

# Verbindlicher Bauleitplan

mit integriertem Grünordnungsplan

## Mischgebiet „Am Mühlweg“

Begründung mit Umweltbericht (Teile D)



### Gemeinde Pechbrunn

Erster Bürgermeister Stephan Schübel

Hauptstraße 12

95701 Pechbrunn

### Planverfasser:

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: [INFO@B-BARTSCH.DE](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)  
WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

Fassung: 03.02.202, redaktionell ergänzt: 05.05.2021

## INHALT

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Lage und Dimension .....</b>	<b>3</b>
	1.1.1 Nutzungen.....	4
	1.1.2 Orts- und Landschaftsbild .....	4
<b>1.2</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>Verfahrenswahl .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsanlass.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Bedarfsdarlegung.....</b>	<b>5</b>
	2.2.2 Städtebauliche Zieldichte mischgebietsverträgliches Gewerbe .....	6
	2.2.5 Gewerbeentwicklung, Pendlersaldo.....	6
	2.2.6 Zusammenfassung .....	7
<b>2.3</b>	<b>Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre.....</b>	<b>8</b>
	2.3.2 Erforderlichkeit der Umwidmung .....	11
<b>2.4</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Ziele der Raumordnung.....</b>	<b>15</b>
<b>3.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm .....</b>	<b>15</b>
<b>3.2</b>	<b>Regionalplan .....</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>20</b>
<b>5.1</b>	<b>Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur .....</b>	<b>20</b>
	5.1.1 Verkehr .....	20
	5.1.2 Entwässerung .....	20
	5.1.3 Weitere Sparten.....	22
	5.1.4 Brand- und Katastrophenschutz .....	22
<b>5.2</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>22</b>
<b>5.3</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>25</b>
<b>5.4</b>	<b>Bodenordnerische Maßnahmen .....</b>	<b>25</b>
<b>5.5</b>	<b>Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....</b>	<b>25</b>
<b>5.6</b>	<b>Europäischer und nationaler Gebietsschutz, Biotopschutz .....</b>	<b>25</b>
	5.6.1 Landschaftsschutzgebiet .....	25
	5.6.2 Naturpark.....	26
	5.6.3 Fauna-Flora-Habitat Gebiet.....	27
	5.6.4 Naturschutzgebiet.....	28
	5.6.5 Flachlandbiotopkartierung .....	29
<b>6</b>	<b>Grünordnungsplanung .....</b>	<b>30</b>
<b>6.1</b>	<b>Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....</b>	<b>30</b>
<b>6.2</b>	<b>Städtebauliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>30</b>
	6.2.1 Bestandsbewertung .....	30
	6.2.2 Eingriffsfläche .....	33
	6.2.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	33
	6.2.4 Ausgleichsflächen .....	33
<b>6.3</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>35</b>
	6.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität – Vermeidungsmaßnahmen.....	36

6.3.2	Zusammenfassendes Ergebnis .....	37
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT – ANLAGE .....</b>	<b>38</b>
<b>7.1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>38</b>
7.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes .....	38
7.1.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen .....	38
7.1.3	Ziele der Landesplanung / Regionalplanung .....	38
7.1.4	Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans .....	39
<b>7.2</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) .....</b>	<b>39</b>
7.2.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit .....	39
7.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	40
7.2.3	Schutzgut Fläche und Boden .....	40
7.2.4	Schutzgut Wasser .....	41
7.2.5	Schutzgut Klima / Luft .....	41
7.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	42
7.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	42
7.2.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....	43
7.2.9	NATURA 2000-Gebiete .....	43
<b>7.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>43</b>
<b>7.4</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung .....</b>	<b>43</b>
7.4.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit .....	43
7.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	45
7.4.3	Schutzgut Fläche und Boden .....	45
7.4.4	Schutzgut Wasser .....	46
7.4.5	Schutzgut Klima / Luft .....	46
7.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	47
7.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	47
7.4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	47
<b>7.5</b>	<b>Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen .....</b>	<b>47</b>
<b>7.6</b>	<b>Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung .....</b>	<b>47</b>
<b>7.7</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung .....</b>	<b>47</b>
<b>7.8</b>	<b>Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen .....</b>	<b>48</b>
<b>7.9</b>	<b>Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....</b>	<b>48</b>
<b>7.10</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>48</b>
7.10.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	48
7.10.2	Maßnahmen zur Kompensation .....	48
<b>7.11</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>48</b>
<b>7.12</b>	<b>Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind .....</b>	<b>48</b>
<b>7.13</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>49</b>
7.13.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren .....	49
7.13.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	49
7.13.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	49
<b>7.14</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>50</b>
<b>7.15</b>	<b>Quellenangaben .....</b>	<b>50</b>
<b>8</b>	<b>Anlage .....</b>	<b>51</b>

# 1 Ausgangssituation

## 1.1 Lage und Dimension

Die Planungsfläche liegt am östlichen Ortsrand von Pechbrunn.

Pechbrunn ist eine Gemeinde im Landkreis Tirschenreuth und liegt am Rande des Steinwaldes.

Im Westen der Planungsfläche grenzt ein Wohngebiet an. Im Süden grenzen ein wohn- und gewerblich genutztes Gebäude, die Bahnlinie und dahinter dörflich geprägte Bauflächen an. Nördlich des Geltungsbereiches liegt die Staatsstraße St 2169. Zudem schließen sich weiter im Norden des Geltungsbereiches, mehrere Höfe mit landwirtschaftlichen Nutzflächen, eine Kläranlage sowie die Autobahn A93 an den Geltungsbereich an. Östlich an das Planungsgebiet schließt die Ortsumgehungstraße an. Zwischen einem weiter östlich liegenden Vierseithof und der Planungsfläche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Innerhalb des Geltungsraums befinden sich bereits bestehende Verkehrsflächen mit bewachsenen Böschungen. Die Planungsfläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.



Übersichtslageplan TK 50 mit Lage der Planungsfläche, o. M. (Quelle: BayernAtlasPlus)

Die Planungsfläche umfasst insgesamt ca. 1,6 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche	Anteil
Bauparzellen Mischgebiet (neu)	9.567 m <sup>2</sup>	59,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	1.462 m <sup>2</sup>	9,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußweg/ Radweg	371 m <sup>2</sup>	2,3 %
Grünflächen	4.668 m <sup>2</sup>	29,1 %
<b>Gesamt</b>	<b>16.068 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### 1.1.1 Nutzungen

Die bisher unbebauten Flächen des Geltungsbereiches werden bislang als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

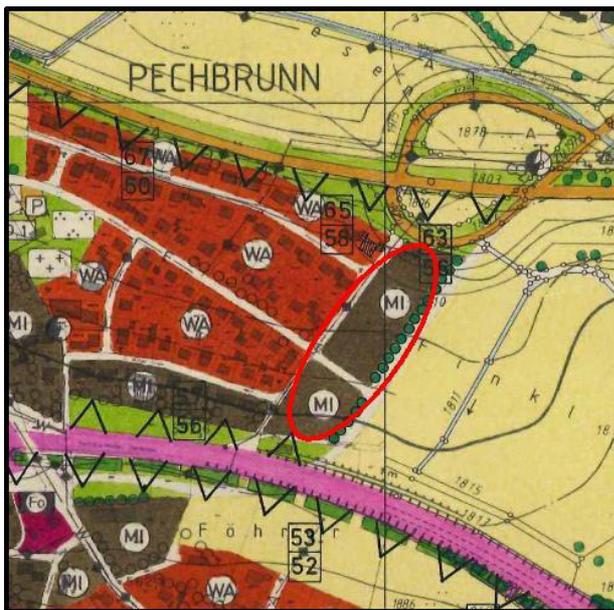
### 1.1.2 Orts- und Landschaftsbild

Die Planungsfläche ist relativ eben. Einen positiven Beitrag zum Landschaftsbild bieten vor allem die vielen Waldgebiete rund um das Gemeindegebiet. Die großen Freiflächen im Umland, sowie das ausgeprägte Wald-Offenland-Verhältnis bereichert das Naturerlebnis in Pechbrunn. Die bereits bestehende Bebauung lässt sich als homogen bezeichnen.

## 1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Planungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pechbrunn als Mischgebiet mit Randeingrünung Richtung Osten dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht notwendig.

Westlich des Gebietes grenzt ein allgemeines Wohngebiet an. Im Südwesten schließen sich zwei weitere Mischgebiete an. Das Planungsgebiet wird im Süden von der Bahnlinie 5050 und im Norden von der St 2169 eingegrenzt. Im Osten schließen sich Flächen für die Landwirtschaft, eine Ortsumgehungsstraße sowie Bebauung im Außenbereich an.



Flächennutzungsplan der Gemeinde Pechbrunn mit Lage der Änderungsfläche (rot), o. M.

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Pechbrunn.

## 1.3 Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Mischgebiet erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

## **2 Ziel und Zweck der Planung**

### **2.1 Planungsanlass**

Die Planungsfläche ist bereits seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan für eine gemischte Entwicklung vorgesehen.

Für die Planungsfläche bestand eine Bauvoranfrage für die Errichtung einer gewerblich genutzten Garagenanlage. Ergänzend liegt zwischenzeitlich bei der Gemeinde eine weitere Anfrage für einen mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieb vor. Zudem bestehen ca. 4 Anfragen für die Errichtung von Wohngebäuden.

Nachdem sich die Planungsfläche im Eigentum der Gemeinde Pechbrunn befindet und andere in den Entwicklungsmöglichkeiten nicht mehr in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **2.2 Bedarfsdarlegung**

Eine bedarfsorientierte Planung im gesamten Gemeindegebiet ist Aufgabe der Flächennutzungsplanung. Eine umfassende Bedarfsermittlung, die die statistischen Daten sowie die städtebaulichen Ziele des gesamten Gemeindegebiets umfasst, ist eine wichtige Aufgabe bei der Aufstellung oder Fortschreibung von Flächennutzungsplänen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nur für einen Teilbereich des Gemeindegebiets bedarfsgerecht zu planen. Bebauungspläne sind sobald und soweit aufzustellen wie es die städtebauliche Entwicklung erfordert. Dieser Grundsatz beinhaltet eine zeitliche und eine räumliche Komponente. „Sobald“ bedeutet, dass eine Gemeinde dann tätig werden soll, wenn sich zum Erreichen der städtebaulichen Ziele eine Planungsaufgabe abzeichnet und andere Möglichkeiten zur Zielerreichung nicht ausreichend Erfolg sicherstellen. Die räumliche Komponente des „soweit“ beinhaltet eine bedarfsgerechte Flächenplanung, die einen nachvollziehbaren städtebaulich begründeten (Flächen-)Bedarf für die jeweilige Nutzung erfordert.

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung dann sichergestellt, wenn die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden. Insofern ist maximal bei Bebauungsplänen, die mit automatischer Anpassung des Flächennutzungsplanes verbunden sind (§ 13a oder 13b BauGB) die Auseinandersetzung mit dem Bedarf im gesamten Gemeindegebiet erforderlich (es sei denn, der gemeindliche Flächennutzungsplan ist sehr alt ist und entspricht nicht mehr den aktuellen Entwicklungen).

Der Flächennutzungsplan stellt die Planungsfläche als Mischgebiet dar. Es ist davon auszugehen, dass das Baugebiet im Wesentlichen den bedarfsorientierten, städtebaulichen Zielen der Gemeindeentwicklung entspricht. Für die vorliegende Bebauungsplanung ist es dennoch erforderlich, die gewählte Flächengröße näher zu begründen.

#### **2.2.1 Städtebauliche Zieldichte Wohnen**

In den ländlich geprägten Teilen des Landkreises ist erfahrungsgemäß zukünftig von einer Einwohnerdichte von ca. 30 Einwohner pro Hektar auszugehen. Der Planungsgrundsatz des flächensparenden Bauens (§ 1a Abs. 2 BauGB) macht es erforderlich, auch die zukünftige Siedlungsdichte zu hinterfragen. Die Gemeinde Pechbrunn hat aufgrund der vorhandenen Anfragen und der Erfahrungen in den vergangenen Jahren festgestellt, dass ein weit überwiegender Bedarf nach Ein- bis Zweifamilienhäusern besteht. Eine bedarfsgerechte Planung erfordert es somit, entsprechend diesen vorliegenden Nachfragebedarf zu planen und auch die städtebauliche Zieldichte auf diese Nachfrage auszurichten. Dies entspricht dem gesetzlichen Auftrag des § 1 Abs. 6 Nummer 2 BauGB, nachdem bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen sind.

## 2.2.2 Städtebauliche Zieldichte mischgebietsverträgliches Gewerbe

Grundsätzlich ist die Festlegung einer Zieldichte für Gewerbegebiete schwierig. Im vorgesehenen Planungsgebiet ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung als Mischgebiet von nicht großflächigen Gewerbeansiedlungen auszugehen. Für das Planungsgebiet liegen bereits 2 konkrete Anfragen vor, insofern wird auf die Festlegung einer Zieldichte verzichtet.

## 2.2.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung nach den statistischen Daten zeigt seit dem Jahr 2008 mit 1.422 Einwohnern bis zum 31.12.2019 mit 1.348 Einwohnern einen gleichmäßigen Bevölkerungsrückgang. Ein Wohnbauflächenbedarf auf Grundlage der Bevölkerungsentwicklung lässt sich nicht herleiten.

## 2.2.4 Haushaltsstrukturveränderung - Wohnen

Ein steigender Wohnraumbedarf pro Einwohner und die zunehmende Zahl von Singlehaushalten bedingen eine Änderung der Haushaltsstrukturen, die unmittelbare Auswirkungen auf den Bedarf von Wohnbauflächen haben.

Die Anzahl der Einwohner pro Wohneinheit (Belegungsdichte) hat seit dem Jahr 2007 mit 1,909 bis Ende 2018 auf 1,879 Einwohner pro Wohneinheit abgenommen.

Somit entstände auch ohne Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung sowie der Zu- und Abwanderungen ein Wohnbauflächenbedarf aus der derzeit bestehenden Wohnbevölkerung. Eine bedarfsgerechte, kommunale Entwicklungsplanung muss diesen Trend unabhängig aller politischen Zielvorstellungen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, in der Abwägungsentscheidung berücksichtigen.

Der rechnerische Bedarf aus der Haushaltsstrukturveränderung liegt somit bei linearer Weiterentwicklung der Belegungsdichte in den kommenden 7 Jahren (Planungshorizont des vorliegenden Bebauungsplanes):

Reduzierung der Belegungsdichte: 0,0233 Einwohner pro Wohneinheit/Jahr

$0,0233 \times 725 \text{ WE} = \text{ca. } 17 \text{ EW}$

Bei einer Siedlungsdichte von ca. 30 EW/ha ergäbe sich ca. **0,5 ha Wohnbauflächenbedarf**.

## 2.2.5 Gewerbeentwicklung, Pendlersaldo

Wesentliche Kenndaten der örtlichen Gewerbestruktur ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer am Arbeitsort, die Entwicklung der Gewerbeanmeldungen, die Gewerbesteuer sowie aus regionalstrukturellen Gründen das Pendlersaldo (Differenz zwischen täglichen Einpendlern und Auspendlern).

Im Vergleich der Daten aus Statistik Kommunal 2012 sowie Statistik Kommunal 2019 lässt sich in den vergangenen 7 Jahren folgende Entwicklung analysieren:

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer am Arbeitsort stieg in diesem Zeitraum von 123 auf 143.

Ende 2018 standen 9 Gewerbeanmeldungen 9 Gewerbeabmeldungen gegenüber. In den Daten aus dem Jahr 2012 standen 16 Anmeldungen 4 Abmeldungen gegenüber. In den vergangenen 7 Jahren konnte die Anzahl der Gewerbebetriebe leicht zunehmen. Ende 2018 erfolgte keine Neuanmeldung mehr, was auf fehlendes Angebot an gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten schließen lässt.

