

im Parallelverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hiltersdorf-SÜD“

Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Freudenberg

Hammermühle 1, 92272 Freudenberg

Landkreis Amberg-Weizsach



Vorentwurf: 01.09.2026

Entwurf:

Endfassung:

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de // Homepage: neidl.de



Inhaltsverzeichnis

A	PLANZEICHUNG	4
B	DARSTELLUNG	4
C	VERFAHRENSVERMERKE	4
D	BEGRÜNDUNG	5
1.	Ziel und Zweck der Planung	5
1.1	Aufstellungsbeschluss	5
1.2	Planungserfordernis	5
1.3	Standortprüfung	5
2.	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	6
2.1	Rechtsgrundlagen	6
2.2	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	7
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	7
2.2.2	Regionalplan Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6)	9
2.2.3	Schutzgebiete	9
2.2.4	Arten- und Biotopschutz	10
2.2.5	Denkmalschutz	11
3.	Beschreibung des Planungsgebietes	12
3.1	Geltungsbereich	12
3.2	Aktuelle Nutzung und Landschaftsbild	13
3.3	Baugrund und Bodenverhältnisse	14
3.4	Wasserwirtschaft	14
3.5	Altlasten	14
3.6	Immissionsschutz	14
3.7	Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren	15
4.	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2	Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
4.3	Immissionsschutz	16
4.4	Städtebauliches Konzept	16
4.5	Artenschutz	16
E	UMWELTBERICHT	17
1	Einleitung	17
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bauleitplanung	17
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihrer Berücksichtigung	18
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	19
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	19
2.1.1	Schutzgut Mensch und Gesundheit	19
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
2.1.3	Schutzgut Boden und Fläche	20
2.1.4	Schutzgut Wasser	20
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	21
2.1.6	Schutzgut Landschaft und Erholung	21

2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
2.1.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
2.2	Prognose über die Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung	22
2.2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	22
2.2.2	Schutzgut Boden und Fläche	22
2.2.3	Schutzgut Wasser.....	23
2.2.4	Schutzgut Luft und Klima.....	23
2.2.5	Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern	24
2.2.6	Schutzgut Landschaft und Erholung	24
2.2.7	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	24
2.2.8	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ..	24
2.2.9	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	25
2.2.10	Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	25
2.2.11	Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	25
2.2.12	Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....	25
2.2.13	Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	26
2.2.14	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	26
2.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen	26
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	26
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung.....	27
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	28
3.	Zusätzliche Angaben.....	30
3.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	30
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	30
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
3.4	Quellenangaben.....	32

A PLANZEICHUNG

siehe Planblatt

B DARSTELLUNG

siehe Planblatt

C VERFAHRENSVERMERKE

siehe Planblatt

D BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Freudenberg hat am 01.09.2026 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beschlossen.

Konkreter Anlass ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Hiltersdorf-SÜD“ zur städtebaulich geordneten Erweiterung der bestehenden Bebauung beschlossen. Mit dieser Bauleitplanung reagiert die Gemeinde auf den Bedarf an Wohnbaufläche im ländlichen Raum und schafft zugleich eine wichtige Grundlage für die weitere nachhaltige Entwicklung des Ortsteils Hiltersdorf.

Die geplanten Festsetzungen weichen von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan ab. Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erforderlich. Im entsprechenden Bereich sollen Flächen für Allgemeine Wohngebiete dargestellt werden.

1.2 Planungserfordernis

Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung eines Wohngebietes, um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken und die städtebauliche Ordnung von Hiltersdorf zu sichern.

Mit dieser Bauleitplanung reagiert die Gemeinde auf den Bedarf an Wohnbauflächen im ländlichen Raum und schafft zugleich eine wichtige Grundlage für die weitere nachhaltige Entwicklung des Ortsteils Hiltersdorf, um ihre allgemeine Wohnfunktion zu sichern und zu stärken.

Die Belange der Landwirtschaft sind bei der Planung neuer Baugebiete grundsätzlich gegen die Erfordernisse wohnbaulicher Entwicklungsmöglichkeiten abzuwägen. Die Umwandlung geeigneter landwirtschaftlicher Flächen wird dabei als unvermeidbar angesehen, da in der Ortschaft keine alternativen Flächen mit gleicher Standorteignung und geringerem Eingriffspotenzial vorhanden sind. Die Flächen bieten sich aufgrund des direkten Anschlusses an den Ortskern an. Die Einbindung in das Landschaftsbild ist mittels künftiger Eingrünung und die eingegrenzte Lage gegeben.

