

STADT

MITTERTEICH

LANDKREIS

TIRSCHENREUTH

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Griesäcker - 2. Änderung“ in Pleußen**

- Begründung -

Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubing

FON +49 (0)94 01 92 11-0
FAX +49 (0)94 01 92 11-50

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubing@altmann-ingenieure.de



Vorentwurfsfassung: 14.09.2020

Entwurfsfassung: 07.12.2020

Satzungsfassung: 07.12.2020,

redaktionell klargestellt am 01.03.2021

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 2 | Geografische Lage, Topografie | 3 |
| 3 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 5 |
| 3.1 | Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot | 5 |
| 3.2 | Verbindliche Bauleitplanung | 5 |
| 3.3 | Verfahrenswahl..... | 7 |
| 4 | Inhalte der Änderung | 8 |
| 5 | Wesentliche Auswirkungen der Planung | 9 |
| 5.1 | Erschließung..... | 9 |
| 5.1.1 | Verkehrerschließung | 9 |
| 5.1.2 | Trinkwasserversorgung | 9 |
| 5.1.3 | Schmutzwasserentsorgung | 9 |
| 5.1.4 | Niederschlagswasserentsorgung..... | 9 |
| 5.1.5 | Stromversorgung / Telekommunikation | 10 |
| 5.1.6 | Abfallentsorgung | 10 |
| 5.1.7 | Brandschutz | 10 |
| 5.2 | Immissionsschutz | 10 |
| 5.3 | Biotop | 11 |
| 5.4 | Natur- und Landschaftsschutz | 11 |
| 5.5 | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)..... | 11 |
| 5.6 | Kinderspielplätze | 12 |
| 5.7 | Baugrund und Bodenverhältnisse | 12 |
| 5.8 | Wasser | 12 |
| 5.9 | Altlasten..... | 12 |
| 5.10 | Denkmalschutz | 12 |

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Griesäcker“ ergibt sich zum einen aus der veränderten Erschließungssituation. Aufgrund der Entwicklung eines generationenübergreifenden Treffpunktes im Norden des Baugebietes wurde ein zusätzlicher Erschließungsstich in Richtung Norden notwendig, der eine neue Parzellierung sowie eine Änderung der überbaubaren Flächen in den angrenzenden Parzellen bedingt.

Zum anderen ergibt sich das Erfordernis aus der Vielzahl an Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Griesäcker“, die in der Vergangenheit erteilt werden mussten, da diese zu eng gestrickt waren.

Ziel ist es, diese Änderungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten, die bisher getroffenen Festsetzungen aufzulockern und zeitgemäß zu überarbeiten.

Somit ergibt sich Änderungsbedarf auf der verbindlichen Bauleitplanebene.

Die neuen Regelungen sollen im gesamten Baugebiet „Griesäcker“ Anwendung finden, weshalb die 2. Änderung den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Griesäcker“ umfasst.

Die Flächen sind bereits vollständig erschlossen und teilweise bebaut.

Die bestehenden Bauflächen sollen mit einer Vergrößerung der Baufenster nachverdichtet und bestehende Baulücken geschlossen werden.

Da die 2. Änderung der Innenentwicklung dient, wird das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Mit den getroffenen Änderungen soll weiterhin eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Entwicklung gesichert werden.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

2 Geografische Lage, Topografie

Die Stadt Mitterteich liegt im nordöstlichen Landkreis Tirschenreuth, ca. 10 km von der Stadt Tirschenreuth und rund 11 km von der tschechischen Grenze entfernt.

Der Ortsteil Pleußen liegt topografisch zwischen der Stadt Mitterteich und der Stadt Waldsassen an der Bundesstraße B 299.

Die Änderungsflächen befinden sich am südlichen Ortsrand von Pleußen.

Im Süden, Westen und Norden setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen fort, im Westen grenzt zudem ein landwirtschaftlicher Feldweg mit Gehölzbeständen an. Im Norden befindet sich eine Grünfläche, die als generationenübergreifender Treffpunkt genutzt wird. In Richtung Osten grenzen die Wohnbauflächen von Pleußen an.

Die Änderungsflächen sind bereits vollständig über eine Ringstraße erschlossen. Hier bestehen zwei Anschlüsse in Richtung Norden sowie in Richtung Osten zur Haselgasse und zur Hauptstraße.

Die Bauflächen sind bereits teilweise bebaut und werden wohnbaulich genutzt. Der Änderungsbereich ist von Nordosten nach Süden geneigt.



TK 50 mit Lage der Änderungsflächen (rot), o.M.



