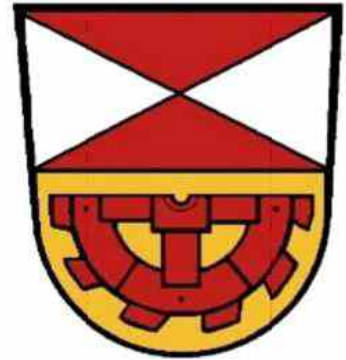


# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf



„Freudenberg West“

Begründung

Stand 09.11.2021



STADT UND RAUM

## INHALT

Entwurf .....	1
<b>1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
1.1 Verfahrensstand.....	3
1.2 Grundlagen.....	3
1.3 Verfahrenswahl .....	4
<b>2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>5</b>
4.1 Bedarfsermittlungen Wohnbauflächenbedarf, verfügbare Flächenpotentiale .....	5
4.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets .....	5
4.3 Siedlungsstruktur / Orts- und Landschaftsbild.....	5
4.4 Städtebauliche Kennzahlen.....	5
<b>5 STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE LEITGEDANKEN .....</b>	<b>5</b>
<b>6 SONSTIGE RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN IM PLANUNGSGEBIET UND IN DER NACHBARSCHAFT .....</b>	<b>6</b>
<b>7 Bericht zur Grünordnung .....</b>	<b>8</b>
<b>8 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>14</b>
<b>A – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>14</b>
1. Art der baulichen Nutzung.....	14
2. Maß der baulichen Nutzung .....	14
3. Bauweise / Anzahl der Wohneinheiten .....	14
4. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen .....	15
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	15
6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind .....	15
7. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports .....	15
8. Verkehrsflächen; Ver- Entsorgung; Abfallwirtschaft.....	15
9. Lärmschutz .....	15
<b>B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG .....</b>	<b>15</b>
1. Öffentliches Straßenbegleitgrün.....	15
2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
3. Private Grünflächen.....	16
4. Grünfläche für den Oberflächenwasserabfluß .....	16

5. Versiegelte und unbebaute Flächen, Grundwasserschutz; Grundwassererneuerung .....	16
5. Leitungsverlegung .....	16
<b>C – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>16</b>
1. Abstandsflächen .....	16
2. Dächer .....	17
3. Einfriedungen .....	17
4. Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen .....	17
5. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie .....	17
6. Führung von Versorgungsleitungen .....	17
7. Wärmepumpen .....	17
<b>D – HINWEISE.....</b>	<b>17</b>
1. Pflanzliste .....	17
2. Wasserwirtschaft .....	21
3. Randeinfassungen von Straßen und Wegen .....	21
4. Leitungs- und Baumschutzabstände .....	21
5. Bodendenkmäler .....	21
6. Bodenuntersuchungen / Altlasten .....	21
7. Grundwasserschutz.....	21
8. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Gefährdungen von geschützten Tierarten .....	22
9. Maßnahmen zur Verwirklichung.....	22
10. Kosten .....	22
<b>9. ANLAGEN .....</b>	<b>22</b>
<b>1. Bedarfsermittlung Wohnbauflächenbedarf, Stand 14.11.2020.....</b>	<b>22</b>
<b>2. Machbarkeitsstudie zur Verbesserung des Hochwasserschutzes „Am Baumgartengraben“, Stand 02.06.2020 .....</b>	<b>22</b>
<b>3. Lärmschutzgutachten Büro IfB Sorge .....</b>	<b>22</b>
<b>4. Betriebsbeschreibung des Eigentümers Fl.Nr. 304, 11/2020 im Zuge des Ortstermins mit der Gemeinde Freudenberg und des Gutachters für das Lärmschutzgutachten .....</b>	<b>22</b>

## 1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

### 1.1 Verfahrensstand

03.12.2019	Aufstellungsbeschluss (Stand 03.12.2020)
18.12.2019	Ortsübliche Bekanntmachung
02.06.2020	Billigung Vorentwurf (Stand 25.05.2020)
02.06.2020	Beschluss zur frühzeitigen Auslegung und Trägerbeteiligung
09.07.2020	Ortsübliche Bekanntmachung
10.07.2020 bis 17.08.2020	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
24.07.2020 bis 27.08.2020	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
06.07.2021	Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung
09.07.2021	Ortsübliche Bekanntmachung
10.07.2021	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
13.07.2021 bis 25.08.2021	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
09.11.2021	Beschluss zur erneuten Auslegung und Beteiligung (§ 4a BauGB)
	Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange (§ 4a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)
	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB)
	Satzungsbeschluss
	Genehmigung
	Ausfertigung
	Ortsübliche Bekanntmachung
	Wirksamkeit

### 1.2 Grundlagen

Grundlagen der Bebauungsplanaufstellung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils aktuellen Fassung. Parallel zur städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes ein Landschaftsplan aufgestellt, der integrativer Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Das Verfahren zur Umweltabschätzung und die Bewertung der

Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 BauGB bilden einen eigenständigen Teil der Begründung (Ziffer 7).

### 1.3 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan besitzt eine Grundfläche von  $3.099 \text{ m}^2 < 10.000 \text{ m}^2$  (GRZ) und liegt an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Der Flächennutzungsplan stellt in dem Planungsumgriff bereits Bauland (WA) zu Verfügung. Die Änderungen wurden mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Freudenberg durchgeführt. Die Genehmigung durch das LRA erfolgt mit Bescheid vom 18.03.1996. Die Bekanntmachung erfolgte am 14. Oktober 1996. Weiterhin ist im Flächennutzungsplan eine Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 4 BauGB dargestellt. Hier ist bei der nächsten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes die Zweckbestimmung „Unterbringung von Anlagen für die Wasserwirtschaft“ zu ergänzen.

Der Bebauungsplan wird mit der genannten Anpassung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung: Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan (3. Änderung, 1996)

## 2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Freudenberg beabsichtigt aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken ein Wohngebiet auszuweisen, um den örtlichen Bedarf zu decken.