Zielsetzung der Gemeinde Freudenberg ist es, ihre Wohnfunktion weiter zu stärken, dem örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden und Abwanderung zu verhindern. Eine positive Bevölkerungsentwicklung wird unter anderem geprägt von einer stetigen Siedlungsentwicklung. Die ausgewiesenen Bauparzellen und die meisten Baulücken (Privatgrundstücke) sind zwischenzeitlich bebaut. Noch leerstehende Gebäude und Baulücken sind in Privatbesitz. Die Gemeinde kann auf diese nicht zugreifen.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes als Grundlagen der Abwägung immer zu berücksichtigen und nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen.

1.3 Standortprüfung

Zielsetzung der Gemeinde Freudenberg ist es, ihre Wohnfunktion weiter zu stärken, dem örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden und Abwanderung zu verhindern. Eine positive Bevölkerungsentwicklung wird unter anderem geprägt von einer stetigen Siedlungsentwicklung.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die hohe Nachfrage nach (Wohn-) Bauflächen im Ort Hiltersdorf. Die aktuell erschlossenen Parzellen reichen für die Nachfrage nicht aus. Die Verfügbarkeit dieser zentrumsnahen Flächen im Zusammenspiel mit dem Anschluss an vorhandene Bebauung bietet sich für eine sinnvolle Erschließung an. Nachdem eine hohe Anzahl an Nachfragen von jungen Familien aus dem Ort Hiltersdorf sowie den umliegenden Ortsteilen vorliegt, möchte die Gemeinde

zeitnah weitere Bauplätze anbieten, um den Einheimischen zu ermöglichen, in der Heimat wohnen zu bleiben.

Die allgemeine verkehrliche Anbindung erfolgt insbesondere über die B 85 in Richtung Amberg, das örtliche Straßennetz über Paulsdorf und Freudenberg sowie das bestehende regionale Busnetz. Ein besonderer Standortvorteil der Ortschaft Hiltersdorf ergibt sich aus der Nähe zur Stadt Amberg.

Dadurch sind wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Verwaltungseinrichtungen sowie Arbeitsplätze innerhalb kurzer Fahrzeiten erreichbar.

Gleichzeitig verfügt Hiltersdorf bereits über eine bestehende Siedlungsstruktur mit vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen. Eine Wohnbauentwicklung könnte somit unmittelbar an vorhandene technische und soziale Infrastruktur anknüpfen, ohne einen isolierten Siedlungsstandort zu schaffen.

Als kommunale Strategie zur Aktivierung potenziell vorhandener Potenziale und zur Vermeidung von Leerständen ist das gemeindliche Leerstandsmanagement zu werten, mit der Bestrebung Leerstände ausfindig zu machen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Auch in Bezug auf die interkommunale Zusammenarbeit ist ein Austausch mit den Nachbarkommunen gegeben.

Die Standortprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass in Hiltersdorf lediglich vier geringfügig bebaute Grundstücke und vier Hofstellen mit Restnutzung vorzufinden sind. Nach Auskunft der Gemeinde Freudenberg bestehen in Hiltersdorf keine Potenziale wie Leerstände oder freie Flächen für Wohnungsbau, die veräußert werden bzw. auf die die Gemeinde zugreifen könnte. Um das angestrebte Wachstum sichern zu können, bedarf es geeigneter Weiterentwicklungen wie das Angebot attraktiver Wohnstandorte.

Da alternativ auch keine geeigneten Flächen in einem bereits ausgewiesenen Wohn- oder Mischgebiet zur Verfügung stehen und auch keine innerörtlichen Leerstände in geeigneter Lage und Größe vorhanden sind, also der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen nicht gedeckt ist, sieht die vorliegende Bauleitplanung die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein allgemeines Wohngebiet vor.

Der Raum Hiltersdorf besitzt aufgrund seiner guten infrastrukturellen Ausstattung, der Nähe zum Oberzentrum Amberg, der vorhandenen technischen Vorprägung sowie der vergleichsweise geringen landschaftlichen Empfindlichkeit eine insgesamt günstige Eignung für eine behutsame wohnbauliche Entwicklung. Bei einer Anbindung an den bestehenden Ortskörper sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

Die Standortwahl der vorliegenden Planung mit ca. 1,22 ha (inkl. Ausgleichsfläche) ist deshalb begründet und nachvollziehbar.