Luftbild mit Umgrenzung des Änderungsbereiches (rot), o.M.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,6 ha und gliedert sich wie folgt:

| Nutzung | Fläche in m ² |
|-----------------------------|--------------------------|
| (Wohn)Bauflächen | 28.916,44 |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 5.754,89 |
| Versorgungsflächen | 36,42 |
| Öffentliche Grünflächen | 1.070,53 |
| Gesamtfläche | 35.778,28 |

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Mitterteich vom 20.03.2008 ist der Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt.

Im Norden, Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten setzen sich Wohnbauflächen fort.

Entlang der westlichen Baugebietsgrenze sind Feldweg-begleitende Gehölze dargestellt, die der Eingrünung der Bauflächen hin zur freien Landschaft dienen.

Daneben ist eine 20 kV-Freileitung der EON dargestellt, die über den Änderungsbereich verläuft. Die Freileitung wurde im Zuge der Erschließung des 2. Bauabschnitts zwischenzeitlich verkabelt.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich mit Angrenzung der Änderungsflächen (rot), o.M.

Die vorliegende Änderung entspricht weiterhin den Ausführungen des Flächennutzungsplanes. Das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird weiterhin beachtet.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

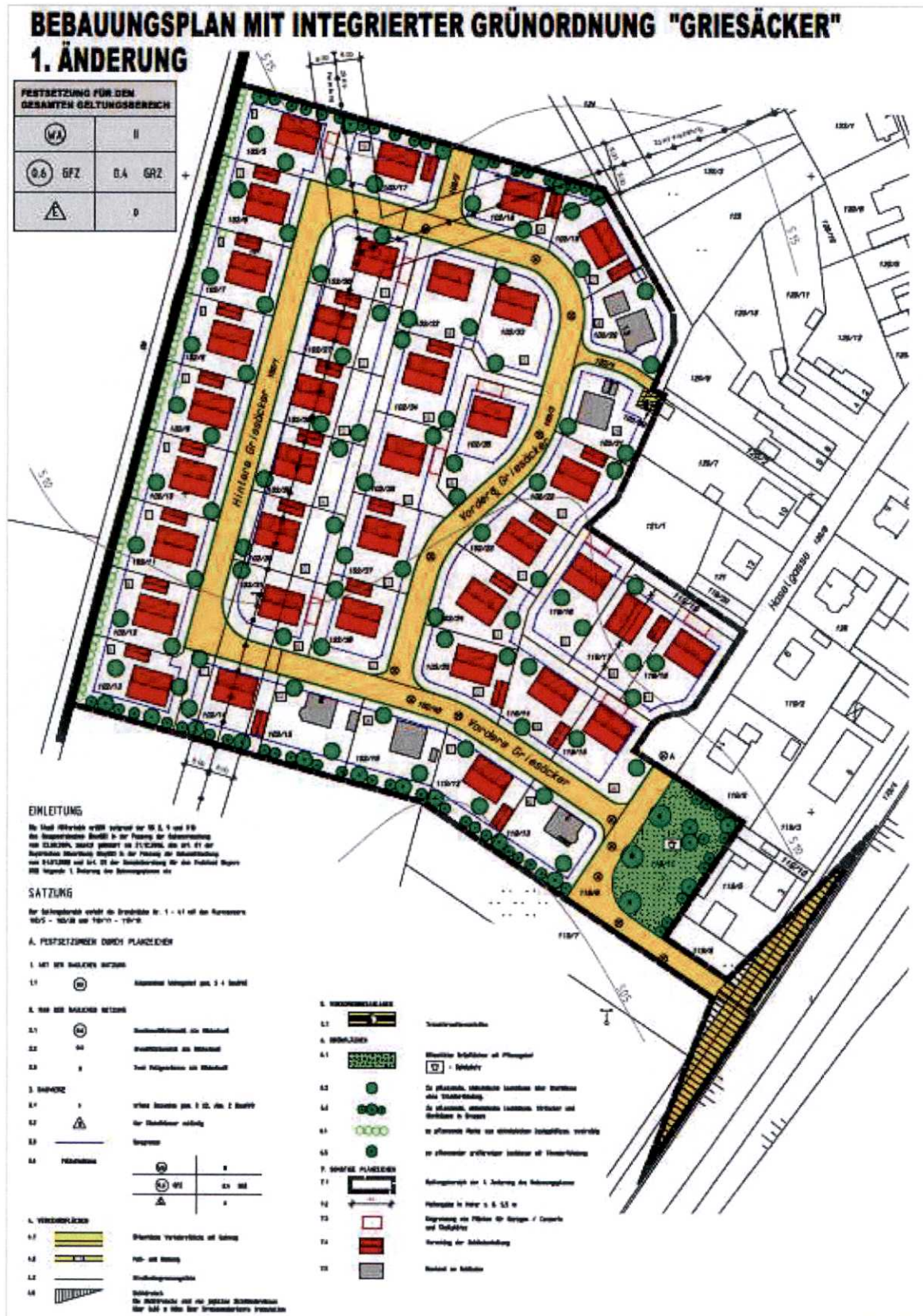
3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen umfassen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Griesäcker“ sowie „Griesäcker – 1. Änderung“ (Planfassung vom 01.03.2007, zuletzt geändert am 30.03.2009).