### 3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Bei der Ausweisung werden Einfamilienhausgrundstücke und Doppelhausgrundstücke angeboten.

### 4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

#### 4.1 Bedarfsermittlungen Wohnbauflächenbedarf, verfügbare Flächenpotentiale

Die aktuelle Bedarfsermittlung des Wohnbauflächenbedarfs bis in das Jahr 2028 ergibt insgesamt rund 70 WE auf insgesamt 7,0 ha Wohnbaufläche (Siehe Anlage 12.1 zur Begründung). Die Gemeinde Freudenberg bemüht sich seit 2015 durch Ansprache der Grundstückseigentümer, das Flächenpotential für Innenbereichsgrundstücke zu aktivieren. Für den Ortsteil Freudenberg sind die Flächenpotentiale ermittelt. (Siehe Anlage 12.2). Die Eigentümer sind nicht bereit Flächen abzutreten. Die Baulandausweisung beruht auf Flächen, die für die Gemeinde verfügbar sind. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Baulandflächen dargestellt. Für diese Flächen wird, um nun schnell Wohnbauland zu Verfügung stellen zu können, das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB der Städtebaurechtsnovelle 2017 gewählt. Das Bauleitplanverfahren ist bis 2021 abzuschließen.

#### 4.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Planungsgebiet wird derzeit als Ackerland und Holzlagerflächen genutzt und befindet sich ca. 100 m Luftlinie vom Ortszentrum entfernt. Im Osten schließt eine Siedlungsstruktur mit Wohnbebauung an. Im Westen liegt das Freibad Freudenberg. Im Süden grenzen zwei bebaute Grundstücke an. Im Osten ist im Flächennutzungsplan eine öffentliche Grünfläche für einen geplanten Fußballplatz dargestellt, die Fläche wird tatsächlich als Ackerfläche genutzt.

#### 4.3 Siedlungsstruktur / Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgelände fällt von Norden nach Süden ab, im Osten ist die bereits bestehende Flutmulde im Planungskonzept berücksichtigt. Im Südwesten bilden die neue Eingrünung und eine bestehende Hecke den Siedlungsabschluss.

#### 4.4 Städtebauliche Kennzahlen

	<b>m<sup>2</sup></b>
BRUTTOBAULAND GELTUNGSBEREICH	<b>20.039</b>
NETTOBAULAND	<b>10.139</b>
Geplante und vorhandene Verkehrsflächen	4.733
Öffentliche Grünflächen	5.160

### 5 STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE LEITGEDANKEN

#### Topographie

Das Plangebiet ist durch einen Geländeabfall mit insgesamt 7 Höhenlinien als

Nordsüdhang geprägt. Die geplante Bebauung orientiert sich an diesem Höhenverlauf.

### **Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich über die im Norden verlaufende „Badstraße“ an das Ortsverkehrsnetz angeschlossen. Die Binnenerschließung erfolgt durch eine Ringstraße, an einem zentralen Platz kann auf 6 Parkplätzen geparkt und die Versorgungseinrichtungen errichtet, sowie die Müllsammelbehälter der Planstraße E abgestellt werden. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist berücksichtigt

### **Planungskennwerte der Gebäude**

Im Wohngebiet entstehen insgesamt 16 Bauparzellen für Einzelhäuser oder Doppelhäuser. Der Stellplatzschlüssel beträgt pro Wohneinheit 2 Stp. Die notwendigen Stellplätze für das Wohnen können auf den Bauparzellen untergebracht werden. Besucher finden an dem Ringschluss mit insgesamt 6 Parkplätzen ausreichend Platz für Besucherstellplätze.

Im Baugebiet werden zukünftig rund 60 Personen ihren Wohnsitz finden (Durchschnitt: 3 Personen / Haushalt).

### **Bodenordnende Maßnahmen**

Es besteht Flächenverfügbarkeit für das Baugebiet, und die Rückhaltung. Für die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen an dem Gewässer III. Ordnung ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

## **6 SONSTIGE RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN IM PLANUNGSGEBIET UND IN DER NACHBARSCHAFT**

### **Abwasserbeseitigung**

Für die Abwasserbeseitigung ist ein Trennsystem geplant:

In der „Hauptstraße“ verläuft ein Mischwasserkanal (DN 300), der das Schmutzwasser aus dem Baugebiet problemlos aufnehmen kann. Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird in den östlich geplanten Rückhalteteich geleitet, vorgeklärt und gedrosselt. Der Rückhalteteich ist für ein hundertjähriges Regenereignis auszulegen. Für die Ableitung ist nach Maßgabe WWA ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

### **Ausbau Gewässer III. Ordnung**

Im Osten des Bebauungsplanes befindet sich im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gewässer III. Ordnung. Der Gewässerablauf verläuft nördlich aus der Richtung Baumgarten in Richtung Süden. Im nördlichen Bereich befinden sich Zu- und Abläufe in Form von bewirtschafteten Teichen. Das Gewässer endet im Süden in einer Bachverrohrung (DN 800) der gemeindlichen Regenwasserkanalisation. Der gemeindliche Regenwasserkanal endet mit einer Einleitung in den Hammerbach im Bereich des Skiliftes. Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Vorfeld zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (Fassung vom 02.06.2020) beteiligt. Die Wasserwirtschaft weist im Rahmen eines Scopingtermin am 07.04.2014 darauf hin, dass sich die Streckenabschnitte an der Straße nach Baumgarten und die südlich gelegene Abflussmulde im überschwemmungsgefährdeten Bereich befinden. Für die zukünftige Siedlungsentwicklung ist somit der Nachweis zu führen, dass die Baulandausweisung hochwasserfrei bleibt und es zu keiner Verschlechterung der Unterlieger kommt. Darüber hinaus ist der Gemeinde zu empfehlen, Regelungen für einen geordneten Hochwasserschutz im Rahmen eines Gewässerausbaus durchzuführen.

### **Wasserversorgung der Gemeinde Freudenberg**

Die Wasserversorgung findet durch die Gemeinde Freudenberg statt.

