

GEMEINDE STEINBERG AM SEE



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

**SONDERGEBIET TEICHWIRTSCHAFT UND
GASTRONOMIE OBERWEIHERHAUS**

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

VORENTWURF

Datum
11.09.2018

Stand
Vorentwurf

Bauträger
Marco Mulzer
Oberweiherhaus 1
92421 Schwandorf

Planung
Architekturbüro Steidl
Nordgaustraße 5
92431 Neunburg vorm Wald
T: 09672/2380
E: kontakt@architekturbuero-steidl.de

INHALT

A.	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	4
1.	Anlass der Planung.....	4
2.	Ziel der Planung	4
B.	Beschreibung des Plangebietes	6
1.	Lage des Baugebietes und Raumbeziehung.....	6
2.	Raumplanung	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013).....	6
2.2	Regionalplan 6 Oberpfalz-Nord (RP6)	7
2.3	Schutzgebiete und Schutzbereiche	7
2.4	Flächennutzungsplan (FNP)	7
C.	Städtebauliche Konzeption und Inhalte	8
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.	Bauweise	8
3.	Verkehrerschließung	8
4.	Ver- und Entsorgung	8
5.	Immissionsschutz	9
6.	Freizeit und Erholung.....	9
7.	Bodendenkmale	9
8.	Erdbewegungen	9
9.	Gründordnung	9
D.	Umweltbericht.....	11
1.	Einleitung	11
1.1	Rechtliche Grundlagen.....	11
1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	11
1.3	Inhalt und wichtige Ziele des Bebauungsplans	11
2.	Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen.....	11
2.1	Schutzgut Wasser.....	11
2.2	Schutzgut Mensch (Lärm)	12
2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
2.4	Schutzgut Boden	12
2.5	Schutzgut Landschaftsbild	12
2.6	Schutzgut Kultur und Sachgüter	13
3.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	13
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	13

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Steinberg am See hat in der Sitzung vom 11.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Steinberg am See hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Steinberg am See, den

.....
Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt Schwandorf hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom
AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel
Landratsamt
Schwandorf)

8. Ausgefertigt

Steinberg am See, den

.....
Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Steinberg am See, den

.....
Bürgermeister

(Siegel)

A. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Steinberg am See hat am 11.09.2018 die Ausweisung eines Sondergebietes 'Teichwirtschaft und Gastronomie' im westlichen Gemeindegebiet von Steinberg am See beschlossen. Daher soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans auf den Flurnummern 375/6 und 375/12 in der Gemarkung Oder erfolgt im Parallelverfahren.

Das Fischinformationszentrum soll direkt an der Kreisstraße SAD 2 süd-östlich der Ortschaft Oberweiherhaus durch einen privaten Bauträger auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche von circa 2,06 ha errichtet werden. Dabei setzt sich die Gesamtfläche der Anlage aus Flächen für Gastronomie mit Regionaltheke, Verwaltungsgebäude mit Schlachthaus und Betriebsleiterwohnhaus zusammen. Zudem wird ein Parkplatz und Wege zur Erschließung angelegt.

Nach einer Bauvoranfrage durch den Vorhabensträger, hat sich die Gemeinde Steinberg am See grundsätzlich positiv zu dem Vorhaben geäußert.

