



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 8 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 östlichen Anschluss des bestehenden Bebauungsplanes mit Überplanung der 1. Änderung/Erweiterung, 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. 600 m von der Trasse der BAB A 93 entfernt liegt und daher gegenüber der dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

Der Gemeinderat nahm dies zur Kenntnis.

Das Landesamt für Denkmalschutz weist darauf hin, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz unterliegen. Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Tirschenreuth weist darauf hin, dass landwirtschaftliche Immissionen hinzunehmen sind. Weiter sollte bezüglich des Ausgleichs aus dem Ökokonto der Gemeinde noch konkretisiert werden, dass eine Zusicherung erfolgen soll, dass keine landwirtschaftlichen Flächen zum Ausgleich herangezogen werden. Aus Sicht des AELF dürfen aufgrund der gravierenden Flächenknappheit keine Flächen der Landwirtschaft entzogen oder entwertet werden. Der Rat verwies hierzu auf das parallel laufende Bebauungsplanverfahren sowie auf die hier vorliegende Flächennutzungsplanebene der daraus resultierenden Festsetzungstiefe.

Die Regierung der Oberpfalz, Höhe Landesplanungsbehörde hat keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung, empfiehlt aber eine Darlegung des Flächenbedarfes für das geplante Wohnbauland. Dazu wurden die Baulücken in den Ortschaften Groschlattengrün und Pechbrunn untersucht und die Ergebnisse in der Begründung dargestellt.

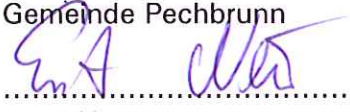
Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth beschreibt, dass das geplante Wohngebiet von drei Emittenten belastet wird: Der Bahnlinie Regensburg-Hof, der BAB A93, der St2169. Für die erste Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten erstellt. Die Behörde erklärt sich damit einverstanden, dass die Festsetzungen der 1. Änderung/Erweiterung bei der 2. Änderung/Erweiterung analog angewandt werden können. Gemäß diesem Vorschlag werden die genannten Festsetzungen zum Schallschutz für die 2. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes ergänzt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird ein Hinweis auf den nachfolgenden Bebauungsplan in die Begründung aufgenommen.

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

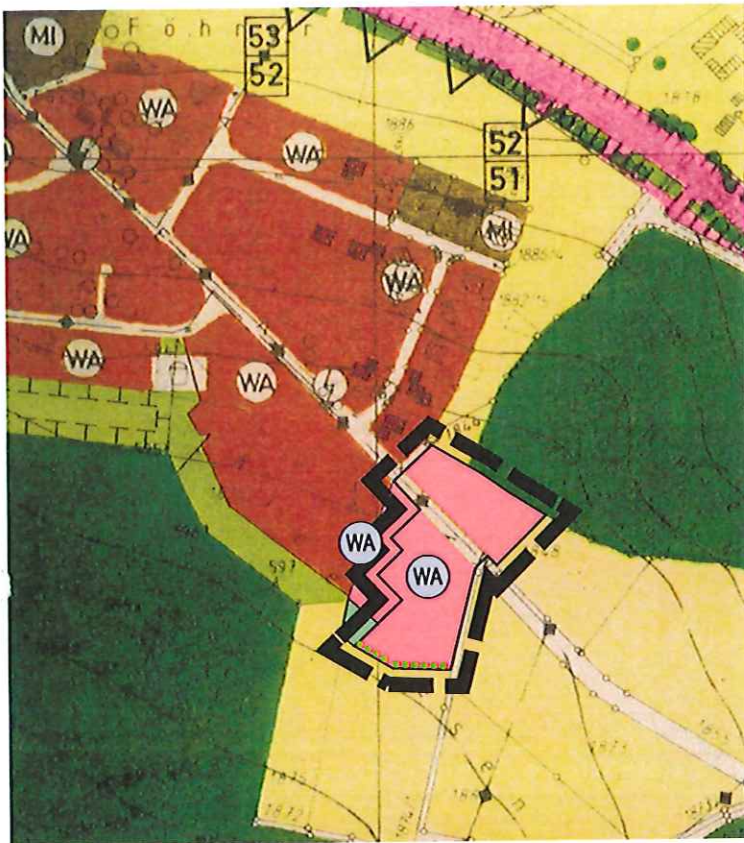
Zusammenfassung

Inhalt der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft zu Wohngebietsflächen mit privaten Grünflächen und einer entsprechenden Ortsrandeingrünung am südöstlichen Ortsrand von Pechbrunn. Die Änderung besitzt einen Umfang von ca. 0,9 ha. Mit ihr wird eine nachhaltige und bedarfsorientierte städtebaulichen Entwicklung sichergestellt. Künftige Baukörper und deren Nutzung werden kohärent in das Ortsbild integrieren.



