

STADT MITTERTEICH  
LANDKREIS TIRSCHENREUTH



# STEINBRUCKER II

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

DER BEBAUUNGSPLAN UMFASST TEILFLÄCHEN DER  
FLURNUMMERN 943 UND 945

GEFERTIGT AM 01.08.2005  
GEÄNDERT AM 12.06.2006

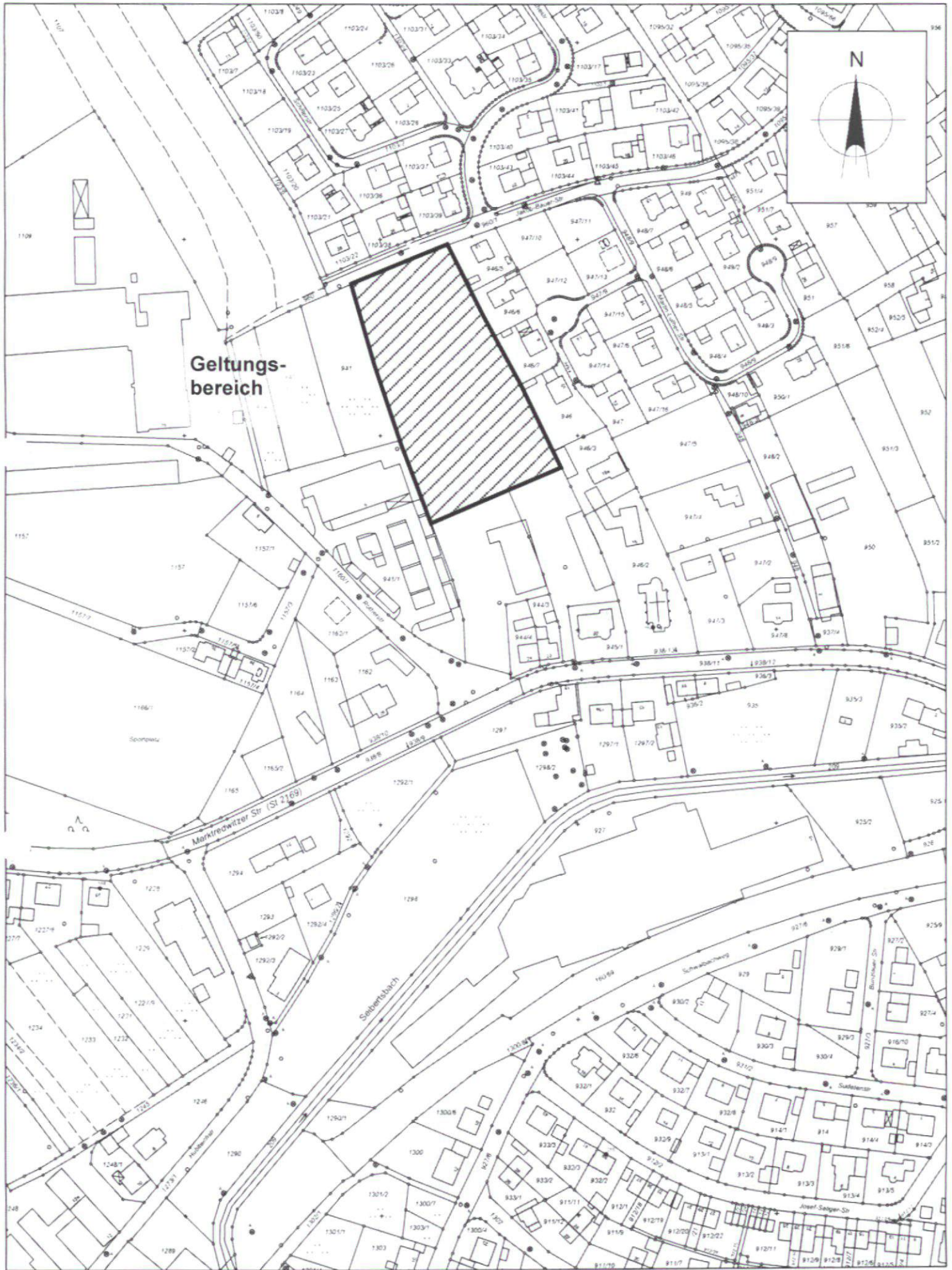
Dipl. Ing.(FH) Hans-Peter Kern  
Schwalbachweg 5  
95666 Mitterteich  
Tel.: 09633/4000292