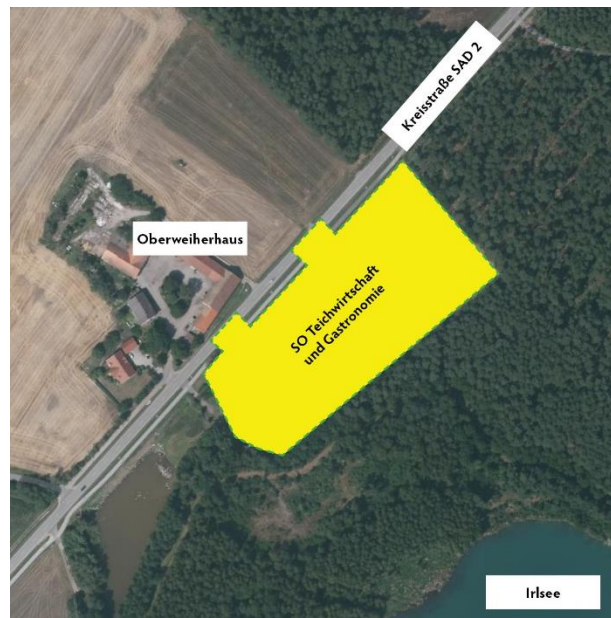


Abb. 1: Lageplan zum geplanten SO Teichwirtschaft und Gastronomie

2. Ziel der Planung

Der Fischhof Mulzer in Oberweiherhaus wurde an Herrn Marco Mulzer übergeben und dieser möchte ihn nun auch wirtschaftlich erfolgreich in die Zukunft führen. Um diese Zukunftsfähigkeit des bereits seit 1792 geführten Fischhofs mittelfristig zu sichern, bedarf es der räumlichen Erweiterung. Diese umfasst unter anderem Gastronomie, Regionaltheke, Schaubecken, Verwaltungsräume und Schlachthaus, welche in vorbildlicher Weise die Bereiche Bildung und Tourismus verbinden. Es sind zum Beispiel auch Führungen für Schulklassen und Bustouristen geplant, welche die Direktvermarktung mit einbinden und die Kenntnisse der Besucher über Ernährung und das Produkt vertiefen.

Das Vorhaben liegt im landschaftsübergreifenden, interkommunalen Fischwirtschaftsgebiet „Karpfenland Mittlere Oberpfalz“. Die Umsetzung des Vorhabens würde die Region stärken und ein Leuchtturmprojekt mit überregionaler Anziehungskraft darstellen.

Vor diesem Hintergrund bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die aktuelle Planung sieht vor, in drei räumlich getrennten Bereichen Gebäude zu errichten. Im ersten Bereich ist auf bis zu 800 m² Nutzfläche Gastronomie und eine Regionaltheke, mit schwerpunktmäßigen Verkauf der eigenen Produkte vorgesehen. Für eine weitere zukünftige Erweiterung sollte hier auch die Nutzfläche ausreichend vorgehalten werden, die betriebliche Entwicklung ermöglichen. Bis dorthin soll die bis dahin baulich ungenutzte Fläche für eine Streuobstwiese dienen. Die Gesamtfläche in den Baugrenzen beträgt hier 2.516 m². Im zweiten Bereich ist das Schlachthaus mit Verwaltungsräumen und Räucherammer vorgesehen. Auf einer Fläche von 1.469 m², die von der Baugrenze umschlossen ist, sollen auch hier Flächen für zukünftige Erweiterungen vorgehalten werden. Der dritte Bereich, 750 m² ist für das Betriebsleiterwohnhaus vorgesehen, um den direkten Kontakt und die schnelle Erreichbarkeit zu den betrieblichen Einrichtungen zu gewährleisten.

B. Beschreibung des Plangebietes

1. Lage des Baugebietes und Raumbeziehung

Das geplante Sondergebiet `Teichwirtschaft und Gastronomie` mit einer Größe von circa 2,06 ha liegt in der Gemarkung Oder im westlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Steinberg am See in der Region 6 Oberpfalz Nord im Regierungsbezirk Oberpfalz.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flurnr. 375/6 und 375/12) liegt direkt südöstlich gegenüber dem Weiler Oberweiherhaus unmittelbar an der Kreisstraße SAD 2.

In direkter Umgebung liegt die Bundesautobahn A93, welche in der Raumstrukturkarte des LEP als räumliche Entwicklungsachse zwischen Mittelzentrum Schwandorf und den Mittelzentren des Städtedreiecks Teublitz, Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof ausgewiesen ist.