Die Gewerbesteuereinnahmen (netto) stiegen im Analysezeitraum von 67.000 € auf 146.000 € deutlich.

Bereits seit vielen Jahren besteht für das Gemeindegebiet ein nicht unerhebliches negatives Pendlersaldo. Die Zahl der täglichen Auspendler stieg von 2012-2019 von 381 auf 388 Auspendler.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass trotz Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer das negative Pendlersaldo nicht wesentlich minimiert werden konnte. Vermehrter Individualverkehr und Energieverbrauch sowie zunehmend nachteilige Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Klima sind die Folgen eines negativen Pendlersaldos.

Insgesamt ist festzustellen, dass in den vergangenen Jahren eine positive Wirtschaftsentwicklung stattgefunden hat.

Statistische Prognosen für eine zukünftige Gewerbeentwicklung liegen nicht vor.

Aufgrund der geringen Größe der Gemeinde wäre zu empfehlen, den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf konkret auf die vorliegenden Bedürfnisse der Gewerbetreibenden abzustellen und dabei die verfügbaren Innenentwicklungspotentiale vorrangig zu berücksichtigen.

Eine ortsübliche Gewerbeparzellen Größe lässt sich aufgrund des Bestandes überschlägig ermitteln. Dem Gemeindegebiet bestehenden Gewerbeparzellen liegen in der Größenordnung zwischen ca. 800 m<sup>2</sup> und 15.500 m<sup>2</sup> für einen Logistikbetrieb.

Betriebsart	Parzellengröße m <sup>2</sup>
Möbel	6.500
Gastronomie/Beherbergung	4.000
Autowerkstatt	1.700
Agrar/Baustoffe	9.000
Elektro	1.800
Kfz-Zubehör	1.200
Ingenieurbüro	800
(Logistikbetrieb, nicht mischgebietsverträglich)	o. B.
<b>Durchschnitt</b>	<b>Ca. 3.500</b>

Die Durchschnittsgröße für mischgebietsverträglich Gewerbebetriebe liegt derzeit bei ca. 3.500 m<sup>2</sup> Parzellengröße.

Aufgrund der bei der Gemeindeverwaltung vorliegenden, konkreten Nachfrage für 2 Betriebe ist demnach ein kurzfristiger Bedarf von ca. **0,7 ha** Gewerbeflächenbedarf ableitbar.

### 2.2.6 Zusammenfassung

Aus dem ermittelten, kurzfristigen Wohnbauflächen Bedarf von 0,5 ha sowie den Gewerbeflächenbedarf von ca. 0,7 ha ergibt sich ca. **1,2 ha** kurzfristig nachweisbarer Bedarf für ein Mischgebiet.

Die vorliegende Bebauungsplanung bietet unter Abzug der bestehenden Flächennutzungen ca. 1 ha Mischgebietsfläche. Sofern keine wesentlichen, verfügbaren Innenentwicklungspotentiale vorliegen, ist der vorliegende Bebauungsplan bedarfsgerecht.

## 2.3 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Vorrang der Innenentwicklung ist im § 1 Abs. 5 Satz 4 BauGB bundesgesetzlich geregelt. Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwidmung zu begründen. Hierbei ist auch vorgegeben, dass die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu ermitteln sind. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist nach Satz 3 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Vor wenigen Jahren wurde für das Gemeindegebiet ein Vitalitäts-Check erstellt, der einige Baulücken dokumentiert hat. Eine größere Anzahl dieser Baulücken konnte zwischenzeitlich geschlossen werden. Der restliche Baulückenanteil steht aufgrund privater Eigentümer derzeit für eine gewerbliche oder wohnbauliche Entwicklung nicht im ausreichenden Umfang zur Verfügung.

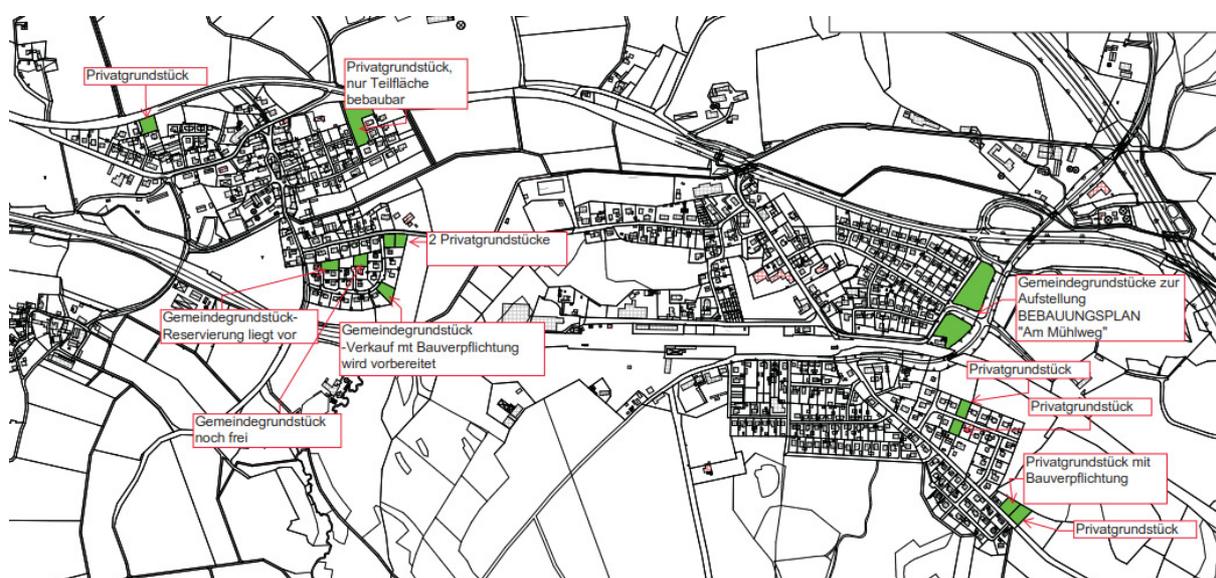


Abb.: Baulücken, Stand 21.01.2021

Die Analyse der vorhandenen **Baulücken** ergab, dass nur ein einziges Grundstück in einer Flächengröße von ca. 900 m<sup>2</sup> aktuell verfügbar ist. Dieses Grundstück eignet sich lediglich für eine Wohnbebauung.

Bilanz:

- 900 m<sup>2</sup> Wohnbauflächenpotenzial

Die Analyse der **Leerstände** ergab:

- 6 leerstehende Wohnhäuser
- ein leerstehendes Gewächshaus

Alle Leerstände befinden sich in Privateigentum und sind somit für den kurzfristigen Bedarf nicht verfügbar.

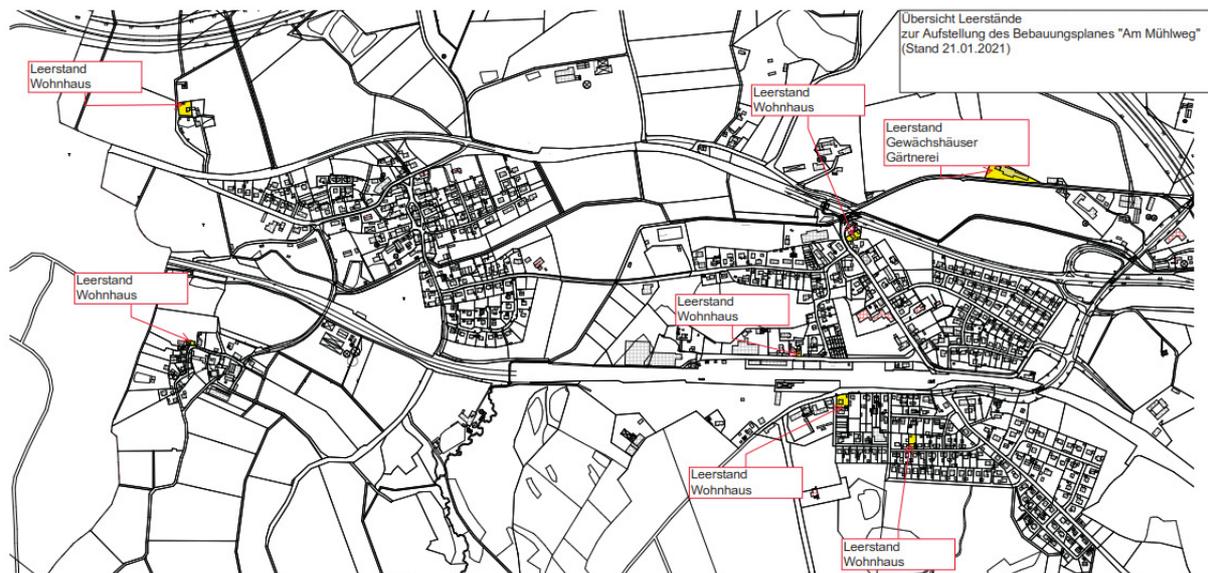


Abb.: Leerstände, Stand 21.01.2021

Die Analyse weiterer, größerer **Innenentwicklungsflächen** erfolgt unter Berücksichtigung, dass der im Flächennutzungsplan beinhaltete und der vorliegenden Bauleitplanung zu Grunde liegende Standort von 2 Seiten an einen bebauten Bereich anschließt und bereits durch die Ortsverbindungsstraße vorgeprägt ist. Insofern kommen bei der Analyse besser geeigneter Innenentwicklungspotentiale nur Flächen infrage, die in mindestens 3 Richtungen an vorhandene, im Zusammenhang bebaute Siedlungsflächen anschließen.



Abb.: BayernAtlasPlus: Außenbereichsinseln innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile der beiden wesentlichen Orte Pechbrunn und Groschlattengrün

Die Fläche in **Pechbrunn** zwischen Hauptstraße und Bahnhofstraße umfasst ein Potenzial von gut 1 ha. Die Fläche ist jedoch in Privateigentum. Derzeit steht die Fläche aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen für die Baulandentwicklung nicht zur Verfügung.

Zudem verfolgt die Gemeinde für diese Fläche andere Entwicklungsziele. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als innerörtliche Grünfläche dargestellt.

Gleiches gilt für die Fläche in **Groschlattengrün**. Auch diese Fläche verfügt über ein Potenzial von ca. 1 ha. Erschwerend kommt hier hinzu, dass die Fläche sehr schmal und schwierig zu erschließen ist.

Zudem verfolgt die Gemeinde für diese Fläche andere Entwicklungsziele. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als innerörtliche Grünfläche mit Klimaausgleichsfunktion aufgrund der topographischen Lage dargestellt.

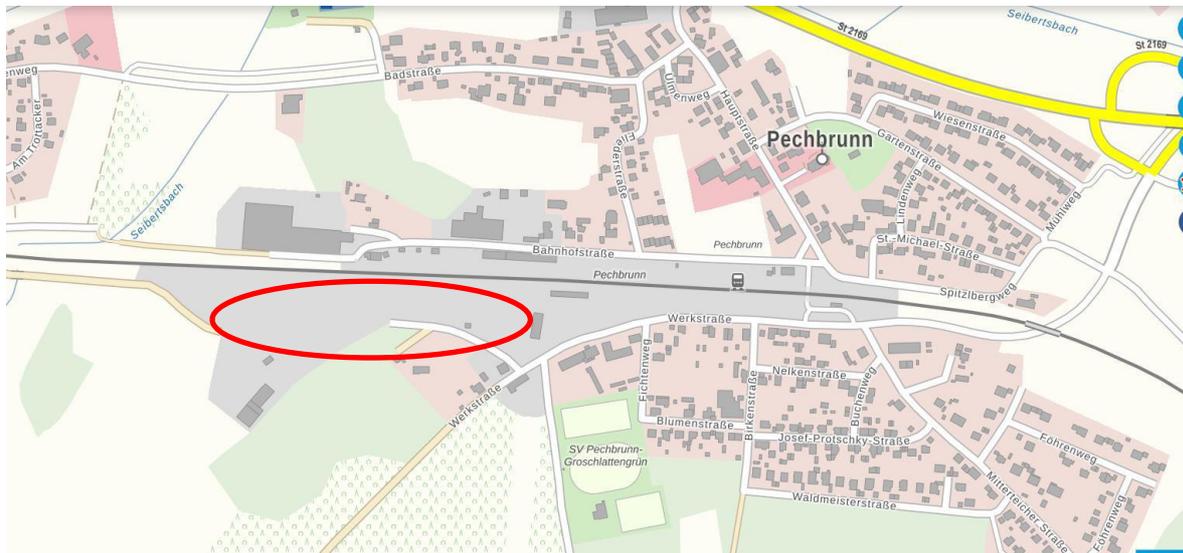
### 2.3.1 Kommunale Strategie der Innenentwicklung, Konversionsflächen

Die Gemeinde verfügt nur noch über sehr wenige freie Baugrundstücke für die **wohnbauliche Entwicklung**. Die in privater Hand befindlichen freien Bauflächen sind auf absehbare Zeit nahezu ausnahmslos für die Gemeinde weder verfügbar noch durch diese vermittelbar. Die Grundeigentümer wurden durch den Bürgermeister der Gemeinde Pechbrunn in der Vergangenheit zur Verkaufsbereitschaft angesprochen, nochmals im Januar 2021 mittels einer schriftlichen Anfrage, um so vorhandenes Bauland zu mobilisieren. Ein Privatgrundstück mit Bauverpflichtung wird kurzfristig bebaut werden.

Der aktuelle Bestand an leerstehenden Wohngebäuden liegt gegenwärtig mit 6 Gebäuden verteilt innerhalb einer älteren, gewachsenen Siedlungsstruktur sowie 1 Wohngebäude im Außenbereich. Es handelt sich um Privateigentum. Die leerstehenden Gebäude werden teilweise vom Eigentümer zum Zwecke eine Nebennutzung (z.B. Lagerflächen) benötigt oder als Ferienwohnung genutzt und stehen dann aktuell auf dem freien Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

**Gewerblicher Leerstand** ist aktuell für die Gewächshäuser einer ehemaligen Gärtnerei im Außenbereich zu verzeichnen. Diese Fläche im Außenbereich eignet sich nicht für die Entwicklung des neuen Baugebiets.

Mit dem Rückzug des Basaltabbaus in Pechbrunn zeichnet sich ab, dass in den nächsten Jahren, südlich der Bahnlinie Gewerbeflächen, frei werden.



Die Fläche verfügt über ein Potenzial von gut 4 ha.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet und Industriegebiet dargestellt. Für eine Mischgebiet Entwicklung, diese Flächen aufgrund der städtebaulichen Situation und des Trennungsgrundsatzes nicht infrage. Mittelfristig denkbar ist eine gewerbliche Nachnutzung.

Die Flächen befinden sich aktuell noch in privater Hand, welche sich um die Genehmigungs- und erforderlichen Rückbauarbeiten kümmert. Dies beansprucht noch einen längeren Zeitraum. Zudem ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen durch den dort ansässigen Transport- und Baustoffhandelsbetrieb weiter genutzt werden. Kurzfristig stehen diese Flächen für eine neue gewerbliche Nutzung für die bereits bei der Gemeinde Pechbrunn vorliegenden Bauanfragen daher nicht zur Verfügung.

Ob darüber hinaus auch Möglichkeiten zum Erwerb für die Gemeinde bestehen, ist derzeit nicht bekannt. Aufgrund der derzeit entgegenstehenden Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse kommt diese potenzielle Konversionsfläche derzeit für den kurzfristigen Bedarf nicht infrage.

Aufgrund der städtebaulichen Lage wäre langfristig die Entwicklung eines Gewerbegebiets für produzierende Gewerbebetriebe mit höherem Flächenanspruch, als dies ein Mischgebiet leisten könnte, vorzusehen.

Die Gemeinde war bisher bei der Leerstands-beseitigung vermittelt tätig.

