

# Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

## Gewerbegebiet „Birkteichwiesen 1“

### Begründung (Teil D)



#### Stadt Mitterteich

Erster Bürgermeister Stefan Grillmeier

Kirchplatz 12

95666 Mitterteich

#### 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)

**Begründung zur Fassung vom 26.07.2021, redaktionell ergänzt mit Beschluss vom 07.03.2022**

# Inhalt

<b>1 Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
1.1 Lage und Dimension, derzeitige Nutzung	5
1.1.1 Nutzungen	5
1.1.2 Verkehrliche Erschließung	6
1.1.3 Orts- und Landschaftsbild	6
1.1.4 Naturhaushalt	6
1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
<b>2 Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>7</b>
2.1 Planungsanlass	7
2.1.1 Defizit an Gewerbeflächen	7
2.1.2 Städtebauliche Konzepte	7
2.1.3 Einzelhandelsentwicklungskonzept	8
2.1.4 Konkret vorliegenden Bedarfsanmeldungen	9
2.2 Bedarfsdarlegung	9
2.2.1 Beschäftigtenentwicklung, Gewerbesteuer	9
2.2.2 Gewerbeflächenentwicklung im Gemeindegebiet	10
2.3 Planungsalternativen	11
2.4 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre	11
2.4.1 Bestehende Untersuchungen	11
2.4.2 Unbebaute Bereiche in gewerblichen Bauflächen	12
2.4.3 Derzeit nicht durch Bauleitpläne abgedeckte Möglichkeiten der Innenentwicklung am Hauptort	13
2.4.4 Fazit	13
<b>3 Ziele der Raumordnung</b>	<b>14</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm	14
3.1.1 Siedlungsstruktur – Innenentwicklung vor Außenentwicklung	14
3.1.2 Siedlungsstruktur – Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot	14
3.2 Regionalplan	14
<b>4 Wesentliche Auswirkungen</b>	<b>15</b>
4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur	15
4.1.1 Erschließung	15
4.1.2 Sonstige Erschließung	16
4.1.3 Abwasserbeseitigung; Niederschlagswasserbewirtschaftung	16
4.2 Städtebauliche Auswirkungen	16
4.3 Sonstige Auswirkungen	17

---

4.4	Immissionsschutz .....	17
4.5	Denkmalschutz.....	18
4.6	Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	18
4.7	Europäischer Gebietsschutz.....	18
<b>5</b>	<b>Grünordnungsplanung .....</b>	<b>18</b>
5.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....	18
5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	18
5.2.1	Bedeutung für den Naturhaushalt.....	18
5.2.2	Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	19
5.2.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) .....	19
5.2.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	20
5.2.5	Ausführungsfrist.....	21
5.3	Artenschutzrechtliche Belange.....	21
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT - ANLAGE .....</b>	<b>22</b>
6.1	Einleitung.....	22
6.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	22
6.1.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen .....	22
6.1.3	Ziele des Landschaftsplans.....	23
6.1.4	Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne .....	23
6.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	23
6.2.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	23
6.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	23
6.2.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	23
6.2.4	Schutzgut Wasser.....	25
6.2.5	Schutzgut Klima / Luft .....	25
6.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	25
6.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	26
6.2.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....	26
6.2.9	NATURA2000-Gebiete.....	26
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung .....	26
6.4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.....	26
6.4.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	26
6.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	27
6.4.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	27

---

6.4.4	Schutzgut Wasser.....	27
6.4.5	Schutzgut Klima / Luft .....	28
6.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	28
6.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	29
6.4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	29
6.5	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen.....	29
6.6	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung .....	30
6.7	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonst. Fachplänen .....	30
6.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....	30
6.9	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen .....	30
6.9.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	30
6.9.2	Maßnahmen zur Kompensation .....	31
6.10	Planungsalternativen .....	31
6.11	Zusätzliche Angaben .....	31
6.11.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	31
6.11.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	31
6.11.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	31
6.12	Zusammenfassung .....	32
6.13	Quellenangaben .....	33
	Anlage	

## 1 Ausgangssituation

### 1.1 Lage und Dimension, derzeitige Nutzung

Die Stadt Mitterteich liegt im nördlichen Teil des Landkreises Tirschenreuth an der Bundesautobahn 93.

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil der Stadt Mitterteich im Anschluss an das Gewerbe- und Industriegebiet Birkeichwiesen 2. Die Planungsfläche auf der Flurnummer 1321 der Gemarkung Mitterteich, wird derzeit als Intensivgrünland genutzt.