Das sehr leicht südhängige Gelände steigt auf einer Länge von 200 m von etwa 359m üNN im Süden auf etwa 360m üNN in Richtung Norden an (ca.0,5% Hangneigung).

2. Raumplanung

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zeigt die generellen Ziele hinsichtlich Ordnung und Entwicklung auf. In der derzeit gültigen Version von 2013 werden folgende planungsrelevante Ziele vorgegeben:

- Das Plangebiet gehört lt. Strukturkarte Anh. 2 zum `ländlichen Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll` und liegt zudem an der übergeordneten Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.
- (Aus Punkt 2.2.4) `Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln.
- (Aus Punkt) 2.2.5 `Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [... und] er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann`
- (Aus Punkt 5.4.1) `Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen, sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden.`

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der ländliche Raum laut Landesentwicklungsprogramm vor allem seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und entwickeln kann, sowie eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufbauen kann.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden und Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, was durch die Anbindung an den Weiler Oberweiherhaus sichergestellt ist.

2.2 Regionalplan 6 Oberpfalz-Nord (RP6)

Regionalpläne legen die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Daher sollten folgende Ziele des Regionalplan 6 für die Region Oberpfalz-Nord bei dem Vorhaben berücksichtigt werden:

„[...] im Umland des Mittelzentrums Schwandorf soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden. (BII Siedlungswesen des RP6). Die Anbindung an die Bundesautobahn A93 ist gegeben, welche in der Raumstrukturkarte des LEP als räumliche Entwicklungsachse zwischen Mittelzentrum Schwandorf und den Mittelzentren des Städtedreiecks Teublitz, Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof ausgewiesen ist.

„Im Standortwettbewerb um Investitionen, Innovationen und Fachkräfte soll die Region Oberpfalz-Nord als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. Einem aktiven Standortmarketing sowohl nach außen als auch nach innen kommt besondere Bedeutung zu.“ (BIV Wirtschaft des RP6) Das Vorhaben schafft nicht nur Arbeitsplätze und einen neuen Tourismusmagneten mit überregionaler Strahlkraft, sondern trägt zum Standortmarketing, des Oberpfälzer Seenlands und des Karpfenlandes Mittlere Oberpfalz bei. Von höchster Bedeutung für die regionale Wirtschaftsstruktur und Wettbewerbsfähigkeit nennt der Regionalplan die „Stärkung des Tourismus im Landkreis, insbesondere des Naherholungsgebiets Oberpfälzer Seenland.“ (BIV Wirtschaft des RP6)

Gemäß der Zielkarte 2 `Siedlung und Versorgung` erfährt das Plangebiet keine Einschränkungen durch Überlagerung durch Vorbehalts- oder Vorranggebiete. Weitere Ziele des Regionalplan 6 – Oberpfalz Nord bleiben von dem Vorhaben unberührt.

2.3 Schutzgebiete und Schutzbereiche

Das Gebiet befindet sich weder in einem Landschaftsschutzgebiet, noch in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Auch steht es in keinem Zusammenhang mit einem Naturschutzgebiet.

Auf dem gesamten Planungsgebiet ist eine endpaläolithische Freilandstation als Bodendenkmal mit der Nummer 118 162 erfasst, sowie weitere Bodendenkmäler in den umliegenden Flurgrundstücken.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzbereiche sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Sichtbeziehungen zu kulturhistorischen Gebäuden bestehen nicht.

2.4 Flächennutzungsplan(FNP)

Im Parallelverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die rechtswirksame Fassung des FNP von 18.08.1976 geändert.

Während das Planungsgebiet im Geltungsbereich in der gültigen Fassung des FNP als Fläche für Forst- und Landwirtschaft dargestellt ist, sieht die 9. FNP-Änderung die Ausweisung eines Sondergebiets Teichwirtschaft und Gastronomie vor.

