

# Bebauungsplan „Schmidgaden-Mitte“



**Gemeinde Schmidgaden**  
Landkreis Schwandorf

**Begründung**  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

- Entwurf vom 11.05.2022 -

**LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

SIEGFRIED LÖSCH DIPL.ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKT  
Fuggerstraße 9a D-92224 Amberg

Telefon 09621 / 6000 57

Telefax 09621 / 6000 58

Email: [sl@loesch-landschaft.de](mailto:sl@loesch-landschaft.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
1	Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht .....	3
2	Beschreibung des Planungsgebietes .....	3
3	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	5
4	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	7
<b>B</b>	<b>GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG</b> .....	<b>10</b>
<b>C</b>	<b>KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANE- RISCHER SICHT</b> .....	<b>11</b>
1	Textliche Festsetzungen .....	11
2	Örtliche Bauvorschriften .....	12
3	Textliche Hinweise .....	13
	Quellen- und Literaturverzeichnis .....	17

# A BEGRÜNDUNG

## 1 Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht

Am 11.05.2022 hat die Gemeinde Schmidgaden die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schmidgaden-Mitte“ beschlossen, um der steten Nachfrage nach Wohnflächen in der Gemeinde nachkommen zu können. Das Baugebiet liegt gem. Flächennutzungsplan im Dorfgebiet von Schmidgaden und ist z.T. bebaut. Im Norden, Osten und Süden schließt Bebauung an. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, was nach Rücksprache mit dem Sachgebiet 3.2 beim Landratsamt Schwandorf im Grundsatz die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB<sup>1</sup> ermöglicht.

Das beschleunigte Verfahren kann ferner aus folgenden Gründen durchgeführt werden (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2-5 BauGB):

- Die maßgebende festgesetzte Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt entsprechend unter 20.000 m<sup>2</sup>. Gem. § 13a Abs. 2 Halbsatz 4 BauGB gilt der durch das Vorhaben zu erwartende Eingriff damit als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. **Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist deshalb nicht anwendbar.**
- Es wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es werden keine Natura2000-Gebiete beeinträchtigt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen durch schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde als Dorfgebiet bzw. Grünfläche dargestellt. Diese Darstellungen bleiben im Grundsatz erhalten, es sind aber Anpassungen beim Zuschnitt beider Flächennutzungen notwendig. **Der FNP wird** nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend **redaktionell angepasst.**

**Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes entsprechend § 2a BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht notwendig.**

## 2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das geplante Vorhaben umfasst bisher als Grünland und ehem. Hofstelle genutzte Teilflächen der Flurstücke 42, 44 und 55/2 (Gmk. Schmidgaden) im Dorfzentrum von Schmidgaden unmittelbar nördlich dem Lohgraben. In direkter Nähe befinden sich Bankgebäude, die BRK Bereitschaft Schmidgaden und der Festplatz der Gemeinde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

---

<sup>1</sup> vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021

Im Norden:    Bebauung (Hofstellen)  
Im Osten:     Obere Dorfstraße und Bebauung  
Im Süden:     Lohgraben und begleitender Fußweg  
Im Westen:    Acker

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 6.900 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen ca. 5.200 m<sup>2</sup> auf die Festsetzung als Dorfgebiet (MD) entsprechend der umliegenden Baustruktur im Ortszentrum. Weitere 700 m<sup>2</sup> werden von Straßenverkehrsflächen mit begleitendem Fußweg, Wendeplatz und Müllplatz eingenommen. Im Süden wird entlang dem Lohgraben eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wasserversickerung/Wasserrückhalt (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Die mit Gebäuden überbaubare Fläche wird über Baugrenzen geregelt. Als Grundflächenzahl gilt 0,5, als Geschossflächenzahl 1,0.

### Höhenlage, Topographie

Das Vorhabensgebiet liegt im Ortszentrum von Schmidgaden in einer Höhenlage von etwa 380 m ü NN und fällt von Nord nach Süd zum Lohgraben hin um ca. 4 m ab.

### Geologie, Böden

Naturräumlich liegt das Gebiet zentral im Pennading-Schmidgadener Halbgraben (Naturraum 70-E)<sup>2</sup> als Bestandteil der Senke des Oberpfälzischen Hügellandes. Es handelt sich um eine flachwellige und hügelige Landschaft, die eine markante Geländestufe zum nördlich anschließenden Vorderen Oberpfälzer Wald mit Höhenunterschieden bis zu 200 m bildet.