### **Baugründe**

Im Baugebiet ist gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, nach der geologischen

Karte als Gneis und im Bereich der Ablaufmulde als Lößlehm vorhanden.

Mit dem Antreffen oberflächennahen Felsen ist zu rechnen. Eine Grundwassernutzung ist nach den Vorgaben des Leitfadens Erdwärmesonden in Bayern vom Juni 2012 in Karstgebieten grundsätzlich nicht mehr zulässig. Eine Baugrunduntersuchung für die öffentlichen Flächen ist durch den Erschließungsträger durchzuführen.

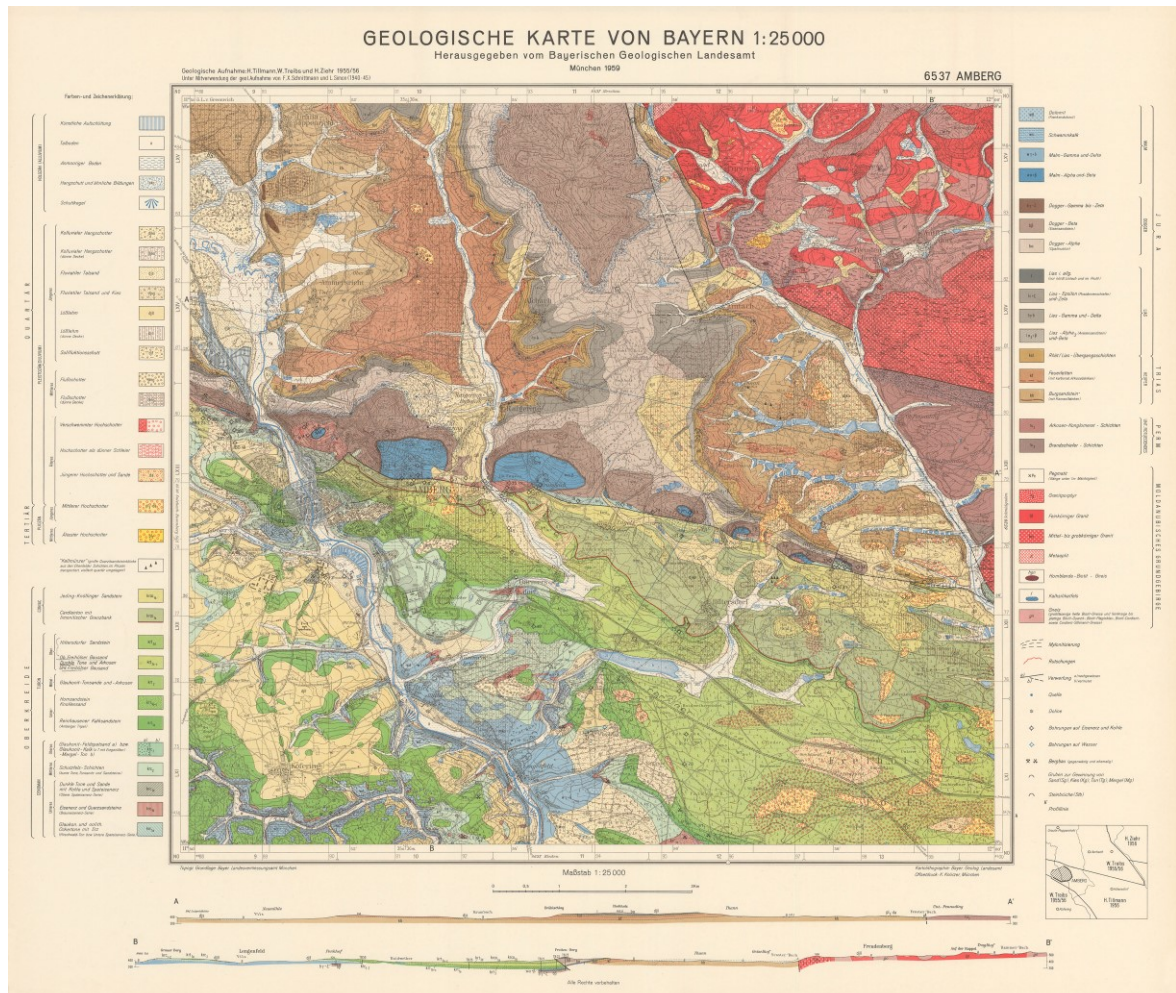


Abbildung: Bodenkarte, Quelle Landesamt für Umwelt

### Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Sorge ifB angefertigt. (Anlage zur Begründung). Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräuschimmissionen verschiedener öffentlicher Straßen (Staatsstraße St 2399, Badstraße und Baumgartener Straße), die Sportgeräuschimmissionen des Freibades, der Tennisplätze und der Eisstockbahn des TC Freudenberg sowie die Gewerbegeräuschimmissionen des Land- und Forstwirtschaftbetriebes Hauptstraße 1, auf der Fl.Nr. 304, Gemarkung Freudenberg ein.

Für die Beurteilung der genannten Lärmquellen waren verschiedene Regelwerke und Rechtsvorschriften heranzuziehen:

Verkehrsgeräusche: Im Bericht 15164.1, Abschnitt 5.2.1 wird darauf hingewiesen, dass mit der Einführung der Zweiten Verordnung zur Änderung der Sechzehnten Verordnung



zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV), wirksam seit 03/2021, bei der Berechnung der Beurteilungspegel für Straßen die RLS-19 anzuwenden ist. Für das Berechnungsverfahren nach RLS-19 liegen jedoch aktuell (04/2021) derzeit beim BAYSIS (Bayerisches Straßeninformationssystem des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr) keine Verkehrszahlen vor. Gemäß Auskunft des BAYSIS werden die neuen Verkehrszahlen vermutlich ab 08/2021 zur Verfügung stehen. Zudem ist im vorliegenden Fall für die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation die DIN 18005 mit dem Beiblatt 1 heranzuziehen. Aufgrund eines Verweises in der DIN 18005, Abschnitt 7.1, und der fehlenden Verkehrszahlen für das Berechnungsverfahren nach RLS-19 erfolgte in diesem Bauleitplanverfahren die Ermittlung der Geräuschemissionen auf öffentlichen Verkehrsflächen daher weiterhin gemäß RLS-90.