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen insbesondere auch im Rahmen interkommunaler Kooperationsformen (z.B. regionale Gewerbeflächenpools) sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u. a. den Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie. (vgl. LEP 2018, Zu 3.1 (B)).

Die Gemeinde Pechbrunn ist weiterhin bemüht, die bestehenden Innenentwicklungspotentiale verstärkt zu nutzen. Es bleibt zu hoffen, dass die notwendigen Instrumente hierzu den Gemeinden an die Hand gegeben werden. Die bisherigen Möglichkeiten nach § 176 BauGB (Baugebote) würde nur dann greifen, wenn bei Nichtumsetzung der erlassenen Baugebote auch Enteignungsmaßnahmen folgen. Die Gemeinde sieht dieses Mittel, wie fast alle anderen Gemeinden auch, bisher als nicht angemessen an.

Die Möglichkeit von finanziellen Anreizen sind derzeit beschränkt, Änderungen im Bereich der Grundsteuer greifen kurzfristig noch nicht. Die Fördermöglichkeiten der öffentlichen Hand sind begrenzt, die nachhaltige, europäische Nullzinspolitik verhindert derzeit die ausreichende Aktivierung von Baulücken im Innenbereich.

Die Gemeinde Pechbrunn verfolgt aufgrund der geringen Gemeindegröße die Strategie der direkten Ansprache durch die vorliegende Ortskenntnis. In den vergangenen Jahren konnten dadurch bereits Erfolge bei der Aktivierung von Leerständen und Innenentwicklungspotentiale erzielt werden. Die verfügbaren Potenziale haben sich dadurch bereits deutlich reduziert.

### **2.3.2 Erforderlichkeit der Umwidmung**

Mit einer Flächengröße des Mischgebietes von knapp 1 ha deckt der vorliegende Bebauungsplan den ermittelten Bedarf ab.

Die Planungsfläche war bereits im bisherigen Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt. Eine Umwidmung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Für Wohngebäude liegen bereits 4 konkrete Anfragen bei der Gemeindeverwaltung vor.

Aufgrund der derzeit geringen Verfügbarkeit von nachfragegerechten Baulücken oder Nachverdichtungspotenzialen, ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen unumgänglich.

## 2.4 Planungsalternativen



Bei der ersten Alternativplanung ist im Norden des Planungsgebiets ein Regenrückhaltbecken vorgesehen gewesen. Der Rad- und Fußweg verläuft hierbei im Osten des Gebiets hinter den geplanten Gebäuden. Der Bereich ist insgesamt in 9 Parzellen unterteilt. In dieser Planung wurden zwei Bereiche für Gewerbe festgesetzt, die Hallen im südlichen Teil sowie ein weiteres Grundstück im Norden, welches zugleich für Wohnen und Gewerbe geplant war. Die Grundstücke weisen hierbei aufgrund der Straßenbreite der Wendehammer eine kleinere Grundstücksfläche auf. Die festgesetzten Grünflächen in Form von Straßenbegleitgrün wurden auch in dieser Planung übernommen.



Diese Alternativplanung unterscheidet sich zur vorher erläuterten Variante lediglich aufgrund der geänderten Erschließung. Im Süden des Planungsbereiches bleibt der Wendehammer unverändert. Im anderen Teil des Bebauungsplans funktioniert die Erschließung über einen „Verkehrsring“.



In der dritten und letzten Variante des Mischgebiets wird der südliche Teil erneut über einen Verkehrshammer erschlossen. Die restlichen Grundstücke im Bebauungsplan werden dann über zwei Anwohnerstraßen erschlossen. Der Fuß- und Radweg schließt an den bestehenden „Mühlweg“ an und verläuft entlang dem Regenrückhaltebecken, welches das Planungsgebiet zum Norden hin abgrenzt.

Durch das Aufzeigen der drei anderen Varianten wird ersichtbar, dass die Planung, welche mit der geringsten Versiegelung einhergeht, ausgewählt wurde. Aufgrund des kleinräumigen Planungsgebiets sind hinsichtlich der Schutzgüter, keine besseren Varianten möglich.

### 3 Ziele der Raumordnung

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

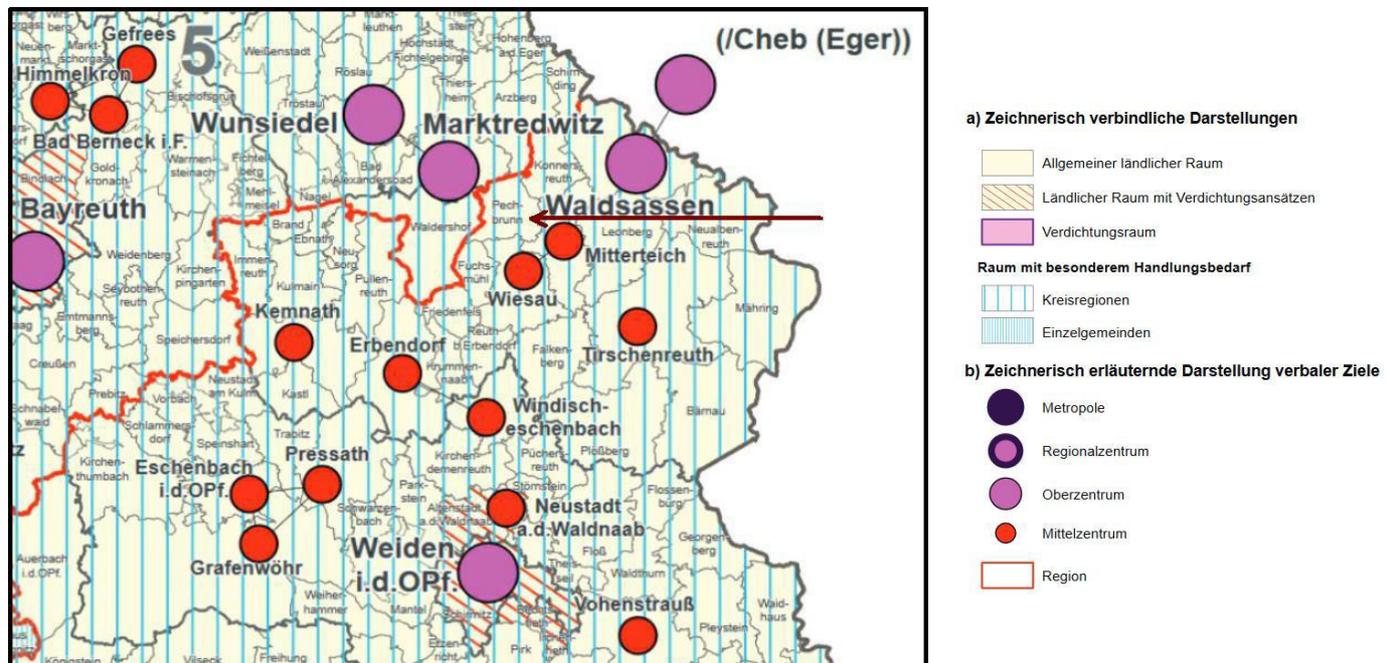


Abb.: Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 1. Januar 2020), Ziele im folgenden kursiv

Die Gemeinde Pechbrunn liegt ohne zentralörtliche Einstufung im allgemeinen ländlichen Raum.

#### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

*(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen*

Es liegt keine überörtliche raumbedeutsame Planung vor. Um gleichwertige Lebensbedingungen und Arbeitsbedingungen zu schaffen, ist auch denjenigen Gemeinden und Teilräumen, die sich weniger dynamisch entwickeln als die Ballungszentren, ausreichend Entwicklungsraum im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zuzugestehen.

Um eine Abwanderung und Schwächung der örtlichen Strukturen zu vermeiden, sind im erforderlichen, bedarfsgerechten Umfang Wohnbauentwicklungsflächen erforderlich. Ergänzend sind aufgrund des bestehenden, negativen Pendlersaldos und der erkennbaren Gewerbeentwicklung in den vergangenen Jahren auch für die gewerbliche Entwicklung ausreichend Flächen erforderlich, um dem Ziel der Raumordnung zu entsprechen.

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

*(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

Eine wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen ist nicht zu erwarten.

#### 1.2 Demographischer Wandel

##### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

*(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten*

Die Planung beschränkt sich auf den aktuell vorliegenden Bedarf. Die vorgesehene Nutzung als Mischgebiet ermöglicht auch seniorenerechte Wohnformen und Einrichtungen. Somit wird durch die vorliegende Bauleitplanung auch die bedarfsgerechte Versorgung einer älter werdenden Gesellschaft ermöglicht.

#### 2.1.5 Konzentration von Einrichtungen

*(Z) Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.*

Die Planung ist davon aktuell nicht betroffen. Der Ausschluss von nicht großflächigem Einzelhandel erscheint aufgrund der vorliegenden vor Reservierungen für andere Nutzungen nicht erforderlich.

#### 2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

*(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.*

Die Gemeinde Pechbrunn befindet sich in diesem Teilraum.

#### 2.2.4 Vorrangprinzip

*(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, -der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und -der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.*

Die vorliegende Planung unterstützt dieses Ziel, um Arbeitsplätze zu schaffen/ zu erhalten und der Bevölkerung eine Entwicklungsperspektive vor Ort zu geben.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Mit der Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes vom 18.2.2016 – Vf 5-VII-14 wurde festgestellt, dass dieses Ziel den Anforderungen eines der Abwägung nicht zugänglichen Ziels der Raumordnung nicht genügt:

Insbesondere die RdNr. 51 der Urteilsbegründung stellt klar, welche Bedeutung das LEP-Ziel Nr. 3.2 für die Aufstellung von Bauleitplänen entwickelt:

*Soweit die Antragsteller einen Verstoß gegen die in Nr. 3.2 LEP formulierte Planaussage rügen, wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen und Ausnahmen zulässig sind, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen, handelt es sich nicht offensichtlich um ein hinreichend bestimmtes, vom Verordnungsgeber abschließend abgewogenes Ziel der Raumordnung im Sinn von § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 2 Nr. 2 BayLplG. Ob eine Planaussage hinreichend bestimmt ist, um Zielqualität zu besitzen, hängt von ihrem materiellen Gehalt ab. Bereits aus der Formulierung muss sich ergeben, dass es sich um eine die gesetzliche Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB begründende Handlungsanweisung mit Letztentscheidungscharakter und nicht um eine Anregung*

oder Abwägungsdirektive handelt, die einer weiteren abwägenden Konkretisierung und Ausformung durch die untere Planungsebene zugänglich ist (vgl. BVerwG vom 9.4.2014 ZfBR 2014, 479 f. zu § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG). Demnach erscheint schon fraglich, ob die allgemeine Vorgabe des „Vorrangs“ der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sachlich ausreichend bestimmbar ist (ablehnend OVG RhPf vom 23.1.2013 -8 C 10946/12 - juris Rn. 23). Jedenfalls aber weist die Relativierung dieser Vorgabe durch den ausdrücklichen Vorbehalt der „möglichst“ vorrangigen Nutzung der Innenentwicklungspotenziale darauf hin, dass dieser Planaussage kein striktes Gebot für die kommunale Bauleitplanung zukommen sollte, unbebaute Außenbereichsflächen nur dann als Bauland auszuweisen, wenn vorhandene Potenziale in den Siedlungsgebieten vollständig ausgenutzt sind, sondern den Gemeinden im konkreten Einzelfall noch Spielraum für eine Konkretisierung auf der unteren Planungsebene belassen werden sollte. Dafür spricht auch die Begründung zu dieser - nachträglich in den Verordnungsentwurf (vgl. LT-Drs. 16/15998) eingefügten -Ergänzung, wonach Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann. Damit sollten nach dem Willen des Ordnungsgebers die Gemeinden die aufgrund der Realitäten des Grundstücksmarktes bei der Umsetzung des gemeindlichen Planungswillens bestehenden Schwierigkeiten bereits auf der Planungsebene stärker berücksichtigen können (vgl. LT-Drs. 16/15998). Dass die Planaussage Nr. 3.2 LEP selbst gemäß Art. 14 Abs. 3 BayLplG als Ziel „(Z)“ gekennzeichnet ist, steht einer Verneinung der Zielqualität nicht entgegen, weil die Kennzeichnung nicht konstitutiv ist (vgl. BVerwG vom 1.7.2005 ZfBR 2005, 807 f. zu § 3 Nr. 2 ROG 1998).

Desweiteren zum Ziel 1.2.1 LEP:

RdNr. 53 (3) Ebenso wenig zeigen die in Nr. 1.2.1 LEP bzw. der Begründung hierzu enthaltenen Aussagen, dass bei der Siedlungsentwicklung der demografische Wandel zu beachten ist, Baulandausweisungen zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet sind und zur Vermeidung eines mit Baulandausweisungen geführten kommunalen Wettbewerbs um Einwohner die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen ist, einen offensichtlichen Verstoß gegen das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB auf.

Auch der VGH München hat mit Urteil v. 31.08.2018 – 9 NE 18.6 diesen Sachverhalt klargestellt:

(...) Im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB kommt es grundsätzlich nicht darauf an, ob es in anderen Ortsteilen noch freie Bauplätze gibt, auf denen sich eine Wohnbebauung möglicherweise ebenfalls realisieren ließe. Der Plangeber darf regelmäßig innerhalb des von ihm verfolgten planerischen Konzepts auch ohne konkrete Analyse des aktuellen Bedarfs die planerischen Voraussetzungen schaffen, die es ermöglichen, im Vorgriff auf zukünftige Entwicklungen einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet

Bei den Planaussagen des Landesentwicklungsprogramms, wonach u.a. in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind (Ziel Nr. 3.2 LEP), zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet auf die den Kommunen zur Verfügung gestellte Flächenmanagement-Datenbank zurückzugreifen ist (Begründung zu Nr. 3.2 LEP) und bei der Siedlungsentwicklung der demographische Wandel zu beachten ist (Ziel Nr. 1.2.1 LEP), handelt es sich bereits nicht um hinreichend bestimmte, vom Ordnungsgeber abschließend abgewogene Ziele der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB (BayVerfGH, E.v. 18.2.2016).

Als Grundsätze der Raumordnung sind die vorstehenden Inhalte im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Dies entspricht den ergänzenden Grundsätzen und Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a des Baugesetzbuches. Die sogenannte Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 Satz 1) sowie die Umwid-

mungssperrklausel (§ 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB) sind Anforderungen materieller Art, die die Bauleitplanung in eine bestimmte Richtung lenken wollen. Die durch sie geschützten Belange unterliegen der planerischen Abwägung.<sup>1</sup>

Auf die Darlegungen des Kapitels 2.3 wird an dieser Stelle verwiesen.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...)*

Die Planungsfläche ist angebunden.

## 3.2 Regionalplan

### 1 Natur und Landschaft

*1.4 Im Oberpfälzer Wald, im Fichtelgebirge und im Steinwald soll durch die Bewahrung und Schaffung von Ausgleichsflächen und die Sicherung naturnaher Ursprungsbereiche von Fließgewässern auf eine ökologische Stabilisierung und eine stärkere Gliederung der Landschaft hingewirkt werden.*

### 2 Stadt- und Dorferneuerung

*2.1 Bei Sanierungsmaßnahmen und der Planung neuer Siedlungsgebiete soll auf gewachsene Ortsbilder und charakteristische Siedlungsformen besondere Rücksicht genommen und an die baulichen Qualitäten der in der Region vertretenen traditionellen Hauslandschaften angeknüpft werden.*

### 3. Schienenverkehr

*3.3 Die Bahnstrecke (Regensburg) -Schwandorf -Weiden i.d.OPf. -(Hof -Berlin) ist für die Wiedereinführung eines attraktiven Personenfernverkehrs auszubauen und zu elektrifizieren. Dabei ist eine adäquate Lärmvorsorge, vorrangig für angrenzende Wohngebiete, umzusetzen.*

Die vorliegende Bauleitplanung steht den Regionalplan-Inhalt nicht entgegen.