Pechbrunn, den 29. Mai 2013
Gemeinde Pechbrunn

Ernst Neumann, Erster Bürgermeister

ÄNDERUNG

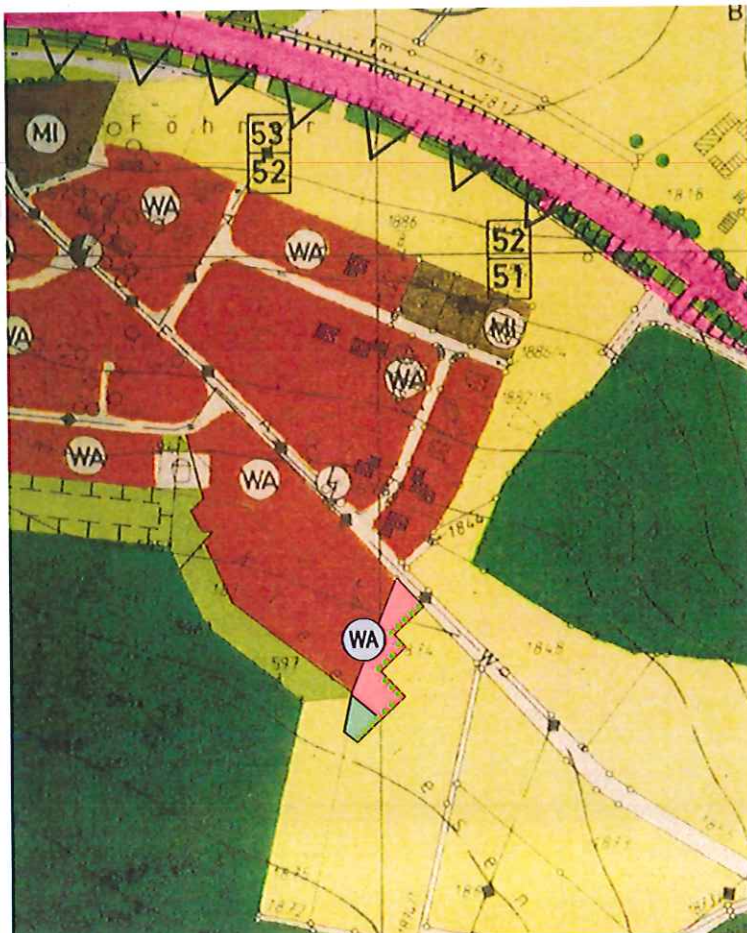


LEGENDE

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

Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

GÜLTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE PECHBRUNN

ÄNDERUNG / ERWEITERUNG PECHBRUNN "WESTLICH DER MITTERTEICHER STRASSE"

Gemeinde Pechbrunn

M: 1:5000



1. Bürgermeister

FASSUNG: 10.10.2012

rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 29.05.2013



PLANUNG: **DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH**
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
STÄDTEPLANER SRL

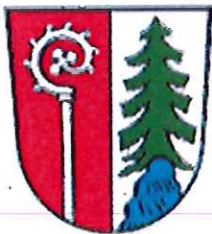


POMMERNSTRASSE 20
93073 NEUTRAUBLING
TEL 09401 958993-0
FAX 09401 958993-1
INFO @ B-BARTSCH.DE

änderung flächennutzungs- plan

für das allgemeine wohngebiet

erweiterung westlich der mitterteicher
straße



gemeinde pechbrunn

landkreis tirschenreuth

regierungsbezirk oberpfalz

fassung 10.10.2012

begründung

Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplanes

VERFAHRENSCHRITT

ZEITRAUM

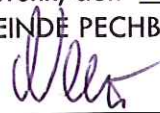
Änderungsbeschluss	04.07.2012
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.07.2012	26.07.2012 - 27.08.2012
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 26.11.2012	04.12.2012 - 04.01.2013
Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.11.2012	
Feststellungsbeschluss	16.01.2013

Das Landratsamt Tirschenreuth hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 06.05.2013 Az. 610/11-31/Ma gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Gemeinde Pechbrunn hat die Genehmigung am 29.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dieser Bekanntmachung wirksam.



