten. Schmutz- und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden.

## E Begründung

### 1. Planungsrechtliche Situation

Der Marktgemeinderat Perlesreut hat in seiner Sitzung vom 22.05.2025 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Hötzerreuter Feld“ Erweiterung 4 beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren.

Der derzeit geltende rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Planungsfläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Planbereich im Parallelverfahren überarbeitet.

### 2. Lage des Grundstücks, Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 161/3 und 161 der Gemarkung Perlesreut bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13.644 m<sup>2</sup>, die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan M 1:1.000 unter B Planerische Festsetzungen auf Seite 3.

Das Plangebiet südwestlich des Ortskerns Perlesreut liegt im planungsrechtlichen Außenbereich auf rund 520 m üNN mit einer leichten Hanglage nach Osten angrenzend an das Gewerbegebiet Hötzerreuter Feld.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Angrenzend befinden sich folgende Nutzungen:

- Norden: Straßenverkehrsfläche Waldenreuter Straße und Gewerbegebiet Hötzerreuter Feld mit bestehender Bebauung
- Osten: Landwirtschaftliche Fläche / Gemeindestraße
- Süden: Landwirtschaftliche Fläche / bestehende Bebauung / bestehende Feldgehölze
- Westen: Landwirtschaftliche Fläche

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 17 geändert.



Plangebiet von der Kreisstraße aus Perlesreut kommend (Quelle Google Street View)  
Rechts der Straße das bestehende Gewerbegebiet



Bestehende Gewerbebauten



Geplanter Abbruch rechter Gebäudeteil für  
neues Betriebsleiterwohnhaus

Betriebsleiterwohnhaus Bestand



Bestehende Zufahrten und Versiegelter Bereich angrenzend zur Kreisstraße FRG 7

### **3. Anlass und Zielsetzung der Planung**

Im Südwesten des Ortsteils Perlesreut befindet sich das Gewerbegebiet Hötzerreuter Feld mit gleichnamigem Bebauungs- und Grünordnungsplan. Das Gewerbegebiet wurde in den letzten Jahren bereits aufgrund neuer Betriebsansiedlungen erweitert.

Anlass der Aufstellung der Erweiterung 4 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Hötzerreuter Feld“ ist das Bestreben, die Ansiedlung von Betriebsleiterwohnungen zu einem bestehenden Gewerbebetrieb, der sich angrenzend an das Hötzerreuter Feld befindet, zu ermöglichen.

In diesem Fall handelt es sich um eine bisher im planungsrechtlichen Außenbereich gelegene Gewerbeansiedlung einer Schreinerei mit benachbartem Eigentümerwohnhaus. Ebenso gibt es zum Gewerbe gehörende Außenflächen (Stellplätze, Verkehrs- und Lagerflächen), Nebengebäude und Garagen. Durch die Bebauungsplanerweiterung soll die Ansiedlung von weiteren Betriebsleiterwohnungen ermöglicht werden, um die Betriebsnachfolge zu regeln. Gleichzeitig sind die Festsetzungen so gewählt, dass eine maßvolle Gewerbeerweiterung der Schreinerei, wenn auch aktuell von den Eigentümern nicht geplant, nicht von vorneherein ausgeschlossen wird, wenn deren Anbau oder Erweiterung den baurechtlichen Gegebenheiten (städtebaulichen Aspekten) entspricht und für den Erhalt des Betriebes notwendig werden sollte.

Es ist keine Gewerbeausweisung oder -erweiterung in größerem Stil geplant. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der max. Gebäudehöhen (GH), die maximal erlaubte Dachneigung und durch die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend bestimmt.

Aufgrund der Eigentümerstrukturen ist die Formulierung der Festsetzungen so gewählt, dass auch ein weiteres Betriebsleiterwohnhaus nicht ausgeschlossen ist. Jedoch ist zu beachten, dass die private Wohnfläche der Gewerbefläche untergeordnet bleibt. Eine Verringerung der privaten Wohnfläche zu Gunsten von mehr Gewerbefläche ist möglich.

### **4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht geprüft. Es handelt sich um die gezielte Nachfolgeregelung der bestehenden Schreinerei. Eine Anbindung an die bestehenden Erschließungsstrukturen ist aufgrund des direkten Anschlusses an das bestehende Gewerbegebiet und die vorhandene Bebauung im Planbereich ohne großen Aufwand möglich.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes bliebe die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich und die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen wäre nicht möglich.

### **5. Erschließung, Brandschutz, Ver- und Entsorgung**

#### **5.1. Verkehr**

Die überörtliche verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Kreisstraße FRG 7 (Flurnummer 162 der Gemarkung Perlesreut).

Maßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht notwendig.

Es ist seitens der Eigentümerfamilie geplant, die verkehrliche Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs durch ein im Zuge der Errichtung des Betriebsleiterwohnhauses festzusetzendes

Geh- und Fahrrecht festzulegen. Zudem soll im Zuge der Baumaßnahme eine Vermessung mit eigener Flurnummer durchgeführt werden.

Die bestehenden Wirtschaftswege des Gewerbes, die Lagerflächen und Stellplätze im Planbereich bleiben unverändert.

### **5.2. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung im Plangebiet ist über das Versorgungsnetz der Marktgemeinde Perlesreut sichergestellt und kann innerhalb des Geltungsbereichs bedarfsgerecht erweitert werden.

### **5.3. Abwasser**

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Marktgemeinde Perlesreut angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser kann in die bestehende Kanalisation eingeleitet und der kommunalen Kläranlage zugeführt werden. Die erforderlichen Zuleitungen/Anschlüsse haben die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten herzustellen. Besteht zum öffentlichen Kanal kein natürliches Gefälle, so ist zur Entwässerung auf eigene Kosten eine Abwasserhebe- oder Abwasserpumpenanlage einzubauen und zu betreiben. Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.

### **5.4. Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und großflächig verrieseln oder versickern zu lassen. Sollte das Versickern aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das anfallende Oberflächenwasser einem Vorfluter zuzuführen, auf die technischen Regeln wird hierbei hingewiesen. Das Auffangen, Sammeln und Nutzen von Regenwasser der Dachflächen in Regenwasserzisternen (z. B. zur Pflanzenbewässerung, etc.) ist erwünscht. Ein Sickertest ist vor Baumaßnahmen durchzuführen.

