



## Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### Vorbemerkung

Aufgrund der konkreten Nachfrage innerhalb des Ortes Pechbrunn ergibt sich ein kleiner, zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen vor Ort. Die hier vorliegende Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes mit 3 zusätzlichen Parzellen dient daher der Deckung eines konkreten Bedarfes im Anschluss an einen vorhandenen Siedlungsrand.

Ziel der Planänderung ist eine konkretere Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im südwestlichen Anschluss des bestehenden Bebauungsplanes, um die hier befindlichen noch unbebauten Grundstücksflächen nach heutigem Kenntnisstand städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll zu erschließen bzw. zu strukturieren.

### Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von Bürgern gingen weder Anregungen noch Bedenken ein.

Die Autobahndirektion Nordbayern signalisierte grundsätzliches Einverständnis zur vorliegenden Planung, merkte jedoch an, dass das Plangebiet ca. 700 m von der Trasse der BAB A 93 entfernt liegt und daher gegenüber der dem Straßenbulasträger keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

Der Gemeinderat nahm dies zur Kenntnis und verwies auf die Schalltechnische Untersuchung vom 25.11.2008 auf Bebauungsplanebene sowie die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Punkt 4.

Das Amt für Landwirtschaft und Forsten regte an in die Hinweise aufzunehmen, dass von landwirtschaftlichen Flächen Immissionen ausgehen können welche als ortsüblich hinzunehmen sind. Ferner regte das Amt für Landwirtschaft und Forsten an, den beabsichtigten Zuschnitt der Grundstücke anders auszuformen um eine Bewirtschaftung zu erleichtern.

Der Rat verwies hierzu auf das parallel laufende Bebauungsplanverfahren sowie auf die hier vorliegende Flächennutzungsplanebene der daraus resultierenden Festsetzungstiefe.


Von den übrigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belang wurde grundsätzliches Einverständnis signalisiert.

### Zusammenfassung

Inhalt der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die Umwittmung von Flächen für die Landwirtschaft zu Wohngebietsflächen mit privaten Grünflächen und einer entsprechenden Ortsrandeingrünung am südwestlichen Ortsrand von Pechbrunn. Die Änderung besitzt einen Umfang von ca. 0,3 ha. Mit ihr wird eine nachhaltige und bedarfsorientierte städtebaulichen Entwicklung sichergestellt. Künftige Baukörper und deren Nutzung werden kohärent in das Ortsbild integrieren.



Pechbrunn, den 09.09.09  
Gemeinde Pechbrunn

  
.....  
Ernst Neumann, Erster Bürgermeister

## Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Westlich der Mitterteicher Straße“ der Gemeinde Pechbrunn

Änderungsbeschluss	03.09.2008
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonst. Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.09.2008	07.10. 2008 bis 07.11.2008
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	04.02.2009 bis 04.03.2009
Beteiligung der Behörden und sonst. Trägern öffentlicher Belangenach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	26.01.2009
Feststellungsbeschluss vom	01.04.2009

Das Landratsamt Tirschenreuth hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 27.05.2009 Az. 610/11-31/SW gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Gemeinde Pechbrunn hat die Genehmigung am 09.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dieser Bekanntmachung wirksam.