# STEINBRUCKER II

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### INHALTSVERZEICHNIS

1. Plankopf
2. Übersichtsplan M 1 : 2500
3. Bebauungsplan M 1 : 1000
4. Begründung
5. Umweltbericht



**Geltungs-  
bereich**

Montredwitzer Str (St 2169)

Saibertsbach

M = 1 2500



**STEINBRUCKER II**



STADT MITTERTEICH  
LANDKREIS TIRSCHENREUTH

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
STEINBRUCKER II**

PLANFASSUNG VOM 12.06.2006

Dipl. Ing.(FH) Hans-Peter Kern  
Schwalbachweg 5  
95666 Mitterteich  
Tel.: 09633/4000292

## 1. Planungsrechtliche Situation

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinbrucker“ erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mitterteich (rechtsverbindlich seit 17.11.1987). Gemäß § 8 (3) BauGB werden beide Verfahren als Parallelverfahren durchgeführt. Der Stadtrat von Mitterteich hat die Änderung in der Sitzung vom 04.10.2004 beschlossen.

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der bestehende und künftige Wohnbedarf in Mitterteich.

### BEDARFSBERECHNUNG

Baufläche der letzten 10 Jahre	= 247.000 qm	bebaut
+10 % Auflockerung	= <u>24.700 qm</u>	
	= 271.700 qm	= mittelfristiger Bedarf
abzügl. bereits vorhandenes Nettobauland	= <u>85.000 qm</u>	

Nettobauland der Baugebiete „Rohrstaude“ und „Griesäcker“	= 186.700 qm	= neuer Bedarf
--	--------------	----------------

pro Hektar Fläche wird ein Einwohnerzuwachs von 40 Personen gerechnet, bei 186.700 qm (18,67 ha) = 746 Personen

DER BEDARF von weiteren Baufläche mit 7.000 qm — 9.000 qm ist gegeben.

---

Realistisch gesehen, wird dieser hohe Bedarf (186.700 qm neuer Bedarf) aufgrund der dennoch in den letzten 2 Jahren geringeren Bautätigkeit nicht gegeben sein.

Zum Vergleich wird daher eine Berechnung aufgrund der Bautätigkeit in den letzten 5 Jahren und der letzten 6 Jahre aufgestellt:

Baufläche der letzten 5 Jahre	= 86.280 qm	bebaut
+10 % Auflockerung	= <u>8.628 qm</u>	
	94.908 qm	(= mittelfristiger Bedarf)
abzügl. bereits vorhandenes Nettobauland = (Baugebiet „Rohrstaude“ und „Griesäcker“)	= <u>85.000 qm</u>	
	rd. 10.000 qm	= neuer Bedarf

Baufläche der letzten 6 Jahre	= 108.380 qm	bebaut
+10 % Auflockerung	= <u>10.838 qm</u>	
	rd. 120.000 qm	
abzügl. bereits vorhandenes Nettobauland (Baugebiet „Rohrstaude“ und „Griesäcker“)	= <u>85.000 qm</u>	
	rd. 35.000 qm	= neuer Bedarf

Diese Berechnungen belegen, das der Bedarf für weitere Bauflächen gegeben ist. Ein Teil dieser weiterer Bauflächen kann mit einem neuen Baugebiet, anschließend an das Baugebiet „Steinbrucker“ geschaffen werden.

### 3. Städtebauliche Situation

Der 0,8 ha große Bereich des Bebauungsplanes schließt sich im Südwesten an die vorhandene Wohnbebauung „Steinbrucker „ an.

Das Gelände hat ein Gefälle von max. 1,4 % in südlicher Richtung. ist damit praktisch als eben zu betrachten.

Die Lage des Gebietes ist sowohl in Bezug auf die Versorgung durch den Einzelhandel und die privaten und öffentlichen Dienstleistungen als auch in Bezug auf die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Netz günstig für eine Wohnbebauung.

### 4. Geplante Bebauung

Vorgesehen sind 10 freistehende Einzelhäuser.