---

<sup>1</sup> Gierke/Schmidt-Eichstäedt (2019): die Abwägung in der Bauleitplanung, Rd Nr. 2146

## 4 Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften

Die Entwicklung einer unbebauten Fläche zu einem Mischgebiet erfordert eine ausreichende Flexibilität, um die erforderliche Mischung auch tatsächlich zu erreichen. Die nördliche und die südliche Teilfläche sind durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen bereits erschlossen. Durch die überschaubare Grundstückstiefe ist die Festsetzung einer Binnenerschließung im Baugebiet nicht erforderlich. Sofern Wohnnutzungen als Hinterleger vor allem im nördlichen Teilbereich entstehen sollen, wären kurze Anliegerwege für die Privaterschließung von der öffentlichen Verkehrsfläche aus möglich. Die unverbindlich in der Planzeichnung vorgeschlagene Parzellierung beinhaltet diese Erschließungssystematik. Die Erschließung möglicher, Hinterliegergrundstücke kann durch Geh- Fahrt- und Leitungsrechte abgesichert werden. Dies ist insbesondere deshalb möglich, weil die Gemeinde Eigentümer der Flächen ist und entsprechende Regelungen beim Verkauf der Grundstücke festlegen kann.

Konsequenterweise ist die überbaubare Fläche großzügig festgesetzt. Nur in der südlichen Teilfläche erfolgt eine sinnvolle Trennung des nördlichen und des südlichen Teilgebietes durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen. Um die schutzwürdigen Belange der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden baulichen Nutzung zu gewährleisten, ist in der Teilfläche MI-S1 eine Baulinie festgesetzt. In diesem Bereich besteht die Voranfrage für eine gewerblich genutzte, größere Garagenanlage. Die Garage kann so an der Baulinie errichtet werden, dass Lärmemissionen gegenüber der bestehenden Wohnnutzung gut abgestimmt werden.

Die Aufteilung des Mischgebiets in verschiedene Teilflächen war erforderlich, um die schalltechnisch notwendigen Festsetzungen konkret verorten zu können.

Um das Planungsgebiet an den im Norden bestehenden Weg anzubinden, befindet sich dort ein 2,5 m breiter Fuß- und Radweg.

Die als Mischgebiet festgesetzten Bauflächen werden mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6, einer offenen Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen, sowie einer maximalen Wandhöhe von 6,50\_m festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an der städtebaulichen Situation des angrenzenden Ortsteils.

Die Gestaltung der zulässigen Dachformen und -neigungen orientiert sich weitestgehend an der vorhandenen Bebauung. Die großzügig festgesetzten Vorgaben ergeben sich durch die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich (Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung).

Die Festsetzung der vorhandenen Gehölzbestände entlang der straßenbegleitenden Grünflächen ist zielführend, um eine gute Einbindung des Baugebiets in die angrenzende Landschaft auch langfristig sicherzustellen.

Aufgrund der notwendigen Anbauverbotszone von 20m zur Staatsstraße im Norden des Planungsgebiets können die Parzellen 7 und 8 nicht bis zur Grundstücksgrenze bebaut werden.

Auf den Planungsbereich wirken lärmtechnische Immissionen ein, weshalb im Geltungsbereich verschiedene Anforderungen, wie schalldämmende Außenbauteile oder die Orientierung der Schlaf- und Ruheräume auf die lärmabgewandte Seite, festgesetzt werden müssen. Im Zuge eines Schallgutachtens wurden den verschiedenen Fassadenseiten der jeweiligen Bauparzellen einzelne Lärmpegelbereiche zugeordnet, welche dann wiederum als Grundlage für das notwendige festgesetzte Gesamtschalldämm-Maß dienen.

Zudem muss im Norden des Geltungsbereiches, auf der Abfahrt der Staatsstraße, das Sichtdreieck gem. RAL von Bebauung freigehalten werden.

Die Festsetzung der Höhenlage war erforderlich, um einerseits die zukünftigen Gebäude durch eine ausreichende Höhe über dem Straßenniveau vor eindringenden Oberflächenwasser zu schützen, andererseits jedoch eine ortsgestalterische und günstige Höhenentwicklung nach oben zu begrenzen.

Das geplante Mischgebiet schließt eine überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Siedlung an. Aus diesem Grund waren auch baugestalterische Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen, der zulässigen Dachausbildungen sowie der zulässigen Wand- und Gebäudehöhe erforderlich.

Um die Belange der natürlichen Lebensgrundlagen und auch des Klimawandels ausreichend zu berücksichtigen, ist für Flachdächer Dachbegrünung oder alternativ die Nutzung durch Solaranlagen festgesetzt. Ergänzend hierzu erfolgte eine Regelung zu Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen. Aufgrund des Fehlens einer zeitgemäßen Stellplatzsatzung wird im Bebauungsplan die notwendige Anzahl der Stellplätze detailliert festgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Schutzgüter von Natur und Landschaft zu minimieren.

## **5 Wesentliche Auswirkungen**

### **5.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur**

#### **5.1.1 Verkehr**

Die Parzellen sind über die bestehenden Straßen „Spitzlbergweg“ und „Mühlweg“ erschlossen.

Über die Ortsumgehungsstraße besteht Anschluss an die im Norden gelegene Staatsstraße St 2169 und an die Kreisstraße TIR 14, durch welche in Mitterteich sowie am nordwestlichen Ortsrand Pechbrunns, Anbindungen an die Autobahn A 93 (Hof – München) möglich sind.

Über den festgesetzten Fuß- und Radweg entlang der Parzellen 7 und 8 ist die Anbindung an den Norden Pechbrunns gewährleistet.

Die Zufahrt für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge kann über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen „Spitzlbergweg“ und „Mühlweg“ sichergestellt werden. Die Mülltonnen der Grundstückseigentümer müssen aufgrund der für die Müllentsorgungsfahrzeuge nicht ausreichend dimensionierten Fahrbahnbreite nach vorne an die Straße „Mühlweg“ gestellt werden. Die möglichen privaten Anliegerwege für die hinten liegenden Grundstücke umfassen mit maximal ca. 35 m eine geringe Länge.

Zur Erschließung möglicher Grundstücke in zweiter Reihe wird an dieser Stelle auf die Darlegungen unter Ziff. 4., städtebauliche Konzeption verwiesen.

#### **5.1.2 Entwässerung**

Die Schmutzwasserbeseitigung der Bauflächen erfolgt über die bestehenden Kanäle.

Das Niederschlagswasser kann in das vorhandene Trennsystem entwässert werden. Der Niederschlagswasserkanal besitzt genügend Kapazität um das neue Baugebiet „Am Mühlweg“ aufzunehmen und wurde seitens des technischen Bauamtes der VG Mitterteich bereits bei der Berechnung der Rückhaltebecken berücksichtigt. Zudem bestände im Umfeld der Rückhaltebecken die Möglichkeit, die Kapazität gegebenenfalls zu erweitern.

Ein früheres Planfeststellungsverfahren sieht die Einleitung der bestehenden Regenwasserkanäle zum Regenrückhaltebecken bei der Kläranlage vor. Nach Rückfrage beim LRA Tirschenreuth Wasserrecht schließt das damalige Planfeststellungsverfahren keine wasserrechtliche Genehmigung ein, weshalb eine wasserrechtliche Genehmigung gesondert erforderlich ist.

Um eine wasserrechtliche Genehmigung zu erhalten, erfolgt ein Wasserrechtsverfahren gesondert und getrennt vom Bebauungsplanverfahren. Dieses hat die Gemeinde per Beschluss vom 07.04.2021 eingeleitet.

Auswirkungen auf die Vorfluter sind nicht zu erwarten. Es sind ausreichend dimensionierte Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt bzw. eine schadlose Beseitigung von Brauchwasser etc. vorgesehen.

Für die Entwässerung im Trennsystem besteht durch das technische Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich bereits eine Vorplanung:

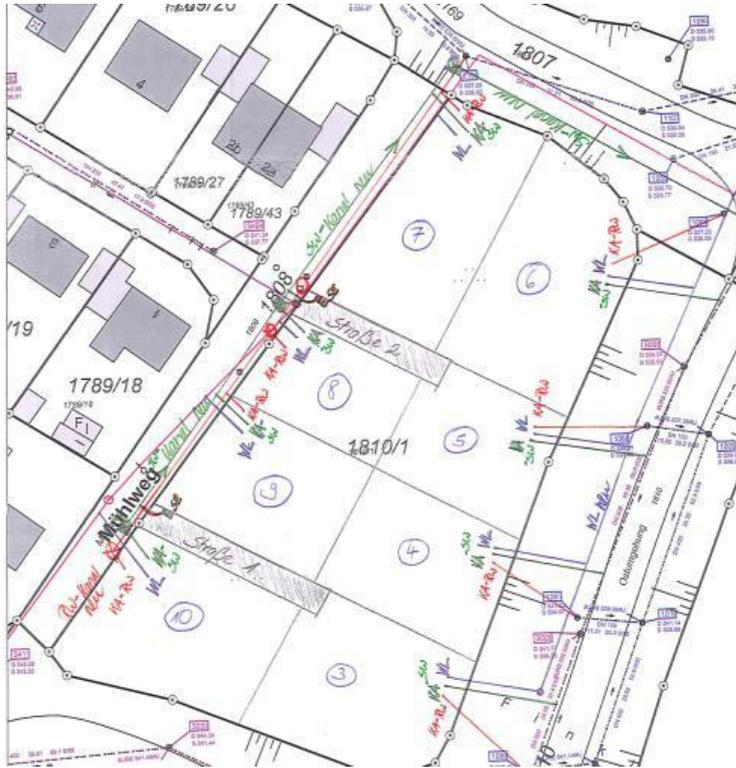


Abb.: Entwässerungsplanung der VG Mitterteich

### 5.1.3 Weitere Sparten

Die **Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser** ist über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Netz gesichert.

Die Anforderungen entsprechend dem für die Löschwasserbereitstellung zuständigen DVGW-Arbeitsblatt W 405 müssen erfüllt werden.

Die **Stromversorgung** kann über das bestehende Netz der Bayernwerke angebunden und ausgebaut werden.

### 5.1.4 Brand- und Katastrophenschutz

Die freiwillige Feuerwehr Pechbrunn und Mitterteich ist hinsichtlich Personalstärke, Ausbildung und Ausstattung für das Planungsgebiet ausreichend vorbereitet.

Die Hinzuziehung der örtlichen Feuerwehr und des Kreisbrandrates erfolgt im Rahmen der Beteiligungen des Bauleitplanverfahrens.

## 5.2 Immissionsschutz

### Verkehr/ Bahn

Das Planungsgebiet wird Verkehrslärm der Autobahn A93, der Staatsstraße 2169, der Kreisstraße TIR 14 und der DB-Strecke Regensburg-Hof 5050 ausgesetzt sein.

Der Orientierungswert der DIN 18005 kann am Tag im nördlichen Planbereich eingehalten werden. Im südlichen Planbereich kommt es tags zu großflächigen Überschreitungen. Auf der Teilfläche M1<sub>S1</sub> wird auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV am Tag überschritten.

Nachts kommt es im nördlichen Planbereich zur flächenhaften Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV kann jedoch eingehalten werden. Im südlichen Planbereich wird der Immissionsgrenzwert deutlich überschritten, vor allem die östliche und südliche Geltungsbereichsgrenze wird massiv betroffen sein.

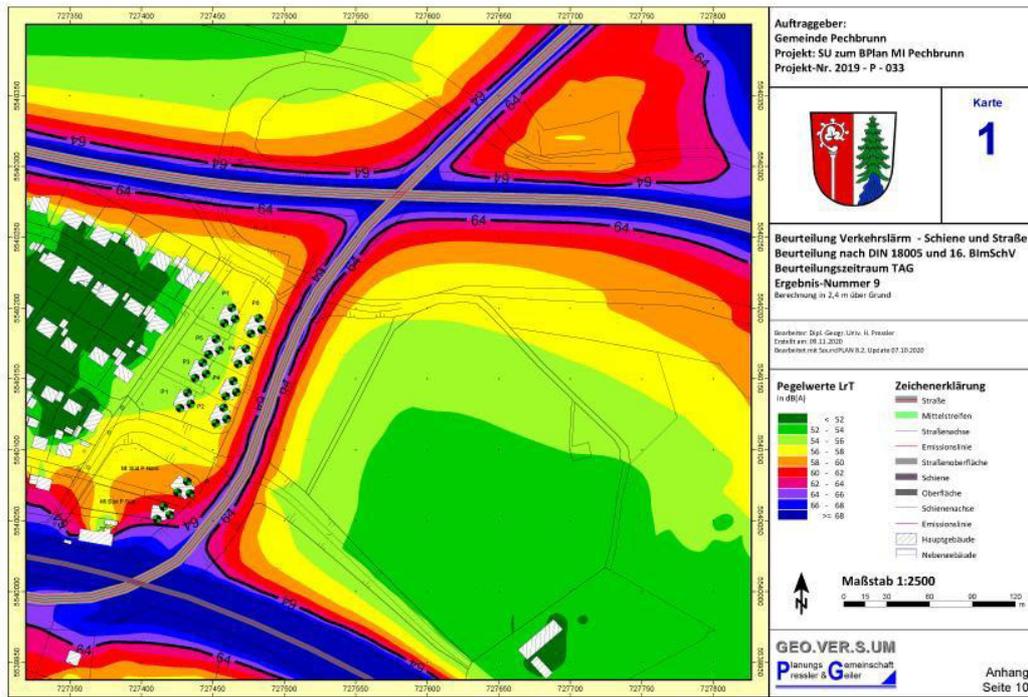
Auf der Teilfläche M1<sub>S1</sub> sind die Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes tags und nachts so massiv, dass für diese Teilfläche eine Wohnnutzung generell ausgeschlossen wird.

Zudem werden für alle Teilflächen (M1<sub>S1</sub>, M1<sub>S2</sub>, M1<sub>N1</sub>, M1<sub>N2</sub>, M1<sub>N3</sub>, M1<sub>N4</sub>, M1<sub>N5</sub>, M1<sub>N6</sub>) je nach zu schützender Fassadenseite verschiedene Lärmpegelbereiche festgesetzt, welche die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der Fassaden festlegen.

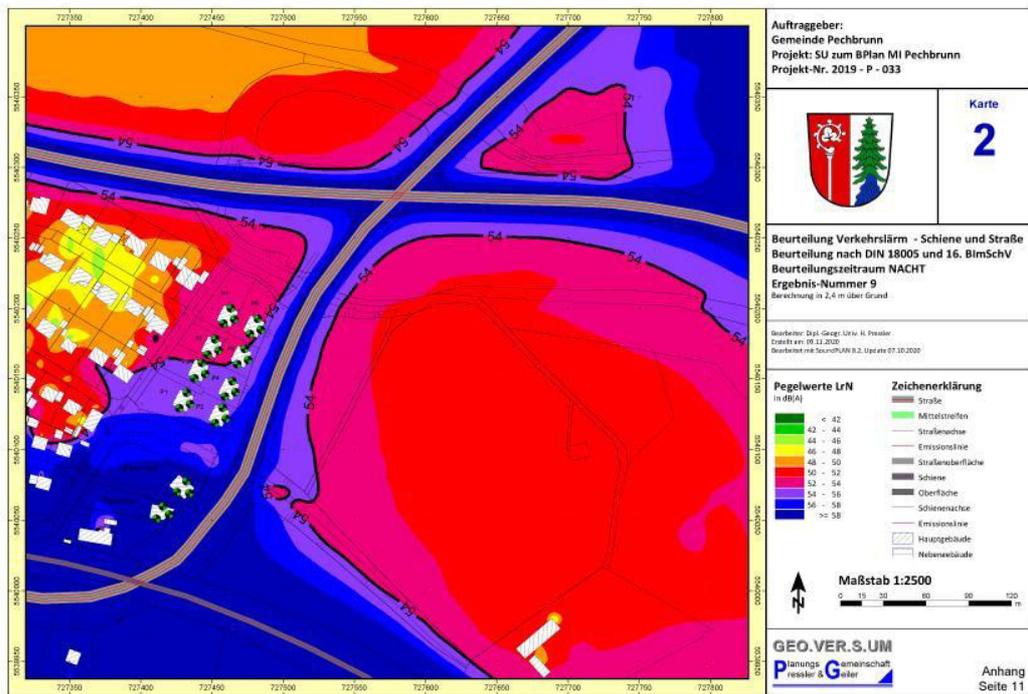
Die gesamten bewerteten Schalldämmmaße erf.  $R'_{w,res}$  für die beabsichtigten Nutzungen und Fassadenseiten wurde auf Grundlage der Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des Planungsbüros GEO.VER.S.UM nach DIN 4109 i.V.m. VDI 2719 als Mindestanforderung ermittelt. Diese sind den textlichen Festsetzungen (Teil B) zu entnehmen.