### **5.5. Weitere Sparten zur Versorgung**

Die notwendigen Sparten für die Erschließung von Strom, Telekom usw. werden bedarfsgerecht im Plangebiet erweitert und an die bestehenden Anlagen angeschlossen. Erforderliche Zuleitungen/Anschlüsse haben die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu tragen.

### **5.6. Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt auf Landkreisebene und kann als gesichert betrachtet werden. Die Sammelbehälter sind an der öffentlichen Verkehrsfläche an Entleerungstagen aufzustellen.

### **5.7. Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung erfolgt leitungsgebunden über die bestehenden Einrichtungen der Marktgemeinde Perlesreut.

## **6. Altlasten**

Weder den Grundstückseigentümern noch der Marktgemeinde Perlesreut sind im Plangebiet Altlasten bekannt, so dass nach vorliegenden Unterlagen und Kenntnisstand keine Altlasten zu erwarten sein dürften.

## 7. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Flächen, welche nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Schutzgebiete ausgewiesen sind.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

## 8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die globale Durchschnittstemperatur ist zwischen 1901 und 2012 um rund 0,8 °C gestiegen. Besonders auf der Nordhalbkugel war dies die stärkste Erwärmung seit über 1.300 Jahren. In Europa haben die Niederschläge insgesamt zugenommen – vor allem in West- und Nordeuropa. Gleichzeitig werden extreme Wetterereignisse wie Starkregen, Hitze oder Trockenheit häufiger und stellen Kommunen vor neue Herausforderungen, etwa im Hochwasserschutz.

Seit der Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes 2021 ist Klimaneutralität bis 2045 gesetzliches Ziel. Der Klimaschutz sowie die Klimaanpassung sind seither verbindliche Planungsziele nach § 1 und § 1a BauGB – und müssen in der kommunalen Bauleitplanung mitgedacht werden.

Konkret werden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim durchgeführten Bebauungsplanverfahren angewandt:

- Durchgrünung durch CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Reduzierung der überbaubaren Fläche auf ein unbedingt notwendiges Maß von GRZ 0,4
- Erhalt der Eingrünung/Feldgehölze des Plangebiets
- Regenrückhalt, Nutzung des anfallenden Regenwassers

## 9. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Der Grünordnungsplan wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Um das Landschaftsbild zu erhalten, wurden die ortstypischen linearen Feldgehölze zum Erhalt festgesetzt. Eine neu anzulegende Feldgehölzhecke strukturiert die Fernwirkung und dient als Ausgleichsfläche (AF2).

Eine weitere Ausgleichsfläche ist als extensive Streuobstwiese im Geltungsbereich festgesetzt (AF1).

Zusätzlich wird zur Durchgrünung des Grundstücks festgesetzt, dass die nicht mit Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen sind.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen und der Erweiterung eines Gewerbegebietes in Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen.

Im exponierten östlichen Teil des Baufensters wird die Wandhöhe sowie die Abgrabung und Aufschüttung des Geländes begrenzt, um das Landschaftsbild zu erhalten.

## **F Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1. Rechtliche Grundlagen**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Eingriffsregelung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1 a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts. Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Stand 2021) auf. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt.

#### **1.2. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtigster Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung**

Südwestlich des Ortsteils Perlesreut soll das bestehende Gewerbegebiet „Hötzerreuter Feld“ im erträglichen Maße erweitert werden.

Anlass des Bauleitplanverfahrens ist der Bedarf zur Errichtung von Betriebsleiterwohnungen einer ortsansässigen Schreinerei am Gewerbebestandort. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die Betriebsnachfolge zu sichern.

Das ca. 1,36 ha große Plangebiet umfasst die Flurnummern 161 und 163 der Gemarkung Perlesreut.

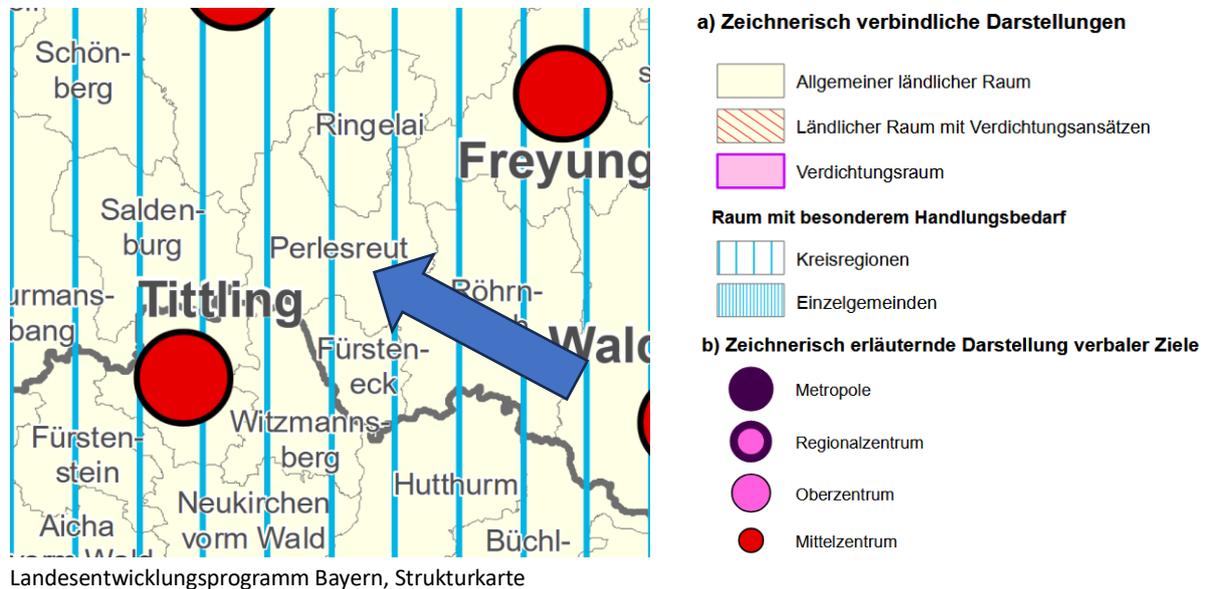
#### **1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Die Vorgaben und Ziele folgender Fachgesetze und Fachpläne sind in die Planungen mit einzubeziehen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2023
- Regionalplan 12 Donau Wald
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Perlesreut

### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Perlesreut ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.



Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

#### 1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

#### 2. Raumstruktur

##### 2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

##### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann...