Pechbrunn, den 29. Mai 2013
GEMEINDE PECHBRUNN



Neumann, 1. Bürgermeister

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

BEGRÜNDUNG

1.	Ausgangssituation	5
1.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION LANDES- UND REGIONALPLANUNG	5
1.1.1	Regionalplan	5
1.1.2	Landesentwicklungsprogramm	5
1.2	LAGE UND DIMENSION DES PLANUNGSGBIETES.....	6
1.3	ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG, BEDARFSBEGRÜNDUNG	7
1.4	DERZEITIGE NUTZUNG.....	7
2.	Wesentliche Auswirkungen	8
2.1	INFRASTRUKTUR, ERSCHLIESSUNG	8
2.2	IMMISSIONSSCHUTZ.....	8
2.3	DENKMALSCHUTZ	8
2.4	SONSTIGES.....	9
3.	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE - UMWELTBERICHT.....	10
3.1	Beschreibung der Planung	10
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	10
3.1.2	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten mit Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bauleitplanverfahren).....	10
3.2	Prüfmethoden der Umweltprüfung.....	10
3.2.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	10
3.2.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	10
3.2.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen.....	11
3.3	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	11
3.4	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	11
3.5	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	12
3.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	13

3.6.1	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	13
3.6.2	Ausgleichsmaßnahmen	14
3.7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch den Bauleitplan (Monitoring)	14
3.8	Zusammenfassung	14

**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. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Der Änderungsbereich umfasst lediglich 8 zusätzliche Bauparzellen am südöstlichen Ortsrand von Pechbrunn.

1.2 LAGE UND DIMENSION DES PLANUNGSGEBIETES

Der Änderungsbereich umfasst 0,855 ha.

Die Fläche liegt am südöstlichen Ortsrand von Pechbrunn.



Der Änderungsbereich umfasst gemäß Planzeichnung Teilflächen der Flur Nrn. 1874, 1874/4, 1855, 1855/1, und 1848 der Gemarkung Pechbrunn. Angrenzend befindet sich im Norden eine Waldfläche, östlich und südlich landwirtschaftliche Flur, westlich angrenzend auch wohnbaulich genutzte Flächen.

1.3 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG, BEDARFSBEGRÜNDUNG

Im Gemeindegebiet wurde die Verfügbarkeit von Baulücken wurde überprüft. Sämtliche freien Flächen (insg. 4 Stück) in der Ortschaft Pechbrunn sind in Privatbesitz und stehen damit langfristig nicht zur Verfügung. In der benachbarten Ortschaft Groschlattengrün stehen 5 Baugrundstücke für eine Bebauung zur Verfügung.

Bereits während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde eine Vormerkung für das geplante Baugebiet getätigt.

Damit werden in den Ortschaften Pechbrunn und Groschlattengrün zukünftig insg. 15 Bau-parzellen für die Bevölkerung zur Verfügung stehen. Aufgrund der demographischen Entwicklung der Region Oberpfalz Nord wird damit gerechnet, dass damit der Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten 10 Jahre gedeckt sein wird.

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. Neubauf Flächen 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 und die Müllentsorgung ist über die festgesetzten Verkehrsflächen gesichert.

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. 220 m.

Zum Schutz von Schlafräumen und Kinderzimmern vor Verkehrslärmimmissionen sind bauliche bzw. passive Schallschutzmaßnahmen gemäß schalltechnischer Untersuchung (Anlage zur Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes) im Bebauungsplan vorgesehen.

2.3 DENKMALSCHUTZ

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

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

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.

2.4 SONSTIGES

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Pechbrunn mit den bisher durchgeführten Änderungen.

3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE - UMWELTBERICHT

3.1 Beschreibung der Planung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

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

Es erfolgt am östlichen Ortsrandbereich von Pechbrunn eine geringfügige Erweiterung eines allgemeinen Wohngebiets mit einem Umfang von 0,855 ha.
Die in Anspruch genommenen Bereiche sind derzeit als landwirtschaftliche Flur ausgewiesen.

3.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten mit Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bauleitplanverfahren)

Die zeitgleiche Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren dokumentiert die Notwendigkeit einer zeitnahen Realisierung der Flächen.

Die Darstellung der Wohnbauflächen berücksichtigt folglich das Ziel einer bedarfsorientierten sowie umsetzbaren Wohnungsversorgung der ansässigen Bevölkerung am Wohnort in geringen Umfang. Das Vorgehen entspricht u.a. dem Grundsatz des aktuellen LEP-Bayern, wonach eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, die Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland und gewerblichem Bauland möglichst Rechnung zu tragen ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben Auswirkungen im Untersuchungsbereich aus. Bei der sog. Nullvariante (kein Bauleitplanverfahren) würde die baurechtliche- sowie bebaute Situation unverändert bleiben. Eine Abwanderung von Wohnbevölkerung wären zu befürchten.