Lage des Planungsgebietes in der Stadt Mitterteich, o. M. Quelle BayernAtlasPlus

Der Geltungsbereich wird von dem Industriegebiet Birkeichwiesen 2, der Carl-Zeiss-Straße und der Staatsstraße 2169 eingegrenzt. In unmittelbarer Nähe verlaufen zudem die Autobahn 93 sowie die Bundesstraße 299. Im Norden befinden sich zwischen dem Siedlungsrand und dem Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen.

#### 1.1.1 Nutzungen

Das Plangebiet umfasst etwa 11.872 m<sup>2</sup> bzw. ca. 1,2 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche	Anteil an Gesamtfläche
Gewerbegebiet	9.178	77 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	1.010	9 %
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)	1.684	14 %
<b>Gesamt</b>	<b>11.872 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



### 1.1.2 Verkehrliche Erschließung

Der Planstandort wird über die Carl-Zeiss-Straße verkehrstechnisch angebunden.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich ein Radweg, welcher parallel zur Staatsstraße 2169 verläuft. Zudem ist vorgesehen, eine Querungshilfe für Radfahrer und Fußgänger zu errichten.

Eine zusätzliche ÖPNV Anbindung ist vorgesehen.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung ist über die bestehenden Straßen sowie die festgesetzten Verkehrsflächen im vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Sie verfügen über eine ausreichende Breite.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes, welche von der Gemeinde selbst vorgenommen wird, werden die Richtwerte zum barrierefreien Bauen, sofern sie durch die bestehende Topografie umsetzbar sind, beachtet.

### 1.1.3 Orts- und Landschaftsbild

Die Planungsfläche schließt im Norden an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Birkteichwiesen 2 an. Dahinter befinden sich Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Die Planungsfläche ist relativ eben.

### 1.1.4 Naturhaushalt

Derzeit wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet befindet sich in einer ausgeräumten Naturlandschaft. Lediglich am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine kleine Baumreihe.

## 1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an das Gewerbe- und Industriegebiet Birkteichwiesen 2, im Süden der Stadt Mitterteich. Die Fläche ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich, in der Fassung vom 02.04.2007, als Gewerbegebiet dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht somit der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Das Entwicklungsgebot ist beachtet.