Die für die vorliegende Planung maßgeblichen Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Nutzung	Orientierungswerte nach DIN 18005		Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV	
	Tagwert	Nachtwert	Tagwert	Nachtwert
Dorf-/Mischgebiete	60 dB(A)	50 dB(A)	64 dB(A)	54 dB(A)

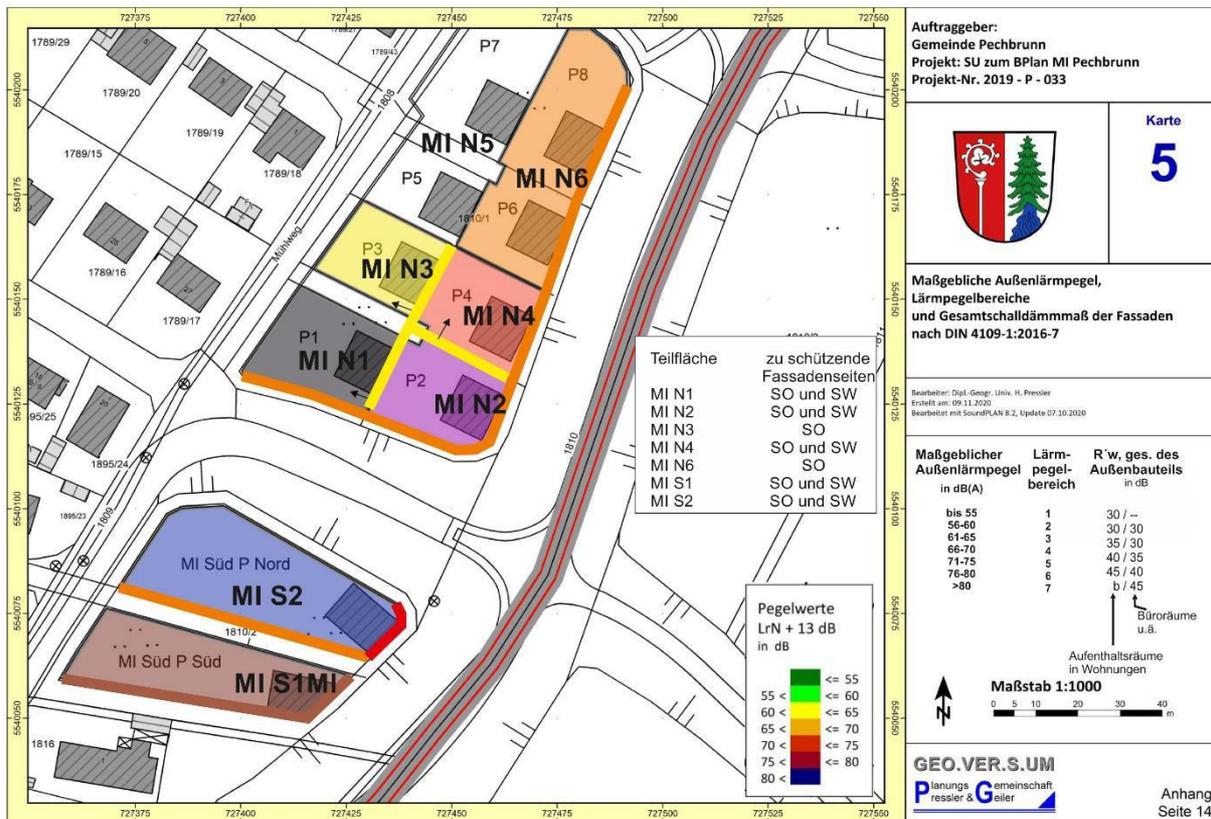


Darstellung der Lärmbelastung des Straßen- und Schienenverkehrs am Tag in dB(A) vom 09.11.2020 (Quelle: GEO.VER.S.U.M)



Darstellung der Lärmbelastung des Straßen- und Schienenverkehrs in der Nacht in dB(A) vom 09.11.2020 (Quelle: GEO.VER.S.U.M)

Aufgrund der zu hohen Lärmwerte sind an den gekennzeichneten Fassadenseiten Schalldämmmaße gemäß Tab. 7 und Formel 33 der DIN 4109 in Verbindung mit VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ erforderlich.



Darstellung der Lärmpegelbereiche und Gesamtschalldämmmaß der Fassaden nach DIN 4109-1:2016-7 vom 09.11.2020 (Quelle: GEO.VER.S.U.M)

Vom **Plangebiet** selbst sind ebenfalls Emissionen auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten. Da im Rahmen der Festsetzungen jedoch ausschließlich Nutzungen möglich sind, die in einem Mischgebiet zulässig (und die im Umfeld bereits vorhanden sind) und mit diesem verträglich sind, sind erhebliche Auswirkungen auf das Umfeld nicht zu erwarten.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes kann eine langfristige städtebauliche Konfliktbewältigung gewährleistet werden.

### Landwirtschaft

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Im Umfeld der Planungsfläche grenzen landwirtschaftliche Hofstellen an.

Mit folgenden durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zeitweilig zu rechnen:

- Staubimmissionen bei Mähdrusch sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung,
- Geruchsmissionen beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen oder durch den Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

### 5.3 Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gem. dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Informationen über Bodendenkmäler vor. Ca. 900 m entfernt in nordöstlicher Richtung liegt ein Bodendenkmal vor, bei welchem es sich um untertägige Befunde einer abgegangenen frühneuzeitlichen Kapelle handelt.

Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.

Im näheren Umfeld der Planungsfläche befinden sich vier Baudenkmäler. Östlich des Planungsgebiets befindet sich die Steinbauern-Kapelle der Vierzehn hl. Nothelfer, welche im neugotischen Baustil, 1888 errichtet wurde. Im Westen des Geltungsbereiches befinden sich zudem drei weitere Denkmäler. Hierbei handelt es sich um die Pfarrkirche „Herz Jesu“, die Friedhofsmauer, sowie um ein Kriegerdenkmal, aus dem neubarocken Zeitalter um 1913.

### 5.4 Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

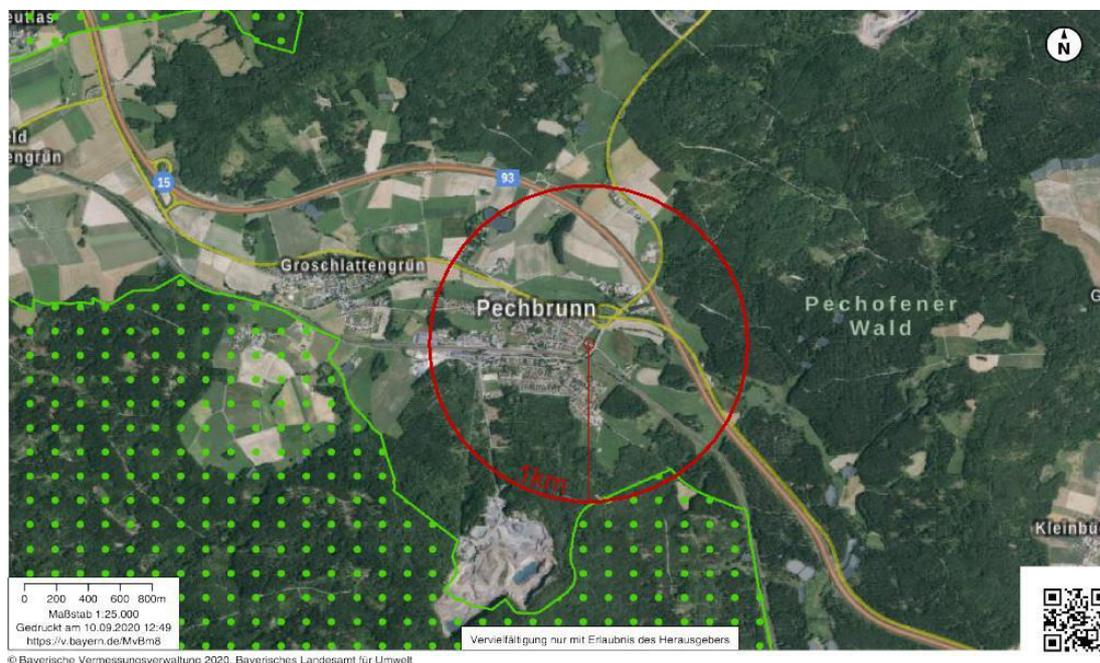
### 5.5 Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

### 5.6 Europäischer und nationaler Gebietsschutz, Biotopschutz

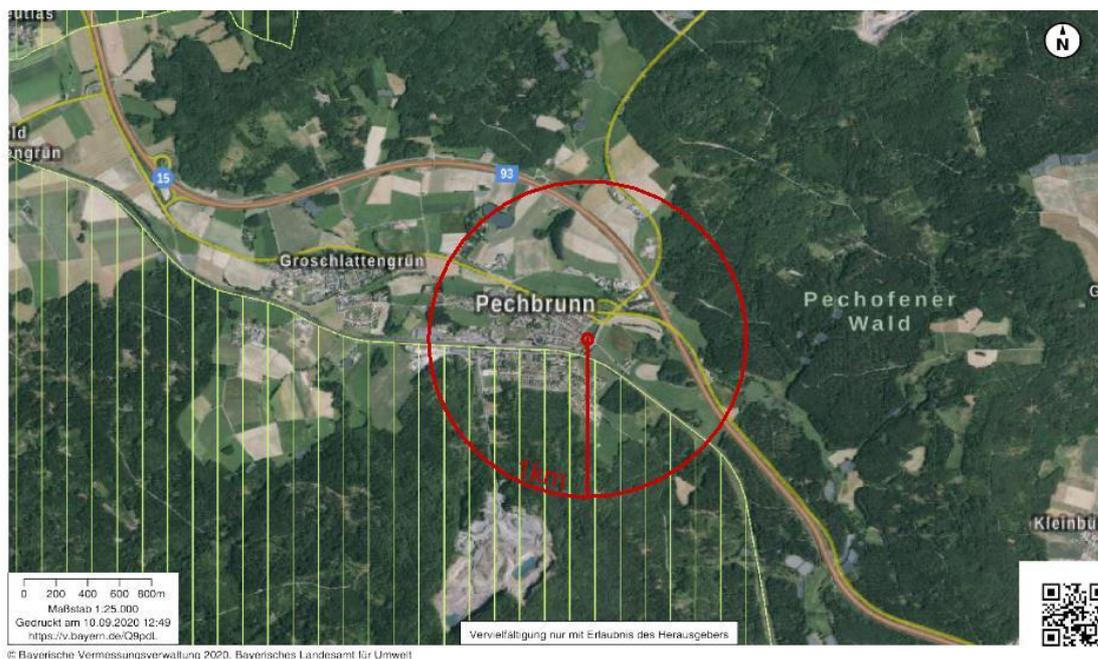
#### 5.6.1 Landschaftsschutzgebiet



Ausschnitt Landschaftsschutzgebiet, M 1:25.000 (Quelle: BayernAtlasPlus)

Im Süden des Planungsgebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Steinwald. Aufgrund des relativ großen Abstands (ca. 900m) zum geplanten Mischgebiet liegt keine direkte Betroffenheit vor.

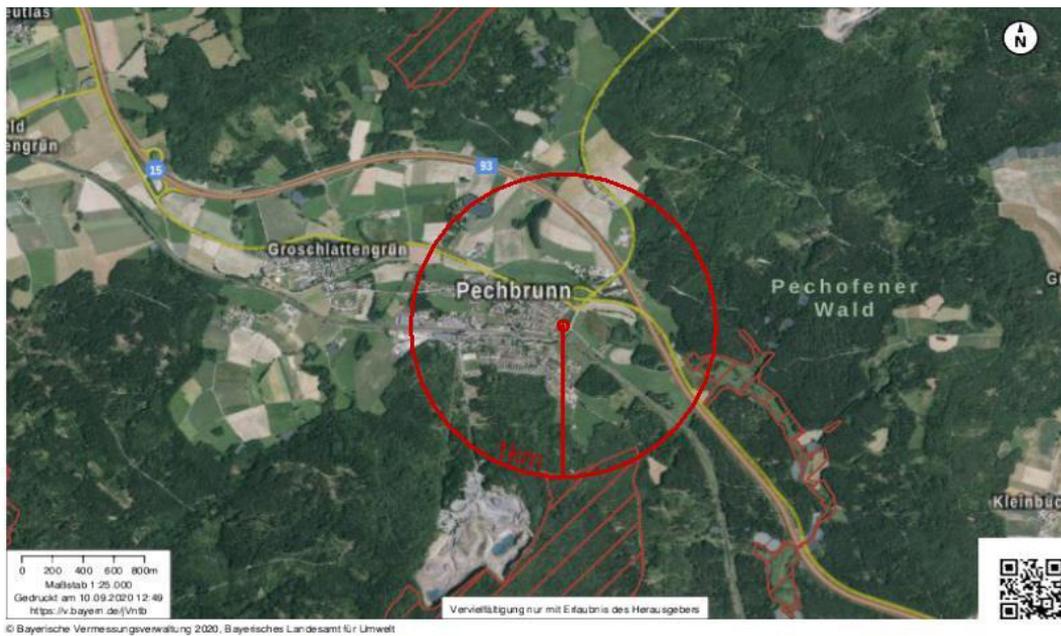
## 5.6.2 Naturpark



Ausschnitt Naturpark, M 1:25.000 (Quelle: BayernAtlasPlus)

Der Naturpark Steinwald grenzt unmittelbar unterhalb des Planungsgebietes an der dort verlaufenden Bahnstrecke an. In nordwestlicher Richtung wird der Naturpark bei Kemnath, Neusorg und Wiesau vom Fichtelgebirge abgetrennt. Im Norden reicht der Naturpark bis knapp vor Marktredwitz, im Osten zieht er sich bis nach Wiesau und im Nordosten endet er knapp 20 Kilometer vor der tschechischen Grenze. Die Südgrenze verläuft bis in die Stadt Erbendorf.