Pechbrunn, den 09.09.2009

GEMEINDE PECHBRUNN





  
\_\_\_\_\_  
Neumann  
1. Bürgermeister



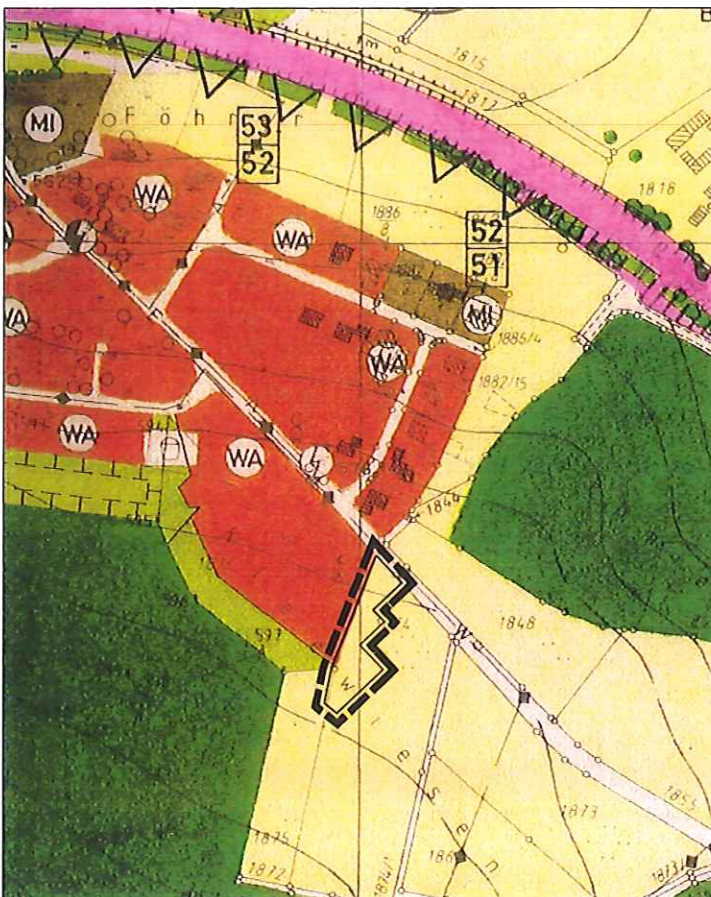
## ÄNDERUNG



## LEGENDE

-  Räuml. Geltungsbereich der Änderung
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Ortsrandeingrünung
-  Private Grünfläche

## GÜLTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE PECHBRUNN

### ÄNDERUNG ERWEITERUNG PECHBRUNN "WESTLICH DER MITTERTEICHER STRASSE"

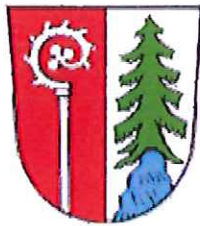
M: 1:5000

FASSUNG: 03.12.2008

Gemeinde Pechbrunn  
Neumann *Wann*  
Bürgermeister



änderung flächennutzungsplan  
für das allgemeine wohngebiet  
erweiterung westlich der mitterteicher strasse



**gemeinde pechbrunn**

landkreis tirschenreuth

regierungsbezirk oberpfalz

fassung 03.12.2008

begründung

**ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN PECHBRUNN  
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET  
ERWEITERUNG WESTLICH DER MITTERTEICHER STRASSE**

## **BEGRÜNDUNG**

1.	Ausgangssituation.....	3
1.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....	3
1.1.1	Regionalplan .....	3
1.1.2	Landesentwicklungsprogramm .....	3
1.2	LAGE UND DIMENSION DES PLANUNGSGEBIETES .....	4
1.3	ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG, BEDARFSBEGRÜNDUNG.....	5
1.4	DERZEITIGE NUTZUNG .....	5
2.	Wesentliche Auswirkungen .....	6
2.1	INFRASTRUKTUR, ERSCHLIESSUNG .....	6
2.2	IMMISSIONSSCHUTZ .....	6
2.3	DENKMALSCHUTZ .....	6
3.	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	6
3.1	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	6
3.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	7
3.3	Artenschutzrechtliche Belange.....	7
4.	ANLAGEN .....	8
	Umweltbericht	



**ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN PECHBRUNN  
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET  
ERWEITERUNG WESTLICH DER MITTERTEICHER STRASSE**

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Ausgangssituation**

Im Gemeindegebiet Pechbrunn besteht am Ort Pechbrunn konkreter Bedarf einzelner Wohnbauparzellen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen. Die Änderung/Erweiterung eines Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

#### **1.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION LANDES- UND REGIONALPLANUNG**

##### **1.1.1 Regionalplan**

Die Gemeinde Pechbrunn wird im Regionalplan als Gemeinde mit kleinräumiger Versorgungsfunktion genannt.