C. Städtebauliche Konzeption und Inhalte

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Es handelt sich hier, gemäß § 11, Abs. 2 Bau NVO, um ein Sondergebiet für Teichwirtschaft und Gastronomie. Als Zweckbestimmung wird aufgeführt, dass das Gebiet der Unterbringung und dem Betrieb einer ortsgebundenen Teichwirtschaft mit Veredelung, Vermarktung einschließlich Gastronomie sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebspersonal dienen soll.

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung beträgt eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,7.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von circa 2,06 ha und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

2. Bauweise

Im Plangebiet sind drei Baufenster geplant, die jeweils durch Baugrenzen festgelegt sind. In diesen Baugrenzen dürfen Hochbauten errichtet werden.

Das Baufenster 1 ist für Gastronomie mit Regionaltheke vorgesehen. Die maximale Wandhöhe von 4,2 Metern orientiert sich an den Bestandsbauten im Weiler Oberweiherhaus. Eine Dachneigung von 30-60° ist erlaubt, sowie eine maximale Giebelbreite von 11,0 Metern.

Das Baufenster 2 ist für das Schlachthaus mit Hälterungsbecken vorgesehen. Die maximale Wandhöhe von 5,2 Metern lässt einen ausreichend hohen Gewerbebau zu, und bleibt dennoch im Maßstab der benachbarten Bestandsbauten. Eine Dachneigung von 30-60° ist erlaubt, sowie eine maximale Giebelbreite von 14,0 Metern.

Das Baufenster 3 ist für das Betriebsleiterwohnhaus vorgesehen. Die maximale Wandhöhe von 4,2 Metern orientiert sich an den Bestandsbauten im Weiler Oberweiherhaus. Eine Dachneigung von 30-60° ist erlaubt, sowie eine maximale Giebelbreite von 11,50 Metern.

Ziel ist die Entwicklung einer Bebauung mit hohem Freiflächenanteil, die sich an der städtebaulichen Körnung der Bestandsbauten des Weilers Oberweiherhaus orientiert und dessen gerecht wird.

Lage und Abmessung der Wohngebäude werden durch Baugrenzen bestimmt. Eine weitere Festsetzung der Bauweise erfolgt in den beispielhaften Schemaschnitten. Es wird für alle Baufenster eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen, Satteldach mit mittigem First, eine Dachneigung von 30-60° und Dachgauben mit einer maximalen Breite von 1,80 Meter festgesetzt.

Es wird durch die Vorgaben gesichert, dass die Neubauten die Bestandsbauten nicht dominieren.

3. Verkehrserschließung

Das geplante Sondergebiet liegt direkt an der Kreisstraße SAD 2. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über diesen Verkehrsweg. Es sind zwei Ein- und Ausfahrten auf die Kreisstraße geplant. Der Ausbau neuer Erschließungswege ist nicht erforderlich.

4. Ver- und Entsorgung

Der Trinkwasserverbrauch des gesamten Betriebes (Gastronomie, Schlachthaus mit Hälterungsbecken und Betriebsleiterwohnhaus) wird durch die Trinkwasserversorgung der

Stadt Schwandorf abgesichert. Das Brauchwasser für die Hälterungsbecken wird aus dem eigenen, derzeit bestehenden Brunnen auf der Hofstelle Fl.-Nr. 879 gedeckt.

Das Abwasser wird in einem den aktuellen Anforderungen entsprechendem Mehrkammer-Kleinkläranlagensystem gereinigt und das Überlaufwasser zusammen mit dem Oberflächenwasser in einen eigenen Teich auf den Grundstücken mit der Fl.-Nr. 918, 918/6 und 918/168 und 918/167 geleitet.