2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung

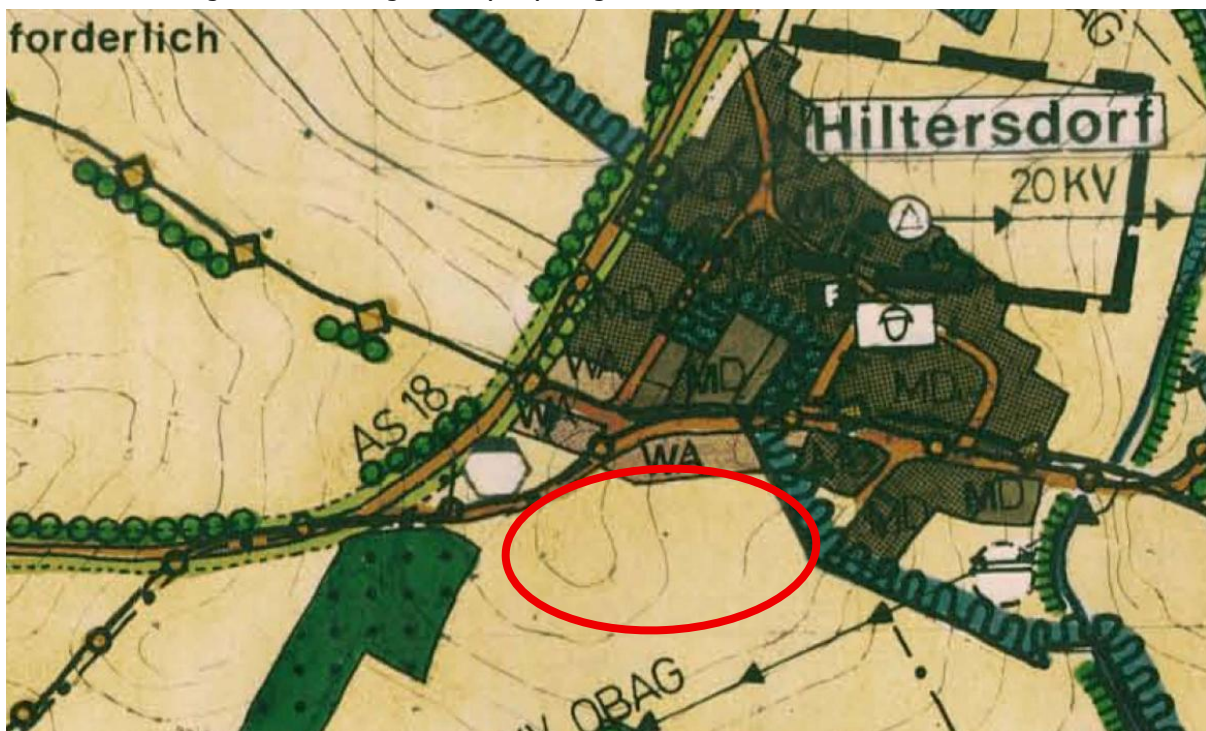
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TRENOG	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer
TrinkwV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

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

2.2 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Vorhabenfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bereich der Planung sind keine landschaftsplanerischen Maßnahmen verortet.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der betreffende Bereich wird zukünftig als Fläche für Allgemeine Wohngebiete (WA) dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan, Gemeinde Freudenberg

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms des Landes Bayern, Fortschreibung Stand 1. Juni 2023 liegt die Gemeinde Freudenberg im allgemeinen ländlichen Raum und einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. Für die Vorhabenfläche trifft das LEP keine gebietskonkreten Festlegungen.