#### 3. Siedlungsentwicklung

##### 3.1 Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

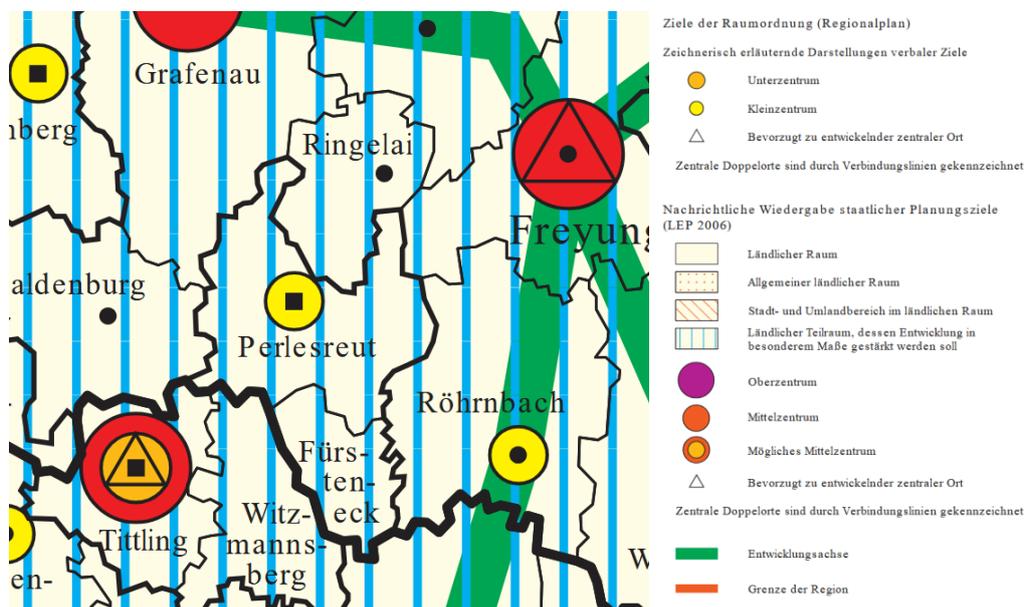
### 3.3 Vermeidung von Zersiedlung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Ziele der Landesplanung begründen die Erweiterung des Gewerbegebiets. Die bestehende Schreinerei ist an das Hötzerreuter Feld angebunden. Das geplante Betriebsleiterwohnhaus soll an die Stelle eines bestehenden Nebengebäudes gesetzt werden und führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Flächenverbrauchs.

#### 1.3.2. Regionalplan 12 Donau Wald

Die Kommune befindet sich nach Gliederung Bayerns in der Region 12 – Donau-Wald. Perlesreut ist als Kleinzentrum eingestuft.



Regionalplan 12 Donau-Wald, Karte Raumstruktur

Gemäß Regionalplan 12 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

#### Teil A I Leitbild

1 (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

1 (G) Dabei sind insbesondere anzustreben: Die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten...

#### Teil B II Siedlungsentwicklung

##### 1 Siedlungsentwicklung

1.0 (G) Die Siedlungsentwicklung soll sich in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

1.2 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Diese Vorgaben der Regionalplanung berühren und begründen das Planungsinteresse zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Hötzerreuter Feld“ im Bereich der Bestandsschreinerei.

Gemäß Leitbild ist die Sicherung und Erhaltung bestehender (Gewerbe-) Strukturen anzustreben. In diesem Fall wird die Nachfolge durch die Möglichkeit zur Errichtung von Betriebsleiterwohnhäusern geregelt.

### 1.3.3. Schutzgebiete

Von der Planung werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete (Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete), Waldschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Bannwälder, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete berührt. Ebenso sind keine bekannten Ökokatasterflächen betroffen.

### 1.3.4. Waldfunktionsplan

Im Geltungsbereich ist kein Wald vorhanden.

### 1.3.5. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Perlesreut ist die Fläche bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.



Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Perlesreut

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sowie deren Wirkungsgefüge

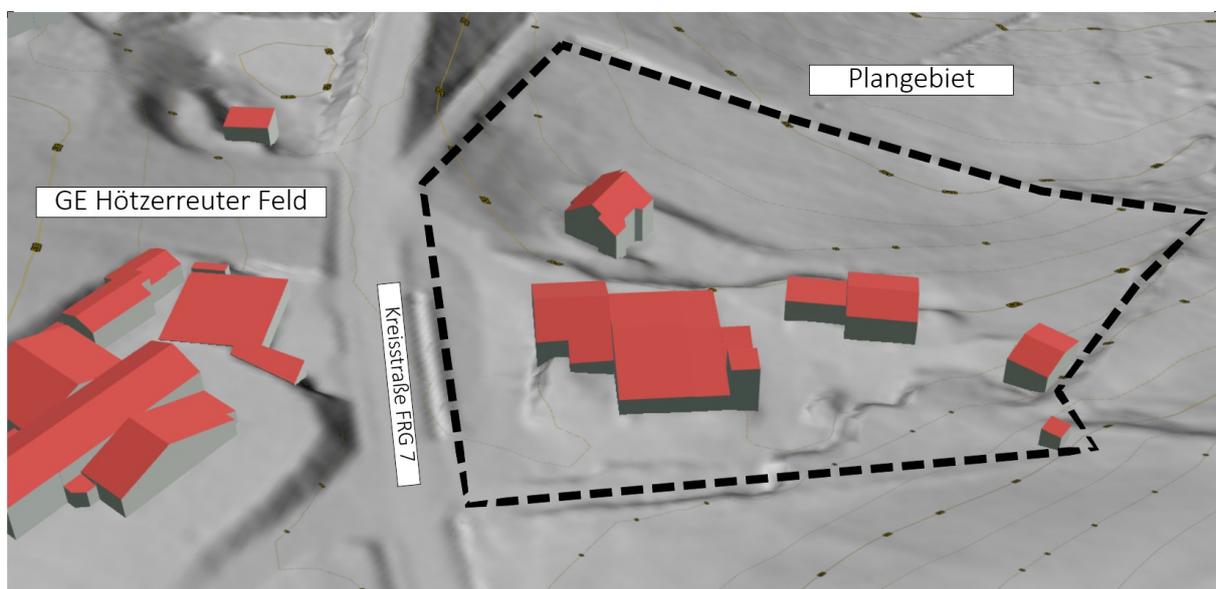
### 2.1. Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

#### 2.1.1. Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Naturraum Passauer Abteiland und Neuburger Wald und ist der Untereinheit Ilz-Erlauer Hügelland zuzuordnen.