Sportgeräusche: Die Ermittlung der Geräuschemissionen erfolgt gemäß VDI-Richtlinie 3770. Parkplätze: Die Ermittlung der Geräuschemissionen erfolgt gemäß RLS-90.

Gewerbegeräusche: Die Ermittlung der Schalleistungspegel erfolgt nach TA Lärm. Gemäß dem vorliegenden Gutachten IB Sorge werden alle genannten Immissionsrichtwerte bis auf die Gewerbegeräuschemissionen des Betriebes Hauptstraße 1, auf der Fl.Nr. 304 eingehalten.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Plangebiet sind für die Gewerbegeräusche aus dem Betrieb auf der Fl.Nr. 304, Gemarkung Freudenberg, aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand erforderlich. Die bauliche Anlage der Lärmschutzwand ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die technischen Erfordernisse sind in Form von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt.

### **Biotop**

Im Planungsgebiet befindet sich ein kartiertes Biotop, das entfallen soll. Der Ausgleich findet in unmittelbarer Nachbarschaft durch die Verpflanzung bestehender Hecken und Neupflanzung für eine wirksame Ortseingrünung statt.

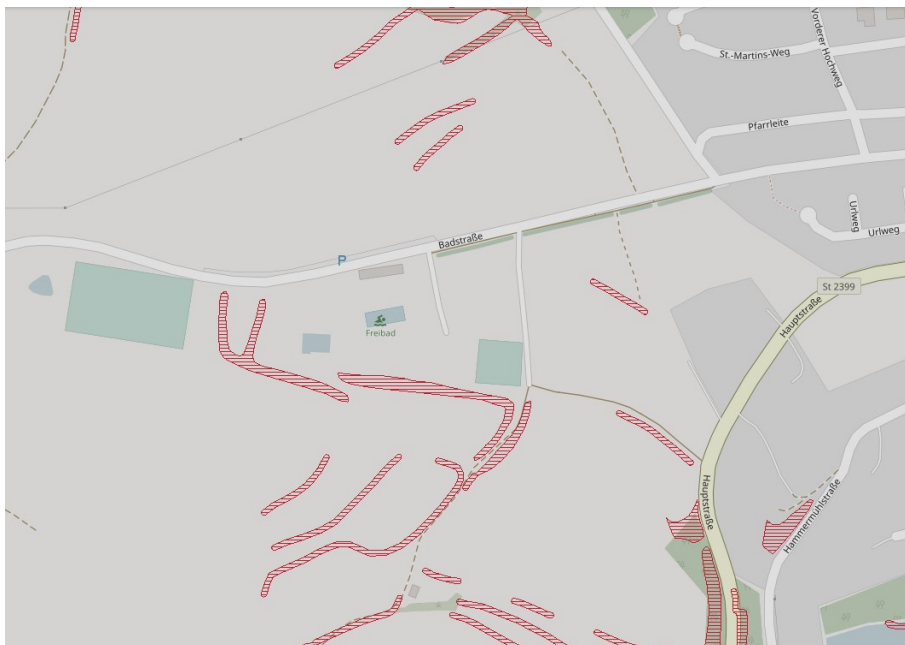


Abbildung: Biotopkartierung, Quelle Landkreis Amberg-Weizsach

## **7 BERICHT ZUR GRÜNORDNUNG**

### **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Das Bauland wird entsprechend den Zielen des Regionalplanes zu Verfügung gestellt.

### **Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne**

Nach § 1(6) Nr. 7 Punkte a bis i sowie § 1a BauGB sind bei der Änderung und Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zusammen mit dem Naturschutz und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Es werden im vorliegenden Fall die Verfahren zur Umweltabschätzung mit der

- naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung,
- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP- Pflicht),
- Artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP- Prüfung),
- Flora-Fauna-Habitats-Verträglichkeitsprüfung (ABSP Prüfung)

zusammenfassend betrachtet und in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Betrachtung über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für das Bebauungsplanvorhaben besteht nach § 13b BauGB keine unmittelbare Ausgleichspflicht. Im Konzept ist die Ortseingrünung inklusive der Rückhaltung dem Baugebiet zugeordnet.

### **UVP-Pflicht des Bebauungsplanes**

Für das Bebauungsplanvorhaben besteht nach Anlage 1, Nummer 18.7.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit, keine unmittelbare UVP-Pflicht. Ebenfalls besteht keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls da sich der Flächenanteil, der von neuen Anlagen überdeckt wird unterhalb des Größenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup> befindet.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP Landkreis Amberg-Sulzbach)**

Bezüglich der Naturausstattung innerhalb des Planungsgebietes liegen im ABSP keine Daten vor.

### **Biotopkartierung**

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine Biotopfläche. Diese wird zwar überplant, jedoch in direkter Nähe Ersatz geschaffen.

### **FFH Gebiete**

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Flora- Fauna- Habitat- Gebietes. Eine Verträglichkeitsprüfung ist somit entbehrlich.

### **FNP, Landschaftsplan**

Im Plan finden sich keine Zielvorgaben für den Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft.

### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Vorabschätzung)**

Nach der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 04.08.2020, 53-D , ist eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung entbehrlich.

### **Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplänen**

#### **Regionalplan der Oberpfalz Nord**

In der Begründungskarte 6 „Erholung“ wird der Gesamtbereich Freudenberg als „für Erholungszwecke aufgesuchtes Gebiet“ dargestellt. Weitere Vorgaben aus dem Regionalplan bestehen nicht.