Die Begründungskarte 6 zum Regionalplan bezeichnet den Planungsbereich weitläufig als für Erholungszwecke besonders geeignetes Gebiet.

Auf ein vermehrtes Angebot von vielseitigen, zukunftsorientierten und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen soll im Lkr. Tirschenreuth hingewirkt werden. Im Mittelbereich sollen bevorzugt die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die aus der Öffnung der Grenze zur Tschechischen Republik sich ergebenden Impulse für eine Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft genutzt werden können.

##### **1.1.2 Landesentwicklungsprogramm**

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Der Änderungsbereich umfaßt lediglich 3 zusätzliche Bauparzellen am südöstlichen Ortsrand von Pechbrunn.

## 1.2 LAGE UND DIMENSION DES PLANUNGSGEBIETES

Der Änderungsbereich umfaßt 0,28 ha.

Die Fläche liegt am südöstlichen Ortsrand von Pechbrunn.



Der Änderungsbereich umfaßt gemäß Planzeichnung Teilflächen der Flur Nr. 1874, Gemarkung Pechbrunn. Angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen, westlich angrenzend auch wohnbaulich genutzte Flächen.



### 1.3 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG, BEDARFSBEGRÜNDUNG

Aufgrund der konkreten Nachfrage innerhalb des Ortes Pechbrunn ergibt sich ein kleinerer, zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen vor Ort. Die vorliegende Bebauungsplanerweiterung im Parallelverfahren mit 3 zusätzlichen Parzellen deckt lediglich den konkret bestehenden Bedarf.

Ziel Landesentwicklungsprogramm (LEP): Die vorrangige Berücksichtigung der ansässigen Bevölkerung bei der Wohnungsversorgung ist von besonderer Bedeutung. Die Ausweisung dient auch zur Sicherung der gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es auch, Bauland zu erschwinglichen Preisen im Gemeindebereich anbieten zu können. Ziel LEP: Die Schaffung von kostengünstigen, an zukünftige Bedürfnisse anpassbaren Wohnungen, die Erhöhung des Eigentumsanteils sowie verdichtete, individuelle Bauformen sind anzustreben.

Der stetigen Verbesserung der Versorgung mit angemessenem, erschwinglichem Wohnraum für sozial schwache Bevölkerungsgruppen kommt besondere Bedeutung zu.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Die räumliche Ausprägung des Änderungsbereichs entspricht den zur Bebauung vorgesehenen und bisher unbebauten Flächen im Anschluß an einen vorhandenen Siedlungsrand mit vorbereiteten Anschlüssen von Verkehrsflächen und Infrastruktureinrichtungen. Ziel LEP: Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gegeben. Ziel LEP: Die Siedlungsentwicklung ist möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.

### 1.4 DERZEITIGE NUTZUNG

Das Flurstück ist bisher landwirtschaftlich als Mähgrünland intensiv genutzt. Westlich grenzen bebaute und wohnbaulich genutzte Parzellen an.



## 2. Wesentliche Auswirkungen

### 2.1 INFRASTRUKTUR, ERSCHLIESSUNG

Ein Bahnhof ist in ca. 800 m Entfernung vorhanden. Die Parzellen können über die „Mitterteicher Straße“ und „An der Kleewiese“ erreicht und erschlossen werden. Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge ist über die festgesetzten Verkehrsflächen gesichert. Die Müllentsorgung kann über die bestehenden Straßen sichergestellt werden.

Die mittlere Entfernung des Baugebietes zu nachstehenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

- Einkaufsmöglichkeit zur täglichen Versorgung im Ort Pechbrunn vorhanden, die Entfernung beträgt Luftlinie ca. 700 bis 800 m.
- Schule, Kindergarten und ein Arzt sind am Ort vorhanden.

Die Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden Netze gesichert.