#### 2.1.2. Reliefstrukturen

Das Gelände der geplanten Gewerbegebietsfläche weist ein Gefälle von Westen (von ca. 525 m üNN) nach Osten (auf ca. 510 m üNN) auf.



3D-Modell, Blick von Westen nach Osten, BayernAtlas + eigene Bearbeitung

#### 2.1.3. Boden- und Klimaverhältnisse

Die Bodenkarte von Bayern 1.200.000 weist als verbreitete Bodenformen fast ausschließlich Braunerden aus grusführendem Sand bis Lehm über Kryo-/Verwitterungsgrus sand oder -schuttsand aus Granit und Gneis.

Die hydrogeologische Klassifikation nennt als Einheit für das Planungsgebiet saure Metamorphite mit Gneis und Migmatit. Die hydrogeologischen Eigenschaften des Grundwasserleiters ist von geringer bis mäßiger Porendurchlässigkeit.

Im Sommer liegt die mittlere Lufttemperatur bei 13 bis 14°C, im Winter bei 1 bis 2°. Die mittlere Niederschlagshöhe im Sommerhalbjahr schwankt von 450 bis 500 mm, im Winterhalbjahr zwischen 400 bis 450 mm.

#### 2.1.4. Bestehende Nutzung der Flächen

Die von den Planungen zur Gewerbegebietsausweisung betroffenen Flächen werden im westlichen Teil als Gewerbefläche einer Schreinerei mit Betriebsleiterwohnhaus genutzt.

Der Bereich der Stellplätze ist versiegelt. Weitere Verkehrsflächen sind wassergebunden ausgeführt.

Bei der östlichen Fläche handelt es sich um landwirtschaftliches Intensivgrünland.

#### Gehölzbestand

Entlang der westlichen und teilweise an der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich Feldgehölze, v.a. aus Birken, Pappel, Vogelbeere und Esche.

Der Bereich um das Betriebsleiterwohnhaus wird als Privatgarten genutzt.  
Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind frei von Gehölzen.

#### Gewässer

Im Planungsgebiet oder direkt angrenzend sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

### **2.2. Beschreibung des Bestands und der Auswirkung auf die Schutzgüter**

Nachfolgend werden zunächst die Zustände der Umweltschutzgüter auch im Hinblick auf den Wirkraum der Wirkfaktoren beschrieben und bewertet und anschließend die Auswirkungen der prognostizierbaren Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt analysiert und unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen bewertet.

#### **2.2.1. Schutzgut Mensch und Gesundheit**

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Perlesreut. Die westliche Fläche wird bereits als Betriebsfläche der bestehenden Schreinerei mit Lagerflächen und umlaufenden Wirtschaftswegen (Gewerbe) genutzt. Ein Betriebsleiterwohnhaus wurde bereits vor Jahren errichtet. Um das Betriebsleiterwohnhaus wurden die Flächen gärtnerisch angelegt.

Für das neue Betriebsleiterwohnhaus ist geplant, ein bestehendes Nebengebäude rückzubauen und das neue Gebäude an dieser Stelle zu errichten.

Der östliche Teil des Planbereichs wird als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt und mehrmals pro Jahr gemäht.

Die Fläche hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Im Geltungsbereich oder unmittelbar angrenzend gibt es keine ausgewiesenen Wander- oder Radwege.

Baubedingt wird es zu einer geringfügigen temporären Beeinträchtigung des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen kommen (Baustellenlärm, Verkehrsaufkommen Baumaschinen).

Da keine Wohnbebauung an den Planbereich angrenzt, ist davon auszugehen, dass der Lärmschutz für eine schutzbedürftige Nachbarschaft anlagebedingt sichergestellt ist.

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten, da nur eine geringe Erweiterung des Gewerbebetriebs aufgrund GRZ 0,4 möglich gemacht wird und es zu keiner Zunahme von Pendler- oder Lieferverkehr kommen wird.

Insgesamt werden die Eingriffe durch Bau, Anlage und Betrieb mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit eingestuft.

#### **2.2.2. Schutzgut Arten und Lebensräume, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)**

Aufgrund der engen Wechselwirkungen werden diese Schutzgüter gemeinsam beschrieben.

Der westliche Teil des Planbereichs wird als bebaute Gewerbefläche der Schreinerei genutzt. Die Stellplätze und Zufahrten im Norden sind versiegelt (Asphalt). Alle weiteren Verkehrsflächen sind wassergebunden ausgeführt.

Der östliche Teil des Planbereichs wird als Intensivgrünland genutzt.

Entlang der westlichen und teilweise an der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich Feldgehölze (v.a. Birken, Pappel, Vogelbeere, Esche), die gemäß den Festsetzungen zu erhalten sind.

Sie dienen als Lebens- und Brutraum für Vögel und Insekten.

Die aktuelle Lebensraumfunktion seltener und gefährdeter Arten (Tiere und Pflanzen) wird gem. LfU Bayern als überwiegend gering eingestuft

Das festgesetzte Baufenster beschränkt sich v.a. auf den bestehenden Schreinereibetrieb mit Außenbetriebsflächen und die bestehende Betriebsleiterwohnung mit Gartenflächen.  
Amtlich kartierte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.  
Natura-2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen.

Die Bauarbeiten zur Errichtung der zulässigen Anlagen sind aufgrund ihres zu erwartenden Umfangs nicht geeignet, erhebliche Störungen der Tierwelt hervorzurufen. Eine Ausweichmöglichkeit auf benachbarte Flächen ist gegeben.

Die Fläche wird derzeit bereits als Gewerbefläche genutzt. Durch eine weitere Versiegelung der Fläche ist ein Schwund an Lebensraum und Artenvielfalt zu erwarten. Die Festsetzung der GRZ von 0,4 minimieren die Eingriffsschwere.

Das Baufenster wurde so gewählt, dass die bestehenden Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Der Großteil der landwirtschaftlichen Grünfläche wird als Ausgleichsfläche herangezogen.

Durch die Planung und die bestehende Nutzung im Planbereich ergeben sich geringe Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräumen biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

### **2.2.3. Schutzgut Boden**

Die Funktion des Bodens ist in vielfältiger Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient u.a. als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort und Wurzelraum für Pflanzen, Standort für menschliche Nutzungen (Gebäude, Land- und Forstwirtschaft, Infrastruktur) Wasser- und Kohlenstoffspeicher sowie Schadstofffilter.

Gemäß UmweltAtlas Bayern ist im Plangebiet hartes Felsengestein vorherrschend. Die Tragfähigkeit wird als hoch bis sehr hoch, teils mittel eingestuft. Es handelt sich fast ausschließlich um Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis).