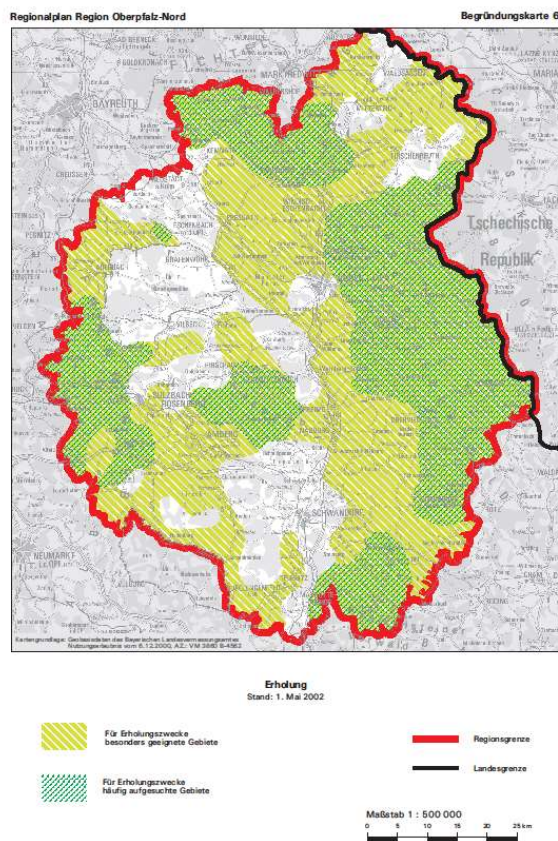


Abbildung: Begründungskarte 6 „Erholung“

### Denkmalschutz, Bodendenkmal

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bodendenkmäler. Im Bereich der geplanten Zufahrt befinden sich ein Flurkreuz und eine Bank. Es wird vorgeschlagen beide in den Bereich der östlichen öffentlichen Grünfläche am Geh- und Radweg der Badstraße zu versetzen.

### Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus Kneis. Der Untergrund erschwert die Versickerung von Niederschlägen vor Ort. Es sind keine Vorkommen von Altlasten im Planungsgebiet bekannt. Die Böden haben keine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Eine Baugrunduntersuchung liegt noch nicht vor.

**Auswirkungen:** Das Maß der baulichen Nutzung beträgt 0,3 GRZ.

**Ergebnis: Geringe Erheblichkeit**

#### Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)

Beschreibung: Zu beachtende Aspekte zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden die Erholungseignung des Raumes, der Lärmschutz und die Luftreinhaltung. Übergeordnete Wanderwege sind nicht betroffen. Ein Lärmschutzgutachten wird im Verfahren erstellt.

Auswirkungen: Der Lärmschutz wird durch geeignete passive und aktive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet.

### **Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit**

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt im Anschluss an bebaute Ortsteile. Eine Ortseingrünung zur Ausbildung eines Ortsrandes wird berücksichtigt. Die Ausbildung eines geeigneten städtebaulichen Abschlusses durch die Festsetzung der Geschossigkeit und der Dachformen ist berücksichtigt.

Für die beiden Zufahrten müssen je eine Linde an der Badstraße gefällt werden. Die Ersatzpflanzungen erfolgen durch drei Baumstandorte an den öffentlichen Parkplätzen.

**Auswirkungen:** Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt.

**Ergebnis: Geringe Erheblichkeit**

#### **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

Beschreibung: Im Bereich des Baulandes bestehen keine oberirdischen Gewässer, der Quellhorizont wird nicht tangiert. Die Niederschlagswasserableitung wird gefasst abgeleitet.

Die bereits bestehende Abflusmulde ist in der Abschätzung von Maßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren (Stand 02.04.2019) untersucht, planungsrechtlich relevante Maßnahmen, wie die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Maßnahmen für die Regenrückhaltung“ sind in den Bebauungsplan integriert.

**Auswirkungen:** Für die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen an dem Gewässer III. Ordnung ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

**Ergebnis: Geringe Erheblichkeit**

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Beschreibung: Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb einer Kaltluft-Abflussbahn. Die lufthygienische Situation wird durch den Hausbrand des Gebäudebestandes im Dorfkern und durch regionale Belastungen beeinflusst. Genauere Daten liegen dazu nicht vor.

**Auswirkungen:** Der Bebauungsplan führt zu entsprechenden siedlungsüblichen Kfz-Verkehr.

**Ergebnis: Geringe Erheblichkeit**

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Beschreibung: Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich ein Biotop. Einer Versetzung der Heckenstruktur und die Vernetzung mit dem südlichen Bestand werden berücksichtigt. Ansonsten besteht die Fläche aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzfläche und wird als Lagerplatz für Nutzholz verwendet.

**Auswirkungen:** Durch die Bautätigkeit werden die Lebensräume der Tiere und Pflanzen zerstört. Ersatzmaßnahmen sind vorgesehen.

**Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit**

#### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Wird das Verfahren nicht durchgeführt, verbleiben die landwirtschaftlichen Nutzflächen.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu vermeiden und zu minimieren. Verbleibende unvermeidliche Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Um den Belang des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen wurden folgende Schritte

durchgeführt und es werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
<b>Schutzgut Boden</b>	Reduziertes Maß der baulichen Nutzung (GRZ) und Festsetzungen zur unbebauten Fläche. Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen und höhenmäßigen Einfügung.
<b>Schutzgut Mensch (Lärm / Erholung)</b>	Integrierte Grünordnung.
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>	Differenzierter städtebaulicher Entwurf zur Vermeidung der Riegelbildung. Ortsbildpflege / Höhenbeschränkung der Gebäude durch eine entsprechende Höheneinordnung und Systemschnitte der neuen Gebäude. Gestalterische Festsetzungen für Gebäude und Ausbildung der Dachlandschaften.  Integrierte Grünordnung, Ortsrandbegrünung, Vorhaltung einer Fläche für die Wasserwirtschaft
<b>Schutzgut Grundwasser / Oberflächenwasser</b>	Festsetzung eines Trennsystems mit Rückhaltung. Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit (wasserdurchlässige Materialien, Reduzierung Maß der baulichen Nutzung),  Wasserwirtschaftliche Maßnahmen am Gewässer III. Ordnung
<b>Schutzgut Klima / Luft</b>	Gebäudestellungen (Süden, Westen) und Festsetzungen ermöglichen Fotovoltaikanlagen. Reduziertes Maß der baulichen Nutzung (GRZ) und Festsetzungen zur Sicherung unbebauter Flächen.
<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>	Zur Vermeidung von Artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Rodung von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September jeden Jahres durchzuführen. Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen und Bäumen im Planungsgebiet (Artenliste gemäß Begründung) und Vernetzung der Grünstruktur. Im Planungsgebiet werden in den öffentlichen Grünflächen Ersatzlebensräume angeboten.