### 2.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Entfernung zur ST 2169 beträgt minimal 630 m, die Entfernung zur Autobahn A 93 minimal 700m. Die Entfernung zur Bahnlinie Regensburg-Hof beträgt ca. 300 m.

Zum Schutz von Schlafräumen und Kinderzimmern vor Verkehrslärmimmissionen sind bauliche bzw. passive Schallschutzmaßnahmen gemäß schalltechnischer Untersuchung (Anlage zur Begründung) im Bebauungsplan vorgesehen:

### 2.3 DENKMALSCHUTZ

Bei Auffinden von Bodendenkmälern ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen. Angaben über Bodendenkmäler liegen nicht vor.

### 3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Eine gesonderte Umweltprüfung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes im Anhang.

#### 3.1 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Wesentlich geänderte Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Parallelverfahren ergeben sich im wesentlichen keine Möglichkeit zusätzlicher Flächenversiegelungen. Dadurch entstehen keine zusätzlichen, erheblichen Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt.

Durch die Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Bei konkreten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung i.V. mit den zulässigen Höhen der baulichen Anlagen und den Pflanzbindungen im Bebauungsplan sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

Es liegen keine nennenswerten Auswirkungen durch die Bauleitplanung auf Kultur- oder sonstige Sachgüter vor.

Weitere Fachplanungen sind dem Planverfasser nicht bekannt.

### 3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Grundlage für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist §21 Abs. 1 BNatSchG. Bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft (definiert nach Art 6 BayNatSchG) ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB / EAG Bau anzuwenden.

Das bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen hat eine Empfehlung zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Form eines Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herausgegeben (2. Auflage Januar 2003). Gemäß Regelablauf ist vorab zu prüfen, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt. Die Bebauung/ Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen stellt in der Regel keinen Eingriff dar (Liste 1a, Fußnote <sup>2</sup>) des Leitfadens).

Zum notwendigen Ausgleich können Flächen und Maßnahmen im Bebauungsplangebiet und auf vorhandenen Ökokontoflächen im Gemeindegebiet festgesetzt werden.

### 3.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

die darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle).

In einem ersten Schritt wurden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden konnten.

In einem zweiten Schritt war durch Bestandsaufnahmen bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches zu erheben. Hierzu wurden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde der Gartenubiquisten/Heckenbrüter.



Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität können im Bebauungsplan festgesetzt werden, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung mit Pflanzbindungen auf öffentlichen und privaten Flächen.

Bei allen vom Änderungsbereich betroffenen Arten kann unter Einbeziehung der festgesetzten Maßnahmen konstatiert werden, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Die Notwendigkeit einer Ausnahmeregelung gemäß § 43 Abs. 8 BNatSchG wird für die Eingriffsvorhaben nicht in Aussicht zu stellen sein.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bauleitplanverfahren nicht entgegen.

## **4. ANLAGEN**

### **Umweltbericht**

#### **Hinweis:**

**Die schalltechnische Untersuchung ist im Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren enthalten**

## Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Westlich der Mitterteicher Straße“ der Gemeinde Pechbrunn

Änderungsbeschluss	03.09.2008
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonst. Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.09.2008	07.10. 2008 bis 07.11.2008
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	04.02.2009 bis 04.03.2009
Beteiligung der Behörden und sonst. Trägern öffentlicher Belangenach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	26.01.2009
Feststellungsbeschluss vom	01.04.2009

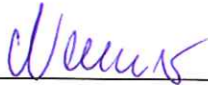
Das Landratsamt Tirschenreuth hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 27.05.2009 Az. 610/11-31/SW gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Gemeinde Pechbrunn hat die Genehmigung am 09.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dieser Bekanntmachung wirksam.