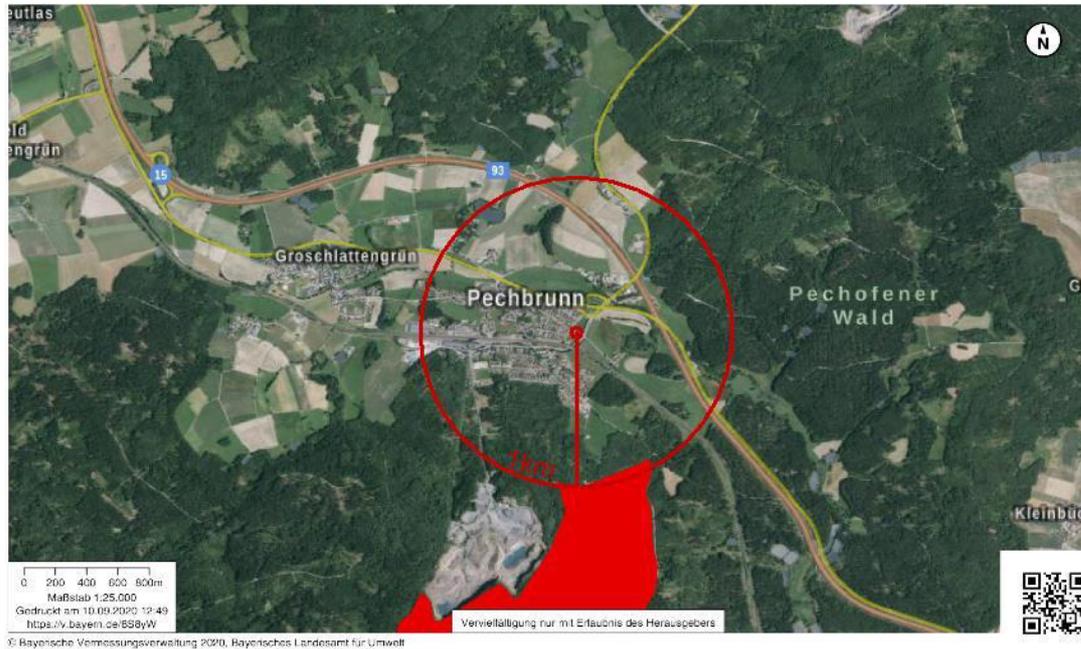
### 5.6.3 Fauna-Flora-Habitat Gebiet



Ausschnitt Flora-Fauna-Habitat Gebiet, M 1:25.000 (Quelle: BayernAtlasPlus)

Es befinden sich drei FFH Gebiete im weiteren Umkreis des Planungsgebietes. Zwei davon liegen um die 800 bis 900 m entfernt im Süden des Gebiets sowie ein weiteres 1,8 km entferntes im Norden liegendes FFH Gebiet. Im Südosten liegt das FFH Gebiet Seibertsbachtal mit einer Gesamtfläche von 36 ha und im Süden die Basaltkuppen in der Nördlichen Oberpfalz mit 117 ha. Aufgrund der relativ weiten Entfernung zum Planungsgebiet wird das Fauna-Flora-Habitat Gebiet nicht von der Planung beeinträchtigt.

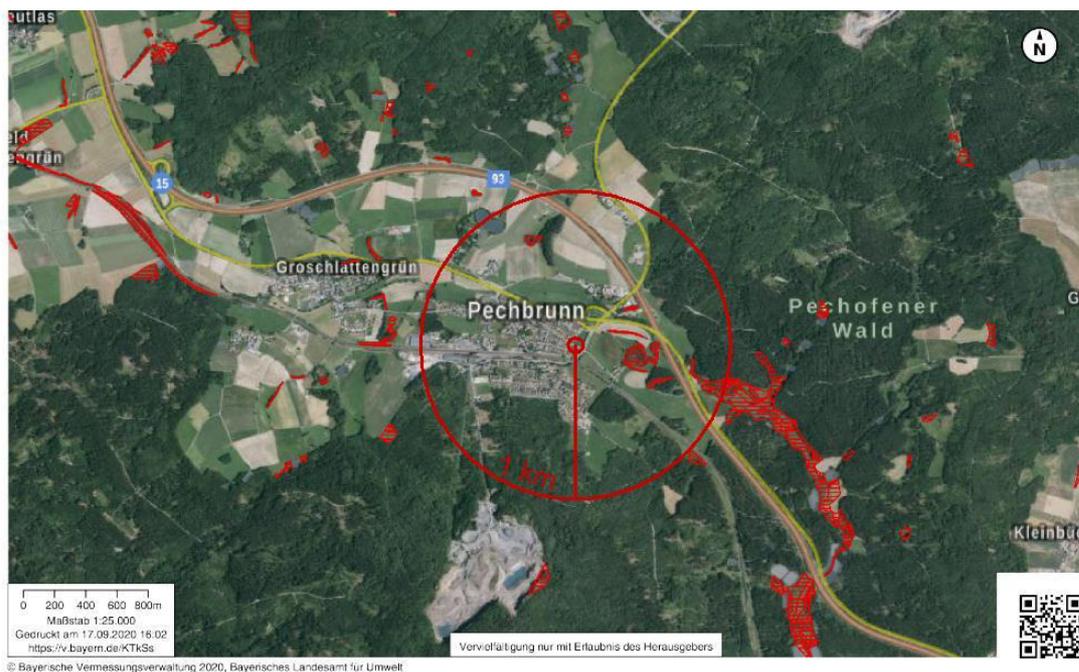
#### 5.6.4 Naturschutzgebiet



Ausschnitt Naturschutzgebiet, M 1:25.000 (Quelle: BayernAtlasPlus)

Südlich von Pechbrunn liegt ca. 900 m vom Planungsgebiet entfernt das Naturschutzgebiet Großer Teichelberg. Die Besonderheit des Naturschutzgebietes ist das dort vorkommende Basaltgestein, welches im Tertiär durch vulkanische Tätigkeit an die Oberfläche befördert wurde. Aufgrund der relativ weiten Entfernung zum Planungsgebiet wird das Naturschutzgebiet nicht von der Planung beeinträchtigt.

### 5.6.5 Flachlandbiotopkartierung



Ausschnitt Flachlandbiotopkartierung, M 1:25.000 (Quelle: BayernAtlasPlus)

Rund um Pechbrunn sind viele vereinzelte Flachlandbiotop verortet. Bei den etwas näher am Geltungsbereich liegenden Biotopen handelt es sich vor allem um mesophile Gebüsche, naturnahe Hecken und Feldgehölze. Weiter östlich befinden sich größere zusammenhängende Biotopflächen. Hier kommen vor allem Auwaldstreifen, Landröhrrichte und feuchte bis nasse Hochstaudenfluren entlang des Seibertsbachtals vor.

## 6 Grünordnungsplanung

### 6.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Planungsflächen hin zur freien Landschaft einzugrünen, bestehende Grünstrukturen zu erhalten, um weitere Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Diese Festsetzungen gewährleisten zusammen mit den Festsetzungen zur Versiegelung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB.

### 6.2 Städtebauliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsfläche wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichtes (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft.

#### 6.2.1 Bestandsbewertung

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Acker (Landwirtschaftliche Nutzung, angrenzend Bebauung, Straßen)	gering
Arten/Lebensräume	Baumhecken, Feldgehölze, bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen	mittel
Boden	Anthropogen geprägter Boden, vorherrschend Pseudogley mit teils Braunerde-Pseudogley, geringe natürliche Ertragsfähigkeit, niedriges Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen	gering
Wasser	Versickerungsleistung unbekannt, Eintrag von Nähr- und Schadstoffen durch Landwirtschaft und angrenzende Straßen, Oberflächengewässer nicht vorhanden, kein wassersensibler Bereich	gering
Klima/Luft	Vorbelastung durch Straßen und Kläranlage, Ortsrandlage	gering
Landschaftsbild	Steinhübel Berg im Osten mit dahinter liegenden Waldflächen, von westlicher Seite bereits eingekesselt, Ortsrandlage, nach Osten hin Fernwirkung in die freie Landschaft	mittel
Zusammengefasst		gering



**Bestand**  
Maßstab 1:1000

Legende Bestand:

-  Räuml. Geltungsbereich
-  Fläche Acker
-  Fläche Straßen
-  Fläche Heckenstrukturen



**Eingriff**  
Maßstab 1:1000

Legende Eingriff:

-  Räuml. Geltungsbereich
-  Fläche Eingriff
-  Kein Eingriff, bestehende Straßenfläche (S)
-  Kein Eingriff, geplantes Verkehrsbegleitgrün (V)

### 6.2.2 Eingriffsfläche

Die Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter werden als gesonderter Teil der Begründung im Umweltbericht beschrieben.

Als Eingriffsfläche werden die neuen, noch unbebauten Bauflächen und die neuen Verkehrsflächen (ÖFW) angesetzt. Nicht mit einberechnet werden dagegen die bereits bebauten Flächen, bestehenden Verkehrsflächen, Grünflächen sowie die Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen.

Die Eingriffsfläche umfasst insgesamt nahezu 1 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Bauparzellen Mischgebiet (neu)	9.567
<b>Gesamt</b>	<b>9.567</b>

### 6.2.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Die Festlegung des Kompensationsfaktors erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet dabei zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Der für den Eingriff relevante Teil des Geltungsbereiches wird als Acker genutzt und weist eine insgesamt überwiegend geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Aufgrund der zu erwartenden Versiegelung (Typ A, Feld I, hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad im mittleren Bereich) kann hier eine Faktorspanne von 0,3 bis 0,6 zugeordnet werden.

Um die festgesetzten Ausgleichsflächen („Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) dem vorliegenden Vorhaben vollständig zuzuordnen, wird der Mittelwert der Faktorspanne gebildet. Aufgrund vielfältiger Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Umweltbericht) wird ein Faktor von 0,45 angesetzt.

Der Faktor liegt in der vorgegeben Faktorspanne des o.g. Leitfadens (0,3 – 0,6) im mittleren Bereich.

Damit ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs folgendes Ergebnis:

Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Gesamter Ausgleichsflächenumfang
9.567 m <sup>2</sup>	0,45*	4.305 m <sup>2</sup>

Aufgrund der ökologischen Verzinsung beim Ökoflächenkonto können die erforderlichen Ausgleichsflächen um 30 % reduziert werden. Anstelle der bisher ermittelten 4.305 m<sup>2</sup> ergeben sich somit **3.013,50 m<sup>2</sup>** Ausgleichsfläche.

### 6.2.4 Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Flächen für den Ausgleich werden nach § 1 Abs. 3 Satz 4 BauGB auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen des kommunalen Ökokontos bereitgestellt.

Diese Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaftsbild durch die Bebauung und Erschließung.

Auf der dem Bebauungsplan „Mischgebiet Am Mühlweg“ zugeordneten Ökokontofläche sind folgenden Maßnahmen geplant bzw. werden umgesetzt:

- Aushagerung der Flächen durch Mahd und Abfuhr des Mahdguts
- Extensive Bewirtschaftung
- Sicherstellung der Pflegemaßnahmen
- 2-malige Mahd / Jahr mit Entfernung des Mahdguts
- 1. Schnitt ab Mitte Juni
- Keine Düngung

Die folgenden Ökokonto-Flächen werden von der Gemeinde bereitgestellt.

- Fl.-Nr. 2629, Gemarkung Pechbrunn mit einer Flächengröße von **3.013,50 m<sup>2</sup>**



Ökoflächenkataster auf der Fl.-Nr. 2629, Gemarkung Pechbrunn (Quelle: Luftbild-Ausschnitt aus BayernAtlasPlus)

Legende:

-  bereits zugeordnete Ausgleichsflächen
-  neue Ausgleichsfläche mit einer Flächengröße von 3.013,50 m<sup>2</sup>
-  übrige Flächen des Ökokontos



Lage im Raum Eingriffsfläche-Ausgleichsfläche (Quelle: BayernAtlasPlus)

### 6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) 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
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Zur Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen.

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 werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Planungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Geltungs- und Wirkungsbereiches auf den landwirtschaftlichen Flächen und den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung ist aber mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Ein Vorkommen der Feldlerche, als Vertreter der feldgebundenen Flur, konnte bisher nicht festgestellt werden bzw. ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Häusern und Gehölzstrukturen im direkten Umfeld des Planungsbereiches auch nicht anzunehmen.

Bei der Realisierung der neuen Bauflächen mit Erschließung können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (offene landwirtschaftliche Flächen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Letztendlich kann auch unterstellt werden, dass sich ein möglicher Brutplatzverlust durch die Umwidmung der Agrarfläche vermutlich in dem Schwankungsbereich bewegt, der durch die jährlich wechselnde Verteilung und Dichte der angebauten Feldfrüchte im Umfeld entsteht.

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung bzw. Berücksichtigung der bundes- (§ 15 Abs. 5 BNatSchG: 1. März bis zum 30. September) und landesrechtlich (Art. 16 BayNatSchG) vorgeschriebenen Fristen für Eingriffe z.B. in Hecken vermieden werden.

Erhebliche Störungen von feldgebundenen Arten und der Siedlungsbereiche wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftige Bebauung (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Planungsbereich bereits an eine Straße und Siedlungseinheiten angrenzt und einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, so dass bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate wirken und folglich ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ bereits vorhanden ist.

### **6.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität – Vermeidungsmaßnahmen**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Arten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung bei privaten Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen
- Vorgaben zur Gestaltung von nicht befestigten bzw. nicht überbauten, sowie un bebauten Freiflächen
- Festsetzung von Dachformen und Höhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Festsetzungen zur Durchgrünung und Randeingrünung von Bauflächen, standortheimische Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

### **6.3.2 Zusammenfassendes Ergebnis**

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die geplanten Gewerbeflächen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

## 7 UMWELTBERICHT – ANLAGE

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB als Scoping nach UVPG wurden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

### 7.1 Einleitung

#### 7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes

Ziel der Bauleitplanung ist es, den gestiegenen und konkret bestehenden Bedarf nach Wohnbauflächen sowie kleinen gemischten Baugrundstücken im Ortsteil Pechbrunn an städtebaulich geeigneter Stelle zu decken und eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Dabei soll der östliche Ortsrand von Pechbrunn städtebaulich neu definiert, abgerundet und der eingegrünte bestehende Übergang zur freien Landschaft erhalten werden.

Die Planung sieht die Entwicklung eines Mischgebietes mit rund 1,6 ha Fläche vor.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

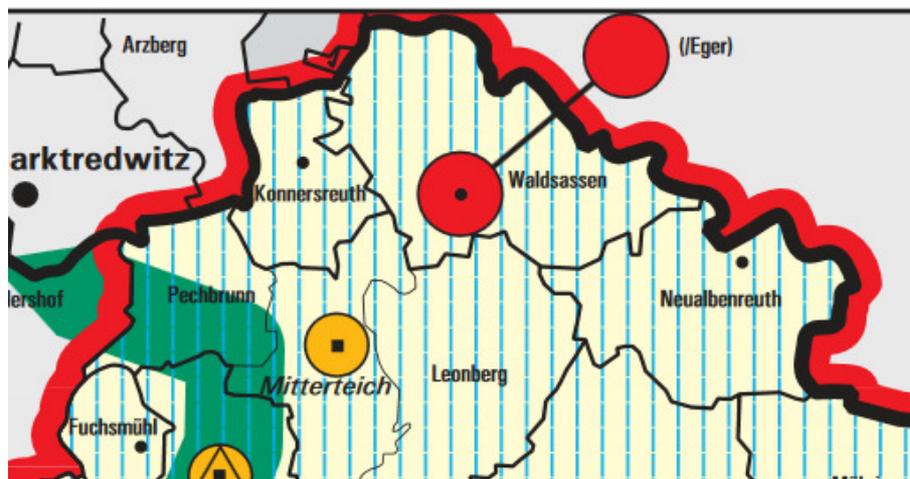
#### 7.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen mit umweltrelevanten Zielen liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Über die allgemeinen fachgesetzlichen Vorgaben hinaus bestehen für den Geltungsbereich keine speziellen Vorgaben.

