

## PROJEKT

---

### Bebauungs- und Grünordnungsplan Burg Wernberg

## BEGRÜNDUNG

---

### Allgemeine Begründung des Bebauungsplans

Die Burg Wernberg liegt zusammen mit ihrer Vorburg auf einem Bergsporn über dem Wernberger Ortskern. Burg und Vorburg stehen unter Ensembleschutz. Nach der Restaurierung und Sanierung der Burg liegt es im

Interesse des Marktes Wernberg, für die Vorburg einen städtebaulichen Rahmen zu schaffen, der erhaltenswerte Strukturen schützt, aber auch Perspektiven für eine bauliche Weiterentwicklung schafft.

Insbesondere soll durch die vorliegende Bauleitplanung eine städtebaulich und denkmalpflegerisch verträgliche Erweiterung des Hotels „Burg Wernberg“ im Bereich der Vorburg ermöglicht werden.



Luftfoto des Burgberges

Der Burgberg ist größtenteils bewaldet, der nördliche Teil hauptsächlich mit Nadelbäumen. Der Nadelbaumbestand soll schrittweise durch Mischwald/Laubwald ersetzt werden. Dabei soll der Fernblick auf die Burg durch eine begrenzte Bewuchshöhe bzw. Bewuchslücken wieder hergestellt werden.

## Bestandsanalyse Städtebau

Aufgrund der vorhandenen Quellenlage kann man davon ausgehen, dass die Vorburg ursprünglich der Ökonomiehof der Burg war. Der Urkatasterplan von 1840 zeigt schon eine Überlagerung dieses Ökonomiehofes durch private landwirtschaftliche Anwesen. Man kann aber davon ausgehen, dass die Außenkante der damaligen Bebauung, die im wesentlichen bis heute erhalten ist, größtenteils der Burgmauer der Vorburg entspricht. Zwischen Schlossberg 2 und 6 ist die Burgmauer eindeutig als Originalsubstanz zu identifizieren.