Die niederen Partien der Naturraumeinheit werden von tertiären und quartären Kiesen, Sanden und Tonen gebildet, der zergliederte Höhenzug im Süden der Einheit besteht aus Granit und Gneis. Die Deckschichten bestehen überwiegend aus (Pseudogley-)Braunerden. Bereits Ende des 19. Jahrhunderts wurden die vorhandenen Braunkohlelagerstätten abgebaut, darüber hinaus sind große Tonlagerstätten in der Einheit vorhanden (URL1, BAYSTMLU 1997).

### Klima

Das Oberpfälzer Hügelland in seiner Gänze liegt im Regenschatten der westlich vorgelagerten Frankenalb, die durchschnittlichen Jahresniederschläge betragen 600-700 mm. Die mittleren Jahrestemperaturen liegen bei 6-7,5°C (BAYSTMLU 1997).

Lokalklimatisch dient die landwirtschaftliche Fläche im Geltungsbereich als Kaltluftentstehungsgebiet. Ein Abtransport der Luftmassen über den Lohgraben nach Osten ist durch die östlich anschließende Bebauung von Schmidgaden mit teilweiser Verrohrung des Gewässers aber stark behindert bzw. nicht möglich.

### Nutzung

Der Geltungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Nordosten liegt eine aufgelassene Hofstelle mit Gebäuden, Lagerflächen und typischem Siedlungs-

---

<sup>2</sup> Im ABSP zum Lkr. Schwandorf (BAYSTMLU 1997) ist die Naturraumeinheit als Schmidgaden-Weidinger Graben (70-D) bezeichnet. Die geografische Lage ist identisch.

grün. Ein Schuppen befindet sich im Osten am Gehweg. Der Großteil der Gebäude wird im Rahmen der Planung abgebrochen.

### Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Das ca. 50 m nördlich gelegene Bodendenkmal „Mittelalterlicher Turmhügel“ (Nr. D-3-6538-0037) ist von einem Wohnhaus überbaut. Die „Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt“ (Nr. D-3-76-159-1) in Schmidgaden bildet zusammen mit der Kirchhofbefestigung und dem Kriegerdenkmal das nächstgelegene Baudenkmal in ca. 100 m östlicher Entfernung. Hier ist ein weiteres Bodendenkmal (Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, Nr. D-3-6538-0069) gelistet (URL2).

### Biotope und Schutzgebiete

Im und bis zu 250 m um den Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete, amtlich kartierten oder gem. § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope vorhanden (URL3).

### Bauliches Umfeld / Ortsbild

Das Baugebiet liegt im Ortskern von Schmidgaden. Die direkte Nachbarschaft bilden nach Norden, Osten und Süden Bauflächen mit z.T. landwirtschaftlichen Hofstellen (ohne Viehhaltung). Westlich schließen Ackerflächen an. Südlich dem Geltungsbereich verläuft der Lohgraben als begradigtes Gewässer mit begleitendem Fußweg.

### Potenzielle Natürliche Vegetation (PNV)

Das Vorhabensgebiet liegt hinsichtlich der potenziellen natürlichen Vegetation im Übergang zwischen Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald (im östlichen Bereich) und Pfeifengras-(Buchen-)Stieleichenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald und örtlich Rauschbeeren-Kiefern-Moorwald im westlichen Bereich (URL4).

## **3 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

### **3.1 Verkehrserschließung**

Die übergeordnete Verkehrsanbindung des geplanten Dorfgebietes erfolgt über die innerörtlichen Straßen „Obere Dorfstraße“ und „Hauptstraße“ (Kreisstraße SAD 24) an die St 2040 und von hier aus über die Anschlussstelle Trisching an die BAB 6 bzw. über die St 2040 und St 2156 an die BAB 93 (Anschlussstelle Nabburg). Südwärts ist über die „Hauptstraße“ und SAD 24 ein Anschluss an die St 2151 bis zur BAB 93 (Anschlussstelle Schwarzenfeld) bzw. über verschiedene Anschlüsse zur B85 gegeben.