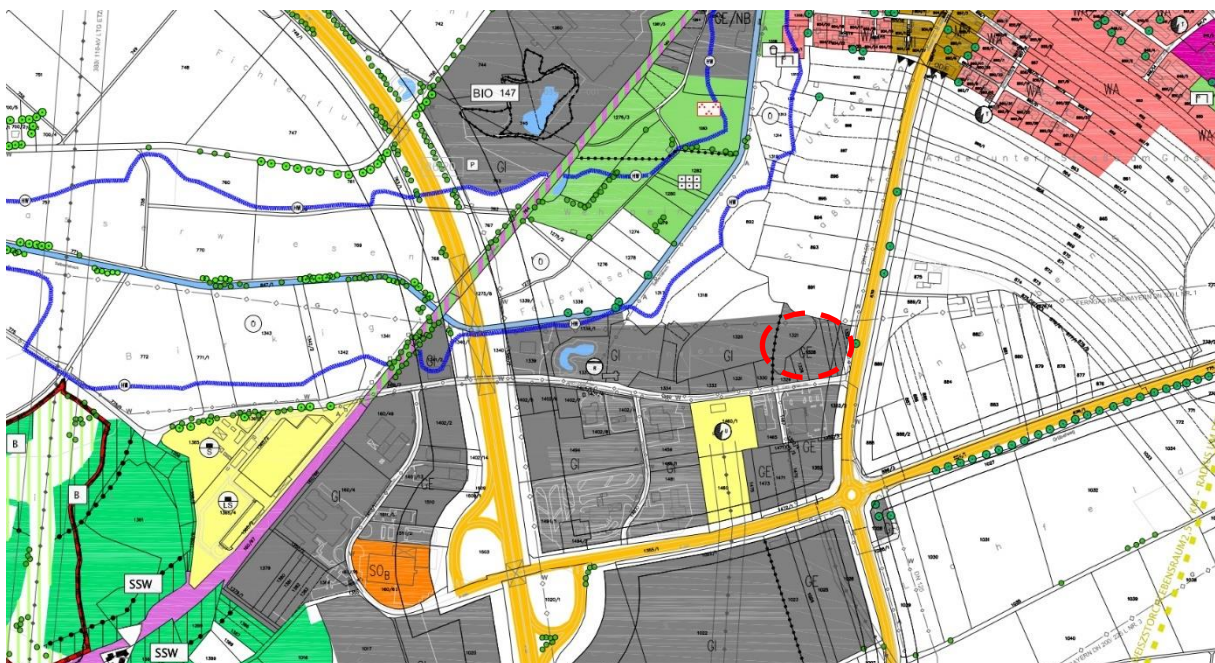


Abb.: FNP Mitterteich i.d. Fassung vom 02.04.2007

## 2 Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Planungsanlass

#### 2.1.1 Defizit an Gewerbeflächen

Innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets verfügt die Stadt nicht mehr über ausreichend unbebauten Flächen für eine bedarfsgerechte gewerbliche (nicht industrielle) Entwicklung. Die Flächen befinden sich im Privateigentum mit fehlender Zugriffsmöglichkeit. Das zuletzt entwickelte Gewerbegebiet „Tirschenreuther Straße – Kreisverkehr B15/B299“ ist zwischenzeitlich vollständig vergeben. Die noch nicht bebauten Flächen südlich der Carl-Zeiss-Straße befinden sich in Privateigentum und stehen für eine aktuelle gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Die gute infrastrukturelle Anbindung an die Stadt Mitterteich und deren Gemeindeteile sowie die Straßen St 2169 und A 93 bedingen die Lagegunst des Gewerbegebiets Birkigt/Birkteichwiesen. Die autobahnnahe Standorte sind als Industriegebiet vorgesehen und entwickelt. Die östlichen Teilflächen an einer Hauptzufahrt nach Mitterteich sind als Gewerbegebiete auch für Dienstleistungen und Einzelhandel geeignet. Derzeit bestehen einzelne, in einem Gewerbegebiet typische Einzelhandelsbetriebe. Insbesondere der vorhandene Discounter stellt seit vielen Jahren einen wesentlichen Bestandteil der örtlichen Nahversorgung dar.

#### 2.1.2 Städtebauliche Konzepte

Die Stadt Mitterteich verfolgt auf Ebene des vorbereiteten Bebauungsplanes (Flächennutzungsplan) ein differenziertes Gewerbeentwicklungskonzept. Schwerpunkt der bestehenden und zukünftigen Gewerbeentwicklung ist die Achse entlang der Autobahnanschlussstelle Mitterteich Süd und der weiterführenden B2 199 bis zum Kreuzungsbereich mit der B 15.

Die Konzentration erheblich belästigende Industriebetriebe erfolgt dabei in den Flächen direkt an der Autobahn. Eine Weiterentwicklung des Industriegebiets ist dabei insbesondere in den Flächen südlich der B299 mittelfristig möglich.

Industriegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung erheblich belästigende Industriebetriebe. Eine Vielzahl von Gewerbebetrieben passt nicht in diesen Gebietstyp. Für die Entwicklung von Gewerbeflächen stehen noch kleinere Entwicklungsflächen im östlichen Teil des sogenannten „Birkigt“ entlang der ST 2169 auf Ebene des Flächennutzungsplanes zur Verfügung.

Der Standort am Kreisverkehr zwischen B299 sowie der Tirschenreuther Straße wurde zuletzt ein Gewerbegebiet - soweit verfügbar- entwickelt und bereits vollständig vergeben. Erweiterungsoptionen an diesem Standort stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Am weiteren Standort zwischen Marktredwitzer Straße und A93 entstanden zuletzt vereinzelt Sondernutzungen im direkten Anschluss an die Marktredwitzer Straße. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbefläche ist in der Fluraufteilung vollständig zersplittert und steht derzeit für eine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Derzeit ist eine projektveranlasste Weiterentwicklung eines Industriegebiets entlang der A93 in diesem Bereich vorgesehen.

Weitere, nennenswerte Gewerbeentwicklungsflächen stehen nicht zur Verfügung. Die Umnutzung von Leerständen oder Brachflächen innerhalb der Ortsteile wird unter Ziff. 2.4 dargelegt.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2006 beinhaltet am Kernort Mitterteich keine nennenswerten Gewerbeentwicklungsflächen.

Aktuelle Gewerbeentwicklungskonzepte liegen nicht vor. Die Stadt hat ein aktuelles Einzelhandelsentwicklungskonzept beschlossen.

### 2.1.3 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die Einzelhandelsnutzung ist eine Untergruppe der gewerblichen Nutzungen.