Beide Bebauungspläne setzen ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest, das intern über eine Ringstraße erschlossen und an die Hauptstraße im Südosten angebunden ist.

Die überbaubaren Flächen sind über festgesetzte Baugrenzen definiert, in vereinzelter Parzellen sind zusätzlich Flächen für Stellplätze und Garagen geregelt.

Im bisher wirksamen Bebauungsplan ist im Südosten eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Über das Baugebiet verläuft eine 20 kV-Stromfreileitung (wurde zwischenzeitlich verkabelt).



Auszug B-Plan „Griesäcker – 1. Änderung“, o.M.

3.3 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen [und zu ändern], sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten. (...) Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Griesäcker“ und „Griesäcker – 1. Änderung“ in einem Umfang von 3,6 ha.

Damit umfasst die Änderung einen bereits überplanten Bereich nach § 30 BauGB (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

Mit der vorliegenden Änderung sollen u.a. der tatsächlich hergestellten Erschließung baurechtlich entsprochen werden, die bisher festgesetzten, überbaubaren Flächen erweitert sowie die Standorte für Garagen flexibler gestaltet werden.

Daneben werden gem. der aktuellen Rechtsprechung die getroffenen Höhenbezugspunkte auf ein konkretes Maß in m ü.NHN festgesetzt. Hierauf beziehen sich nun die festgesetzten Wandhöhen der Hauptgebäude.

Die vorliegende Bauleitplanung dient mit den getroffenen Änderungen und Ergänzungen der Nachverdichtung von bereits beplanten Bauflächen im Sinne der Innenentwicklung.

Erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls), sind durch die Änderungen nicht zu erwarten, da weder in vorhandene Grünstrukturen eingegriffen wird, sich die Änderungsflächen bereits im überplanten Bereich befinden noch landwirtschaftliche Flächen umgewidmet werden.

Die Notwendigkeit zur Vorprüfung entfällt außerdem, da die gesetzlich vorgegebene maximale Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt 35.778,28 m², wovon 28.916,44 m² als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. In Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zu erwartende versiegelte Wohnbaufläche von 11.566,58 m².

Selbst wenn man die Erschließungsflächen hier hinzu rechnen würde (+ 5.754,89 m² öffentliche Verkehrsfläche und 36,42 m² Versorgungsfläche), käme eine versiegelte Fläche von 17.357,89 m² zustande. Schlussendlich wird der Grenzwert von 20.000 m² deutlich unterschritten.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist weder begründet noch ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten. Eine Pflicht zur Vermeidung von Auswirkungen nach § 50 BImSchG ergibt sich ebenfalls nicht.

Somit kann die Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne naturschutzrechtlichen Ausgleich, ohne Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, ohne Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie ohne eine zusammenfassende Erklärung nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Nichtsdestotrotz führt die Stadt eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durch, um die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die Änderungen zu informieren.

4 Inhalte der Änderung

Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden folgende Inhalte geändert/ ergänzt:

- Ergänzung eines Erschließungsstiches in Richtung Norden zwischen den Parzellen 1 und 10 aufgrund der Entwicklung eines generationenübergreifenden Treffpunktes nördlich des Änderungsbereiches
- Ergänzung der nachrichtlichen Darstellung von Parkstreifen und Grüninseln im 2. Bauabschnitt aufgrund der neuen Erschließungsplanung
- Anpassung der Baugrenzen in den Parzellen 1, 10 und 11 aufgrund der geänderten Erschließung
- Wegfall der bisherigen Flurgrenzen in den Parzellen 1, 10 und 11 aufgrund der geänderten Erschließung
- Ergänzung eines Höhenbezugspunktes der EFOK für Hauptgebäude auf max. 0,3 m unter/ über dem angrenzenden Straßenniveau
- Ergänzung von Deckenhöhen der bereits hergestellten Erschließungsstraße in m ü.NHN als konkreter Höhenbezug in der Planzeichnung
- Herausnahme der nördlichen Ortsrandeingrünung aufgrund des generationenübergreifenden Treffpunktes nördlich des Änderungsbereiches und der damit verbundenen fehlenden Erforderlichkeit
- Erweiterung der Baugrenzen im Norden aufgrund des Wegfalls der nördlichen Randeingrünung sowie in den Parzellen 11 – 16 und 39 aus Gründen der Nachverdichtung
- Ergänzung von Walmdächern als zulässige Dachform aufgrund der Nachfrage
- Änderung von Blecheindeckung als allgemein zulässige Dacheindeckung
- Erhöhung der zulässigen Wandhöhen aufgrund der Nachfrage (ökologische und energieeffiziente Bauweise)
- Ergänzung des Bezugspunktes der festgesetzten Wandhöhe auf das angrenzende Straßenniveau
- Änderung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in eine gliedernde Grün- und Versorgungsfläche aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit eines Spielplatzes durch die Entwicklung eines generationenübergreifenden Treffpunktes nördlich des Änderungsbereiches
- Ergänzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in der öffentlichen Grünfläche aufgrund der Notwendigkeit, hier u.a. Grüngutcontainer abzustellen
- Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen zu privaten Grünflächen, dass Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und ggf. nachzupflanzen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen
- Ergänzung eines textlichen Hinweises zur öffentlichen Grünfläche zur Erläuterung der Nutzung
- Streichung der Pflanzfestsetzungen in der öffentlichen Grünfläche aufgrund der neuen, zusätzlichen Nutzung als Versorgungsfläche sowie dem Verbleib in öffentlichem Eigentum
- Erweiterung der Zulässigkeit von Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen
- Streichung der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit

- Streichung der oberirdischen 20 kV-Freileitung sowie den damit verbundenen textlichen Hinweisen aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Verkabelung
- Ergänzung der nachrichtlichen Darstellung einer unterirdischen Entsorgungsleitung im Bereich der öffentlichen Grünfläche aus Gründen einer gesicherten Erschließung
- Streichung der Festsetzungen zu Einfriedungen sowie zu Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachfenstern aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit
- Ergänzung von textlichen Hinweisen zu sockellosen Einfriedungen aus artenschutzrechtlichen Gründen
- Anpassung der Hinweise zur Elektrizität auf ein allgemeines Versorgungsunternehmen aufgrund eines Betreiberwechsels
- klarstellende Ergänzung des Planzeichnens „Fuß- und Radweg“ in der Planzeichnung zwischen den Parzellen 28 und 29
- Aktualisierung der bereits bebauten Grundstücke gemäß der digitalen Flurkarte
- Aktualisierung der aktuellen Rechtsgrundlagen und -bezüge
- Aktualisierung der Nummern der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Erschlossen sind die Änderungsflächen über die bereits bestehenden Straßen „Hintere Griesäcker“ und „Vordere Griesäcker“, die als Ringstraße ausgeführt sind.

Von hier besteht Anschluss an die Haselgasse im Südosten sowie die Hauptstraße im Süden. Im Nordosten des Baugebietes besteht eine zusätzliche, untergeordnete Verbindung zur Haselgasse. In Richtung Norden bestehen zwei offene Straßenstiche.

Die Erschließungsstraßen verfügen über einen straßenbegleitenden Parkstreifen mit Grüninseln.

5.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Änderungsflächen sind über die bereits bestehende Versorgungsleitung der Stadt innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen.

Der Druck ist ausreichend.

5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungsflächen sind bereits an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt angeschlossen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besteht ein Mischsystem.

Das Schmutzwasser der Änderungsflächen wird in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal der Stadt eingeleitet, außerhalb des Baugebietes in Rückhaltungen gesammelt und anschließend zur zentralen Kläranlage der Stadt abgeleitet.

5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den privaten Bauflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist an den bereits bestehenden, öffentlichen Mischwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen direkt einzuleiten.

Zusätzlich dazu sind private Zisternen auf dem eigenen Baugrundstück möglich, sind aber nicht zwingend erforderlich. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls direkt in den bereits bestehenden, öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

Das Gelände ist von Nordosten nach Süden geneigt. Aufgrund der Topografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser aus Richtung Nordosten zu rechnen.

5.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits Versorgungsleitungen verlegt, ein Anschluss an diese ist möglich.

5.1.6 Abfallentsorgung

Alle Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Tirschenreuth.