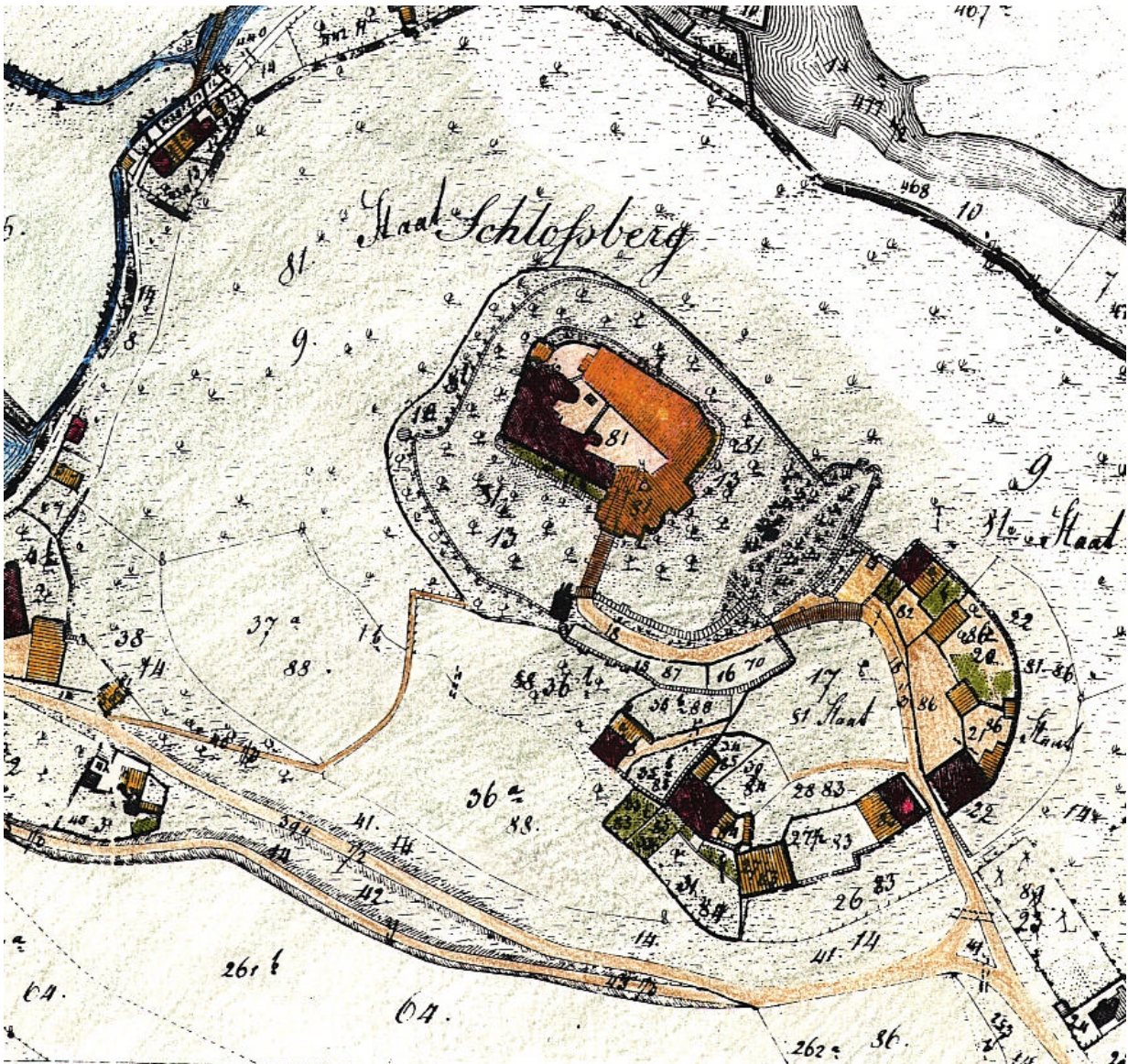
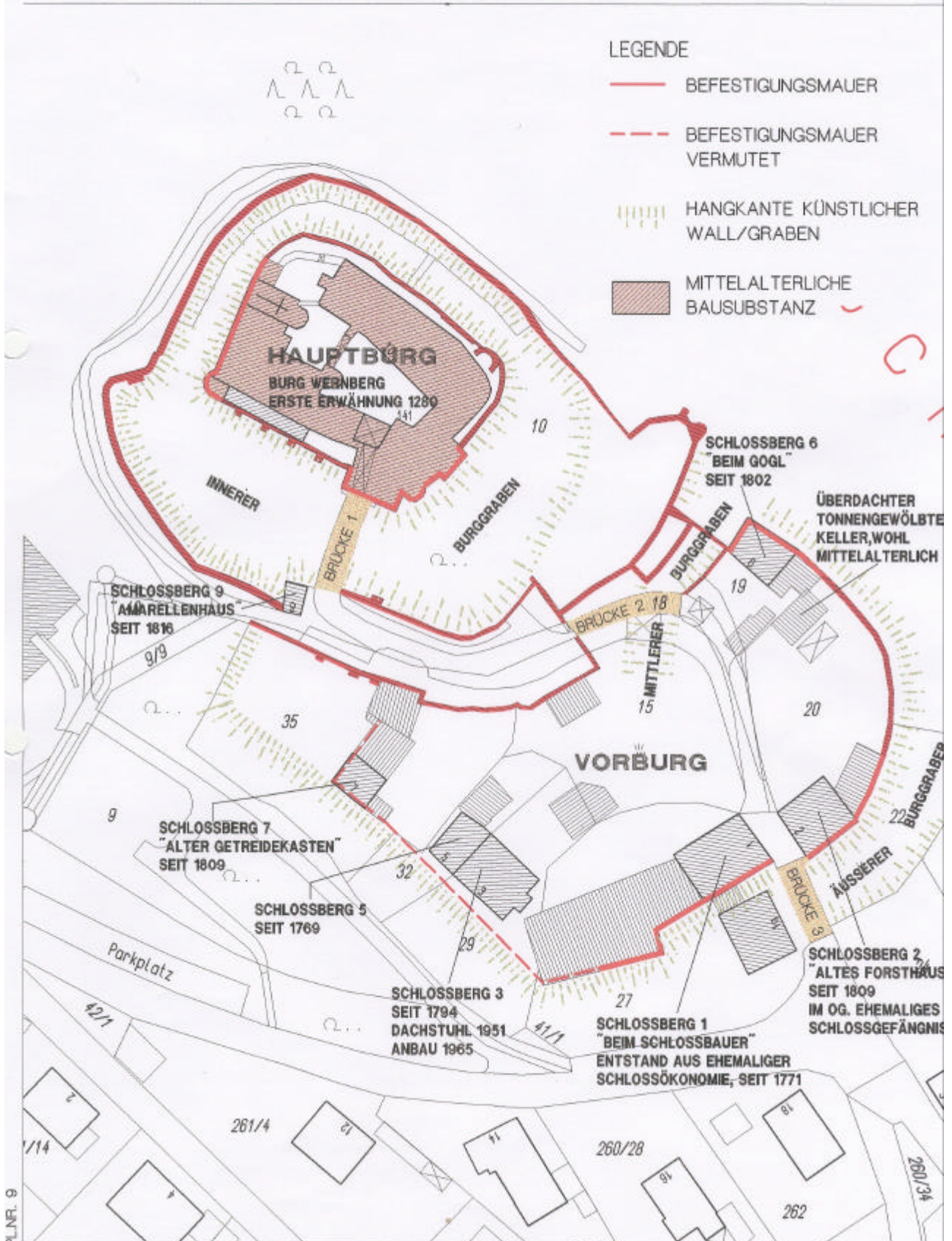


Abbildung Urkataster, ca. 1840

Die Erschließung der Burg erfolgte früher über drei Gräben. Der innerste Burggraben mit der bestehenden Brücke ist vollständig erhalten. Der mittlere Burggraben wurde bei der Restaurierung der Burg wieder besser ablesbar gemacht und entsprechend den alten Katasterplänen wieder mit einer zweiten Brücke überspannt. Der äußere Burggraben ist noch gut im Bereich des Grundstücks Flur Nr. 22 abzulesen; sowohl Graben als auch Wall sind erkennbar.