### 5. Grundstücksgrößen

Nr. 1 =	695 m <sup>2</sup>	Nr. 6 =	880 m <sup>2</sup>
Nr. 2 =	710 m <sup>2</sup>	Nr. 7 =	650 m <sup>2</sup>
Nr. 3 =	725 m <sup>2</sup>	Nr. 8 =	750 m <sup>2</sup>
Nr. 4 =	675 m <sup>2</sup>	Nr. 9 =	695 m <sup>2</sup>
Nr. 5 =	850 m <sup>2</sup>	Nr.10 =	685 m <sup>2</sup>

(Alle Werte wurden mit dem Polarplanimeter ermittelt).

### 6. Spielplatz, Kindergarten, Schule

Durch zwei Spielplätze, die sich in dem nordöstlich angrenzenden Baugebiet „Links der Großbüchelberger Straße“ befinden, ist auch die Versorgung des Planungsgebietes sichergestellt.

Die Kapazität der beiden Kindergärten und der Grund- und Hauptschule in Mitterteich ist für die Aufnahme der neu zu erwartenden Kinder ausreichend.

Weiterführende Schulen sind in Weiden, Waldsassen und Tirschenreuth..

### 7. Erschließung

Rückrad der Erschließung ist die Jakob-Bauer-Straße, die in einer späteren Ausbaustufe bis an die Rotherstraße geführt werden soll.

Das System besteht aus einer vor der Jakob-Bauer-Straße nach Süden gehenden schmalen Stichstraße, die in einem Wendepunkt endet, die auch für größere Fahrzeuge (Feuerwehr, Müllabfuhr) ausreichend dimensioniert sind (Wendeflächendurchmesser 18 m).

### 8. Straßen- und Wegetypen

Vorgesehen ist ein 4,75 m breiter befahrbarer Wohnweg.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluß an das Netz der Stadt Mitterteich sichergestellt.

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die E.O.N. Bayern AG.

Die Abwasserbeseitigung ist im Mischwassersystem vorgesehen und wird der städtischen Kläranlage Mitterteich zugeleitet.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Zur Sicherstellung der Abwasserbeseitigung wird auf dem Grundstück Nr. 6 ein Leitungsrecht vorgesehen.

Die Versorgung mit Erdgas wird durch die E.O.N. Bayern AG sichergestellt.

## 10. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Lärmbeeinträchtigung wurde die Firma IBAS beauftragt ein Schallschutzgutachten zu erstellen. Tatsächlich sind die Parzellen 5 und 6 belastet.

Bei der Parzelle 5 werden tagsüber die Grenzwerte durch den bestehenden Einkaufsmarkt überschritten. Deshalb wird an der westlichen Grenze des Baugrundstückes eine Schirmwand (Länge 20m, Höhe 3m) errichtet. Zudem wertet diese Wand die Bauparzelle auch optisch auf. Zusätzlich wird die Baugrenze auf dieser Parzelle nach Nordost verschoben.

Bei der Parzelle 6 werden die Grenzwerte lt. DIN 18005 zur Nachtzeit im WA-Gebiet geringfügig überschritten, liegen aber unter den Grenzwerten des MI-Gebietes, die noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulassen. Deshalb wird empfohlen Schallschutzfenster mit Zwangsbelüftung einzubauen (passiver Schallschutz). Zur Einhaltung der Tages-Grenzwerte werden die überbaubaren Flächen zurückgenommen.

## 11. Flächenzusammenstellung

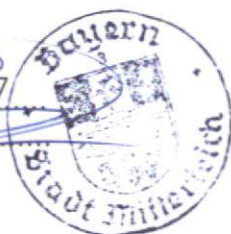
Gesamtfläche	8.028 m <sup>2</sup>	(100%)
Nettobauland	7.320 m <sup>2</sup>	( 91%)
Straßen und Wege	713 m <sup>2</sup>	( 9%)

## 12. Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet ist im Eigentum der Fa. Hans Kern oHG, die auch die Erschließung durchführen wird.