Durch die strukturellen Veränderungen in den vergangenen Jahren und die landesplanerische Einstufung als gemeinsames Mittelzentrum ergab sich die Erforderlichkeit, das bestehende Einzelhandelsentwicklungskonzept zu aktualisieren.<sup>1</sup>

In der Analyse war festzustellen, dass im Bereich der Sortimentsgruppe Nahrung- und Genussmittel das verfügbare Nachfragepotenzial sehr gut erschlossen ist. Keine ausreichende Bedarfsdeckung ist im Sortimentsbereich Drogerie-/Parfümeriewaren festzustellen.

Strukturell liegen in Mitterteich mehrere Versorgungsstandorte vor:

- ein zentrale Versorgungsbereich am Hauptort Mitterteich
- ein Nahversorgungsstandort an der Wiesauer Straße
- ein Sonderstandort im Gewerbegebiet Birkigt als Ergänzungsstandort

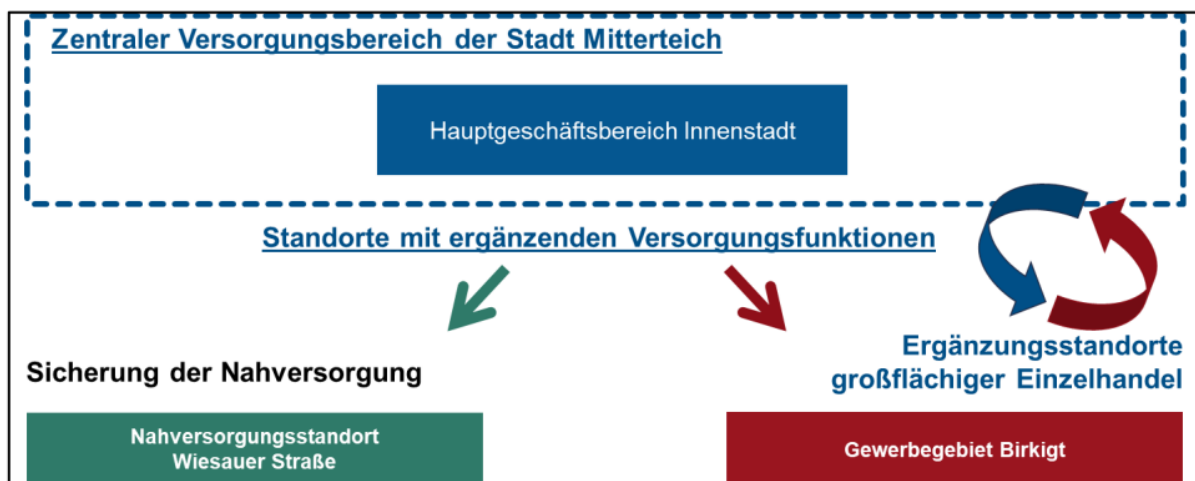


Abb.: BBE (2021) Einzelhandelskonzept für die Stadt Mitterteich Fortschreibung 2021

Der Standort im Gewerbegebiet übernimmt als Sonderstandort ergänzende Versorgungsfunktionen zum zentralen Versorgungsbereich. Der Standort hat sich bereits seit vielen Jahren als zentraler Einzelhandelsstandort für die Stadt etabliert und übernimmt Versorgungsfunktionen für das Stadtgebiet und die umliegenden Gemeinden. Insbesondere der bestehende Aldi-Markt übernimmt jedoch aufgrund des begrenzten Angebots durch Lebensmittelmärkte in Mitterteich auch wichtige Nahversorgungsfunktionen.

Gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept soll an diesem Standort die Ansiedlung von Betrieben mit einem Schwerpunkt in den Nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen.

Mangels verfügbar Potentialflächen im Innerortsbereich von Mitterteich sind jedoch auch flächenseitig größere Anbieter mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept möglich. Der Standort soll zur Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und zur legitimen Eigenbindung der Kaufkraft auch im kurzfristigen Bedarfsbereich beitragen.

Der Standort greift jene Entwicklungsperspektiven auf, die in zentralen Versorgungsbereichen räumlich und funktional nicht umsetzbar sind. Zukunftsfähige Weiterentwicklungen der Angebotsstruktur sind in diesem Sinne an dem Standort zu unterstützen, für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gilt dies jedoch nur gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen innerhalb der Bebauungspläne und den Funktionszuweisungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes.