# BEFESTIGUNGSANLAGEN GEBÄUDE-GESCHICHTLICHE DATEN



## **Bestandsanalyse Gebäude**

Aus der Wernberger Häuserchronik ist ersichtlich, dass die heute vorhandenen Gebäude im Bereich der Vorburg größtenteils aus der Zeit zwischen 1770 und 1810 stammen. Hinweise auf die alte Schlossökonomie sind jedoch enthalten, z. B. beim Anwesen Schlossberg 1 "beim Schlossbauern" oder Schlossberg 7 "alter Getreidekasten".

Bei einer baulichen Weiterentwicklung sollen sich die Gebäude im Baukörper und in der Höhenentwicklung am derzeitigen Bestand orientieren. Bei Neubauten ist dabei eine moderne Architektursprache erwünscht.



**Baudenkmal  
Schlossberg 1,  
derzeit leerstehend**

## **Begründung der Grünordnung**

Im Vorburgbereich hangunterseits vorgelagert findet man in Abschnitten (insbesondere bei den Haus-Nrn. 3, 5 und 7) Obstgärten, die in der letzten Zeit nur noch in geringem Maße gepflegt wurden, so dass sich zum Teil weitere Laubgehölze angesiedelt haben.

Die Obst- und sonstigen Laubgehölze stellen eindeutig eine Aufwertung bzw. positive Prägung der städtebaulichen Situation dar, und sollten erhalten und weiter entwickelt werden.

Dies gilt sowohl für den Fall, dass die bisherige private Wohn- und z.T. landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt wird als auch den Fall, dass eine Umnutzung und Neubebauung im Vorburgbereich erfolgt. Im Zuge von Baumaßnahmen ist dafür zu sorgen, dass der Gehölzbestand nicht geschädigt wird, soweit dieser nicht im überbaubaren Bereich liegt.

Ausgefallene bzw. ausfallende Bäume sollten ersetzt und bereits vorhandene Lücken ergänzt werden. In Teilbereichen vorhandene Nadelgehölze, die in ihrem Erscheinungsbild der städtebaulichen Situation nicht gerecht werden, sollten durch Obst- und sonstige Laubbaumpflanzungen ersetzt werden.

Obst- und sonstige Laubbäume sind deshalb bei allen verbindlich festgesetzten Pflanzpflichten zu verwenden. Nadelgehölze und Gehölze mit bunten Laubtönen sind nicht zulässig.

Der den Schlossberg an der Nord- und Westseite einnehmbare Wald ist wesentlicher Bestandteil des Burgbergkomplexes und erfüllt vielfältige Funktionen, insbesondere im Hinblick auf das Landschaftsbild, die Erholung sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Dementsprechend ist dieser dauerhaft zu erhalten und im Hinblick auf seine Funktionen optimal zu entwickeln. Maßnahmen zum Bestandsumbau (Ersatz der Nadelgehölzanteile durch Laubgehölze) wurden bereits auf größeren Flächen durchgeführt und sind weiter fortzusetzen.

Ziel der Entwicklung ist ein geschlossener, jedoch relativ lichter Laubwald. Dadurch können Blickbeziehungen zwischen der Umgebung und der Burganlage geschaffen, optimiert und erhalten werden. Durch den relativ lichten Waldcharakter kann der zumindest in Teilbereichen kennzeichnende Geophytenreichtum der Waldbodenvegetation und damit auch die Erlebniswirksamkeit im Hinblick auf die Erholungsfunktion gefördert werden.

Die Ausprägung als Laubwald wird schließlich auch der städtebaulichen Situation (mittelalterliche Burg) besser gerecht als eine nadelholzdominierte Waldbestockung.

## **A FESTSETZUNG DURCH ZEICHEN**

---

siehe Planeinträge

## **B HINWEISE DURCH ZEICHEN**

---

siehe Planeinträge

## **C FESTSETZUNG DURCH TEXT**

---

### **1. Baukörper**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als Mischgebiet festgesetzt (Mi)  
Folgende Nutzungen sind jedoch ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Sonstige gewerbliche Nutzungen, soweit sie im historischen Vorburgbereich eine Störung darstellen, oder durch Emissionen die Nutzung der angrenzenden Bebauung beeinträchtigen.

#### **1.2 Maß der Nutzung**

Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (2 Vollgeschosse)  
Ausnahmen sind durch Planzeichen festgesetzt.

#### **1.3 Bauweise**

Abweichende Bauweise:

Für die Anwesen Schlossberg 1, 3, 5 und 7 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Abweichend davon kann zwischen Schlossberg 1 und Schlossberg 3 der Baukörper unterbrochen werden.