Es handelt sich um einen carbonatfreien Standort mit überwiegend geringer natürlicher Ertragsfunktion.

Die Filter- und Pufferfunktion wird als überwiegend mittel bewertet.

Das Risiko für Nitratauswaschung ist ebenfalls überwiegend mittel eingestuft.

Aufgrund der Nutzung als Schreinerei und Betriebsleiterwohnhaus mit Garten sowie landwirtschaftliche genutzte Grünfläche ist der Boden anthropogen verändert und erfüllt keine wesentliche Funktion als Archiv.

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden sachgerecht in nutzbarem Zustand zu halten. Es sind damit keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Baumaschinen zu erwarten.

Durch weitere Bebauung werden Teile der Fläche versiegelt, die natürliche Bodenfunktion in diesem Bereich geht somit verloren.

Gemäß Leitfaden sind die bebauten Bestandsflächen als versiegelter Boden und befestigte Verkehrsflächen in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

Gemäß Leitfaden sind die Eingriffsflächen als anthropogen überprägten Boden ohne kulturhistorische Bedeutung in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

Bau- und betriebsbedingt ist aufgrund der Ausweisung des Gewerbegebiets mit zusätzlichen Versiegelungen / Überbauungen eine mittlere Auswirkung auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### 2.2.4. Schutzgut Wasser

Nach dem UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (LfU Bayern) ist der Planbereich von Grundwasser unbeeinflusst. Es liegt ein ausreichend hoher Abstand zum Grundwasser vor. Stau- oder Haftnässe ist nicht vorhanden. Es gibt keinen Hinweis auf Beeinflussung des kartierten Bodens durch Oberflächenzufluss.

Durch die Nutzung als Schreinerei mit Außenflächen und die Nutzung als Betriebsleiterwohnhaus mit angelegtem Privatgarten ist der Boden anthropogen überprägt. Inwieweit der natürliche Wasserhaushalt davon beeinflusst ist, ist unklar.

Die Fläche befindet sich laut Umweltatlas Bayern nicht in einem wassersensiblen Bereich. Es handelt sich weder um ein eingetragenes Überschwemmungsgebiet noch eine Hochwassergefahrenfläche.

Wasserführende Gewässer, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht berührt.

Es sind potenzielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss aufgrund der vorhandenen Topografie verzeichnet.



Auszug Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“, LfU Bayern

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

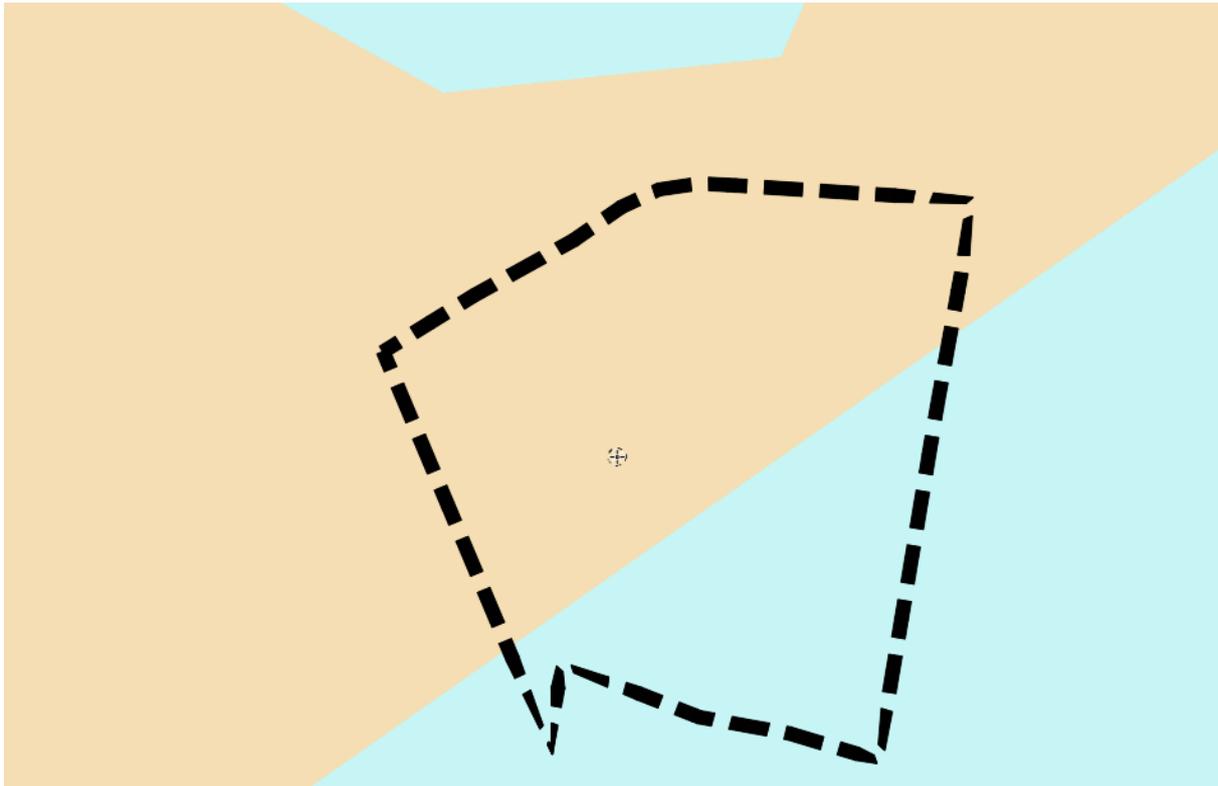
Durch die Versiegelung im Bereich neuer Gebäude und Verkehrsflächen wird es zu einem Verlust der Rückhalte- und Reinigungsfunktion des Bodens für Niederschlagswasser führen. Gleichzeitig erhöht sich der Oberflächenabfluss.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind die Eingriffe in das Schutzgut Wasser durch Bau und Anlage von mittlerer Bedeutung, betriebsbedingt von geringer Bedeutung.

### 2.2.5. Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der Wechselwirkungen werden diese Schutzgüter gemeinsam beschrieben.

Die Karte „Klima“ im Regionalplan stuft die Kaltluftproduktionsfunktion im bebauten Teil des Plangebiets als gering ein. Das Offenland (Intensivgrünland) ist an der lokalen Kaltluftproduktion beteiligt. Frischluftentstehungsgebiete sind laut Karte nicht betroffen.