Für die innere Erschließung wird eine ca. 115 m langer Straßenstich abgehend von der „Oberen Dorfstraße“ errichtet. Die Fahrbahn endet in einem Wendehammer für Pkw (Abmessungen ca. 11,75 x 9 m) und wird mit einem begleitenden ebenerdigen und damit befahrbaren Fußweg (ca. 1,20 m) ausgebildet. Die Gesamtbreite umfasst 6 m. Die Straßenflä-

che wird mit Asphalt befestigt, der Gehweg wird über Betonpflaster optisch von der Fahrbahn abgegrenzt.

### **3.2 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Gewerbegebietes wird durch Anschluss an die bestehende Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Gemeinden Fensterbach und Schmidgaden gesichert. Das Wasserdargebot und die Druckverhältnisse erlauben einen problemlosen Anschluss des geplanten Baugebiets an die vorhandene Wasserversorgungsanlage.

### **3.3 Abwasserentsorgung**

Anfallendes Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalsystem von Schmidgaden im Trennsystem in einer Schmutzwasserkanalisation gesammelt und der Kläranlage Schmidgaden zugeführt.

Das anfallende Niederschlagwasser von den Dach- und Verkehrsflächen wird auf der südlichen Grünfläche über eine Sickermulde in Erdbauweise ( $V = 75 \text{ m}^3$ ) versickert und gedrosselt in den südlich verlaufenden Lohgraben (Flur-Nr. 1307 Gmk. und Gde. Schmidgaden) eingeleitet (vgl. Anlage 2: SEUSS 2022). Detaillierte Ausführungen werden im Rahmen der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden erarbeitet und mit den Bauantragsunterlagen vorgelegt. Die entsprechenden Regelwerke (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer – TREN OG) finden in ihrer jeweils aktuellen Fassung Beachtung.

### **3.4 Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch die Bayernwerk AG (ehemals E.ON Bayern) sichergestellt.

### **3.5 Müllentsorgung**

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Schwandorf zuständig. Es gelten die landkreis-spezifischen Regelungen zur Müllentsorgung.

Im Einmündungsbereich der Stichstraße zur „Oberen Dorfstraße“ ist für das neue Baugebiet eine befestigte Fläche als Abholstelle für Müll vorgesehen.

### **3.6 Brandschutz**

Die notwendigen Brandschutzmaßnahmen werden mit den einzelnen Bauanträgen vorgelegt.

### 3.7 Lärmschutz

Durch die räumliche Nähe zum örtlichen Festplatz (Flur-Nr. 40, Gmk. und Gde. Schmidgaden) ist temporär mit anlagen- und verhaltensbezogenen Emissionen zu rechnen. Diese sind an 10 Tagen im Jahr hinzunehmen und zu dulden. Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

## 4 Vorgaben übergeordneter Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (BAYSTMWLE 2020)

Das Gemeindegebiet Schmidgaden zählt zur Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“ und gleichzeitig als Teil des Landkreises Schwandorf zum „Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH)“ (Ziel 2.2.1 und 2.2.3). Daraus resultierend sind folgende Grundsätze und Ziele bestimmend:

- Vorrangprinzip für RmbH 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).

In Hinblick auf die Siedlungsentwicklung ist die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen auszurichten. Unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden (Grundsatz 3.1). Unter der Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (Ziel 3.2) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Bei fehlender Verfügbarkeit von Potenzialen der Innenentwicklung sind Ausnahmen zulässig. Durch Vermeidung bandartiger Siedlungsstrukturen ist eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Ebenso gilt das Anbindegebot an vorhandene Siedlungseinheiten (Ziel 3.3).

In Hinblick auf die Land- und Forstwirtschaft ist auf eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft abzielen. Sie besitzt Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe. Entsprechend sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden und v.a.

hochwertige Böden nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (Grundsatz 5.4.1).

## **4.2 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) (RPV 2014)**

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“. Wesentliche Ziele sind die nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen, die Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation sowie der Umweltbedingungen und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen (A-II-1.1).

Im Mittelbereich Schwandorf ist dabei ohne nähere räumliche Konkretisierung eine leistungsfähige und umweltverträgliche Land- und Forstwirtschaft zu erhalten und weiterzuentwickeln. Darüber hinaus sind Erwerbsmöglichkeiten in Wohnortnähe u.a. durch Ausbau von Gewerbestandorten im Bereich überregionaler Entwicklungsachsen zu verbessern.

In Hinblick auf ökologische Erfordernisse ist der Vorhabensraum als Bereich erhöhter Belastbarkeit in Hinblick auf eine ökologisch-funktionelle Raumgliederung eingestuft (Begründungskarte 1), womit eine intensive agrarisch-forstliche Nutzung als anzustrebende bzw. vertretbare Nutzungsintensität verbunden ist (A-II-3.2.2).