Für das übrige Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei innerhalb der Baugrenzen Grenzbebauung erlaubt ist.

### **2. Wandhöhen**

Die max. Wandhöhen sind zeichnerisch festgesetzt.  
Gemessen wird die Höhe über dem mittleren Geländeniveau.

### **3. Dächer**

Art:	Satteldächer (Ausnahme: bestehendes Walmdach, Haus Nr. 2)
Neigung:	42 - 50°
Deckung:	Biberschwanzziegel naturrot
Detail Traufe:	max. 40 cm Überstand (einschl. Dachrinne)
Detail Ortgang:	max. 25 cm Überstand keine sichtbaren Pfettenköpfe keine Verwendung von Ortgang-Formziegeln keine sichtbare Verblechung
Dachgauben:	Schleppgauben sind zulässig. Breite max. 1,50 m, Höhe max. 1,00 m Lage, Anzahl und Größe sind mit der Baubehörde und dem Denkmalschutz abzustimmen.

#### **4. Fassadengestaltung**

Erlaubt sind Putzfassaden sowie Holzverkleidungen. Davon abweichende Materialien sowie der Farbanstrich sind mit der Baubehörde abzustimmen.

Die Burgmauer soll als sichtbares Bruchsteinmauerwerk freigelegt werden, soweit die Bausubstanz der Mauer das zulässt.

Fenster sind in Holz auszuführen, wobei einzelne Flügel oder Felder max. 1 m<sup>2</sup> betragen dürfen. Empfohlen werden 2-flügelige Fenster mit max. 1,0 m Breite.

#### **5. Stellplätze**

Ebenerdige Stellplätze sind zeichnerisch festgelegt. Zur Unterbringung weiterer notwendiger Stellplätze ist eine Tiefgarage möglich. Lage und Größe, sowie die Zufahrt, sind mit der Baubehörde / untere Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

#### **6. Einfriedungen**

Es sind keine Einfriedungen vorgeschrieben.

Wenn Einfriedungen errichtet werden, sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- an öffentlichen Flächen sind ausschließlich Holzlattenzäune mit senkrechten Latten erlaubt; Höhe 1,0 - 1,20 m  
Ausbildung ohne Sockel
- zwischen privaten Flächen sind auch Maschendrahtzäune ohne Sockel erlaubt; sie sind einzugrünen.

#### **7. Gelände**

Das vorhandene Gelände soll beibehalten werden.  
Abweichungen sind bis +/- 0,40 m zulässig.

#### **8. Denkmalpflege**

Da das gesamte Gebiet unter Ensembleschutz steht, sind alle Maßnahmen, die die äußere Gestaltung betreffen, mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Bei allen baulichen Veränderungen ist die Substanz der mittelalterlichen Vorburg zu erhalten, insbesondere Mauern und Fundamente unter Terrain. Rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten ist deshalb die Abteilung Bodendenkmalpflege des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege hinzuzuziehen.

Bei allen baulichen Veränderungen ist nach dem Denkmalschutzgesetz die Erlaubnis zu beantragen.

#### **9. Freiflächen**

##### **9.1 Abstimmung**

Alle Maßnahmen, die die Gestaltung der Freiflächen verändern, sind mit der Baubehörde abzustimmen.

## **9.2 Bodenversiegelung**

Die Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken ist so gering wie möglich zu halten. Wasserdurchlässige Beläge sollen bevorzugt werden.

## **9.3 Bepflanzung**

### **9.3.1 Pflanzgebote, Pflanzpflichten und Pflanzempfehlungen**

In den hangunterseits den Gebäuden des Vorburgbereichs vorgelagerten Privatgärten (in der Planzeichnung gekennzeichnet als „vorhandene Obstgärten erhalten bzw. durch Pflanzung ergänzen“) ist der überwiegend vorhandene Charakter als Obstgürtel zu erhalten.

Hierzu sind ausgefallene bzw. ausfallende Obstbäume zu ersetzen. Sofern ein Umbau oder Neubau der Gebäude erfolgt (z.B. Errichtung eines Bettenhauses), sind die vorhandenen Obst- und sonstigen größeren Laubgehölze (ab 20 cm Stammdurchmesser) im Zuge der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen, soweit diese Gehölze außerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Der Baumbestand ist im Falle einer baulichen Neugestaltung im Vorhabensbereich entsprechend der Plandarstellung mit Obstbäumen robuster Sorten zu ergänzen. Innerhalb der überbauten Flächen zu beseitigende Obst- und sonstige Laubgehölze sind zu ersetzen.

Auf den nördlich der überbaubaren Bereiche vorgelagerten Freiflächen ist im Falle deren Einbeziehung in die Umgestaltung pro 100 m<sup>2</sup> Freifläche ein Baum zu pflanzen.

Bei einer Weiternutzung des derzeitigen Bestandes werden die Ergänzungspflanzungen empfohlen. Um der städtebaulichen Situation gerecht zu werden, sollten Nadelgehölze durch Obst- und sonstige Laubbäume ersetzt werden.