Auszug Regionalplan Karte Kaltluftproduktion mit Planbereich, in blau: Kaltluftproduktionsfunktion

Die lufthygienische Situation wird durch die angrenzende Kreisstraße FRG 7 sowie durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen beeinträchtigt.

Die von der Planung betroffene landwirtschaftliche Fläche trägt durch die Aufnahme von Luftverunreinigungen zur Verbesserung der Lufthygiene bei.

Es liegt augenscheinlich im bebauten Bereich eine geringe, im unbebauten Teil eine erhebliche Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft vor.

Durch die geplante Versiegelung ändert sich das Kleinklima. Aufgrund der geringen Größe des neuen Eingriffs (Bestand ausgenommen) ist mit keiner erheblichen Aufheizung der Luft oder einem deutlichen Anstieg des Abgasausstoßes durch Heizung und Verkehr zu rechnen.

Der größte Teil des Kaltluftentstehungsgebiets liegt außerhalb des Baufensters und wird weiter wie bisher genutzt.

Insgesamt ist von einer geringen Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

### **2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt im Naturraum D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald, im Passauer Abteiland und Neuburger Wald. Im Norden des Planbereichs befindet sich das bestehende Gewerbegebiet Hötzerreuter Feld nördlich der direkt angrenzenden Kreisstraße FRG 7.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten ab.

Die entlang der westlichen und teilweise südlichen Grenze des Planbereichs verlaufenden Gehölzstrukturen sind aufgrund ihrer Ausdehnung und des Verlaufs landschaftsprägend und werden durch Festsetzungen erhalten.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb regionalplanerisch ausgewiesener landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten gem. § 26 BNatSchG.

Durch den geplanten Bau von Betriebsleiterwohnhäusern oder auch der (bisher nicht geplanten) maßvollen Erweiterung der Gewerbebauten wird das bestehende Landschaftsbild teilweise verändert und beeinträchtigt. Zur Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild wird der Erhalt der bestehenden eingrünenden Feldgehölze festgesetzt und auf eine angemessene Ein- und Durchgrünung geachtet. Zudem wird die Wandhöhe auf ein verträgliches Maß zum Urgelände beschränkt. Die Verlängerung der Feldgehölzstruktur im Osten wird als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds vermindert, jedoch aufgrund der Hanglage nicht vollständig kompensiert werden.

Aufgrund des bereits bestehenden Schreinereibetriebs und des benachbarten Gewerbegebiets ist das Landschaftsbild jedoch bereits vorbelastet und teilweise beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist von Osten weit einsehbar. Die Landschaft ist jedoch bereits durch die bestehende Bebauung im Plangebiet und das benachbarte Gewerbegebiet Hötzerreuter Feld vorgeprägt. Die geplante Bebauung fügt sich durch Art und Maß in die bestehende Bebauung ein. Die zu erhaltenden linearen Feldgehölze an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze tragen dazu bei.

Der Eingriff wird mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild eingestuft.

### **2.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Nach aktuellem Kenntnisstand und den Daten im Denkmal-Viewer Bayern sind auf der Fläche keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Das Schutzgut ist durch den geplanten Eingriff nicht betroffen.

## **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die bestehende Schreinerei weiterhin planungsrechtlich im Außenbereich gelegen. Eine Errichtung neuer Betriebsleiterwohnungen oder eine geringfügige Erweiterung des Betriebs wäre nicht möglich. Eine weitere Versiegelung von Flächen würde nicht stattfinden. Die Intensivgrünfläche würde nicht aufgewertet werden. Zudem gäbe es keine Festsetzungen zum Erhalt der Feldgehölze.

#### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen werden vorgeschlagen:

- Erhaltung der Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot von Zaunsockeln
- Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlich erheblicher Tötungstatbestände
- Gehölzrodungen lediglich in den gesetzlich zulässigen Zeiträumen zwischen 01.10 und 28./29.02 zulässig
- Verbindliche Festsetzung zu versickerungsfähigen Belägen
- Aufnahme textlicher Hinweise zum Bodenschutz zur Gewährleistung eines fachgerechten Umgangs mit dem Schutzgut Boden
- Festsetzung zum Erhalt von Gehölzpflanzungen entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze (Landschaftsbild, Artenschutz, Klima & Luft)
- Festsetzung von Wandhöhen zur Einfügung in das Landschaftsbild und zum Umgang mit dem Urgelände.
- Zusätzlich Festsetzung einer geringeren Wandhöhe und des Maßes der Geländemodellierung im östlichen exponierten Teil des Baufensters
- Regenrückhalt von Niederschlagsgewässern

#### **5. Eingriffsberechnung**

##### **5.1 Methodik**

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (=Eingriff) erfolgt auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die Berechnung orientiert sich dabei an der seit 2014 geltenden Bayerischen Kompensationsverordnung, in der der Eingriff und Ausgleich in Wertpunkten ausgedrückt wird.

Zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs wird zuerst der Bestand beurteilt, dem entsprechenden Biotoptyp der „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung“ zugeordnet und gemäß der Biotopwertliste mit Wertpunkten bewertet.

Als nächstes wird ein Beeinträchtigungsfaktor (F) festgelegt. Dieser wird in der Regel durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ bestimmt.

Als Produkt der Fläche [m<sup>2</sup>], dem Beeinträchtigungsfaktor und den Wertpunkten des Bestandes errechnet sich der benötigte Kompensationsbedarf:

$$\text{Fläche [m}^2\text{]} \times F \times \text{WP} = \text{benötigter Kompensationsbedarf [WP]}$$

Soweit rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (max. bis 20 %) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Maßgeblich für den Kompensationsbedarf ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes, nicht nur die tatsächlich neu zu bebauenden Flächen. Auch bestehende Gewerbeflächen zählen zum Eingriff, wenn sie bisher nicht durch einen Bebauungsplan legitimiert wurden.

## 5.2 Berechnung

Die Einstufung der Ausgangsbestände erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung und der o.a. Bestandserfassung.



Karte Bestands- und Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsfläche, o.M.

### Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Eingriffsfläche
- 161 Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
- Bestandsgebäude
- Baum / Gehölze Bestand
- ⊥ ⊥ ⊥ ⊥ Geplante interne Ausgleichsflächen

**Hinweis:** Die Ermittlung der Eingriffsfläche erfolgt gemäß des festgesetzten Baufensters sowie entlang der bestehenden Außenflächen der Schreinerei und des Betriebsleiterwohnhauses, z.B. im Bereich der Zufahrten, Lagerflächen usw.