Ebenso wird das Abwasser der Hälterungsbecken in den vor dem Grundstück liegenden Teich eingeleitet. Das Abwasser kann dann somit weiter in Richtung Kammerweiher fließen um dort als wertvolles Brauchwasser für die Fischzuchtanlage zu dienen. Die Becken dienen ausschließlich der Hälterung von Fischen (ohne Zufütterung). Somit ist keine Nachschaltung eines Absetzteiches für Abwasser der Fischhälterungen notwendig.

Die Stromeinspeisung erfolgt unterirdisch. Sämtliche Kabelverläufe werden mit dem Netzbetreiber, den Grundstückseigentümern und der zuständigen, anliegenden Gemeinden abgestimmt.

5. Immissionsschutz

Immissionen (Lärm) können durch die Gastronomie und an- und abfahrende Kraftfahrzeuge entstehen. In Anbetracht der nahen Lage an der Kreisstraße SAD 2 und zudem an der Bundesautobahn A 93 wird diese Tatsache als gering eingeschätzt.

6. Freizeit und Erholung

Das Vorhaben stellt eine bedeutende Bereicherung für Freizeit und Erholung dar. Zwar wird das Landschaftsbild durch die Bebauung verändert, aber fällt durch die bisherige landschaftlich unbedeutende Nutzung nicht nennenswert ins Gewicht. Die Nähe zur Bundesautobahn A93 belastet das Gebiet bereits negativ vor.

7. Bodendenkmale

Laut amtlicher Karten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmale vorhanden. Auf dem gesamten Planungsgebiet ist eine endpaläolithische Freilandstation als Bodendenkmal mit der Nummer 118 162 erfasst, sowie weitere Bodendenkmäler in den umliegenden Flurgrundstücken.

Sollten bei dem Bauvorhaben Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegt dies der Meldepflicht gemäß Art.8 DSchG. Diese müssen unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

8. Erdbewegungen

Das sehr leicht südhängige Gelände steigt auf einer Länge von 200 Meter von etwa 359 Meter üNN im Süden auf etwa 360m üNN in Richtung Norden an (ca. 0,5% Hangneigung). Der natürliche Geländeverlauf kann somit ohne nennenswerte Abgrabungen oder Aufschüttungen erhalten bleiben.

9. Gründordnung

Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen sollen negative Auswirkungen auf Umwelt und Landschaft aufzeigen und durch geeignete Maßnahmen zur Verringerung oder Vermeidung der Auswirkungen beitragen.

Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der direkten Lage an der Bundesautobahn A93 ist weder ein wertvoller Natur- und Lebensraum betroffen, noch wird das Landschaftsbild durch den Bau der Gebäude als direkter Anschluss an das Siedlungsgebiet Oberweiherhaus wesentlich beeinträchtigt.

Wie bereits erwähnt, wird das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es sind derzeit keine erhaltenswerten Sträucher oder Bäume auf dem Gebiet vorhanden.

Die Grünordnung betrifft die öffentlichen Grünflächen, Restflächen und das Abstandsgrün um die Gebäude und entlang der Erschließung und des Parkplatzes, sowie die Flächen, welche für zukünftige Erweiterungen vorgehalten werden.

Vom Vorhabensträger ist geplant größere Flächen zum Beispiel südlich der Gastronomie tourismustauglich als Streuobstgärten anzulegen, oder für Weideviehhaltung anzudenken. Begleitgrüne um Straßen, Gastronomie und Parkplatz werden als Rasen angelegt und ganzjährig gepflegt. Abgelegene Flächen werden mit einer artenreichen, standortangepassten Wiesenmischung angesät. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten. In den ersten 5 Jahren ist eine mehrmalige Magd durchzuführen, das Mähgut ist zu entfernen. Eine Beweidung der Flächen ist ebenso möglich, wie auch die Anlage von weiteren Teichen zur Fischzucht.