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

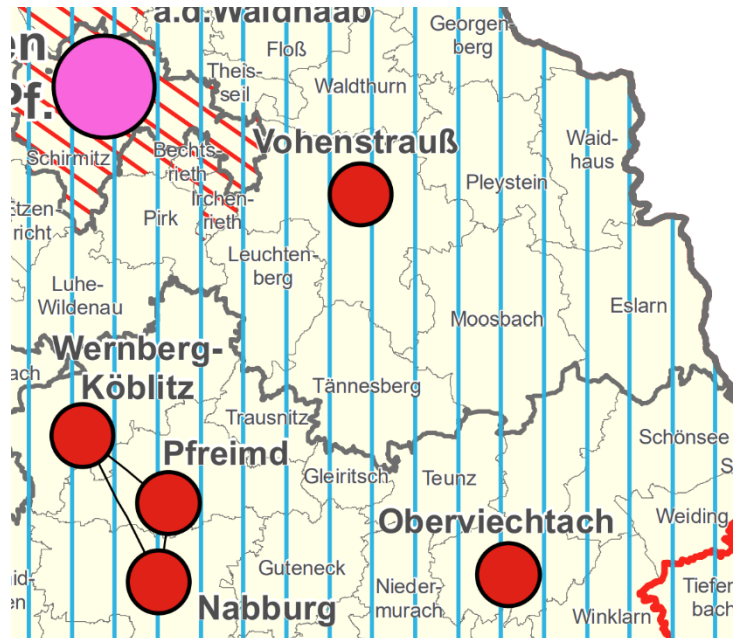
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

-  Kreisregionen
-  Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Metropole
-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Region



Auszug LEP, Anhang 2 – Strukturkarte

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauf Flächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die erwähnten Vorgaben werden wie auch im Umweltbericht beschrieben mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

(Z) „In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten ...“ (G) „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden“ (LEP 1.1.1).

Für Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind folgende Grundsätze und Ziele bestimmend:

Vorrangprinzip bei Planungen/Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, bei der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und bei der Verteilung von Finanzmitteln (in Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen) (Ziel 2.2.4).

Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes: Sicherung/Weiterentwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum, Versorgung der Bewohner mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Entfernung, Bewahrung eigenständiger Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, Sicherung der landschaftlichen Vielfalt; zusätzlich Schaffung/Erhaltung einer zeitgemäßen Informations- und Kommunikationsinfrastruktur (Grundsatz 2.2.5).

Dabei besteht unter Wahrung der spezifischen räumlichen Gegebenheiten eine Ergänzungsfunktion zwischen Verdichtungsräumen und ländlichem Raum für eine ausgewogene Entwicklung des Landes (Grundsatz 2.2.2).

Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden, Fläche und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP 1.1.3).

Das Leitziel gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen ist aus dem verfassungsrechtlich verantworteten Sozialstaatsprinzip abgeleitet und unterstreicht die Verantwortung des Freistaats Bayern für

die räumliche Entwicklung, Ordnung und Sicherung des ganzen Landes, im Besonderen der Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf, zu welchen auch die Gemeinde Freudenberg zählt. Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sind für die soziale, wirtschaftliche und territoriale Kohäsion von großer Bedeutung. Ihre Sicherung ist somit ein zentraler gesellschaftspolitischer Beitrag zur Herstellung von räumlicher Gerechtigkeit.

Die vorliegende Planung trägt dazu bei, dass sich der ländliche Raum in seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann. Es stehen keine Ziele der Landesentwicklung entgegen.

2.2.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6)

Der Regionalplan steuert die übergemeindlichen Entwicklungen auf regionaler Ebene, die das Landesentwicklungsprogramm für ganz Bayern vorgibt. Entsprechend dem Regionalplan der Planungsregion 6 – Oberpfalz Nord sind für den Planbereich folgende Grundsätze und Ziele betroffen:

Gemäß Zielkarte 1 – Raumstruktur liegt die Gemeinde Freudenberg im allgemeinen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die Ortschaft Freudenberg ist als Grundzentrum mit eigenem Nahbereich ausgewiesen und wird nicht mehr dem Nahbereich Amberg zugeordnet.

Gemäß Zielkarte 2 – Siedlung und Versorgung liegt der Geltungsbereich sowie die gesamte Ortschaft Hiltersdorf innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Gemäß Zielkarte 3 – Landschaft und Erholung liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebietes. Weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete oder landschaftspflegerische Maßnahmen sind nicht betroffen.

In Hinblick auf ökonomische Erfordernisse gilt unter Bezugnahme auf das LEP für fast die gesamte Region 6 die Einstufung als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“. Es ist eine ökologisch, ökonomisch und sozial tragfähige Entwicklung der Region anzustreben. Wesentliche Ziele sind die nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit, die Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation sowie der Umweltbedingungen und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Die Planung entspricht dem fachlichen Ziel der Land- und Forstwirtschaft B III 3.2, dass Wälder mit regionaler und lokaler Bedeutung für Klima- und Immissionsschutz in ihrer Flächensubstanz erhalten werden sollen. Es sind weder Waldflächen betroffen, noch wird in Gehölzstrukturen eingegriffen.