### **9.3.2 Gehölzauswahl**

Bei allen Pflanzpflichten sind ausschließlich Laubbäume (Obstbäume möglichst als Hochstämme bewährter, robuster Sorten oder sonstige Laubbäume) zulässig. Nadelgehölze sind für diese Pflanzpflichten nicht zulässig und werden auch bei allen sonstigen Pflanzungen nicht empfohlen.

Nicht zulässig sind außerdem Gehölze mit roten, gelben und zweifarbigem Laubtönen.

### **9.3.3 Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich des waldartigen Gehölzbestandes im Westen und Norden des Geltungsbereichs**

Im Bereich des der Burg Wernberg vorgelagerten waldartigen Gehölzbestandes soll der bereits in erheblichem Umfang eingeleitete Waldumbau zu einem Laubwald fortgesetzt werden.

Dazu sollen die wenigen noch vorhandenen Fichten und darüber hinaus in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich die Kiefern entfernt und durch Laubgehölze ersetzt werden (Naturverjüngung oder Pflanzung).

Der Waldbestand ist in seiner heutigen Substanz mit seinem naturnahen Charakter zu erhalten.

Pflegemaßnahmen sind zulässig zur Bestandsentwicklung (z.B. Auslichten von sehr dicht stehendem Jungwuchs, wie er sich beispielsweise in den bereits umgebauten Bereichen nordwestlich der Burg entwickelt hat) und im Rahmen des weiteren Bestandsumbaus. Ziel der Bestandsentwicklung ist ein geschlossener, jedoch lichter Laubwald mit einem hohen Strauchanteil, der Blickbeziehungen von der Umgebung zur Burganlage zulässt.

Der gesamte Waldbereich wird als öffentliche Grünfläche – Park fortgesetzt.

## **9.4 Versickerung**

Unverschmutztes Dachwasser ist bei geeigneten Untergrund entweder möglichst breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone oder in Sickerschächten oder -gräben auf eigenen Grundstücken ohne Beeinträchtigung der Nachbarn abzuleiten. Durch Anlegen von Zisternen wird empfohlen, dieses Wasser zur Gartenbewässerung zu nutzen.



Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sowie das Arbeitsblatt DWA A-138 sind zu beachten.  
Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.  
Vorgesehene PKW-Stellplätze sind ausschließlich mit versickerungsfähigem Material (Pflaster mit Rasenfuge etc.) zu befestigen.

## D HINWEISE DURCH TEXT

---

### 1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BayNatG (Bayerisches Naturschutzgesetz)

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNG

Der vorliegende Bebauungsplan ist im wirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplan des Marktes Wernberg-Köblitz als Grünfläche bzw. forstwirtschaftlich genutzte Fläche enthalten. Die notwendige Änderung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

### 3. ERSCHLIESSUNG

#### Verkehr

Das Gebiet ist verkehrsmäßig erschlossen.

#### Kanal

Das Gebiet ist an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen.

#### Wasser

Das Gebiet ist voll erschlossen und sofort anschließbar

#### Stromversorgung

Das Gebiet ist erschlossen

#### Müllentsorgung

Sichergestellt durch die Abfall- und Wertstoffentsorgung des Landkreises Schwandorf.

### 4. GRÜNORDNUNG

Zusätzlich zu den Festsetzungen im Plan sind folgende Ausführungen zu beachten:

#### Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen bzw. wieder zu verwenden. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens wie Bodenverdichtungen bzw. Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen erreicht und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant ist. Insbesondere gilt dies für die nicht überbaubaren privaten Grünflächen.

#### Schutzzonen längs von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden. Bäume und Großsträucher bis 2,50 m, kleiner Sträucher bis 1,50 m (Bereich Kanal-/Wasserleitungs-trasse, sowie Erdverkabelung).

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

#### Lichtraumprofil bei Fahrstraße

Die obere Begrenzung des Lichtraumprofils ist mit 4,50 m einzuhalten.

### Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum BGB, Art. 47-50, zu beachten.

### Weitere grünordnerische Hinweise

- Bei Zäunen, Balkonen und Schalungen sollte auf Holzschutzmittel verzichtet werden; die Lebensdauer kann auch durch Verwendung von Eichen-, Lärchen- oder Kiefernholz erhöht werden.
- Die Verwendung von Regenwasserzisternen für Brauchwasser und zur Gartenbewässerung wird empfohlen
- Bereich für Naturgärten schaffen
- Bei größeren Gärten Obst- und Blumenwiesen anlegen
- Nur heimische, bodenständige Gehölze anpflanzen
- Teile der Baukörper sollten mit Kletterpflanzen begrünt werden.
- Um die anfallenden Gartenabfälle auf natürlichem Wege zu entsorgen, wird die Anlage von Kompoststätten empfohlen. Um Belästigung der Nachbarschaft zu vermeiden, sind die einschlägigen Grundregeln zu beachten.