Wertepunkte Bestand (gesamter Geltungsbereich)

G11	Intensivgrünland, genutzt	3
G211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6
B212	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung	10
P21	Privatgärten und Kleinanlagen, strukturarm	5
X2	Freiräume Industrie- und Gewerbegebiete	1
X4	Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete	0

Es ist kein hochwertiger Biotoptyp betroffen.

Beeinträchtigungsfaktor

Die Beeinträchtigungsfaktoren werden entsprechend der Eingriffsschwere festgelegt. Der Leitfaden zieht dazu für Biotoptypen (BNT) geringer und mittlerer Bedeutung die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heran.

BNT geringer und mittlerer Bedeutung (1 – 10 WP):

Festgesetzte GRZ 0,4

Bestands- und Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsfläche

Ausgangszustand		Bewert. nach Bay-KompV	Eingriffsfläche [m <sup>2</sup> ]	Eingriffsfaktor GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
	G11 Intensivgrünland, genutzt	3	2.360	0,4	2.832
	G211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	501		Außerhalb der Eingriffsfläche
	B212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung	10	539+331		
	P21 Privatgärten und Kleinanlagen, strukturarm	5	1.165	0,4	3.262
	X2 Freiräume Industrie- und Gewerbegebiete	1	3.600	0,4	1.440
	X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete	0	678	0,4	0
<b>Summe</b>					<b>7.534</b>
Abzgl. Planungsfaktor					10%
<b>Errechneter Kompensationsbedarf</b>					<b>6.781</b>

**6. Ausgleichsbedarf**

Laut Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt rund 6.781 Wertepunkte zu erbringen.

## 7. Nachweis der Ausgleichsflächen

Auf zwei internen Ausgleichsflächen können 6.834 Wertepunkte kompensiert werden.

### 7.1 Interne Ausgleichsflächen – Maßnahmen

Die internen Ausgleichsflächen AF1 und AF2 befinden sich auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 161 Gemarkung Perlesreut

#### Ausgleichsfläche AF1

##### Entwicklungsziel:

Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B441).

##### Entwicklungsmaßnahme:

Umwandlung von mäßig extensiv genutztem artenarmen Grünland (G211) in artenreiches Grünland

- Aushagerung in den ersten 2-3 Jahren durch 3-4-malige Mahd im Jahr, Entfernen des Mähguts, keine Düngung; 1. Schnitt ab 15.06.
- Ansaat von autochthonem Saatgut für extensive, artenreiche Wiesen (Regio-Saatgut oder Mähgutübertragung). Bei Mähgutübertragung Abstimmung der Spenderfläche mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Ansaat vor dem 1. Schnitt.
- Keine Einzäunung der Ausgleichsfläche.

##### Einzelbäume

- Pflanzung von regionaltypischen Obstbäumen (Pflanzqualität: Hochstamm, StU 14-16) mit autochthoner Herkunft.
- Pflanzabstand der Bäume zueinander: ca. 10,0 m
- Pflockfixierung der Hochstämme (Kokosstrick), Anbringung eines Stammschutzes je Hochstamm.
- Anwuchspflege der Obstbäume in den ersten 3 Jahren.
- Ausgefallene Obstbäume müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.

##### Pflegemaßnahmen:

- 2-malige Mahd der artenreichen Wiesenfläche pro Jahr,
- Mahd in 2 Abschnitten mit unterschiedlichen Mahdzeitpunkten, um Insekten und Kleintieren zu jeder Zeit ausreichend blühende und hochstehende Wiese zur Verfügung zu stellen:  
Bereich 1: 1. Schnitt ab 15.06., 2. Schnitt ab 15.08.;  
Bereich 2: 1. Schnitt ab 15.07., 2. Schnitt ab 15.09..
- Der Schnittzeitpunkt der Bereiche soll jährlich rotieren, so dass kein Bereich die gleichen Schnittzeitpunkte in direkt aufeinander folgenden Jahren erfährt.
- Entfernung des Mähgutes.
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.

## Ausgleichsfläche AF2

### Entwicklungsziel:

Gehölzhecke mit angrenzenden artenreichen Wiesenstreifen

### Entwicklungsmaßnahme:

Umwandlung von Intensivgrünland (G11) in eine lineare Feldgehölzstruktur (B213)

- Pflanzung einer geschlossenen mindestens 2-reihigen Gehölzhecke aus heimischen Laubgehölzen mit autochthoner Herkunft, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Qualität wie in der Pflanzliste (Ziffer 10.4.) angegeben. In die Hecke sind 2 Laubbäume II. Ordnung im Abstand von 12-15 m voneinander einzupflanzen.
- Angrenzend an die Hecke sind die vorhandenen Wiesenstreifen zu erhalten bzw. als artenreiche Wiese zu entwickeln.

### Pflegemaßnahmen:

- Dauerhafter Erhalt der Gehölze in ihrer natürlichen Wuchsform. Schutz vor Wildverbiss in den ersten 7 Jahren.
- Mahd des Wiesenstreifens 2x pro Vegetationsperiode mit I. Mahd nach dem 15. Juli.
- Entfernung des Mähgutes.
- In den Folgejahren wird altemierend gemäht, d.h. es werden pro Vegetationsperiode ab der 1. Mahd jeweils 20% der Wiese (jeweils wechselnde Standorte), als Altgrasstreifen zur Förderung der Wirbellosenfauna bis ins nächste Jahr stehen gelassen (Rotationsbrache).
- Pflanzenschutzmittel, Düngung und Umbruch sind nicht erlaubt.

## 7.2. Interne Ausgleichsflächen – Berechnung der Aufwertung

### Bestand/Ausgangszustand

Nr	Bezeichnung	WP
G211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6
G11	Intensivgrünland	3

### Prognosezustand

Nr	Bezeichnung	WP
B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12
B213	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	12

Berechnung Kompensationsumfang

Prognosezustand	WP	Ausgangszustand	WP	Aufwertfaktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]	WP
B441	12	G211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	6	659	3.954
B213	12	G11 Intensivgrünland	3	9	320	2.880
					Summe	6.834

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist somit erfüllt.

### 8. Immissionsschutz

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren orientieren sich die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der von der Genehmigungsbehörde zu treffenden Gebietseinstufung nach § 34 Abs. 1 u. 2 BauGB.