5.1.7 Brandschutz

Die Bauflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die Erschließungsstraßen verfügen über eine ausreichende Breite.

Ein ausreichender Brandschutz kann aus der bestehenden Trinkwasserleitung der Stadt sichergestellt werden.

Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Änderungsbereiches grundsätzlich möglich.

5.2 Immissionsschutz

Verkehr

Auf den Änderungsbereich wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der bestehenden Ortsstraßen im Umfeld sowie der Bundesstraße B 299 im Südosten ein.

Bei der Haselgasse sowie der Hauptstraße handelt es sich um Orts-/Anwohnerstraßen, auf denen eher geringe Verkehrsbewegungen durch den Anwohner- und Besucherverkehr entstehen. Somit sind hiervon keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Von der B 299 dagegen ist eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 4 dB(A) innerhalb der Wohnbauflächen zu erwarten. Aus diesen Gründen sind bereits passive Schallschutzmaßnahmen in den Parzellen 23, 34, 36, 37, 39 und 40 festgesetzt.

Gewerbe

In ca. 340 m nordöstlicher Richtung befindet sich die Reststoffdeponie Steinmühle. Negative Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Entlang der Hauptstraße befinden sich gemischte Bauflächen. Aufgrund der vorrangig wohnbaulichen Nutzung sind hier ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Landwirtschaft

Die nördlich, westlich und südlich des Änderungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet.

Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

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

5.3 Biotope

Innerhalb der Änderungsflächen befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Das nächstgelegene Biotop „Gehölze bei Pleußén“ (ID 6039-0141-003, Biotopkartierung Flachland) befindet sich ca. 80 m südlich der Änderungsflächen.

Aufgrund der Distanz sind keine negativen Auswirkungen auf das Biotop zu erwarten.

5.4 Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderungsflächen befinden sich außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wondreb zwischen Leonberg und Waldsassen“ (ID DE6039371) liegt in ca. 830 m Richtung Südosten entfernt.

Aufgrund der Distanz sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Änderungsflächen weiterhin ausreichend in das städtebauliche Umfeld ein.

5.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 42 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der bereits erfolgten Erschließung und teilweisen Bebauung des Änderungsbereiches nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Änderungsflächen, die bereits teilweise bebaut und vollständig erschlossen sind sowie an bereits bebaute und genutzte Siedlungsflächen angrenzt, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die vorliegende Änderung ausgegangen, zumal bereits

Wohnbebauungen im Umfeld vorhanden sind und die Änderungsflächen hiervon bereits geprägt sind.

5.6 Kinderspielplätze

Mit dem neuen generationenübergreifenden Treffpunkt grenzt unmittelbar nördlich der Änderungsflächen ein Kinderspielplatz an.

Aus diesem Grunde entfällt die bisherige Festsetzung eines Spielplatzes innerhalb der Änderungsflächen auf der öffentlichen Grünfläche.

5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Derzeit liegen keine detaillierten Informationen zum Bodenaufbau, -beschaffenheit etc. vor.

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 liegen im Änderungsbereich fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm bis -schluff (Deckschicht) über kiesführendem Lehm bis Schluffton (168a) vor.

Nach Information der Geologischen Karte von Bayern 1:500.000 liegen Böden aus der geologischen Einheit Frauenbach- und Phycodenschichten vor, die sich aus „Tonschiefer bis Phyllit, sandstreifig bis quarzitisch gebändert, Quarzit, Geröllquarzit, Tuff, Tuffit“ zusammensetzen.

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

5.8 Wasser

Innerhalb der Änderungsflächen sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

In ca. 360 m südlicher Richtung verläuft die Lausnitz als oberirdisches Gewässer, die im Ortsteil Neumühle in die Wondreb mündet.

In ca. 150 m Richtung Süden liegt der See „Pleußener Meer“.

In ca. 250 m südlicher Richtung befindet sich eine kleinflächige Kläranlage mit Absatzbecken.

In ca. 2,5 km südöstlicher Richtung ist das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „WV Mitterteich, Tiefbrunnen M 1“ (Nr. 2210603900042) ausgewiesen.

5.9 Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Änderungsbereiches vor.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

5.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Änderungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Das nächstgelegene Baudenkmal „katholische Kirche, Saalkirche, Expositurkirche St. Joseph“ (D-3-77-141-13) ist ca. 250 m südöstlich der Änderungsflächen entfernt.

Eine negative Beeinträchtigung des Denkmals durch das Bauleitplanverfahren ist nicht zu erwarten.