Schmidgaden ist Bestandteil der Kooperationsräume „Fensterbach“ und „Naabgebirge“. Diese Räume dienen der Entwicklung an der BAB 6 mit Schwerpunkten im Bereich Siedlungswesen (Gewerbe), Tourismus und Ökologie bzw. als Entwicklungsraum an der Natur-Freizeit-Kultur-Achse Naabgebirge und Schwerpunkten im Bereich Tourismus, Freizeit/Erholung und Ökologie (A-II-4.2).

### Fachliches Ziel Natur und Landschaft (B-I)

Im Oberpfälzer Bruchschollenland soll der Naturhaushalt durch Sicherung naturnaher Landschaftsbestandteile, Rekultivierung großflächiger Abbaugelände und Umwandlung monostrukturierter Waldbestände gestärkt werden (B-I-1.3).

### Fachliches Ziel Siedlungswesen (B-II)

Die Siedlungsentwicklung ist in der gesamten Region Oberpfalz-Nord nachhaltig zu stärken, dabei aber auf geeignete Siedlungseinheiten zu konzentrieren (B-II-1.1).

### Fachliches Ziel Land- und Forstwirtschaft (B-III)

Die Land- und Forstwirtschaft ist zu erhalten und zu stärken, um der in dem Wirtschaftsreich tätigen Bevölkerung angemessene Lebens- und Arbeitsbedingungen zu bieten und um den ländlichen Raum als Natur-, Lebens- und Kulturräum zu erhalten. Hierzu soll in Gebieten mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden. Die bäuerliche Agrarstruktur aus Voll-, Zu- und Nebenerwerbsbetrieben soll erhalten bleiben. U.a. im Oberpfälzer Bruchschollenland soll auf den Erhalt und weiteren Ausbau der Teichwirtschaft hingewirkt werden.

### **4.3 Berücksichtigung der übergeordneten Grundsätze und Ziele des LEP und RP**

Die genannten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Regionalplanes sind in der vorhandenen Planung wie folgt berücksichtigt und abgedeckt:

Innerhalb der Gebietskategorisierung als Ländlicher Raum, für den besonderer Handlungsbedarf u.a. in Hinblick auf eine Sicherung und Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen besteht, dient das Vorhaben dem Erhalt und Schaffung ausreichend Wohnraumes und damit zur Schaffung einer eigenständigen Siedlungsstruktur. Die landesplanerischen Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung „Flächensparen“, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Anbindegebot“ werden durch Beplanung einer Fläche im Ortszentrum von Schmidgaden erfüllt und auf die Hauptsiedlungseinheit der Gemeinde entsprechend dem Regionalplan konzentriert.

### **4.4 Flächennutzungsplan Gemeinde Schmidgaden**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 14.11.2012 ist der nördliche Geltungsbereich als Dorfgebiet (MD) und der südliche Abschnitt als Grünfläche dargestellt. Diese Darstellungen erstrecken sich auch auf die westlich angrenzenden, aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen. Entlang dem südlich verlaufenden Lohgraben ist eine südwärts gerichtete Pufferzone zum Schutz vor Stoffeintrag dargestellt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich, welcher nicht aus dem FNP entwickelt ist. Entsprechend wird der FNP nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes redaktionell angepasst.

## **B GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG**

Der Grünordnungsplan setzt als Ergänzung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 14-16, 20, 22, 25 sowie § 178 die Nutzung der Grünflächen, ihre Behandlung und verbindliche Anpflanzung in privaten und öffentlichen Bereichen fest. Gemäß Art. 3 und 6 Bay-NatSchG<sup>3</sup> und nach § 1a BauGB werden die notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung und zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe festgesetzt.

Aufgrund seiner begrenzten Verfüg- und Vermehrbarkeit gilt es, die Grundsätze des Bodenschutzes bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird durch Überplanung einer z.T. bebauten Fläche im Ortszentrum dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gem. § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Beim geplanten Vorhaben wird eine mittlerweile aufgegebene Hofstelle inkl. der sie umgebenden Freiflächen einer baulichen Neunutzung zugeführt. Die Bodenversiegelung wird durch ein Unterschreiten des möglichen Maßes bei der Grundflächenzahl für Dorfgebiete (0,5 statt 0,6), Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und zur Ausbildung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise reduziert. Ferner werden die notwendigen Sickermulden zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht als technisches Bauwerk errichtet, sondern in eine öffentliche Grünfläche integriert, die als extensives Grünland zu entwickeln und zu pflegen ist.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Halbsatz 4 BauGB gilt im vorliegenden Fall der durch das Vorhaben zu erwartende Eingriff als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist deshalb nicht anwendbar.