Pechbrunn, den 09.09.2009

GEMEINDE PECHBRUNN

  
\_\_\_\_\_  
Neumann  
1. Bürgermeister

Verfasser:

Dipl. Ing. FH Bernhard Bartsch  
Stadtplaner SRL  
Landschaftsarchitekt BDLA

Pommernstraße 20  
93073 Neutraubling

Tel.: 09401 / 880400  
Fax.: 09401 / 880401

Neutraubling, den 18.12.2008

DIPL. ING. F.H. BARTSCH  
POMMERNSTR. 20  
93073 NEUTRAUBLING

Gemeinde Pechbrunn  
Vertreten durch  
Bürgermeister Ernst Neumann  
Hauptstraße 12  
95701 Pechbrunn

Pechbrunn, den 09.09.2009

(Stempel / Unterschrift)

Neumann  
Bürgermeister





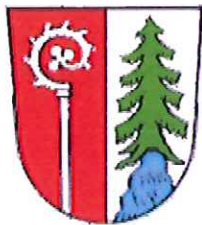
# umweltbericht

zur änderung des

flächennutzungsplan

für das allgemeine wohngebiet

erweiterung westlich der mitterteicher strasse



## gemeinde pechbrunn

landkreis tirschenreuth

regierungsbezirk oberpfalz

fassung 03.12.2008

<b>1.</b>	<b>ANLAGE - UMWELTBERICHT .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1</b>	<b>Beschreibung der Planung .....</b>	<b>2</b>
1.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	2
1.1.2	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	2
1.1.3	Beschreibung der Festsetzung des Bauleitplanes .....	2
<b>1.2</b>	<b>Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen .....</b>	<b>2</b>
1.2.1	Landesplanung / Regionalplanung.....	2
1.2.2	Landschaftsplan.....	2
1.2.3	Sonstige Fachpläne .....	2
<b>1.3</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....</b>	<b>2</b>
1.3.1	Schutzgut Mensch .....	2
1.3.2	Schutzgut Tiere .....	3
1.3.3	Schutzgut Pflanzen .....	3
1.3.4	Schutzgut Boden.....	3
1.3.5	Schutzgut Wasser .....	3
1.3.6	Schutzgut Klima/Luft .....	3
1.3.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter.....	3
1.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	4
<b>1.4</b>	<b>Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....</b>	<b>4</b>
1.4.1	Schutzgut Mensch .....	4
1.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen .....	4
1.4.3	Schutzgut Boden.....	4
1.4.4	Schutzgut Wasser .....	4
1.4.5	Schutzgut Klima/Luft .....	4
1.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter.....	4
1.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	5
<b>1.5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.5</b>	<b>5</b>
1.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	5
1.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	5
1.5.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	5
<b>1.6</b>	<b>Verfahren und Methodik der Umweltprüfung .....</b>	<b>5</b>
<b>1.7</b>	<b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....</b>	<b>5</b>
<b>1.8</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....</b>	<b>6</b>
<b>1.9</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>6</b>

# 1. ANLAGE - UMWELTBERICHT

## 1.1 Beschreibung der Planung

### 1.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, den derzeit konkret vorhandenen Bedarf an Bauland vor allem für ortsansässige Bürger zu decken.

### 1.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine alternative Erweiterung des Wohngebiets nördlich der Mitterteicher Straße in Richtung Osten wurde wegen der Nähe zu den östlich anschließenden Waldflächen nicht weiterverfolgt. Auswirkungen auf Schutzgüter wären bei dieser Alternative höher. Nach Kap. 2.4.7 erfolgt die Prüfung der Variante „Nichtaufstellung eines Bebauungsplanes“.

### 1.1.3 Beschreibung der Festsetzung des Bauleitplanes

Es erfolgt die Änderung von landwirtschaftlicher Fläche auf allgemeines Wohngebiet.

## 1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

### 1.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

Die Gemeinde Pechbrunn wird im Regionalplan als Gemeinde mit kleinräumiger Versorgungsfunktion genannt. Die Begründungskarte 6 zum Regionalplan bezeichnet den Planungsbereich weitläufig als für Erholungszwecke besonders geeignetes Gebiet.