**Zusammenfassung:**

Die Gemeinde Freudenberg beabsichtigt aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken ein Wohngebiet auszuweisen, um den örtlichen Bedarf zu decken. Im Gebiet sind für die aufgeführten Schutzgüter Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltbelange im städtebaulichen Konzept berücksichtigt.

**Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der Ausweisungsstandort ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der die Alternativen abgewogen hatte.

**Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten und der bisherigen Projektdaten erstellt.

### **Monitoring**

Die Gemeinde ist verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Die Gemeinde Freudenberg führt folgende Eigenkontrollen durch, um die tatsächliche Umsetzung der Umweltstandards zu gewährleisten:

- Ortsbegehungen während der Bauphase (§ 4c BauGB)
- Unterrichtung der Gemeinde durch Fachbehörden (§ 4 Abs. 3 BauGB).

## Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die vorliegende Planung soll ein Baugebiet geschaffen werden, dass die Errichtung von Wohngebäuden bis zu 3 Wohneinheiten anbietet. Im Geltungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt und darauf aufbauend im Rahmen einer Konfliktanalyse die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen und Tiere, Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter ermittelt.

## Zusammenfassende Übersicht über die Schutzgüter:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	gering	mittel	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere/Pflanzen	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Lärm, Immissionen)	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

## 8 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### A – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Freudenberg West“ umfasst teilweise (\*) folgende Grundstücke der Gemarkung Freudenberg:

187 (\*), 270, 270/2, 272/1, 273/1, 274/1, 275/1, 285, 285/3 (\*), 285/4, 292(\*), 293(\*), 295, 296, 297, 298, 299, 383/3(\*).

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet entstehen Wohngebäude mit der Höchstgrenze zwei Vollgeschosse und mit Satteldächern / Walmdächern / Pultdächern.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Der zukünftigen Nutzung angepasst werden im Baugebiet entsprechende Nutzungszahlen festgesetzt.

#### 3. Bauweise / Anzahl der Wohneinheiten

Festgesetzt ist die offene Bauweise um die Riegelbildung zu vermeiden und die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten um den Sozialfrieden zu gewährleisten.

#### **4. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen**

Es können verschiedene Haustypen im Gebiet realisiert werden, deren Höhenentwicklung festgesetzt wird, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen. Die Art der Festsetzung und die Definition der höhenmäßigen Einordnung ist ausreichend, um Gebäude mit den entsprechenden Vollgeschossen realisieren zu können.

#### **5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß für die zulässige Bebauung ist für den durchschnittlichen Wohnraumbedarf angemessen. Der Anteil der Flächenversiegelung durch Bebauung auf den Parzellen wird durch das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO) und die städtebauliche Anordnung der Gebäude bzw. Nebengebäude begrenzt.

#### **6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

Zur Sicherheit der Verkehrsteilnehmer, insbesondere der Fußgänger und Radfahrer sind entsprechende Sichtfelder festgesetzt.

#### **7. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports**

Die Standorte von Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports und Garagen sind so festgelegt, dass eine flächensparende Bauweise mit allen erforderlichen baulichen Anlagen funktional und gestalterisch sichergestellt wird.

#### **8. Verkehrsflächen; Ver- Entsorgung; Abfallwirtschaft**

Die Binnenerschließung des Baugebiets erfolgt durch eine neu zu errichtende Ringstraße und den Straßenstich der Planstraße D. Die Ringstraße bindet an die „Badstraße“ an. Die notwendigen Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich werden eingehalten. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die zukünftigen öffentlichen Erschließungsstraßen, die ausreichend Platz für die Spartenanlagen und den geplanten Kanal bieten.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Gemeinde Freudenberg sichergestellt. Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk GmbH.

Die festen Abfallstoffe sind entsprechend der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Amberg-Weizsach zu entsorgen.

#### **9. Lärmschutz**

Das Baugebiet wird durch die Lärmemissionen des Landwirtschaftlichen Betriebes auf der Fl.Nr. 304 gemäß Rasterlärnkarte des Lärmschutzgutachtens, IB Sorge, beeinträchtigt.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Baugebiet Freudenberg West ist die festgesetzte bauliche Nutzung Wohnen gemäß § 4 BauNVO erst nach der Errichtung der Lärmschutzmaßnahmen gemäß Lärmschutzgutachten, IB Sorge, zulässig.

### **B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

#### **1. Öffentliches Straßenbegleitgrün**

Die Festsetzung dient zur Sicherstellung der Erstbepflanzung und zum Erhalt öffentlicher Baumpflanzungen.

#### **2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von**



## Boden, Natur und Landschaft

Als Ersatz der nach Art. 16 Abs.1 Nr. 1 BayNatschG geschützten Hecke (6537-0055-041) auf den Fl.Nrn. 292 und 299 (Teilflächen) erfolgt eine Ersatzpflanzung der Hecke ist mittels eines Pflanzplans in Bezug auf die Pflanzfläche, Artenzusammensetzung, Pflanzschema und Pflanzzeitpunkt.

### 3. Private Grünflächen

Die Festsetzung dient zur Sicherstellung der Anlage privater Freiflächen und deren Erhalt.

### 4. Grünfläche für den Oberflächenwasserabfluß

Die Festsetzung dient der gefahrlosen Ableitung von Oberflächenwasser.

### 5. Versiegelte und unbebaute Flächen, Grundwasserschutz; Grundwassererneuerung

Es sind Maßnahmen festgesetzt, die zur Vermeidung großflächiger Versiegelung, zur Rückhaltung auf den Baugrundstücken und zum Grundwasserschutz führen sollen.