Gleiches gilt für Ziele aus dem Bereich B IV Wirtschaft: Die Region Oberpfalz-Nord ist als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort zu stärken und weiterzuentwickeln (B IV 1.1). Dazu tragen u. a. auch wohnbauliche Entwicklungen in der Nähe zum Arbeitsplatz bei.

Dem Vorhaben stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

2.2.3 Schutzgebiete

Die Betroffenheit des Geltungsbereiches wurde auf folgende Schutzgebiete geprüft:

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat	nicht betroffen
Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen
Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen

Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturparke	nicht betroffen
Naturdenkmäler (Flächen, Symbole)	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast	
Trinkwasserschutzgebiete	Die gesamte Ortschaft Hiltersdorf liegt im Trinkwasserschutzgebiet „Freudenberg“ mit der Gebietskennzahl 2210653700073, in der Zone III B 1.
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	nicht betroffen

Quellen: Fin-Web, Bayernatlas, Umweltatlas

2.2.4 Arten- und Biotopschutz

Flächen des Arten- und Biotopschutzes liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	nicht betroffen
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	nicht betroffen
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen

Quellen: Fin-Web, Bayernatlas, Umweltatlas

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung einer oder mehrere der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden, gegebenenfalls wären die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen.

Folgende Verbotstatbestände sind definiert:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Die vorhandenen Strukturen im Bearbeitungsgebiet sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung anthropogen geprägt und deshalb als stark gestört einzustufen. Die Vegetation setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist deshalb eine für den Naturhaushalt eher untergeordnete Bedeutung auf. Besonders wertvolle Lebensräume oder kartierte Biotope werden durch die Planung nicht direkt oder erheblich beeinträchtigt.

Die bisherige Nutzung des Geltungsbereiches sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, die auf Ebene des Bebauungsplans festzusetzen sind, werden somit für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Es wird daher voraussichtlich keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG benötigt.