Mitterteich, den 11.06.2007

Grillmeier, 1. Bürgermeister



Mitterteich, den 29.05.2007

Planer, Dipl.-Ing. (FH) Hans-Peter Kern



# 5. Umweltbericht

## 5.1 Einleitung

### 5.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplans Steinbrucker II

Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan Steinbrucker II wurde von der Hans Kern oHG Mitterteich initiiert. Am 04.10.2004 wurde die Aufstellung des B-Plans mit der gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplanes vom Mitterteicher Stadtrat beschlossen. Das neue Baugebiet soll nach der BauNVo als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

Auch wenn sich die Prognosen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung, wie sie der Flächennutzungsplan von 1987 vorhersagte, nicht bestätigt haben, besteht für Mitterteich ein anhaltender Bedarf an Wohnraum. Zur Befriedigung der Nachfrage reichen die vorhandenen Baulücken und die Revitalisierung aus der Nutzung gefallener Wohnhäuser nicht aus, weshalb der Stadtrat von Mitterteich die Initiative der Firma Kern begrüßt.

Das neue Baugebiet liegt inmitten bebauter Areale. Im Norden und Osten grenzt ein ausgedehntes Wohngebiet (Steinbrucker) an, den Süden und Südwesten begrenzen Gewerbeflächen mit Groß- und Einzelhandel.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 8.028 m<sup>2</sup>. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer. Dazu sind ca.9 % der Fläche, also 713 m<sup>2</sup> notwendig.

Auf den verbleibenden 7.320 m<sup>2</sup> sind 10 Bauparzellen mit Größen zwischen 675 m<sup>2</sup> und 880 m<sup>2</sup> geplant.

Mit einer Grundflächenzahl von höchstens 0,3 entsteht eine lockere Bebauung, die mit höchstens 2 Vollgeschoßen auch den umliegenden Siedlungsflächen entspricht.



## 5.1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Bundesnaturschutzgesetz

Bayerisches Naturschutzgesetz

Baugesetzbuch

Bauleitplanung Mitterteich (FNP)

Regionalplan Oberpfalz/Nord

## **5.2 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete in irgendeiner Weise betroffen. Ebenso wenig betroffen sind „Geschützte Flächen und einzelne Bestandteile der Natur“ nach Art. 7 bis 12 BayNatSchG oder geschützte Biotope nach Art. 13d BayNatSchG.

## **5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“**

Unter dem Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft ist die Tier- und Pflanzenwelt, die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Landschaftsbild zusammen gefasst.

### 5.3.1 Bestandsaufnahme

Das betroffene Areal wird seit längerer Zeit nicht mehr genutzt. Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Grünland wird durch regelmäßige Mahd „gepflegt“. Am westlichen Rand stocken mittelalte Fichten genauso wie entlang einer Flurstücksgrenze, die sich etwa mittig durch die Fläche zieht. Zum östlichen Wohngebiet hin stockt eine lückige Hecke mit Haselnuß und verschiedenen Ziersträuchern.

Das Grünland ist, nicht zuletzt durch den häufigen Einsatz des Rasenmähers, relativ artenarm. Seltene oder besonders schützenswerte Pflanzen oder Tierarten konnten bei einer Begehung nicht aufgefunden werden. Die Fichten sind zumeist stark vom Borkenkäfer befallen und teilweise bereits am Absterben.

Die eher flachgründigen Braunerden sind im Gebiet keine Besonderheit. Das Grundwasser wird, wie auch in den benachbarten Wohngebieten in einer Tiefe zu finden sein, wo es durch die geplanten Baumaßnahmen nicht direkt tangiert wird. Durch die ebene Lage des Baugebietes kann die Entstehung oder Weiterleitung von Kaltluft verneint werden. Eine gewisse optische Fernwirkung der Fichtenreihen ist gegeben.

### 5.3.2 Prognose der Nullvariante

Ohne die Realisierung der Bebauung wird sich am Status Quo des Areals wenig ändern. Es ist kaum zu erwarten, dass für die absterbenden Fichten Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Das dauernde Kurzhalten des Rasens läßt ein Aufkommen anspruchsvoller Arten nicht zu, obwohl dadurch der Standort zunehmend ausgehagert wird.