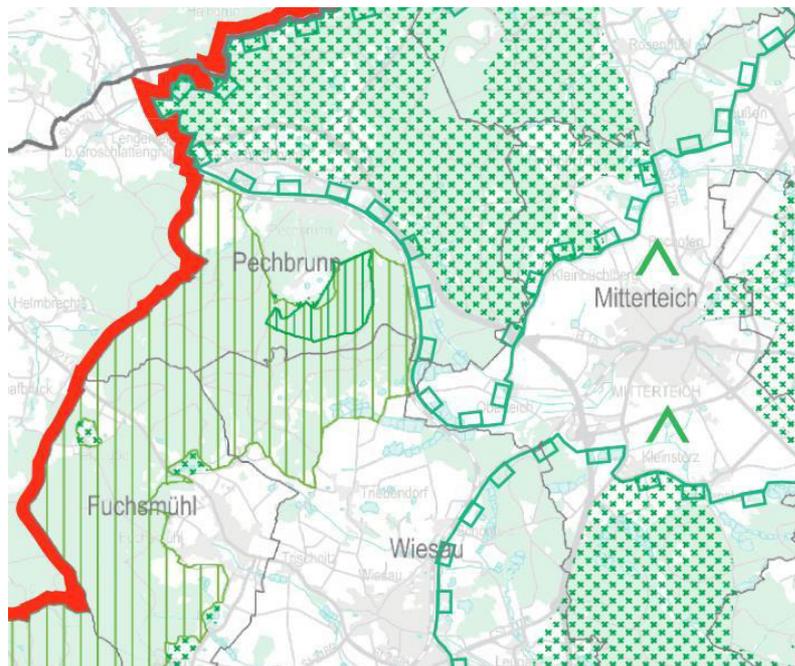
#### 7.1.3 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung

Der Ortsteil Pechbrunn liegt in der nördlichen Oberpfalz, angrenzend an den Regierungsbezirk Oberfranken. Pechbrunn ist im Regionalplan dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, zugeordnet. Zudem grenzt der Ort, westlich des Unterzentrums Mitterteich liegend, an die Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung an. Die durch den Ortsteil Pechbrunn verlaufende Bahnstrecke soll für die Wiedereinführung eines attraktiven Personennahverkehrs ausgebaut und elektrifiziert werden.



Ausschnitt Regionalplan Region Oberpfalz-Nord, Karte 1: Raumstruktur, o. M.

Der Ortsteil Pechbrunn grenzt unmittelbar an ein Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet.



#### Ausschnitt Legende

- I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele
- Vorgeschlagene Schutzgebiete
  - Naturpark
- II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen
- Natur und Landschaft
- Naturschutzgebiet
  - Landschaftsschutzgebiet

Ausschnitt Regionalplan Region Oberpfalz-Nord, Karte 3: Landschaft und Erholung, o. M.

### 7.1.4 Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans

Seit 1.02.1996 ist der Flächennutzungsplan rechtswirksam.

## 7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

### 7.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Das Planungsgebiet wurde bisher zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Angrenzend befinden sich Ortsverbindungsstraßen, vereinzelt Bäume, Wohnhäuser, eine bepflanzte Böschung sowie südlich des Gebietes ein Wohnhaus mit integriertem Gewerbe und der dahinter liegenden Bahnlinie. Im Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Vorbelastungen liegen bereits durch den Verkehr der Staatsstraße St 2169, der Ortsverbindungsstraßen, der landwirtschaftlichen Nutzung und des Schienenverkehrs vor. Zudem bietet die Staatsstraße eine unmittelbare Anbindung an die Autobahn A93. All diese Komponenten führen zu stetiger Belastung durch Lärm, Abgasen sowie zu einem erhöhtem Unfallrisiko der stark frequentierten Straßen. Diese beeinflussen die Lebensqualität der Anwohner. Somit sind die Planungsfläche sowie die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits heute immissionstechnisch vorbelastet.

Der Planungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet bzw. bereits ein Wohnhaus mit Gartenflächen besteht. Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen. Der durch das Planungsgebiet führende Rad- und Wanderweg verläuft entlang der Ortsumgehungsstraße und knickt dann Richtung Westen auf den Spitzlbergweg ab. Zudem verläuft der Fernradwanderweg „Leuchtenberg-Tour“ in Richtung Pechofener Wald. Ein weiterer Rad- und Fußweg verläuft im nördlichen Abschnitt des Planungsgebiets.

Naherholungssuchende nutzen vor allem die Waldflächen rund um den Großen Teichelberg, Pächeln/ Finkenrangen und dem Pechofener Wald für Spaziergänge. Dies resultiert vermutlich

aus den gut ausgebauten Flurwegen (asphaltiert, geschottert) und den abwechslungsreichen Ausschnitten des Landschaftsbildes von Offenland, Gehölzinseln und Wald- und Wasserflächen. Daher haben diese Bereiche eine erhöhte Bedeutung für die Naherholung.

Durch die im Nordosten liegende Kläranlage kann es gegebenenfalls zu einer geringfügigen Geruchsbelästigung kommen.

Angaben zu Erschütterungen, oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. Störendes Gewerbe ist im unmittelbaren Umfeld nicht bekannt.

### 7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Planungsfläche ist von Ackernutzung bzw. Grünland geprägt. Im Westen des Planungsbereiches befinden sich bereits Gebäude mit den dazugehörigen Gartenflächen. Östlich des Geltungsbereiches grenzen weitere Ackerflächen an. Aktuelle Vorkommen im Planungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor.

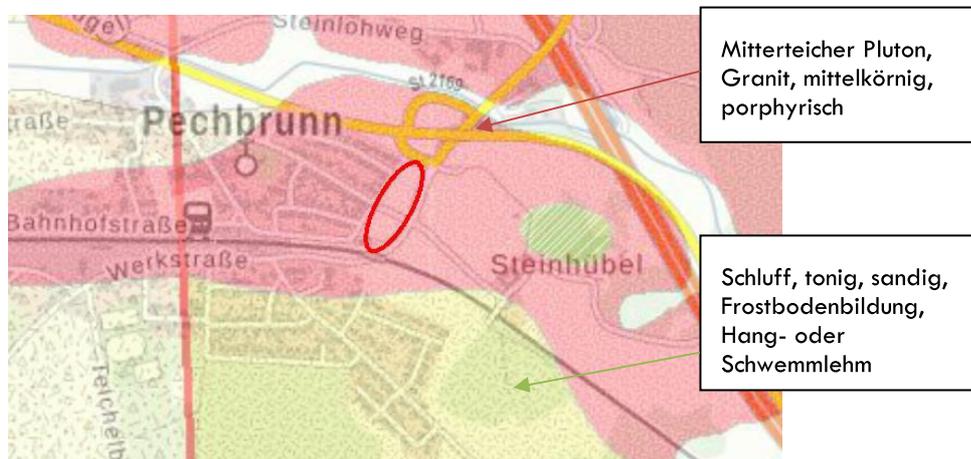
Die vorhandenen Ackerflächen mit ihren partiellen Baumhecken tragen zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei.

Im Geltungsbereich sowie unmittelbar angrenzend befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen lassen auf keine Flächen nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG schließen. Lediglich hinter den im Osten liegenden Ackerflächen am Steinhübel, sind vereinzelt Biotope aufgrund mesophiler Gebüsch- und naturnaher Hecken vorhanden.

Die bisherige Nutzung, die unmittelbare Nähe zur Bebauung von Pechbrunn sowie die Vorbelastungen durch den Straßen- und Schienenverkehr lassen auf ein eingeschränktes Artenspektrum schließen. Eine gesonderte Artenerhebung durch einen Biologen ist nicht vorgesehen.

Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Verbreitung sowie der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten.

### 7.2.3 Schutzgut Fläche und Boden



Ausschnitt Geologische Karte Bayern M 1:25.000, rot= Planungsgebiet, o. M. (aus Bodeninformationssystem Bayern)

Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung/kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.

Nach den Bodenschätzungsdaten des Onlinedienstes BayernAtlasPlus liegen Böden mit einer geringen natürlichen Ertragsfähigkeit vor. Die vorherrschende Bodenart im Planungsgebiet ist Lehm, die Zustands-/ Bodenstufe liegt bei 3. Die Acker-/Grünlandzahl beträgt 32. Das Grünland weist niedriges Regenrückhaltvermögen bei Niederschlägen auf.

Der aktuelle Zustand der Fläche ist bis auf die Straßenverkehrsflächen des Geltungsbereiches unversiegelt. Im Westen grenzt der Planungsbereich an ein bereits bestehendes Wohngebiet an. Östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Norden hingegen grenzt eine Abfahrt bzw. Auffahrt der Staatsstraße das geplante Gebiet ein.

#### 7.2.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Seibertsbach im Norden des Planungsbereiches. Der Seibertsbach entspringt südwestlich von Pechbrunn, passiert im Osten die Ortschaft und mündet kurz hinter Mitterteich in die Wondreb.

Wassersensible Bereiche oder Schutzgebiete liegen im Geltungsbereich nicht vor. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet mit dem Gebietsnamen „WV Groschlattengrün“ liegt nordwestlich von Pechbrunn. Wassersensible Bereiche sind außerhalb des Planungsbereiches in der Umgebung des Seibertsbachs in Pechbrunn ausgewiesen.

Vorbelastung für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und die Einträge aus dem Straßenverkehr. Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen nicht vor.



Ausschnitt Hydrogeologische Karte Bayern, rot= Planungsbereich, o. M. (aus Bodeninformationssystem Bayern)

#### 7.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand von Pechbrunn und ist von zwei Seiten bebaut.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammlgebiete im Planungsbereich vorhanden. Der Planungsbereich ist als Kaltluftproduktionsfläche in Siedlungsnähe mit Abfluss in das Wohngebiet von leicht erhöhter Bedeutung.

Die offenen landwirtschaftlichen Flächen und zusammenhängenden Forstflächen rund um Pechbrunn dienen als großflächige Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete. Die Kalt- und Frischluft fließt aus der Richtung des Großen Teichelbergs, Steinhübel und Finkenrangen hangabwärts in das Gemeindegebiet ab.

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen, die Kläranlage sowie durch die landwirtschaftlichen Nutzungen.

### 7.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Pechbrunn mit dörflichem Charakter und ist von zwei Seiten bebaut. Nördlich liegt unmittelbar, durch eine Baumhecke und einer Abbiegungsstraße getrennt, die Kreisstraße TIR 14. Umliegend grenzen Wohnbau- und Ackerflächen an. Durch die vielzähligen offenen Ackerflächen und Waldflächen im Osten liegt eine Fernwirksamkeit in die Landschaft vor. Der Geltungsbereich wird stets im Zusammenhang mit der bestehenden Siedlung wahrgenommen.

Das Landschaftsbild ist durch eine hügelige Topographie mit ausgedehnten Waldflächen und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Bestehende Infrastruktureinrichtungen wie die Staatsstraße St 2169, die Kreisstraße TIR 14 oder Stromfreileitungen haben nur eine geringe Beeinträchtigung zur Folge, sodass das Landschaftsbild fast ungestört und sehr ländlich wirkt.

Wie im Regionalplan beschrieben, besitzt der Bereich rund um Pechbrunn welcher zum Naturraum des Steinwaldes gehört, ein abwechslungsreiches und erholungswirksames Landschaftsbild, weshalb der Ort auch für Touristen und Naherholungssuchende geeignet ist. In Pechbrunn selbst prägt die Katholische Herz-Jesu Kirche, das Rathaus und die Grundschule den Ortskern und das Ortsbild.



Blickrichtung Nordwest; Baumhecken, bestehender Fuß- und Radweg, Abbiegestraße der Staatsstraße St 2169



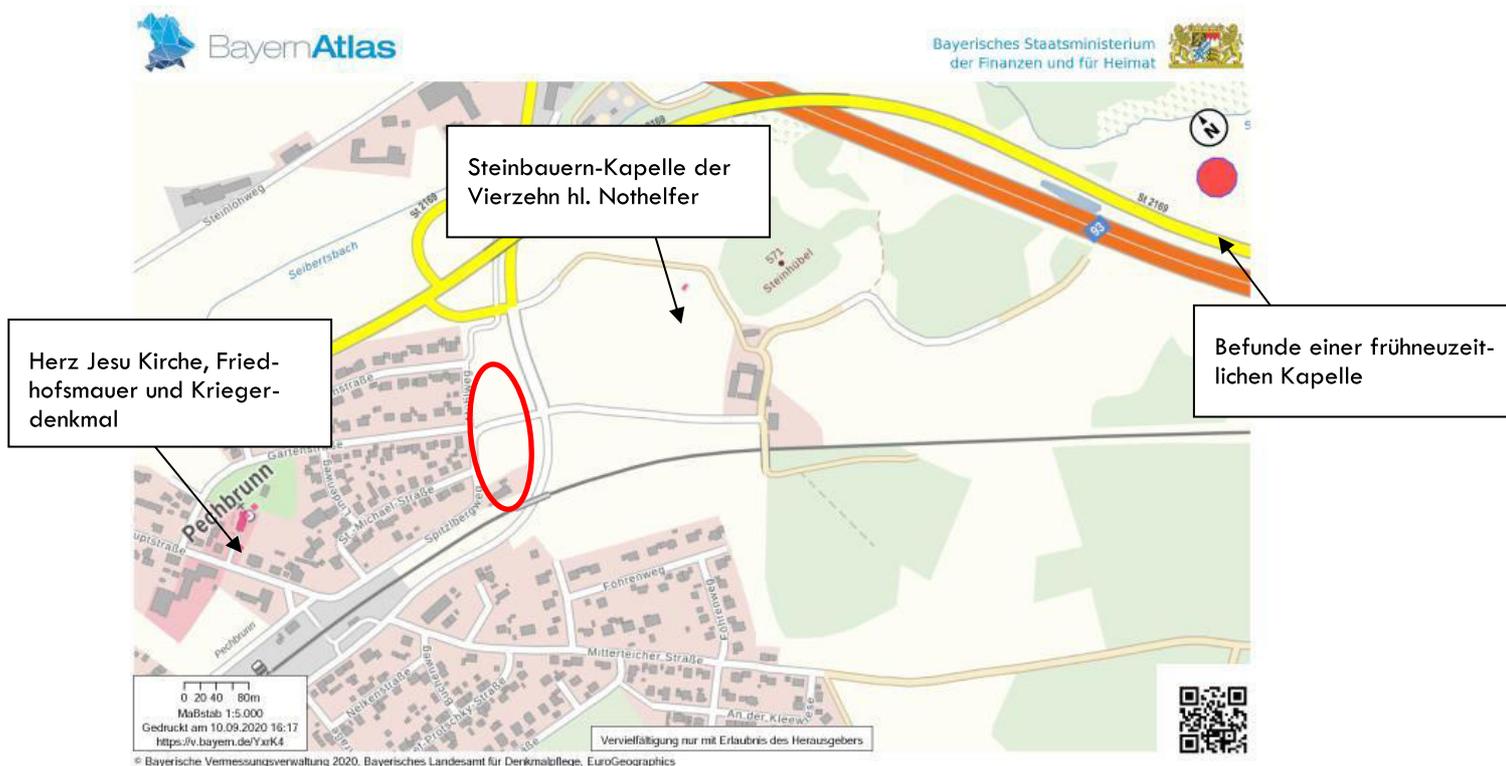
Blickrichtung Nordost entlang Spitzlbergweg; Baumhecken, bestehendes Wohngebiet, geplantes Bau-  
feld

### 7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gem. dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Informationen über Bodendenkmäler vor. Ca. 900 m entfernt in nordöstlicher Richtung liegt ein Bodendenkmal vor, bei welchem es sich um untertägige Befunde einer abgegangenen frühneuzeitlichen Kapelle handelt.

Im näheren Umfeld der Planungsfläche befinden sich vier Baudenkmäler. Östlich des Planungsgebiets befindet sich die Steinbauern-Kapelle der Vierzehn hl. Nothelfer, welche im neugotischen Baustil, 1888 errichtet wurde. Im Westen des Geltungsbereiches befinden sich zudem drei weitere Denkmäler. Hierbei handelt es sich um die Pfarrkirche „Herz Jesu“, die Friedhofsmauer, sowie um ein Kriegerdenkmal, aus dem neubarocken Zeitalter um 1913.

(Siehe nachfolgende Abbildung.)



Ausschnitt Bau- und Bodendenkmäler, rot = Planungsgebiet, M 1:5.000 (Quelle: BayernAtlasPlus)

### 7.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

### 7.2.9 NATURA 2000-Gebiete

Erhebliche Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten.