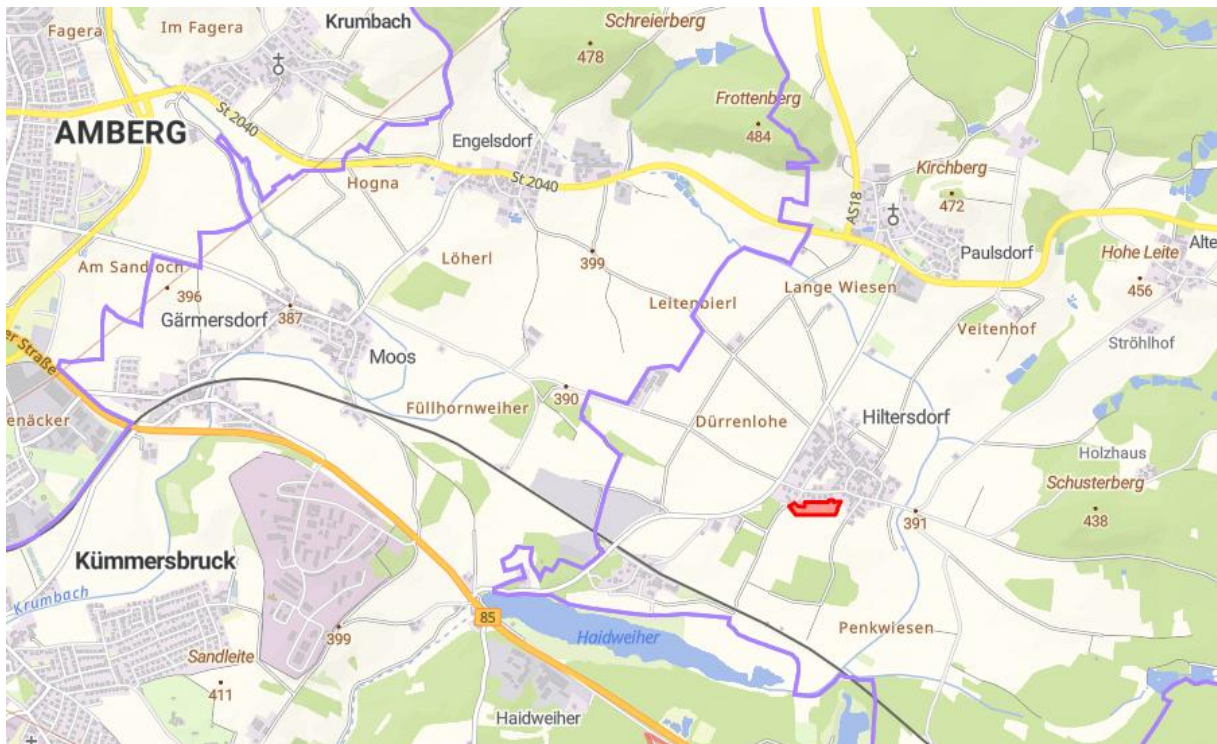
2.2.5 Denkmalschutz

Auf der Vorhabenfläche und in der näheren Umgebung befinden sich keine Objekte des Denkmalschutzes.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Geltungsbereich

Die Vorhabenfläche liegt am südlichen Rand der Ortschaft Hiltersdorf und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Lage der Fläche, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 52, Gemarkung Hiltersdorf, und hat eine Gesamtfläche von ca. 1,22 ha.



Luftbild der Fläche, ohne Maßstab

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden von privaten Grundstücken (Fl.-Nrn. 52/7, 52/1, 52/10, 52/11, 52/12, 52/5, Gemarkung Hiltersdorf)
- im Süden und Osten von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Fl.-Nr. 52 (TF), Gemarkung Hiltersdorf)
- im Westen von der Hammerstraße (Fl.-Nr. 230, Gemarkung Hiltersdorf)

Die übergeordnete Verkehrsanbindung des Vorhabengebietes erfolgt über die Kreisstraße AS18 „Hiltersdorfer Straße“, welche am Westen der Ortschaft Hiltersdorf vorbeiführt. Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße.

3.2 Aktuelle Nutzung und Landschaftsbild

Die Vorhabenfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Raum um die Ortschaft Hiltersdorf wird durch die typische oberpfälzische Kulturlandschaft geprägt, die sich aus einer Kombination von landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereichen, kleineren Waldflächen sowie den dörflichen Siedlungsstrukturen von Hiltersdorf und den benachbarten Ortschaften zusammensetzt. Das Umfeld ist überwiegend durch agrarisch genutzte Landschaft mit Ackerflächen unterschiedlicher Größe geprägt.



Luftbild der Fläche mit Umgebung, ohne Maßstab

Hiltersdorf selbst bildet einen kompakten Siedlungskern, der harmonisch in die umgebende Landschaft eingebettet ist. Die offenen Feldfluren werden durch einzelne Gehölzbestände, kleinere Waldstücke und Waldränder gegliedert. Östlich und südöstlich schließen größere zusammenhängende Waldgebiete an, die als landschaftsprägende Kulissen wirksam sind.

Insgesamt besitzt die Landschaft einen ländlichen, ruhigen und weitgehend intakten Charakter, ohne jedoch als besonders naturnah oder unberührt zu erscheinen. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung prägt den Raum bereits seit langer Zeit und stellt einen wesentlichen Bestandteil seines Erscheinungsbildes dar.

Die Topographie ist überwiegend sanft bis mäßig bewegt. Der Ort Hiltersdorf liegt auf einer leicht erhöhten Hochfläche zwischen den Niederungen südlich des Ortes und den bewaldeten Höhenzügen im Osten.

Der Landschaftsraum weist bereits eine deutliche technische Vorprägung auf. Die B 85 bildet eine landschaftlich dominante Verkehrsstrasse und stellt bereits heute eine deutliche anthropogene Überformung des Raumes dar. Gleichzeitig schafft sie eine klare räumliche Zäsur zwischen den Waldgebieten südlich der Bundesstraße und den landwirtschaftlich geprägten Flächen um Hiltersdorf.

Die Landschaftsempfindlichkeit wird aufgrund der vorhandenen technischen Vorprägung, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und dem Fehlen von herausragenden Landschaftsbestandteilen oder markanten Landmarken insgesamt als gering bis mittel eingestuft.

Bei der konkreten Vorhabenfläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die keinen direkten Wert für die Erholungsnutzung hat. Durch die Ortschaft Hiltersdorf führen Wander- und (Fern-)Radwege. Sonstige bedeutsame Freizeit- oder Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden.