### 5.3.3 Prognose zur Auswirkung der geplanten Baumaßnahmen

Durch die Umsetzung der geplanten Baumaßnahme wird ein Teil des belebten Oberbodens durch Versiegelung unwiederbringlich zerstört. Dadurch geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die Versiegelung bedeutet zudem, dass sich die Grundwasserneubildung durch die Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation verringert. Auch die Baunebenflächen können durch Umlagerung des Bodens, durch Befahren mit Maschinen oder durch Lagerung von Baumaterial vorübergehend stark beeinträchtigt werden.

Die Fichtenreihen und einzelnen Strauchgruppen werden gerodet.

### 5.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

In der Planung sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des der zu erwartenden Auswirkungen vorgesehen.

- Begrenzung der Baudichte durch eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 (dies bedeutet, dass maximal 30 % der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen).

Ziel: Beschränkung der Versiegelung auf das Notwendigste



- Erhaltungsgebot für Heckenfragmente. Die auf der Ostgrenze des geplanten Baugebietes stockende Hecke ist zu erhalten (mit Ausnahme der reinen Ziersträucher) und zu einer durchgängigen Hecke mit heimischen Sträuchern aufzubauen (siehe dazu auch nächsten Punkt).  
Ziel: Erhalt und Schaffung naturnaher Lebensräume für die Tier und Pflanzenwelt; Verbesserung des Kleinklimas; Aufwertung des Ortsbildes;
- Pflanzgebot für Hecken mit heimischen Sträuchern als randliche Abgrenzung des Baugebietes.  
Ziel: Schaffung naturnaher Lebensräume für die Tier und Pflanzenwelt; Verbesserung des Kleinklimas; Aufwertung des Ortsbildes;
- Pflanzgebot für einen großkronigen Baum (mit Auswahlliste heimischer Arten)  
Ziel: Schaffung naturnaher Lebensräume für Tier und Pflanzenwelt; Verbesserung des Kleinklimas; Aufwertung des Ortsbildes
- Anfallendes Dachwasser soll in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung eingesetzt oder auf dem Grundstück versickert werden.  
Ziel: Einsparung beim Trinkwasser; Schonung des Grundwasservorkommens.
- Stellplätze und Wege auf dem Grundstück sollen wasserdurchlässig ausgeführt werden.  
Ziel: Schonung des Grundwasservorkommens

## **5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“**

### 5.4.1 Bestandsaufnahme

Das Areal des neuen Baugebietes ist derzeit vollständig eingezäunt. Es kann also nicht zur Naherholung (Gassiführen des Hundes, Spazieren gehen usw.) genutzt werden. Trotzdem bringt es, wenn auch nur optisch, „Grün“ in die umliegenden Siedlungsflächen. Die Umzäunung mit einem Maschendrahtzaun hat eine starke Trennwirkung.



Angrenzend an das Baugebiet befinden sich im Süden und Süd-Westen ein Gewerbebetrieb und ein Lebensmittelmarkt, von denen schädliche Umweltbeeinflussungen (Lärm) ausgehen.

#### 5.4.2 Prognose der Nullvariante

Ohne die Realisierung der Bebauung wird sich am Status Quo des Areals nichts ändern.

#### 5.4.3 Prognose zur Auswirkung der geplanten Baumaßnahmen

Die größten Auswirkungen auf die bewohnte Umgebung wird der unvermeidliche Baulärm während der Erschließungs- und Bauphase haben. Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt über die nördlich gelegene Jakob-Bauer-Straße. Diese ist uneingeschränkt in der Lage den zusätzlich entstehenden Verkehr aufzunehmen.

Eine ins Auge gefasste Weiterführung bis zur westlich gelegenen Rotherstraße wird einen Gutteil des Verkehrs aus dem gesamten Siedlungsgebiet Steinbrucker aufnehmen und dadurch zu einer Entlastung führen.

#### 5.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Parzelle 5: Errichtung einer Schirmwand an der westlichen Seite (20m x 3m) und Verschiebung der Baugrenze nach Nord-Ost

Ziel: Minderung der Schallbelastung zur Nacht- und Tagzeit;  
Einhaltung der geforderten Grenzwerte nach DIN 18005 im WA

- Parzelle 6: Empfehlung zum Einbau von Schallschutzfenster mit Zwangsbelüftung (passiver Schallschutz) und Verschiebung der Baugrenze nach Norden

Ziel: Minderung der Schallbelastung zur Nacht- und Tagzeit;  
Einhaltung der geforderten Tages-Grenzwerte nach DIN 18005 im WA  
Einhaltung der geforderten Nacht-Grenzwerte nach DIN 18005 im MI

- Pflanzgebot für Hecken mit heimischen Sträuchern als randliche Abgrenzung des Baugebietes.