### 5. Leitungsverlegung

Für den dauernden Erhalt der Baumpflanzungen wird auf die gesetzlichen Mindestabstände verwiesen.

## C – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Abstandsflächen

Die Berechnung der Abstandsflächen erfolgt im Plangebiet nach den Vorgaben des Art. 6 BayBO 2021. Eine maßvoll verdichtete Bebauung wird durch Baugrenzen- und Höhenfestsetzung sichergestellt.

Die auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit Art 6 BayBO 2021 basierende Festsetzung der Lärmschutzmaßnahme als Wall – Wandkombination entlang der Grundstücke Fl.Nrn. 304, 302 und teilweise 301 wird notwendig, um für die Bauparzellen im Planungsgebiet Freudenberg West gesunde Wohnverhältnisse mit einem Gartenanteil und ausreichende Belichtungssituationen zu gewährleisten (Städtebauliches Konzept: Vorgeschlagene Parzellenstruktur mit Haupt- und Nebengebäuden im Planblatt).



Systemskizze Lärmschutzanlage als Wall-Wandkombination

Auch für die benachbarte Hofstelle auf Fl.Nr. 304 wird keine Verschlechterung der Situation durch die festgesetzte Lärmschutzanlage herbeigeführt werden. Abgestellt wird hierbei auf die aktuelle Nutzung durch einen Holzzurichtungsplatz, das Interesse diesen Bereich weiter als Holzplatz zu nutzen, die atypische Fallgestaltung durch Niveauveränderungen der Fl.Nr. 304 an der nördlichen Grundstücksgrenze und die Ablehnung von Lärmschutzmaßnahmen auf dem Grundstück Fl.Nr. 304 (Variantenprüfung Lärmschutzmaßnahmen: Siehe Abwägungstabelle BürgerInnen, Stand 06.07.2021).

Lage, Länge und Höhe der Lärmschutzanlage im Planblatt ergibt sich aus dem Ergebnis des Lärmschutzgutachten (siehe Anlage Lärmschutzgutachten IfB Sorge in der Begründung).

## **2. Dächer**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Im Baugebiet sind gleichseitige Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen beziehen sich auf maximal festgesetzte Firsthöhen im Baugebiet.

Die Dachformen für Carports und Garagen werden festgesetzt, um eine qualitätvolle Ausführung der Nebenanlagen zu gewährleisten.

## **3. Einfriedungen**

Die Gestaltung der Einfriedungen wird festgesetzt, um ein harmonisches Gesamtbild an der Grenze zum öffentlichen Raum zu erzielen.

## **4. Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen**

Aufgrund der Hangneigung im Baugebiet sind Festsetzungen zur Modellierung eines natürlichen, aufgefüllten oder abgetragenen Geländes zu erlassen.

## **5. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Ein einheitliches Energiekonzept ist nicht durchsetzbar, da die einzelnen Wohneinheiten nicht gleichzeitig und vom verschiedenen Bauherrn errichtet werden. Festsetzungen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie und eine optimale Ausrichtung der Gebäude sind berücksichtigt.

## **6. Führung von Versorgungsleitungen**

Zur Verhinderung von Freileitungen wird die unterirdische Führung festgesetzt.

## **7. Wärmepumpen**

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen sind im Baugebiet zulässig. Aufgrund der Summenwirkung zulässigerweise errichteter Anlagen und / oder schallverstärkenden örtlichen Gegebenheiten wird grundsätzlich eine Einhausung oder Errichtung in Innenräumen vorgeschrieben.

## **D – HINWEISE**

### **1. Pflanzliste**

Pflanzen-Artenliste für Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen. Vorrangig sollten heimische standortgerechte Arten verwendet werden. Zusätzlich aufgeführt sind eingebürgerte Arten, die einen ökologischen Wert als Nahrungs- und Brutgehölz für Vögel

und als Bienenweide besitzen.

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit).

**A. Großkronige Bäume:**

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia x intermedia 'Pallida'	-	Kaiserlinde

**B. Mittel- und kleinkronige Bäume:**

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Crataegus 'Carrierei'	-	Apfeldorn
Crataegus coccinea	-	Scharlachdorn
Crataegus crus-galli	-	Hahnendorn
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus prunifolia	-	Pflaumenblättriger Weißdorn
Fraxinus ornus	-	Blumenesche
Malus communis	-	Garten-Apfel
Malus silvestris	-	Holzapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus avium 'Plena'	-	Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus cerasifera	-	Kirschpflaume
Prunus domestica	-	Zwetschge
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Prunus padus	-	Gemeine Traubenkirsche
Pyrus calleryana	-	Stadtbirne
Pyrus communis	-	Gartenbirne
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
Quercus robur 'Fastigiata'	-	Säuleneiche
+ Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	-	Straßenakazie
Sorbus aria 'Magnifica'	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Gem. Eberesche, Vogelbeerbaum
Sorbus aucuparia var. edulis	-	Eßbare Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeerbaum
+ Taxus baccata	-	Gewöhnliche Eibe

**C. Sträucher (über 2 m Höhe)**

Acer campestre	-	Feldahorn
Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	-	Kupferfelsenbirne

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Cotoneaster, in hohen Arten wie	-	Felsenmispel
Crataegus, in Arten wie Abs. B.	-	Dorn
+ Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	-	Sanddorn
+ Ligustrum vulgare	-	Liguster
+ Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	-	Wintergrüner Liguster
+ Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
+ Lycium barbarum	-	Gewöhnlicher Bocksdorn
Prunus, in Arten wie Abs. B.	-	Kirsche, Zwetschge
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyracantha in Arten u. Sorten	-	Feuerdorn
Ribes aureum	-	Goldjohannisbeere
Ribes divaricatum	-	Amerik. Wildstachelbeere
Ribes sanguineum	-	Blutjohannisbeere
+ Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rosa, in Arten wie: R. canina	-	Hundsrose
R. glauca (R. rubrifolia)	-	Blaue Hechtrose
R. multiflora	-	Vielblütige Rose
R. rubiginosa	-	Schottische Zaunrose
R. rugosa	-	Apfelrose
Salix, in Arten wie S. caprea mas	-	Kätzchenweide
S. purpurea	-	Purpurweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Syringa in Arten u. Sorten	-	Flieder
+ Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
+ Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