3.3 Baugrund und Bodenverhältnisse

In der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 ist für den Planungsbereich als Geologische Einheit „Cardionton-Subformation“ kartiert. Das Gestein lässt sich wie folgt beschreiben: Tonmergel, weich - plastisch und Ton, mergelig, blaugrau bis gelblichbraun, Muskovit führend; mit eingeschalteten Feinsandsteinen.

Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegt im Bereich der Planung „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand ((Kalk-)Sandstein), selten mit flacher Deckschicht“. Die Grabbarkeit im ersten Meter wird als oft mittelschwer grabbar eingestuft. Es gibt keine Hinweise auf eine schwere Grabbarkeit im zweiten Meter.

Es gibt im Umkreis keine Hinweise auf Geogefahren.

Die zu erwartende mittlere Tragfähigkeit ist mittel bis hoch.

Auf Grund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und der Bebauung in der Umgebung ist von geeigneten Bodenverhältnissen auszugehen.

3.4 Wasserwirtschaft

Die gesamte Ortschaft Hiltersdorf liegt im Trinkwasserschutzgebiet „Freudenberg“ mit der Gebietskennzahl 2210653700073, in der Zone III B 1. Laut Umweltatlas Bayern befindet sich der Geltungsbereich weder im wassersensiblen Bereich noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Eine Ab- oder Umleitung wird abfließendes Wasser auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wird abfließenden Wassers (zum Beispiel bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze) zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).

Grundwasser ist mit einem Abstand von > 2 m zu erwarten. Genauere Kenntnisse zum Grundwasserstand sind nicht vorhanden. Es ist nicht mit Stau- oder Haftnässe zu rechnen.

Es wird empfohlen, Keller und andere vergleichbare Anlagen, die von Hang- und Schichtenwasser betroffen sein könnten bzw. sich unterhalb der Entwässerungsebene befinden, wasserdicht auszuführen, um Schäden zu verhindern.

3.5 Altlasten

Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben.

3.6 Immissionsschutz

Hauptemissionsquelle ist derzeit die ca. 500 m südlich liegende Bahntrasse bzw. die westlich der Ortschaft vorbeiführenden Hiltersdorfer Straße. Weitere relevante Immissionen sind nicht bekannt.

Immissionen aus den angrenzenden forst- oder landwirtschaftlichen Flächen sind durch die Bauwerber zu dulden, sofern sie der gängigen guten forst- bzw. landwirtschaftlichen Praxis entsprechen.

3.7 Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren

Die Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren erfolgt im anhängenden Umweltbericht.

4. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist als „Allgemeine Wohngebiete“ dargestellt.

4.2 Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich ist eine Ausgleichsfläche enthalten, die die Ein- bzw. Durchgrünung des Baugebiets sicherstellt. Der konkrete Kompensationsbedarf wird auf Ebene des Bebauungsplans nachgewiesen.

4.3 Immissionsschutz

Immissionen aus den angrenzenden forst- oder landwirtschaftlichen Flächen sind durch die Bauwerber zu dulden, sofern sie der gängigen guten forst- bzw. landwirtschaftlichen Praxis entsprechen.

Auf Ebene des Bebauungsplans wird durch konkrete Festsetzungen zur Zulässigkeit gewährleistet, dass gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gewahrt sind.

4.4 Städtebauliches Konzept

Die vorliegende Bauleitplanung sieht die Ausweisung von Wohnbauflächen vor, die südlich an die bestehende Bebauung der Ortschaft Hiltersdorf anschließen. Die Ausweisung erfolgt an städtebaulich vertretbarer Stelle. Durch die Lage der Ausgleichsfläche wird eine Aufwertung direkt am Eingriffsbereich geschaffen und damit auch die Auswirkungen auf die Anlieger sowie das Landschaftsbild effektiv verringert. Die eingegrenzte Lage mit umliegendem Baumbestand vermindert eine störende Fernwirkung.

4.5 Artenschutz

Die vorhandenen Strukturen im Bearbeitungsgebiet sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung anthropogen geprägt und deshalb als stark gestört einzustufen. Die Vegetation setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist deshalb eine für den Naturhaushalt eher untergeordnete Bedeutung auf. Besonders wertvolle Lebensräume oder kartierte Biotope werden durch die Planung nicht direkt oder erheblich beeinträchtigt.

Die bisherige Nutzung des Geltungsbereiches sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, die auf Ebene des Bebauungsplans festzusetzen sind, werden somit für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Es wird daher voraussichtlich keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG benötigt.