---

<sup>3</sup> vom 23.02.2011, zuletzt geändert am 23.06.2021

## **C KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT**

### **1 Textliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Entsprechend § 5 BauNVO wird der Geltungsbereich als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung im Dorfgebiet beträgt:

Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 19 BauNVO):	0,5
Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 20 BauNVO):	1,0
Zahl der Vollgeschosse (gem. § 20 BauNVO):	II (E + 1)

#### **1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO wird für das Dorfgebiet die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Gem. § 23 Abs. 1 BauNVO werden die mit baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Straßenseitig darf die Baugrenze bis zu 1 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Vorschriften der BayBO, insb. zum Abstandsflächenrecht, bleiben unberührt.

#### **1.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

##### Stellplätze

Je Hauptwohneinheit sind auf dem Grundstück zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

##### Sonstige Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Rahmen der BayBO (Art. 6) als Grenzbebauung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unter Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insb. des Abstandsflächenrechts und des Brandschutzes zulässig.

#### **1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das anfallende Abwasser (Schmutzwasser) wird über das bestehende Kanalsystem von Schmidgaden entsorgt. Niederschlagswasser wird auf der südlichen Grünfläche versickert (RRB V = 75 m<sup>3</sup>) und gedrosselt in den südlich verlaufenden Lohgraben (Flur-Nr. 1307 Gmk. Schmidgaden) eingeleitet.

Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der angrenzenden Straße (Obere Dorfstraße) darf kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

## **1.6 Grünflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### Öffentliches Grün

Der für die Versickerung von Niederschlagswasser genutzte öffentliche Grünstreifen ist als Grünland zu entwickeln und extensiv zu pflegen (Mahd 2x jährlich, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Dünger).

### Privates Grün

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Schotter- und Splittflächen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagenzufahrten.

Je Parzelle ist mindestens ein Hausbaum zu pflanzen (heimische Arten, Obstgehölze – vgl. Pflanzliste unter Punkt 3.8). von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann abgewichen werden.

Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen.

## **2 Örtliche Bauvorschriften (gem. Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **2.1 Ausgestaltung Dächer**

Als zulässige Dachformen werden festgelegt:

- Walmdach 15-20° Dachneigung
- Satteldach 15-45° Dachneigung
- Pultdach bis 20° Dachneigung
- Flachdach bis 2° Dachneigung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Ausnahme: Anlage Solaranlage).

Solaranlagen auf Dächern sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zulässig und sollen auf Dachflächen errichtet werden.

Bei Dacheindeckungen aus Metall sind Beläge mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

### **2.2 Ausgestaltung Garagen**

Garagen sind auch an der Grundstücksgrenze und außerhalb der Baugrenze unter Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insb. des Abstandsflächenrechts und des Brandschutzes zulässig. Der Stauraum zwischen Garage und Verkehrsfläche beträgt mind. 6 m Tiefe und ist freizuhalten.

Es gilt:

Giebelbreite max. 7,5 m  
Wandhöhe im Mittel max. 3,0 m

## **2.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an der straßenseitigen Einfriedung oder an Außenwänden beschränkt auf das Erdgeschoss gemäß dem Maß der verfahrensfreien Anlagen nach Art. 57 (1) Nr. 12 BayBO zulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig.

## **2.4 Grundwasser**

Durch Baumaßnahmen darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Für Garagenzufahrten sind sickerfähige Beläge zu verwenden.

## **2.5 Abgrabungen und Auffüllungen**

Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind bis max. 2,50 m Höhe über oder unter vorhandenem Geländeniveau zulässig.

## **2.6 Einfriedungen**

Zäune sind zulässig aus Holz, Maschendraht und Stahlgitter. Zäune aus Stahlgitter und Maschendraht sind nur mit Laubgehölzen hinterpflanzt zulässig (vgl. Pflanzliste unter Punkt 3.8). Die max. Zaunhöhe beträgt 1,20 m (im Sichtfeld von Einmündungen und Kreuzungen 1,00 m). Sockel sind nicht zulässig. Der Abstand vom Zaun zum Boden muss mind. 10 cm betragen. Garagenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

## **2.7 Freiflächengestaltungsplan**

Zu jedem Bauplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 / 1:200 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.