Ziel: Schaffung eines Pufferstreifens mit Sichtschutzwirkung; Verbesserung des Kleinklimas;

- Pflanzgebot für mindestens einen großkronigen Baum pro 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche (mit Auswahlliste heimischer Arten)

Ziel: Verbesserung des Kleinklimas; Aufwertung des Ortsbildes

Darüberhinaus wirken sich alle Maßnahmen zur Einsparung von Trinkwasser sowie der Schutz des Grundwassers und der Böden langfristig positiv auf die Bewohner der Region aus (siehe Maßnahmen aus 2.3.4)

### **5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“**

Besondere Kulturgüter oder sonstige Sachgüter sind von der geplanten Baumaßnahme nicht betroffen.

### **5.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Besonders zu beachtende Wechselwirkungen zwischen den Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **5.7 Gesamtbewertung der Umweltauswirkung**

Durch die Erschließung und durch den Bau der Wohnhäuser wird Fläche überbaut und damit versiegelt. Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht dadurch verloren. Außerdem kann weniger Regenwasser versickern und wird somit dem Grundwasser vorenthalten. Die am westlichen Rand und entlang einer mittig verlaufenden Flurstücksgrenze stockenden Fichtenreihen sowie einzelne Strauchgruppen werden gerodet. Für die umliegenden Anwohner wird sich die hauptsächliche



Beeinträchtigung auf die Bauzeit beschränken. Während dieser Zeit müssen sie mit verstärktem Lärm rechnen.

Insgesamt gesehen ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen. Dies trifft insbesondere auch für das Schutzgut „Natur und Landschaft“ zu.

## **5.8 Eingriffsregelung**

Ausgehend von einer eher „geringen“ Umweltbeeinträchtigungsintensität durch die geplante Baumaßnahme (siehe oben) soll im Folgenden die Frage untersucht werden, ob durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –verminderung sowie die geplanten grünordnerischen Maßnahmen ein tatsächlicher Ausgleich im Sinne der „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ erbracht wird.

### Maßnahmen und Festlegungen zur Vermeidung und Minderung:

Durch eine festgelegte Grundflächenzahl von 0,3 und den Vorgaben, Wege und Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen wird der Flächenverbrauch minimiert.

Durch die Vorgaben zur Versickerung des Regenwassers (bzw. dessen Nutzung über Zisternen) sollen die Auswirkungen der unumgänglichen Versiegelung gemindert werden.

Die im Nordosten stockenden Haselsträucher bleiben erhalten.

### Maßnahmen und Festlegungen zum Ausgleich

Entlang der beiden Längsseiten des Baugebiets im Nordosten und Südwesten ist, wie auch auf der Südseite die Anpflanzung einer durchgängigen Hecke mit heimischen Sträuchern festgelegt.

Auf den bebauten Grundstücken ist festgelegt, dass pro 300 m<sup>2</sup> Grundfläche je 1 großkroniger heimischer Baum zu pflanzen ist.

### Bilanzierung

Die Bebauung eines vormals natürlichen Areals bedeutet unbestreitbar eine Beeinträchtigung. Auf den betroffenen Flurstücken finden sich keine besonders wertvolle und schützenswerte Biotopstrukturen. Die zur Fällung vorgesehenen Fichten sind fast durchweg durch Borkenkäferbefall vorbelastet.



Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen werden die unvermeidbaren Beeinträchtigungen, hier ist vor allem die Versiegelung zu nennen, auf das unumgängliche Maß reduziert. Darüber hinaus wird durch die umfangreichen Pflanzgebote mit standortgerechten Gehölzen ein echter Ausgleich für die Rodung der Fichtenreihen erbracht.

### **5.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Andere Planungsvarianten sind nicht bekannt. Weder verfolgt die Stadt Mitterteich derzeit andere Planungen zur Schaffung von Wohnraum noch ist für den konkreten Standort eine Alternativplanung angedacht.