Auf ein vermehrtes Angebot von vielseitigen, zukunftsorientierten und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen soll im Lkr. Tirschenreuth hingewirkt werden. Im Mittelbereich sollen bevorzugt die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die aus der Öffnung der Grenze zur Tschechischen Republik sich ergebenden Impulse für eine Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft genutzt werden können.

Die Planungsflächen liegen am Rande jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und landschaftlicher Vorbehaltsflächen.

### 1.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan besteht nicht.

### 1.2.3 Sonstige Fachpläne

Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

## 1.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

### 1.3.1 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Anschluß an den Änderungsbe- reich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Westlich grenzen wohnbaulich genutzte Flächen an. Messungen zum Lärmvorbelastungen liegen nicht vor. Verkehrslärm entsteht auf den angrenzenden innerörtlichen, verkehrsberuhigten Straßen bisher nur in sehr geringem Umfang. Weitere Emissionsquelle sind die Staatsstraße sowie die Autobahn A 93, die in ca. 600 bis 700 m Entfernung liegen und die knapp 300 m entfernte Bahnlinie. Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

Öffentliche Frei- und Grünflächen sind innerhalb des Baubestandes vorhanden. In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.



### 1.3.2 Schutzgut Tiere

Angaben über geschützte, gefährdete oder seltene Arten liegen nicht vor. Die weitgehende Nutzung als Mähgrünland läßt auf ein sehr eingeschränktes Artenspektrum schließen.

### 1.3.3 Schutzgut Pflanzen

Die Flächen des Änderungsbereiches sind als Mähgrünland genutzt. Angaben über streng oder besonders geschützte Arten liegen nicht vor.

### 1.3.4 Schutzgut Boden

Die Flächen sind unversiegelt mit Dauerbewuchs. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind nicht bekannt.

Schützenswerte oder seltene Bodenarten liegen nicht vor.

Es ist von einer mittleren Versickerungsleistung des Bodens auszugehen.

### 1.3.5 Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich bestehen keine oberirdischen Gewässer.

Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers sowie eine hydrogeologische Beurteilung des Untergrundes liegen nicht vor.

### 1.3.6 Schutzgut Klima/Luft

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für Pechbrunn nicht vor. Im Planungsgebiet bestehen keine immissionschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe.

### 1.3.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Planungsgebiet liegt am Ostrand von Pechbrunn:



Die Flächen sind leicht geneigt. Nennenswerte Gehölzstrukturen sind nur außerhalb des Änderungsbereiches vorhanden. Entlang des von der Mitterteicher Straße weiterführenden Flurweges sind einige Birken vorhanden.

Es besteht etwas Fernwirkung Richtung Norden, die Planungsfläche ist jedoch nur im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung wahrzunehmen. Es besteht keine exponierte Lage. Wesentliche, historische Bausubstanz im Änderungsbereich besteht nicht. Das umgebende Ortsbild ist uneinheitlich eingegrünt.

#### 1.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nicht anzunehmen.

### 1.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf die zusätzlich zum Bestand möglicher Auswirkungen auf die folgenden Schutzgüter.

#### 1.4.1 Schutzgut Mensch

Es ist von einer unbedeutenden Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten auszugehen. Auf das Baugebiet können durch die bestehende Staatsstraße und Autobahn sowie die Bahnstrecke zeitweise Lärmeinwirkungen entstehen.

Zum Schutz von Schlafräumen und Kinderzimmern vor Verkehrslärmimmissionen werden bauliche bzw. passive Schallschutzmaßnahmen gemäß schalltechnischer Untersuchung (Anlage zur Begründung im Bebauungsplan) notwendig.

Weitere, erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Geringfügige Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind nicht erheblich. Es sind geringfügige Auswirkungen auf die direkt angrenzenden, wohnbaulich genutzten Parzellen durch die zukünftige Bebauung zu erwarten. Gegenüber der für diese Parzellen bisher freien Ortsrandlage können durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzung zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft wurden.