Aufgrund des dargelegten Bedarfs würden jedoch Auswirkungen an anderer Stelle entstehen.

Es ist anzunehmen, dass diese Auswirkungen an anderer Stelle nicht erheblich geringer ausfallen würden, da im Untersuchungsraum aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung günstige Voraussetzungen vorliegen.

Weitere besser geeignete Alternativen können derzeit aus gemeindlicher Sicht daher nicht erkannt werden.

3.2 Prüfmethode der Umweltprüfung

3.2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der räumliche Umfang umfasst den Geltungsbereich. Für einzelne Schutzgüter wie Mensch, Tiere, Landschaftsbild, Wasser, Luft ist ein größerer Untersuchungsraum notwendig.

3.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Es erfolgt eine Auswertung vorhandener Unterlagen, ergänzt durch eine Geländebegehung.

3.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen

-keine-

3.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Die Änderung des Bauleitplanes erfolgt unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Weitere relevante Fachplanungen sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

3.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Anschluss an den Änderungsbereich 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 220 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.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Aufgrund der vorhandenen Ausgangssituation, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerfläche), ist nicht von einer hochwertigen oder schützenswerten Artenausstattung auf den Änderungsflächen auszugehen.

Flächen nach Art. 23 BayNatSchG sind nicht vorhanden. Angaben über besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

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.

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.

Schutzgut Klima/Luft

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für Pechbrunn nicht vor. Im Änderungsbereich bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe.

Schutzgut Landschaft- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand von Pechbrunn:



Blick über die Planungsfläche zum bestehenden Ortsrand von Pechbrunn.

Die Flächen sind leicht geneigt. Als nennenswerte Gehölzstrukturen sind einige Birken entlang der Mitterteicher Straße vorhanden. Es besteht keine Fernwirkung, da die Planungsfläche im größeren Umgriff von Waldflächen eingefasst ist. 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.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nicht anzunehmen.

3.5 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf nach Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

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 in der parallel erarbeiteten 2. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes bauliche bzw. passive Schall-

schutzmaßnahmen gemäß schalltechnischer Untersuchung (Anlage zur Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes) vorgesehen. 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.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

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

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.

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.

Schutzgut Klima/Luft

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

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.

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 die Eingriffe kompensieren.

3.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.6.1 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung können sich für das Landschaftsbild und dadurch indirekt auch für das Schutzgut Mensch ergeben. Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

3.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind Flächen aus dem bestehenden Ökokonto der Gemeinde Pechbrunn möglich.

3.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch den Bauleitplan (Monitoring)

Gemäß Leitfaden der Obersten Baubehörde "Der Umweltbericht in der Praxis" können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch keine konkreten Monitoringmaßnahmen definiert werden, da diese grundsätzlich nicht auf den Vollzug ausgelegt ist. Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt eine Überwachung durch die Verwaltung der Gemeinde sowie durch die Bauaufsichtsbehörde.

3.8 Zusammenfassung

Die Gemeinde Pechbrunn liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. In direktem Anschluss an bestehende Wohnbebauung werden 8 neue Parzellen für die Bebauung mit Einzelhäusern ausgewiesen. Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pechbrunn zur Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes mit Ortsrandeingrünung greift diese Ziele auf.

Durch die Gemeinde wurden anderweitige Planungsalternativen abgeprüft. Baulücken stehen nur in geringen Umfang zur Verfügung. Bei der gewählten Alternative ist ein direkter Anschluss an ein bestehendes Baugebiet gegeben mit Möglichkeit des Anschluss an bestehende Infrastruktureinrichtungen. Dies wurde bei der vorherigen Änderungsplanung bereits konzeptionell berücksichtigt.

Das Ergebnis aller Untersuchungen stellt gewählten Standort als konfliktärmsten Bereich, u.a. auch hinsichtlich der Schutzgüter, heraus.

Die Wertigkeit der gewählten Flächen wurde im Rahmen des Umweltberichtes dargelegt.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen mit Eingrünungen minimiert werden. Mittel- bis langfristig findet somit eine bestmögliche Einbindung der Bauflächen in die Landschaft statt.


Planverfasser: Dipl. Ing. FH Bernhard Bartsch
Stadtplaner SRL
Landschaftsarchitekt BDLA
Pommernstraße 20,
93073 Neutraubling

Neutraubling, den 10.10.2012


.....

Gemeinde Pechbrunn
Vertreten durch
Bürgermeister Ernst Neumann
Hauptstraße 12
95701 Pechbrunn

Pechbrunn, den **29. Mai 2013**
.....


1. Bürgermeister
.....
(Stempel / Unterschrift)