## **5. SONSTIGE HINWEISE**

### Befreiungen

von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach §31 BauGB erfüllt sind. In diesem Fall ist dann ein vereinfachtes, baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt. Aufgrund der klaren und großzügigen Festsetzungen im Bebauungsplan sollte dies aber nur bei nachvollziehbaren Härtefällen in Anspruch genommen werden.

## **E BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG**

---

Innerhalb des Geltungsbereichs wird im Vorburgbereich (ohne Burg und Seminarhaus) derzeit eine Fläche von ca. 2250 m<sup>2</sup> von Gebäuden eingenommen.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen und Baulinien) ist eine Fläche von ca. 555 m<sup>2</sup> zusätzlich durch Gebäude überbaubar, so dass die gesamte, mit Gebäuden überbaute Fläche ca. 2805 m<sup>2</sup> umfassen würde. Dies wäre eine Zunahme um etwas über 20 %.

Es ist allerdings nicht davon auszugehen, dass die gesamte überbaubare Fläche voll ausgeschöpft wird. Ein erheblicher Teil der zusätzlich überbaubaren Fläche (ca. 400 m<sup>2</sup>) wird derzeit von mindestens teilversiegelten Hofflächen eingenommen. Lediglich der überbaubare Bereich an der Westseite des Gebäudes Haus Nr. 7 ist derzeit eine Grünfläche.

Insgesamt ist dadurch die zusätzliche Versiegelung sehr gering und deshalb vernachlässigbar, so dass sich im Sinne des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans, die z.T. der Eingriffsminderung dienen, kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt.

## **F Umweltbericht**

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt in enger Anlehnung an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des BayStMUGV und der Obersten Baubehörde.

Aufgrund der durch die Festsetzungen geregelten geringen zusätzlichen Bebauung kann der Umweltbericht im Sinne des Leitfadens relativ knapp gehalten werden (Fallbeispiel geringer Schwierigkeitsgrad).

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigen Ziele des Bauleitplans**

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan wird aufgestellt, um für den Vorburgbereich einen städtebaulichen Rahmen zu schaffen, der eine städtebaulich und denkmalpflegerisch verträgliche Erweiterung des Hotels Burg Wernberg im Bereich der Vorburg ermöglicht.

Umfang und Art der Bebauung sowie die sonstigen Regelungen sind der Planzeichnung sowie dem Teil C (Festsetzungen durch Text) zu entnehmen.

#### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

##### **Regionalplan**

Im Regionalplan ist der Burgberg mit den nach Osten und Südosten anschließenden Flächen als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.

##### **Biotopkartierung, Gesetzlich Geschützte Biotope**

im Rahmen der Biotopkartierung wurden im Geltungsbereich keine als schützenswert erachteten Biotope erfasst.

Gesetzlich Geschützte Biotope nach Art. 13d und 13e BayNatSchG sind nicht vorhanden.

##### **Schutzgebiete**

Der Planungsbereich liegt wie das gesamte Gemeindegebiet Wernberg-Köblitz im Naturpark Oberpfälzer Wald, jedoch nicht innerhalb der Schutzzone.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

##### **Waldfunktionsplan**

In der Waldfunktionskarte für den Landkreis Schwandorf ist der im Gemeindebereich liegende Waldbestand als Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sowie die Erholung (Intensitätsstufe I) ausgewiesen.

## **2. Bestandsaufnahme Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **2.1 Natürliche Grundlagen**

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum 401 Oberpfälzer Wald. Aus geologischer Sicht ist der Schlossberg den feinkörnigen Graniten zuzuordnen, wie sie im Gebiet weit verbreitet sind.

### **2.2 Schutzgut Mensch, Kultur und sonstige Sachgüter**

#### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Der gesamte östliche Teil des Geltungsbereichs wird durch die vorhandene, z.T. historische Bebauung der Burg und des Vorburgbereichs mit den entsprechenden zugeordneten Freiflächen sowie der Verkehrserschließung eingenommen.

Der westliche, größtenteils von Wald eingenommene Bereich weist mit seinem Fußwegesystem eine erhebliche Bedeutung für die örtliche Erholung auf.

Die Gebäude Haus-Nr. 1 und 2 sowie die Burg selbst stehen unter Denkmalschutz. Mit den Fundstellen-Nr. 6439/0012 ist beim Landesamt für Denkmalpflege ein Bodendenkmal erfasst (mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsfunde), das sich auf den weiteren Burgbereich erstreckt.

#### *Auswirkungen*

Mit den geplanten Festsetzungen werden keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter hervorgerufen.

Mit den Festsetzungen ist eine der historischen bzw. städtebaulichen Bedeutung des Plangebiets Rechnung tragende Bebauung möglich. Die städtebaulichen bzw. denkmalschützerischen Qualitäten bleiben vollständig erhalten. Die bestehende Bebauung genießt Bestandsschutz. Sachgüter Dritter werden durch den B-Plan nicht berührt.

Die Erholungsfunktionen mit dem Wegesystem werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts sehr gering.