#### 1.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Durch die Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume verändert. Gegenüber den bisherigen Grünlandflächen werden überbaute Flächen und bepflanzte Gartenflächen entstehen. Erhebliche Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

#### 1.4.3 Schutzgut Boden

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten. Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

#### 1.4.4 Schutzgut Wasser

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Erhebliche Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei Einhaltung der Regeln der Technik und bei Nichtannahmen von Unfallereignissen nicht zu erwarten..

#### 1.4.5 Schutzgut Klima/Luft

Es sind aufgrund der Ortsrandlage keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch zusätzliche Versiegelungen können sich kleinräumig zusätzliche, geringfügige Erwärmungen ergeben.

#### 1.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortes in geneigter Lage wird im direkten Umfeld erkennbar verändert. Es wird ein neuer Siedlungsrand in einem Teilabschnitt des Ortes Pechbrunn entstehen.



Öffentliche Grünflächen mit Ortsrandeingrünung und Pflanzbindungen auf privaten Flächen sind im Parallelverfahren im Bebauungsplan vorgesehen.

Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf schützenswerte Landschaftsteile. Die vorgesehenen Pflanzpflichten werden erst mittelfristig den Verlust der Eingriffe kompensieren.

#### 1.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestandssituation unverändert.

Die beschriebenen Eingriffe und die Ausgleichsmaßnahmen blieben aus. Der ermittelte Bedarf an Wohnbauflächen würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

### 1.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 1.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan im Parallelverfahren vorgesehen bzw. festgesetzt:

- Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen für Teilflächen der öffentlichen und privaten Erschließung (*vorgesehen*)
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen (*vorgesehen*)

#### 1.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegendem Bedarf in Pechbrunn nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a, Abs. 2 BauGB / EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen. Erhebliche nachhaltige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### 1.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind Flächen aus dem bestehenden Ökokonto der Gemeinde Pechbrunn sowie in geringem Umfang Flächen innerhalb des Planungsbereiches möglich.

### 1.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Landschaftsarchitekten zur Verfügung gestellter Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen, Arten und der vorhandenen Versiegelung erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Geländeerhebung. Eine gesonderte schalltechnische Untersuchung wurde erstellt (Bestandteil in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren).

### 1.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine



## 1.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut	Auswirkungen	vorgesehene Überwachung der Auswirkungen
Mensch	Auswirkungen durch vorhandenen Verkehrslärm zu erwarten	Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan
Tiere/Pflanzen	Keine erheblichen Auswirkungen.	Nicht notwendig
Boden	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
Wasser	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
Klima/Luft	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
Landschafts- und Ortsbild		Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung und regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig

## 1.9 Zusammenfassung

Die Erweiterung des Baugebiets am Ortsrand von Pechbrunn umfaßt ca 0,28 ha.

Die geneigte Fläche ist bisher als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Es wurden keine besonders oder streng geschützten Tier- oder Pflanzenarten festgestellt.

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortsrandes wird im direkten Umfeld erkennbar verändert. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als nicht erheblich eingestuft. Zum Schutz von Schlaf- räumen und Kinderzimmern vor Verkehrslärmimmissionen werden bauliche bzw. passive Schallschutzmaßnahmen gemäß schalltechnischer Untersuchung (Anlage zur Begründung im Bebauungsplan) notwendig.

Verfasser:

Dipl. Ing. FH Bernhard Bartsch  
Stadtplaner SRL  
Landschaftsarchitekt BDLA

Pommernstraße 20  
93073 Neutraubling

Tel.: 09401 / 880400  
Fax.: 09401 / 880401

Neutraubling, den 18.12.2008

(Stempel / Unterschrift)  
DIPL.-ING. (FH) B. BARTSCH  
POMMERNSTR. 20  
93073 NEUTRAUBLING

Gemeinde Pechbrunn  
Vertreten durch  
Bürgermeister Ernst Neumann  
Hauptstraße 12  
95701 Pechbrunn

Pechbrunn, den 09.09.2009

.....  
(Stempel / Unterschrift)  
**Neumann**  
**Bürgermeister**