<sup>1</sup> BBE (2021) Einzelhandelskonzept für die Stadt Mitterteich Fortschreibung 2021



Eine Weiterentwicklung des Sonderstandortes Birkigt ist vor dem Hintergrund der Stärkung mittelzentraler Funktionen der Stadt Mitterteich grundsätzlich möglich, Entwicklungsspielräume müssen sich jedoch der Priorität des zentralen Versorgungsbereiches und der wohngebietsintegrierten Nahversorgung unterordnen. Folglich sind Entwicklungen am Sonderstandort stets in ihren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und ausgewiesener Nahversorgungsstandorte im Einzelfall zu prüfen.

Ein grundsätzlicher Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen (auch in den Sortimentsbereichen Nahversorgung und Zentren relevant) ist innerhalb des Gewerbegebietes somit nicht erforderlich.

Nicht erforderlich ist es, durch die bauleitplanerische Entwicklung eines Sondergebiets Einzelhandel im Bereich Birkigt eine konkrete Sortimentssteuerung für großflächigen Einzelhandel vorzunehmen. Vielmehr sollten am Sonderstandort Birkigt primär kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, die nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO die entsprechenden Auswirkungen nach Einzelfallbetrachtung im Genehmigungsverfahren nicht aufweisen.

Andererseits muss in der Weiterentwicklung sichergestellt werden, dass keine städtebaulich und landesplanerisch ungünstige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben am Standort Birkigt entsteht. Dies ist bei Weiterentwicklungen stets unter Berücksichtigung aller bestehenden Bebauungspläne zu bewerten.

Mögliche Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes aufgrund der neuen Situation obliegen einem gesonderten Verfahren.

#### **2.1.4 Konkret vorliegenden Bedarfsanmeldungen**

Eine konkrete Projektanfrage bedingt die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Planungsfläche ist im Eigentum der Stadt Mitterteich und steht für eine Gewerbeentwicklung somit kurzfristig zur Verfügung.

Die direkt angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt. Die Erreichbarkeit für den motorisierten Fahrverkehr ist sehr gut. Eine zusätzliche ÖPNV Anbindung ist vorgesehen.

Die fußläufige Erreichbarkeit ist für den südlichen Teil Mitterteichs ausreichend, eine Erweiterung der Fuß- und Radwegverbindung mit einer Querungshilfe am Planungsstandort ist vorgesehen.

## **2.2 Bedarfsdarlegung**

### **2.2.1 Beschäftigtenentwicklung, Gewerbesteuer**

Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort hat im Untersuchungszeitraum von 2015 bis 2020 um knapp 19 % stark zugenommen. Die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort im Gemeindegebiet hat ebenfalls etwas zugenommen.

	<b>Beschäftigte am Arbeitsort</b>	<b>Beschäftigte am Wohnort</b>
2015	3095	2664
2020	3678	2797
	+70 (= +19 %)	+131 (= + 5,75 %)

Tab. 2, Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik

Die Zahl der Auspendler hat ebenfalls im Zeitraum von 2015-2020 leicht zugenommen. Auch der Einpendlerüberschuss hat deutlich zugenommen.

Die Daten weisen in den letzten Jahren auf eine positiv dynamische Wirtschaftsentwicklung im Gemeindegebiet Mitterteich hin.

Bestätigt wird diese Entwicklung durch eine erhebliche Steigerung der Gewerbesteuereinnahmen von 757.000 auf 1,827 Millionen € im Untersuchungszeitraum.

Das Pendlersaldo konnte nicht wesentlich minimiert werden. Vermehrter Individualverkehr und Energieverbrauch sowie zunehmend nachteilige Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Klima sind die Folgen dieses Pendlersaldos.

Die prozentuale Zunahme der Gewerbesteuereinnahmen liegt deutlich über der prozentualen Entwicklung der Arbeitsplätze. Dies dürfte das Ergebnis einer allgemein guten, dynamischen Wirtschaftsentwicklung sein.

Statistische Prognosen für eine zukünftige Gewerbeentwicklung liegen nicht vor. Derzeit wird nach der pandemiebedingten Abschwächung der Wirtschaft wieder von einem deutlichen Aufschwung ausgegangen.

Langfristige Prognosen sind schwierig und aufgrund fehlender, belastbarer Parameter für einzelne Gemeinden nicht seriös.

In der Folge dürfte im Gemeindegebiet die Nachfrage nach Gewerbeflächen entsprechend zunehmen. Aufgrund des fehlenden Angebots von Seiten der Stadt Mitterteich ist es erforderlich, zur Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

### **2.2.2 Gewerbeflächenentwicklung im Gemeindegebiet**

Die Stadt verfügt über einen noch aktuellen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2007. Diesem Flächennutzungsplan liegt auch ein Entwicklungskonzept für die gewerbliche Entwicklung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zugrunde.