# **3 Textliche Hinweise**

## **3.1 Rechtsvorschriften**

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Gemeinde Schmidgaden, Schwarzenfelder Weg 9, 92546 Schmidgaden zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

### **3.2 Schutz des Oberbodens**

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in max. 2 m hohen Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Der Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, auch sonstige Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung sind zu vermeiden. Die Normen DIN 18915 und DIN 19731 sind zu beachten. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen. Überschüssiges Bodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV möglichst am Entstehungsort zu verwerten. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

### **3.3 Bodenschutz**

Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Schwandorf zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

### **3.4 Bergbauliche Relikte**

Sollten bei den Bauarbeiten altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

### **3.5 Dränsysteme**

Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wiederherzustellen.

### **3.6 Leitungsschutzabstände**

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

### 3.7 Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

### 3.8 Geeignete Gehölze für Hecken- und Einzelbaumpflanzungen (Pflanzliste)

Für die Gehölzpflanzungen sind Nadelgehölze unzulässig, es sind bevorzugt heimische und standortgerechte Laubarten zu verwenden. Für Obstbaumpflanzungen sind grundsätzlich regionale alte Sorten zu bevorzugen. Hier erteilt der Gartenfachberater beim Landratsamt nähere Auskünfte. Geeignete Gehölze sind:

#### Bäume

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Pyrus communis	(Holzbirne)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Obstbäume, z.B.	

Apfel:	‚Danziger Kant‘, ‚Roter Boskoop‘, ‚Weißer Winterglockenapfel‘, ‚Wiltshire‘
Birne:	‚Doppelte Philipp‘, ‚Gute Graue‘, ‚Mme Verte‘
Zwetschge:	‚Königin Viktoria‘, ‚Hauszwetschge‘
Kirsche:	‚Regina‘, ‚Kordia‘
Weitere:	Walnuß, ‚Konstantinopeler Apfelquitte‘

#### Sträucher

Cornus mas	(Gew. Hartriegel)	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Crataegus monogyna	(Eingriffl. Weißdorn)
Crataegus laevigata	(Zweigriffl. Weißdorn)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus cathartica	(Kreuzdorn)	Rosa canina	(Hecken-Rose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)	Viburnum opulus	(Gew. Schneeball)

### **3.9 Duldungspflichten**

Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nach guter landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis können Emissionen auftreten. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Pächter oder Mieter der Liegenschaft hinzunehmen, ohne dass daraus Ansprüche erhoben werden können.

Der westlich des Feuerwehrhauses gelegene Festplatz (Flur-Nr. 40, Gmk. Schmidgaden) wird zu traditionellen Feierlichkeiten genutzt. Die daraus resultierenden Emissionen sind an 10 Tagen im Jahr hinzunehmen.

## Quellen- und Literaturverzeichnis

BAYSTMWLE (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE) (2020): Bayerisches Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.01.2020.

BAYSTMLU (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN) (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. ABSP Landkreis Schwandorf.

RPV (REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD) (2014): Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) inkl. 23. Änderung vom 01.04.2014.

SEUSS (SEUSS INGENIEURE GMBH) (2022): Baugebiet Mitte – Betrachtung der Niederschlagswassereinleitung. Stand: 04.05.2022.

URL1: BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT: BayernAtlas - der Kartenviewer des Freistaates Bayern: Thema Umwelt – Geologie/Boden (04.2022)  
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=umwe&lang=de&bgLayer=atkis>

URL2: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer DenkmalAtlas (04.2022)  
<https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>

URL3: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FINWEB (Online-Viewer) – Arten- und Biotopschutz (04.2022)  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)

URL4: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FINWEB (Online-Viewer) – Potenzielle natürliche Vegetation (04.2022):  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)

## Anlagen

Anlage 1: Plan 003b/293-22: Bebauungsplan – Vorläufige Fassung

Anlage 2: Betrachtung der Niederschlagswassereinleitung mit Berechnungsgrundlagen zur Bemessung der Muldenversickerung. Stand: 04.05.2022 (SEUSS 2022)

Aufgestellt: Amberg, 11.05.2022  
LÖSCH-Landschaftsarchitektur