### **5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Am 04.10. 2004 hat der Stadtrat von Mitterteich die Aufstellung des Bebauungsplans Steinbrucker II beschlossen. Es soll damit die bestehende Nachfrage nach Wohnraum befriedigt werden. Das neue Baugebiet besitzt eine Gesamtgröße von 8.028 m<sup>2</sup>. Es grenzt südwestlich an das Wohngebiet Steinbrucker, den Süden und Südwesten begrenzen Gewerbeflächen mit Groß- und Einzelhandel.

Im vorliegenden Umweltbericht wird zunächst eine Bestandsaufnahme sowie eine Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigungen vorgenommen. Für die sogenannten Schutzgüter „Naturhaushalt und Landschaft“, den „Menschen und seine Gesundheit“ und „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ sind in nachvollziehbaren Schritten die örtlichen Gegebenheiten sowie die möglichen Veränderungen durch eine Bebauung beschrieben und bewertet. Die Festlegungen des Bebauungsplanes werden hinsichtlich der Vermeidung negativer Auswirkungen und des Ausgleichs von unvermeidbaren Beeinträchtigungen überprüft.

Die Schwere der Beeinträchtigung kann für die vorliegende Planung als gering eingestuft werden. Zum einen sind keine besonders wertvollen Flächen betroffen und zum anderen sind die Auswirkungen auf die meisten „Schutzgüter“ nur marginal. Die Versiegelung belebten Bodens sowie die Fällung von zwei vorgeschädigten Fichtenreihen sind die bedeutendsten Auswirkungen.

Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität in den umliegenden Siedlungen wird sich auf die Zeit der Bauphase beschränken. Für die Zufahrtsstraße wird sich das Verkehrsaufkommen nicht nennenswert erhöhen.

Die Gebote im Bebauungsplan, wasserdurchlässige Wege und Stellplätze anzulegen sowie die Aufforderung, das Regenwasser aktiv zu nutzen oder aber auf dem Gelände zu versickern sind geeignete Maßnahmen, den Versiegelungsgrad minimal zu halten. Darüber hinaus dürfen nur 30 % der Grundstückfläche überbaut werden. Auf der Nordostgrenze stockende Haselsträucher sollen erhalten bleiben und durch eine Ergänzungspflanzung zu einer durchgängigen Hecke erweitert werden. Diese Hecke soll sich durchgängig um das ganze Baugebiet (mit Ausnahme der kurzen Nordflanke) hinziehen. Als weiteres Pflanzgebot ist vorgesehen, dass auf jedem Grundstück pro 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen ist.

In einer abschließenden Abwägung wird festgestellt, dass die geplanten Maßnahmen geeignet sind, die eher geringe Beeinträchtigung der belebten Umwelt auf gebührende Weise auszugleichen.

II/20-610/3

## Bebauungsplan „Steinbrucker II“ der Stadt Mitterteich

Die Stadt Mitterteich erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 91 Abs. 3 Bayer. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende, vom Stadtrat Mitterteich in der Sitzung am 31.07.2006 beschlossene und mit Schreiben vom Landratsamt Tirschenreuth vom 20.09.2006, AZ. 610/13-31/SW genehmigte

# Satzung für den Bebauungsplan „Steinbrucker II“ der Stadt Mitterteich

## § 1

Der von Dipl.-Ing. (FH) Hans-Peter Kern, Mitterteich gefertigte Bebauungsplan für das Gebiet „Steinbrucker II“ in der Fassung vom 12.06.2006 wird hiermit aufgestellt. Dieser Bebauungsplan mit rechtsverbindlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

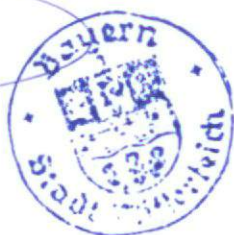
## § 2

Die Satzung wird nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 BauGB).