**D. Sträucher (unter 2 m Höhe)**

Aronia melanocarpa	-	Apfelbeere
Berberis, niedrige Arten	-	Berberitze
Cornus stolonifera 'Kelsey'	-	Niedriger Hartriegel
Cotoneaster, niedrige Arten	-	Felsenmispel
+ Cytisus scoparius	-	Besenginster
+ Genista tinctoria	-	Färberginster
+ Ligustrum obtusifolium	-	
var. regelianum	-	Niedriger Liguster
+ Ligustrum vulgare 'Lodense'	-	Zwergliguster
Potentilla, in Arten u. Sorten	-	Fünffingerstrauch
Ribes alpinum	-	Alpenjohannisbeere
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	-	Stachelbeere
Rosa, in niedrigen Arten wie:	-	Allgemeine Strauchrose
R. arvensis	-	Feldrose
R. pimpinellifolia (R. spinosissima)	-	Bibernellrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Spiraea in Arten u. Sorten	-	Spierstrauch
+ Symphoricarpos, in Arten u. Sorten	-	Schneebeere

**E. Gehölzarten für freiwachsende Sichtschutzhecken - Ortsrandeingrünung**

	Acer campestre	-	Feldahorn
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Cornus mas	-	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	-	Haselnuß
+	Ligustrum vulgare	-	Liguster
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Rosa canina	-	Hundsrose
	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
+	Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
+	Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

## F. Kletter- und Schlingpflanzen

zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen

### Selbstklimmend:

+	Hedera helix	-	Efeu
	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	-	Wilder Wein
	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	-	Wilder Wein

### Rankhilfe erforderlich:

	Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
+	Clematis, starkwüchsige Arten	-	Waldrebe
	Humulus lupulus	-	Hopfen
	Lonicera, in Arten	-	Geißblatt
	Polygonum aubertii	-	Knöterich
	Rosa, in Sorten	-	Kletterrosen
+	Wisteria sinensis	-	Blauregen

## G. Trockenheitsresistente Pflanzen für extensive Dachbegrünung

### Sedum, Arten wie

	S. acre	-	Scharfer Mauerpfeffer
	S. album	-	Weißer Mauerpfeffer
	S. reflexum	-	Felsenmauerpfeffer

### Kräuter / Stauden, Arten wie

	Allium schoenoprasum	-	Schnittlauch
	Dianthus carthusianorum	-	Karthäusernelke
	Hieracium pilosella	-	Kleines Habichtkraut
	Potentilla verna	-	Frühlingsfingerkraut
	Petrorhagia saxifraga	-	Felsennelke

### Gräser, Arten wie

	Agrostis tenuis	-	Rotes Straußgras
	Festuca ovina	-	Schafschwingel
	Festuca rubra	-	Rotschwingel

Ansonsten sind die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschafts-

entwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten.

#### **H. Empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:**

##### Bäume / Hochstämme und Stammbüsche

mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm

##### Solitärsträucher

3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm

##### Sträucher

verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm

##### Bodendeckende Gehölze

3-9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

## **2. Wasserwirtschaft**

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Freudenberg. Die Kosten für den Anschluss werden entsprechend den Regelungen der Satzung des Trägers der Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Seitens der Wasserwirtschaft erfolgte am Scopingtermin, 07.04.2014, der Hinweis, dass für die zukünftige Siedlungsentwicklung der Nachweis zu führen ist, dass die zu bebauenden Flächen hochwasserfrei bleiben und für Unterlieger keine Verschlechterung eintritt. Die bereits bestehende Abflussmulde ist in der Machbarkeitsstudie zur Verbesserung des Hochwasserschutzes (Stand 11/2019, Stadt und Raum) untersucht, planungsrechtlich relevante Maßnahmen sind in die Bauleitplanung integriert. Für die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen an dem Gewässer III. Ordnung ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

## **3. Randeinfassungen von Straßen und Wegen**

Der Hinweis dient der Duldungspflicht des jeweiligen Grundstückserwerbers.

## **4. Leitungs- und Baumschutzabstände**

Der Hinweis dient der Beachtung von Mindestabständen für Baumpflanzungen zu unterirdischen Versorgungsleitungen.

## **5. Bodendenkmäler**

Der Hinweis dient der Beachtung der Belange des Landesamtes für Denkmalpflege.

## **6. Bodenuntersuchungen / Altlasten**

Der Hinweis ist an die Bauwerber gerichtet, auf dem Baugrundstück entsprechende Bodenuntersuchungen vor Planungsbeginn zu veranlassen.

## **7. Grundwasserschutz**

Der Hinweis dient der Beachtung der Belange des Grundwasserschutzes.

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

## **8. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Gefährdungen von geschützten Tierarten**

Durchführung sämtlicher vorhabensbedingter erforderlicher Rodungsarbeiten und Abbrucharbeiten darf nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum zwischen 1.10. und 28.02. durchgeführt werden.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Die Gemeinde Freudenberg beabsichtigt die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

## **10. Kosten**

Die anfallenden Kosten werden durch den Erschließungsträger ermittelt.

Voraussichtlich fallen bei folgenden Maßnahmen Kosten an:

- Straßenbau (inklusive Straßenbeleuchtung und Bepflanzung)
- Kanalbaumaßnahmen
- Regenwasserrückhaltebecken
- Grünordnung

## **9. ANLAGEN**

1. Bedarfsermittlung Wohnbauflächenbedarf, Stand 14.11.2020
2. Machbarkeitsstudie zur Verbesserung des Hochwasserschutzes „Am Baumgartengraben“, Stand 02.06.2020
3. Lärmschutzgutachten Büro IfB Sorge
4. Betriebsbeschreibung des Eigentümers Fl.Nr. 304, 11/2020 im Zuge des Ortstermins mit der Gemeinde Freudenberg und des Gutachters für das Lärmschutzgutachten