### **2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume**

#### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Zur Darstellung der derzeitigen Ausprägung des Gebiets wurde ein Bestandsplan Nutzungen und Vegetation Maßstab 1:1000 als Anlage zum Umweltbericht erstellt. In diesem sind die größeren Gehölze im Burg- und Vorburgbereich, differenziert nach Nadel-, Obst- und sonstigen Laubbäumen sowie die strukturelle Ausprägung der Wald- und waldartigen Bestände dargestellt.

Im Vorhabensbereich sind den Gebäuden Haus-Nr. 3, 5 und 7 hangunterseits Obstgärten mit Laubgehölzen zugeordnet, die eine Bereicherung des Ortsbildes bewirken. Im Bereich Haus-Nr. 1 sind diese Qualitäten nur bedingt vorhanden, während die Gärten von Haus-Nr. 2 und 6 mit überwiegenden Nadelgehölzen nur geringe ästhetische Qualitäten aufweisen.

Im Burgbereich selbst sowie den zugeordneten Freiflächen findet man praktisch ausschließlich Laubgehölze, die in dem unmittelbar östlich der Burg gelegenen inneren Burggraben lichter stehen. Im Stellplatzbereich findet man einzelne ältere Laubbäume.

Der im westlichen Geltungsbereich liegende Wald wird nach teilweise bereits erfolgtem Bestandsumbau größtenteils von Laubgehölzen eingenommen, wobei im nördlichen Bereich größere Anteile mit niedrigen Laubgehölzen (z.T. strauchförmige Gehölze, z.B. Baumjungwuchs) bestockt sind, während im südlichen Teil hochstämmige Laubbäume dominieren. Ein im Bestandsplan gekennzeichnete Teilbereich weist einen höheren Anteil Kiefern auf. Ansonsten sind in diesem Waldbestand nur noch in geringem Umfang Nadelgehölze (v.a. Fichten) vorhanden. Wenngleich der Wald von Wegen durchzogen wird, weist dieser dennoch eine relativ hohe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf.

### *Auswirkungen*

Die durch Festsetzungen definierte mögliche bauliche Entwicklung führt zu keinen nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut. Sollten die innerhalb der überbaubaren Flächen liegenden Gehölze (2 Obstbäume, 4 junge Laubgehölze) aufgrund einer Neubebauung auf diesen Flächen beseitigt werden müssen, sind entsprechende Neupflanzungen festgesetzt. Es handelt sich bei diesen um relativ junge, vergleichsweise geringwertige und deshalb kurzfristig ersetzbare Gehölze. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass Ersatzpflanzungen erfolgen, die sonstigen Bäume erhalten werden und zusätzlich Ergänzungspflanzungen erfolgen, wenn in den jeweiligen Bereichen eine Bebauung erfolgt.

Der Wald wird zu einem reinen Laubwald umgebaut, der einen geschlossenen, jedoch relativ lichten Charakter aufweist.

Insgesamt werden deshalb die Verhältnisse bezüglich der Pflanzen- und Tierwelt eher verbessert als verschlechtert. Damit ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut nicht gegeben.

## **2.4 Schutzgut Landschaft**

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird durch die vorhandene, z.T. historische Bebauung mit den jeweils zugeordneten Freiflächen in unterschiedlicher Qualität anthropogen geprägt.

Der westliche bewaldete Teil weist mit seiner bereits heute von Laubgehölzen dominierten Bestandsausprägung relativ hohe landschaftsästhetische Qualitäten auf.

### *Auswirkungen*

Durch die mögliche Bebauung kommt es aufgrund der planlichen und textlichen Festsetzungen nicht zu einer nachteiligen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Bezüglich des Waldbestandes erfolgt auch im Hinblick auf das Landschaftsbild eher eine Verbesserung als eine Beeinträchtigung, so dass die Eingriffserheblichkeit nicht gegeben ist.

## **2.5 Schutzgut Boden**

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Wie in E (Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) dargestellt, wird derzeit im Vorburgbereich eine Fläche von ca. 2250 m<sup>2</sup> von Gebäuden überdeckt. Darüber hinaus ist der Boden auch im Bereich der jeweils zugeordneten Freiflächen auf erheblichen Anteilen durch Versiegelung oder Teilversiegelung verändert. Lediglich in den gärtnerisch geprägten Bereichen dürften die ursprünglichen Bodenprofile wenigstens noch teilweise vorhanden sein. Im Umfeld der Burg wurde der natürliche Bodenaufbau ebenfalls bereits überprägt, jedoch sind größere Teile der Freiflächen (v.a. Burggraben) unversiegelt.

Im Bereich des Waldes kann abgesehen von den Wegen davon ausgegangen werden, dass die natürlichen Bodenprofile weitgehend unverändert erhalten geblieben sind.