## 7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die beschriebenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen blieben aus.

## 7.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

### 7.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Von den Verkehrsflächen Kreisstraße TIR 14, Autobahn A 93, Staatsstraße 2169 sowie der DB-Strecke 5050 Regensburg-Hof wirken Lärmimmissionen auf das Planungsgebiet ein.

Aufgrund der aus dem Schallgutachten der Firma GEO.VER.S.UM<sup>2</sup> ermittelten Lärmpegeln zeigte sich, dass am Tag der Orientierungswert der DIN 18005 im örtlichen Planbereich eingehalten werden kann. Im südlichen Planbereich kommt es Tags zu teils großflächigen Überschreitungen.

<sup>2</sup> Anlage zur Begründung

Auf der südlichen Parzelle des südlichen Planbereichs wird auch der Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV überschritten. Nachts kommt es im nördlichen Planbereich zur flächenhaften Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005, wobei der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten wird. Im südlichen Planbereich wird der Immissionsgrenzwerte deutlich überschritten. Das Gutachten stellt fest, dass im südlichen Planbereich die östliche und südliche Geltungsbereichsgrenze massiv betroffen sein wird.

Aufgrund dieser Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes auf der Teilfläche M1<sub>S1</sub>, im Süden des Planungsgebiets, wird für diese Teilfläche eine Wohnnutzung nicht zugelassen.

Für die anderen Teilflächen im Planungsgebiet gelten verschiedene Lärmpegelbereiche, welche die entsprechenden Anforderungen an das Luftschalldämmmaß der Außenfassade festlegen.

Aufgrund der hohen Lärmpegel in manchen Teilflächen, müssen diese Schalldämmmaße in den betroffenen Teilflächen für bestimmte Fassadenseiten festgesetzt werden. Diese führen zu einer Verringerung der Schalleinwirkung auf die dahinter liegenden Räume.

Nur unter diesen Voraussetzungen sind keine erheblichen (ggf. auch gesundheitsschädlichen) Beeinträchtigungen der zulässigen Wohnnutzung durch die Lärmeinwirkungen des bestehenden Straßen- und Schienenverkehrs zu erwarten.

Grundsätzlich können durch das westlich angrenzende Wohngebiet und den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen nicht ausgeschlossen werden. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zeitweilig zu rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Wirtschaftsdünger
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Es sind geringfügige Auswirkungen auf die direkt angrenzenden, wohnbaulich und landwirtschaftlich genutzten Parzellen durch die zukünftige Bebauung zu erwarten. Gegenüber der für diese Parzellen bisher freien Ortsrandlage können potentiell durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzung zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft werden, da es sich um ein Mischgebiet mit den möglichen üblichen Nutzungen (nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe, Wohnen) handeln wird. Störende Lichtquellen wie Blinkwerbung oder großflächige künstliche Beleuchtung werden demzufolge nicht zu konstatieren sein.

Während der Bauzeit können weitere Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar.

Eine erhebliche Zunahme des Fahrverkehrs auf den angrenzenden Straßen „Spitzlbergweg“ und „Mühlweg“ ist nicht zu erwarten, da die beiden vorhandenen Straßen lediglich zehn neue Bauparzellen zukünftig miterschließen werden und der Anliegerverkehr hierdurch nicht bedeutend steigen wird.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

### **7.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Durch die zu erwartende Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Ein Verlust eines landwirtschaftlichen Areals ist unvermeidbar. Gegenüber den bisherigen offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich im Wesentlichen nur von geringerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und Vielfalt ist, ausreichende Ersatzhabitate im nahen Umkreis vorhanden sind und wichtige Leit- und Verbundstrukturen (wie Hecke oder Allee) nicht betroffen sind. Des Weiteren werden die Lebensräume bereits durch die Straßen, Bebauung, Anwesenheit des Menschen sowie die intensive Landwirtschaft beeinflusst. Eine Zerschneidung von zusammenhängenden Lebensräumen wird nicht stattfinden, da durch die Standortwahl mit direktem Anschluss an die Ortschaft die umliegenden großflächigen Wald- und Ackerflächen weiterhin bestehen bleiben.

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte, Beeinträchtigung der Fluchtdistanz sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und durch die heranrückende Bebauung an Land-, Forstwirtschafts- und Gehölzflächen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräume im Umfeld des Planungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Der Eingriff kann durch die naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im direkten Anschluss an die vorgesehenen Bauparzellen kompensiert werden. Durch die zu erhaltenden Hecken werden Lebensraumstrukturen und potentielle neue Teillebensräume (Nahrungshabitat, Ruhestätte etc.), die nicht nur für Vögel sondern auch für Kleinsäuger und Insekten von Bedeutung sind, erhalten.

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete zum Planungsbereich, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **7.4.3 Schutzgut Fläche und Boden**

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb der bebaubaren Fläche. Insgesamt werden 9.567 m<sup>2</sup> versiegelt. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,6. Der versiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum, Nutzung als Produktionsfläche etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Angaben zu möglichen Altlasten oder Kampfmittelreste liegen dem Planverfasser nicht vor.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann eine geringere Teilversiegelung des Bodens gewährleistet werden. 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.

Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Das Niederschlagswasser kann in das vorhandene Trennsystem entwässert werden. Der Niederschlagswasserkanal besitzt genügend Kapazität um das neue Baugebiet „Am Mühlweg“ aufzunehmen und wurde seitens des technischen Bauamtes bereits bei der Berechnung der Rückhaltebecken berücksichtigt.

Vorgaben zur Zulässigkeit von Dachmaterialien bestehen nur eingeschränkt. Insofern ist ein geringfügiger Schwermetalleintrag z.B. aus Blechdeckungen nicht vollständig auszuschließen.

#### **7.4.4 Schutzgut Wasser**

##### Grundwasser

Durch die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Der Entwässerungsnachweis ist in der notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser durch den Bauherrn zu erbringen. Sofern größere überbaute Flächen an den nächsten Vorfluter entwässern sollen, erfolgt zusätzlich im Rahmen der wasserrechtlich notwendigen Verfahren die Prüfung auf mögliche Auswirkungen.

Durch die bestehenden Straßenflächen gelangen bereits verkehrsbedingte Schadstoffe (Reifenabrieb, Stäube, gelöste Salze etc.) über das Straßenoberflächenwasser in Boden und Wasser. Aufgrund des stauwasserbeeinflussten Baugrundes ist von einer leicht erhöhten Empfindlichkeit für Grundwasserbeeinträchtigungen auszugehen.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zu Pflanzbindungen und Mindestbegrünung minimiert werden.

Nachdem der Einsatz regenerativer Energien immer beliebter wird, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

##### Oberflächengewässer

Auswirkungen auf die Vorfluter sind nicht zu erwarten. Es sind ausreichend dimensionierte Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt bzw. eine schadlose Beseitigung von Brauchwasser etc. vorgesehen.

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

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage. Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO<sub>2</sub>, werden sich durch das neue Baugebiet nicht wesentlich erhöhen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer im Mischgebiet sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen möglich.

Während der Bauphase sind mit Staubentwicklungen und erhöhte Luftschadstoffbelastung durch den Einsatz von Baumaschinen, LKW etc. zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen wirken jedoch nur temporär und werden somit als nicht erhebliche Beeinträchtigungen eingestuft.

Das Planungsgebiet besitzt als Kaltluftproduktionsfläche für die angrenzende Wohnbausiedlung eine leicht erhöhte Bedeutung. Es gibt jedoch keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete bleiben erhalten.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen können sich zusätzliche Erwärmungen sowie Veränderungen der Flurwinde ergeben. Durch Schaffung von klimafördernden Strukturen (Heckenpflanzung auf der Südseite, Pflanzbindungen) können die Eingriffe minimiert werden können.

Kaltluft- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammelgebiete werden nicht wesentlich nachteilig beeinträchtigt, da ausreichend klimarelevante Frei- und Gehölzflächen rund um Pechbrunn weiterhin zur Verfügung stehen.

#### **7.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Grundsätzlich sind im weiten und nahen Umfeld Einrichtungen wie Wohngebäude, landwirtschaftliche Gehöfte, Kleingewerbe, Straßen, Gehölze, Stromfreileitungen, Wald- und Ackerflächen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortes und noch freien östlichen Ortsrandlage wird durch das Volumen und die Höhe der entstehenden baulichen Anlagen verändert. Es wird ein neuer zusammenhängender und vor allem abgeschlossener Siedlungsrand entstehen.

Von weiter entfernten, exponierten Blickpunkten aus östlicher Richtung entstehen mittel- bis langfristig Sichtbezüge zum Geltungsbereich. Das neue Mischgebiet wird aber ausschließlich nur im Zusammenhang mit der bestehenden Ortschaft und deren Infrastruktur wahrgenommen. Zusätzlich minimiert der Erhalt der Heckenpflanzungen auf der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ die zukünftigen Eingriffe und sichert die Belange des Ortsbildes.

Aus südlicher und westlicher Richtung besteht keine Fernwirkung, da hier bereits Siedlungs- und Straßenflächen angrenzen und das neue Baugebiet somit bereits abgeschirmt wird.

#### **7.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach Auswertung der vorhandenen Daten sind im Planungsbereich keine Vorkommen von Kulturgütern zu erwarten.

Vom Plangebiet aus besteht nach Osten hin eine Blickachse in Richtung des ca. 250 m entfernten Baudenkmals, der Steinbauern-Kapelle der Vierzehn hl. Nothelfer.

Ein mögliches Vorkommen von Bodendenkmälern ist unwahrscheinlich. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-5 BayDSchG. Nur bei einer sachgemäßen und rechtzeitigen Meldung sind erhebliche Auswirkungen auszuschließen. Erfolgt eine fachgerechte Berücksichtigung vermuteter Bodendenkmale, ist von keiner erheblichen Auswirkung auszugehen.

Eine negative Einflussnahme auf umgebende Baudenkmäler kann ausgeschlossen werden, da es sich um eine Ortsrandabrundung handelt und somit das neue Mischgebiet ausschließlich zusammen mit der bestehenden Ortschaft wahrgenommen wird. Eine untypische Bebauung für ein Mischgebiet wird nicht zu konstatieren sein.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine angemessene Bebauung in die städtebauliche Struktur eingegliedert. Fremdartig wirkende Anlagen können ausgeschlossen werden.

#### **7.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

### **7.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen**

Die lärmtechnischen Auswirkungen werden im Kapitel des Umweltberichts (Schutzgut Mensch) dargelegt.

### **7.6 Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung**

Erhebliche Mengen sind nicht zu erwarten.

### **7.7 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung**

Es wird empfohlen, an den dafür geeigneten Stellen erneuerbare Energien zu nutzen.

## **7.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen**

Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung wird nicht gesehen.

Ziele/Maßnahmen sind im Flächennutzungsplan dargestellt und werden nicht geändert.

## **7.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

## **7.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

### **7.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt.

- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung bei privaten Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen
- Vorgaben zur Gestaltung von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Freiflächen
- Festsetzung von Dachformen und Höhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Festsetzungen zur Durchgrünung und Randeingrünung von Bauflächen, standortheimische Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Festsetzung von schalltechnischen Anforderungen zum Schutz vor Lärmeinwirkung

### **7.10.2 Maßnahmen zur Kompensation**

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für das Baugebiet kann vom Ökokonto der Gemeinde Pechbrunn abgebucht werden. Hierbei handelt es sich um die Flurnummer 2629 der Gemarkung Pechbrunn. Die Fläche wird durch die Gemeinde bereitgestellt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Der aus der Flächenumfang für den Planungsbereich beträgt 4.305 m<sup>2</sup>.

## **7.11 Planungsalternativen**

Anfangs wurde geprüft, ob im Planungsgebiet statt einem Mischgebiet ein allgemeines Wohngebiet zulässig ist. Aufgrund der zu hohen Lärmauswirkungen auf ein allgemeines Wohngebiet wurde dies jedoch nicht weiterverfolgt.

## **7.12 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

## 7.13 Zusätzliche Angaben

### 7.13.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Geringfügige oder nicht erhebliche Auswirkungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht behandelt.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB als Scoping nach UVPG wurden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

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

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen kam es zu keinen wesentlichen Schwierigkeiten.

Angaben über Grundwasserstände, Altlasten, Drainagen, exakter Bodenaufbau oder Kampfmittelreste liegen nicht vor.

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

Die Überwachung erfolgt nach verbindlicher Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung der Gemeinde Pechbrunn sowie der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

Schutzgut	Erhebliche Auswirkungen	Vorgesehene Überwachung der erheblichen Auswirkungen
<b>Mensch</b>	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Nicht notwendig. Sicherstellung der schalltechnischen Festsetzungen zur Baugenehmigung.
<b>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung und regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung der Ausgleichsflächen und Qualitätskontrolle, Überwachung durch Fachbehörde
<b>Fläche, Boden</b>	Erhebliche Auswirkungen potentiell möglich	Regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung der Versiegelungen und Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen
<b>Wasser</b>	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	
<b>Klima/Luft</b>	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Qualitätskontrolle
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	Erhebliche Auswirkungen potentiell möglich	Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung und regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Qualitätskontrolle

<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	
---------------------------------------	--	--

## 7.14 Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, die gestiegene und konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen sowie kleinen gemischten Baugrundstücken im Ortsteil Pechbrunn zu decken.

Der Gesamtumfang des Geltungsbereiches umfasst ca. 1,6 ha.

Nach Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und geprüften Alternativen ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde Pechbrunn, zur Schließung einer städtebaulichen Lücke/Randlage ein Mischgebiet an einer passenden städtebaulichen Stelle zu entwickeln. Der östliche Ortsrand von Pechbrunn wird hierdurch arrondiert.

Die Flächen des Planungsbereiches werden derzeit als Acker genutzt. Im Osten des Planungsbereiches befinden sich Grünflächen mit festgesetzten zu erhaltenden Baumhecken. Westlich grenzt ein Mischgebiet, Südlich ein Wohnhaus mit kleinen gewerblich genutzten Garagen an. Im Osten und Südosten schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt auf keine relevanten Arten im Geltungsbereich schließen. Im näheren Umfeld sind ausschließlich typische Vogelarten der Siedlungsbereiche zu erwarten.

Unvermeidbar sind bei der Entwicklung des Mischgebietes die Bodenbeseitigungen sowie die – Versiegelungen durch Erschließung und Überbauung.

Bezüglich der Schutzgüter Wasser, Luft und Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Im direkten Umfeld wird sich das Orts- und Landschaftsbild durch die Bebauung ändern. Nachdem sich der Planungsbereich direkt im Anschluss an einen bestehenden Siedlungsrand befindet, werden die neu entstehenden Baukörper jedoch nur im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Siedlungsflächen wahrnehmbar sein. Des Weiteren erfolgt durch die Festsetzung der Grünflächen mit Erhalt bzw. Anpflanzung der Baumhecken eine gute Einbindung in den Gesamtkontext. Erhebliche Auswirkungen werden nicht zu erwarten sein.

Auf den Geltungsbereich wirken die vorhandenen Emissionsquellen Staatsstraße St 2169, Autobahn A93, Kreisstraße TIR 14, die Ortsstraßen, die Bahnstrecke, landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzungen sowie Kleingewerbe im Umfeld ein. Aufgrund der genannten Lärmquellen ergeben sich nach einer Auswertung der zulässigen Immissionsgrenzwerte Überschreitungen im Geltungsbereich. Es sind daher Schallschutzmaßnahmen an den Außenfassaden der Wohnhäuser erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

## 7.15 Quellenangaben

- **BayernAtlasPlus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020**
- **Regionalplan Region Oberpfalz-Nord**

## **8 Anlage**

Schalltechnische Untersuchung zum BPlan MI „Am Mühlweg“ in der Gemeinde Pechbrunn,  
GEO.VER.S.UM -Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, vom 08.12.2020