Durch den Charakter des Vorhabens bedingt sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Von den Nutzungen der näheren Umgebung sind keine negativen Auswirkungen auf das geplante Vorhaben zu erwarten.

Bei einer Erweiterung des Gewerbes ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Einzelbaugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Zum Straßenverkehrslärmschutz wird auf die geltenden Lärmwerte nach der DIN 18005 T1 „Schallschutz im Städtebau“ und nach der 16. BImSchV „Straßenverkehrslärmschutzverordnung“ hingewiesen.

### 9. Überschlägige Flächenbilanz

Plangebietsgröße Geltungsbereich (inkl. Ausgleichsfläche)	13.644 m <sup>2</sup>
Fläche Baufenster	6.683 m <sup>2</sup>
davon bebaubar GRZ 0,4	2.673 m <sup>2</sup>
Interne Ausgleichsfläche	979 m <sup>2</sup>

## G Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Perlesreut hat in seiner Sitzung vom 22.05.2025 die Aufstellung der Erweiterung 4 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Hötzerreuter Feld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Hötzerreuter Feld“ Erweiterung 4 in der Fassung vom 28.07.2025 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

### 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Hötzerreuter Feld“ Erweiterung 4 in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

### 4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Hötzerreuter Feld“ Erweiterung 4 in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt. Zeit und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

### 5. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Hötzerreuter Feld“ Erweiterung 4 in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

### 6. Satzungsbeschluss

Der Markt Perlesreut hat mit Beschluss des Marktrats vom ..... Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Hötzerreuter Feld“ Erweiterung 4 in der Fassung vom ..... beschlossen.

Perlesreut, den .....

(Siegel)

---

Gerhard Poschinger, 1. Bürgermeister

## 7. Ausgefertigt

Perlesreut, den .....

(Siegel)

---

Gerhard Poschinger, 1. Bürgermeister

## 8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Hötzerreuter Feld“ Erweiterung 4 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Hötzerreuter Feld“ Erweiterung 4 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und § 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Perlesreut, den .....

(Siegel)

---

Gerhard Poschinger, 1. Bürgermeister

## H Anlagen

**Anlage 1:** Ausschnitt aus topografischer Karte o.M. mit Plangebiet

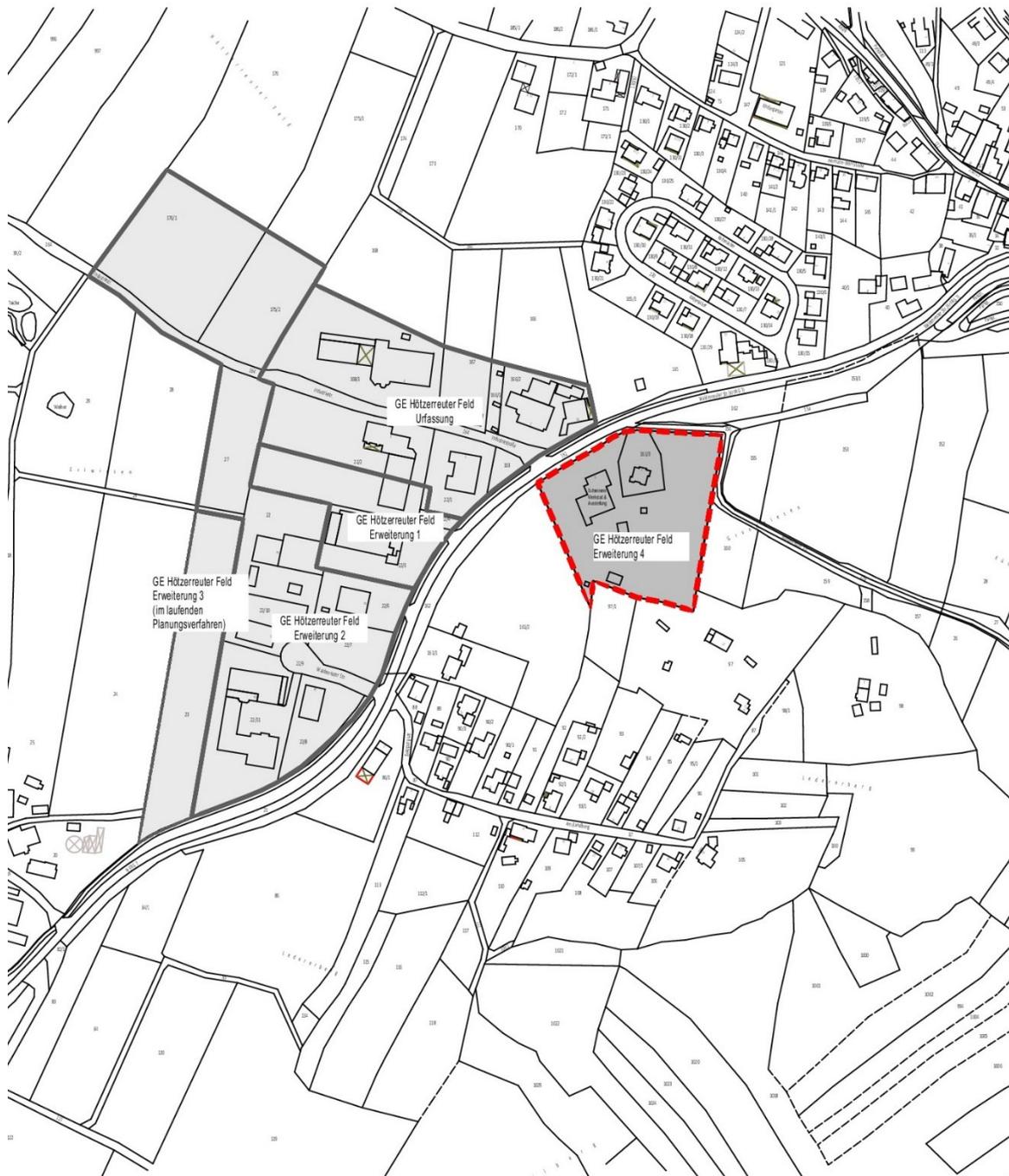
**Anlage 2:** Lageplan M 1:5.000 mit Plangebiet

**Anlage 3:** Luftbild mit Plangebiet

**Anlage 4:** Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Hötzerreuter Feld“ - Urfassung



Anlage 2: Lageplan M 1:5.000 mit Plangebiet



Grau umrandet das GE Hötzerreuter Feld

**Anlage 3:** Luftbild o.M. mit Plangebiet



**Anlage 4:** Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Hötzerreuter Feld“ – Urfassung