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) Art. 47-52 zu beachten. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

D. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In § 1a wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung dieser Regelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die Grundstücksfläche befindet sich direkt an der Kreisstraße SAD 2, unmittelbar gegenüber des Weilers Oberweiherhaus in der Gemarkung Oder der Gemeinde Steinberg am See. Es ist von forstwirtschaftlichen Flächen umschlossen. Der beplante Teil des Grundstückes mit der Flurnummer 375/6 wird derzeit ackerbaulich genutzt. Auf dem Flurgrundstück 375/12 befindet sich ein Stromverteilturm, der allerdings im Zuge des Sondergebietes Photovoltaikpark Oberweiherhaus verlegt wird.

1.3 Inhalt und wichtige Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll für das Bauvorhaben Fischinformationszentrum unter anderem mit Gastronomie, Regionaltheke, Schlachthaus und Betriebsleiterwohnhaus Baurecht geschaffen werden.

2. Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Schreckerbach begrenzt das Grundstück Fl.-Nr. 375/6 zum Süden hin. Dieser fließt weiter Richtung Süden in den Kranzlohgraben und in die Kammerweiher. Im direkten Umfeld des Plangebiets ist in südöstlicher Richtung der Irlsee (ca. 135 Meter) und der Östliche Lohenweiher Richtung Südwesten (315 Meter). Des Weiteren sind keine bedeutenden Oberflächengewässer vorhanden. Quellfassungen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

Neben der notwendigen versiegelten Fläche durch die Bebauung, wird versucht die Flächenversiegelung für Erschließung, Straßen und Parkplätze möglichst gering zu halten. Es ist daher geplant hauptsächlich mit wassergebundenen Decken zu arbeiten. Diese haben bei fachgerechter Ausführung und richtigem Unterhalt eine ausreichende Niederschlagsversickerung und haben demzufolge einen niedrigeren Abflussbeiwert verglichen mit Asphaltoberflächen. Nur wo aufgrund der Verkehrsbelastung nötig, soll auf Alternativen zurückgegriffen werden.

Durch die Anpflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen auf den Rest- und zukünftigen Erweiterungsflächen soll zudem eine Aufwertung des Plangebiets stattfinden, dass derzeit landwirtschaftlich genutzt wird.

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.2 Schutzgut Mensch (Lärm)

Das Planungsgebiet liegt direkt an der Kreisstraße SAD 2 und in näherer Entfernung (ca. 400 Meter) zur Bundesautobahn A93 und ist deshalb durch Lärmemissionen stark vorbelastet. Die Fläche hat durch die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche keine Bedeutung für die naturbezogene Erholung.

Für den Menschen resultiert aus der Planung, während der Bauphase mit Anlieferung der Baustoffe eine mittlere Lärmbelästigung. Während des Betriebes wird Lärm durch den gastronomischen Außenbereich entstehen, sowie durch ein- und ausfahrende Kraftfahrzeuge. Es ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen, welches aber in Relation zur bereits bestehenden Lärmbelastung der hochfrequentierten Bundesautobahn und Kreisstraße gesehen werden muss.

Es ist daher insgesamt von einer geringen Auswirkung auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die vorhandene Fläche wird aktuell als Acker genutzt. Auf der Fläche sind keine besonderen Artvorkommen verzeichnet.

Eine Zerstörung von wichtigen Lebensräumen für Tiere ist aufgrund der derzeitigen Nutzung und der bestehenden Vegetation nicht zu erwarten.

Auf den Rest- und zukünftigen Erweiterungsflächen wird auf Pflanzenschutzmittel und Düngung verzichtet, sodass hier aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollere Lebensräume entstehen als bisher vorhanden. Während der Bauphase sind potentielle Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Vergrämung möglich.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind als gering einzustufen.

2.4 Schutzgut Boden

Der Untergrund des Planungsgebietes besteht laut geologischer Bodenkarte (72 a+b) von Bayern fast ausschließlich aus Gley und Braunerde-Gley und (skelettführendem) Sand (Talsediment).