Mitterteich, den 04.08.2006

STADT MITTERTEICH

Grillmeier  
1. Bürgermeister“





## Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit:

- Landratsamt, Abteilung Tiefbau/Abfallwirtschaft verweist darauf, dass die ordnungsgemäße Durchfahrt der Müllfahrzeuge gewährleistet sein muss. Der Stadtrat hat hierzu beschlossen, dass hierfür ein 4,75 m breiter Wohnweg nach den EAE 1985 vorgesehen ist. Zum Wenden ist ein ausreichend dimensionierter Wendehammer (mit  $d=18$  m) vorgesehen.
- E.ON Bayern AG, bittet darum die Kabeltrassen (20 kV Mittelspannungskabel) in den Bebauungsplan einzutragen. Hierzu hat der Stadtrat beschlossen, nachdem diese Kabel nicht im Bebauungsplangebiet verlaufen, auf einen Eintrag zu verzichten, Erschließungsarbeiten werden aber mit der E.ON abgesprochen.
- Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde, Tirschenreuth hat mitgeteilt, das aufgrund der Lage des Baugebietes –neben bestehenden, gewerblichen Betrieben- soll die Verträglichkeit (Gewerbe – Wohnen) über Lärmschutzgutachten nachgewiesen werden soll. Die Stadt Mitterteich hat dies veranlasst. Das Lärmgutachten sagt aus, dass schädliche Umweltauswirkungen für die Parzelle 5 und 6 vorliegen, diese lassen aber noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu. Die Orientierungswerte für eine gemischte Nutzung (wie in einem MI) würden eingehalten werden. Der Belang von gesunden Wohnverhältnissen wird gewahrt. Für die Parzelle 6 wäre lt. Gutachten vorgeschlagen eine Lärmwand zu schaffen. Diese kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, nachdem diese außerhalb des Bebauungsplanes liegen würde. Aus städtebaulichen Gründen kann diese Schirmwand auch nicht direkt auf die Parzelle 6 gelegt werden, weil diese u.a. die Wohnlage erheblich abwerten würde. Die Überschreitung des Orientierungswertes auf Parzelle 6 ist geringfügig, daher wird von dieser Schirmwand abgesehen. Allerdings wird im Bebauungsplan auf die Vorbelastung durch den vorhandenen Betrieb hingewiesen sowie die Empfehlung zum Einbau von Schallschutzfenstern mit Zwangslüftungsanlagen (passiver Schallschutz) weitergegeben. Im südlichen Bereich werden auch die überbaubaren Flächen zurückgenommen. Für die Parzelle 5 wird lt. Gutachten vorgeschlagen ein Schirmwand an der westlichen Grundstücksgrenze (zu Lidl) festzusetzen. Diese Schirmwand ist relativ einfach zu errichten und bringt städtebaulich eine Aufwertung für dieses Wohngebiet (Sichtschutz zu angrenzenden Parkplatz – Einsehbarkeit). Neben der graphischen Darstellung wird daher auch die textliche Festsetzung für die Errichtung einer 3 m hohen und 20 m langen Schirmwand aufgenommen. Diese Schirmwand ist spätestens mit der Bebauung der Parzelle 5 zu errichten. Zusätzlich ist die Baugrenze nach Nordosten verschoben worden.
- Die Pledoc GmbH, Nürnberg (Ortsgasversorgung) hat darauf hingewiesen, dass das Gebiet durch Erdgas erschlossen wird. Dieser Hinweis ist im Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zusätzlich zu den o.g. Stellungnahmen folgende Anmerkungen:

- Das Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde hat angemerkt, dass mit der Errichtung der vorgesehenen Lärmschirmwand im Westen der Parzelle 5 sowie der Baugrenzenfestlegungen im Bereich der beiden südlichen Parzellen Nm. 5 und 6 (Reduzierung der überbaubaren Flächen) es darauf ankommt, dass diese Schutzmaßnahmen tatsächlich realisiert werden (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Neben deren rechtlichen Sicherung ist für den Schallschirm weiterhin auch noch seine technische Ausführung nach dem Stand der Schallschutztechnik entscheiden. Der Stadtrat hat hierzu erklärt, dass die überbaubaren Flächen reduziert wurden. Außerhalb der überbaubaren Flächen kann nicht gebaut werden. Weiterhin kann die Parzelle 5 erst bebaut werden, wenn auch die Schirmwand errichtet wird, die Schirmwand ist im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 nicht erforderlich. Die technischen Richtlinien für die Schirmwand wird der künftige Bauherr im eigenen Interesse einhalten, damit das notwendige Schalldämmmaß erreicht wird.

Mitterteich, den 31.07.2006  
BAUAMT  
-Scherm-