### *Auswirkungen*

Durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen kann zusätzlich eine Fläche von ca. 555 m<sup>2</sup> mit Gebäuden gebaut werden. Davon sind ca. 400 m<sup>2</sup> als Hof- und sonstige Freiflächen zumindest teilversiegelt. Lediglich auf einer Fläche von ca. 150 m<sup>2</sup> kann bisher unversiegelter Boden überbaut werden (Grünfläche). Auch eine zusätzliche Versiegelung im Bereich von Freiflächen ist nicht möglich, da die derzeit unversiegelten Grünflächen als Obstgärten zu erhalten bzw. zu entwickeln sind. Damit können insgesamt nur in sehr geringem Umfang Flächen zusätzlich überbaut bzw. versiegelt werden. Die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts ist deshalb sehr gering.

## **2.6 Schutzgut Wasser**

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Oberflächengewässer und sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie Quellaustritte o.ä. findet man innerhalb des Geltungsbereichs nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine Angaben vor, jedoch ist aufgrund der geologischen und topographischen Verhältnisse davon auszugehen, dass das Grundwasser bei eventuellen Gebäudegründungen nicht angeschnitten wird.

#### *Auswirkungen*

Durch die mit den getroffenen Festsetzungen zulässigen Bau- und sonstigen Maßnahmen wird das Schutzgut nicht beeinträchtigt. Die Eingriffserheblichkeit ist damit nicht gegeben.

## **2.7 Schutzgut Klima und Luft**

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Das Großklima ist im Vergleich zu den Durchschnittswerten der Oberpfalz durch mittlere Verhältnisse gekennzeichnet (ca. 7,8 ° C mittlere Jahrestemperatur, ca. 660 mm mittlerer Jahresniederschlag). Geländeklimatische Besonderheiten bestehen allenfalls in Form von bei bestimmten Wetterlagen hangabwärts fließender Kaltluft.

Im Hinblick auf die Immissionen von Lärm und luftgetragenen Schadstoffen dürften im Gebiet durchschnittliche Vorbelastungen bestehen.

#### *Auswirkungen*

Vorhabensbedingt erfolgen keinerlei Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Die Eingriffserheblichkeit ist deshalb nicht gegeben.

## **2.8 Wechselwirkungen**

Soweit Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits bei der Bewertung bezüglich der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die aktuellen Nutzungen weiter fortgeführt werden. Die Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter würden sich voraussichtlich nicht wesentlich verändern.

## **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich bzw. Ersatz**

### **4.1 Vermeidung und Verringerung**

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen.

Durch die relativ enge Festsetzung der überbaubaren Flächen sowie sonstigen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wird nicht nur den städtebaulichen Anforderungen Rechnung getragen, sondern es wird auch sichergestellt, dass die Schutzgüter wie das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig verändert werden. Bei einigen Schutzgütern wird sogar eine Verbesserung erreicht. Die wenigen möglichen Gehölzrodungen (im Falle einer baulichen Überprägung der jeweiligen Bereiche) können aufgrund des relativ geringen Alters der Gehölze kurzfristig durch Neupflanzungen ersetzt werden. Im Falle einer Neubebauung im Vorhabensbereich sind erforderlichenfalls Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um benachbarte zu erhaltende Gehölze nicht zu beeinträchtigen.

### **4.2 Ausgleich**

Aufgrund der möglichen sehr geringen zusätzlichen Versiegelung und der sonstigen Vermeidung nennenswerter Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind im Sinne des Leitfadens zur Eingriffsregelung (S. 4) sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde keine Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen erforderlich.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen, z.B. eine andere Art der Bebauung als vorgesehen, ergeben sich im vorliegenden Fall nicht.

## **6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden angewandt.  
Für die Bewertung der Ist-Situation und der Auswirkungen wurden einige Erhebungen vor Ort sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.  
Schwierigkeiten bei der Ausarbeitung der Unterlagen und relevante Kenntnislücken gibt es nicht.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu ermitteln und ggf. Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.  
Zu den Monitoringmaßnahmen gehört im vorliegenden Fall insbesondere die Überwachung der Einhaltung der überbaubaren Flächen und der Erhalt der Gehölze im Vorburgbereich im Zuge einer möglichen Neubebauung sowie die Vermeidung der Beeinträchtigung des Waldes im Zuge der Umbaumaßnahmen.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Markt Wernberg-Köblitz plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Burg Wernberg“, um insbesondere eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Vorburgbereichs zu ermöglichen.  
Die Untersuchungen belegen, dass mit den durch textliche und planliche Festsetzungen definierten möglichen Maßnahmen unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorgerufen werden.

aufgestellt: Sulzbach-Rosenberg, 27.02.2007

PLANUNGSGRUPPE MEILLER, DITTMANN + PARTNER  
DIPL.-ING. ARCH.  
- Michael Dittmann -



## **G Verfahrensvermerke**

1. Der Markt Wernberg-Köblitz hat in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gegeben.
2. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
4. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Auslegung des Planentwurfs benachrichtigt.
5. Mit Beschluss des Marktrates vom \_\_\_\_\_ wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wernberg-Köblitz, \_\_\_\_\_

Markt Wernberg-Köblitz  
Butz  
1. Bürgermeister