Hinsichtlich des Bodenschutzes treten durch die Umsetzung der Planung unvermeidliche Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Versiegelung auf. Es wird versucht die Flächenversiegelung für Erschließung, Straßen und Parkplätze möglichst gering zu halten. Es ist daher geplant hauptsächlich mit wassergebundenen Decken zu arbeiten. Diese haben bei fachgerechter Ausführung und richtigem Unterhalt eine ausreichende Niederschlagsversickerung und haben demzufolge einen niedrigeren Abflussbeiwert verglichen mit Asphaltoberflächen. Nur wo aufgrund der Verkehrsbelastung nötig, soll auf Alternativen zurückgegriffen werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering eingestuft.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt direkt an der Kreisstraße SAD 2 und in näherer Umgebung (ca. 400 Meter) an der Bundesautobahn A93, wodurch das Landschaftsbild stark vorbelastet ist. Die Fläche hat durch die landwirtschaftliche Nutzung auch keine landschaftsprägende Eigenschaft.

Dadurch, dass die Gebäude direkt an die bestehende Bebauung durch den Weiler Oberweiherhaus anschließen, entsteht auch kein zerrissenes Siedlungsbild. Der das Plangebiet umgebende Wald lässt zudem keinen Blick aus der Ferne auf die Bebauung zu.

Die Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als gering einzustufen.

2.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Laut amtlicher Karten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmale vorhanden. Auf dem gesamten Planungsgebiet ist eine endpaläolithische Freilandstation als Bodendenkmal mit der Nummer 118 162 erfasst, sowie weitere Bodendenkmäler in den umliegenden Flurgrundstücken. Gegenstände, die bei Erdarbeiten doch zu Tage treten sollten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art.8 DSchG. Der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen hat diese entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Aufgrund der begründeten Vermutung der Denkmaleigenschaft kann eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nötig werden.

Die Auswirkung auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind als gering einzustufen.

3. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen beschränken.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet wird momentan landwirtschaftlich genutzt und stellt demnach keinen besonderen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar.

Durch die Lage direkt an der Kreisstraße SAD 2 und die Nähe (ca. 400 Meter) zur Bundesautobahn A 93 ist die zusätzliche negative Auswirkung auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch (Lärm) durch das geplante Vorhaben als gering einzuschätzen.

Die direkte Angliederung der Bebauung an die bestehende Siedlungsstruktur des Weilers Oberweiherhaus trägt zudem nicht zur Zersiedlung bei.

Auf den Rest- und zukünftigen Erweiterungsflächen wird auf Pflanzenschutzmittel und Düngung verzichtet, sodass hier aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollere Lebensräume entstehen als bisher vorhanden.

Das Vorhaben trägt auf bedeutende Weise zum Erholungswert der Umgebung bei und unterstützt hierdurch wesentlich den wachsenden Tourismus in der Gemeinde Steinberg am See und in der Region Mittlere Oberpfalz. Prägendes Element dieser Region sind unter anderem die Teiche und die in Abhängigkeit davon entstanden Flora und dazugehörigen Fauna, welche eine herausragende, identitätsstiftende Kulturlandschaft bilden. Das Vorhaben trägt zum Erhalt dieser bei und steht somit im Einklang mit der zu schützenden Landschaft.

Zusammen mit aktuellen Entwicklungen in der Gemeinde können hier Synergieeffekte entstehen, aus welchen neue Chancen für die Region erwachsen können.

Die Summe aller Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben ist von geringer Erheblichkeit, betrachtet man die Vorbelastung der Landschaft durch die Kreisstraße und die Bundesautobahn und berücksichtigt man den Mehrwert für die Region.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen
Wasser	Gering	Gering
Mensch (Lärm)	Mittel	Gering
Tiere und Pflanzen	Gering	Gering
Boden	Gering	Gering
Landschaftsbild	Mittel	Gering
Kultur und Sachgüter	Mittel	Gering

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als umweltverträglich zu werten. Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.