Im südöstlichen Teil von Mitterteich konnte ein Teil der vorgesehenen Gewerbefläche an der Tirschenreuther Straße zwischenzeitlich entwickelt werden. Eine Erweiterung Richtung Westen ist grundsätzlich denkbar, derzeit wegen fehlender Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

Am Autobahnanschluss Mitterteich Süd haben sich in den vergangenen Jahren insbesondere Betriebe innerhalb eines Industriegebiets angesiedelt. Die Flächen mit unmittelbarer Autobahnnähe eignen sich am besten für eine Industriegebietsentwicklung.

Nördlich der Carl-Zeiss-Straße sind ebenfalls in den vergangenen Jahren Betriebe entstanden. Lediglich die östliche Gewerbegebiets-Teilfläche ist derzeit noch nicht entwickelt.

Die Analyse der wesentlichen Gewerbeentwicklungsflächen ergab eine gleichbleibende Nachfrage tendenz, die zwischenzeitlich auch durch die Entwicklung eines interkommunalen Gebiets zum Teil erfüllt werden konnte.

Die vorliegende Abrundungsfläche von gut 1 ha entspricht dem kurzfristigen Bedarf aufgrund einer vorliegenden, konkreten Anfrage.

Für eine flexible und dauerhafte Nutzung verfolgt die Stadt Mitterteich das Ziel, die Fläche als Gewerbegebiet zu entwickeln.

Mit einer möglichst großen Bandbreite an zulässigen Nutzungen besteht weniger die Gefahr, dass ungünstige Leerstände entstehen. Eine flexible Nutzung als Gewerbegebiet dient somit auch grundsätzlich dem Ziel des Flächensparens, da eine Beschränkung auf einzelne, nach Sortimenten geregelten Einzelhandelsbetrieben eine Nachnutzung oder ersatzweise Nutzung erschweren würden.

Die Fläche der vorliegenden Bebauungsplanung wird durch den Projektentwickler vollständig belegt. Ersatzflächen oder Erweiterungsflächen sind nicht vorgesehen. Der Bedarf ist durch die

konkrete, projektveranlasste Bauleitplanung sowie das Einzelhandelsentwicklungskonzept in der Anlage nachgewiesen.

## **2.3 Planungsalternativen**

Die Alternative, den gesamten Planungsbereich als Sondergebiet zu entwickeln, wurde nicht weiterverfolgt.

Die Stadt verfolgt das städtebauliche Ziel, für den Planbereich ausreichende Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen zu schaffen. Ziel ist es dabei, einen längerfristig unnötigen Leerstand durch zu enge Nutzungsbegrenzung zu vermeiden und den bestehenden Versorgungsbereich im Süden von Mitterteich durch die Möglichkeit ergänzender Dienstleistungsbetriebe oder sonstiger Gewerbebetriebe zu stärken.

Der Standort Birkigt ist trotz dem Vorhandensein von einzelnen Handelsbetrieben kein typisches, innerstädtisches Einzelhandelsgebiet innerhalb des Gemeindegebietes. Vielmehr ist der Standort ein typisches, gemischtes Gewerbegebiet mit Versorgungsfunktion für die Güter des täglichen Bedarfs eines nicht unerheblichen Teils im Gemeindegebiet. Mit der Festlegung Gewerbegebiet als zulässige Nutzung soll dieser Charakter berücksichtigt und gestärkt werden. Die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich sollen unmissverständlich alle Optionen einer gewerblichen Nutzung inklusive im Gewerbegebiet zulässigen Handelsnutzungen erhalten.

Standort und strukturelle Funktion des Planbereichs stehen einer im Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelsnutzung nicht entgegen. Ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wäre nicht zielführend, da nach dem aktuellen fortgeschriebenen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Planungsstandort erhebliche Versorgungsfunktion innerhalb des Gemeindegebietes übernimmt.

Die Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel würde den Planbereich langfristig zu stark einschränken. Zudem steht die Festsetzung eines wesentlich flexibleren Gewerbegebiets den städtebaulichen Zielen nicht entgegen.

Die Standortentscheidung innerhalb des Gemeindegebiets erfolgte auf Ebene des Flächennutzungsplanes.

## **2.4 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre**

### **2.4.1 Bestehende Untersuchungen**

Im Rahmen des Vitalitäts-Check 2.0 für die IKom Stiftland wurden im Jahr 2015/2016 bestehende Innenentwicklungspotentiale im gesamten Gemeindegebiet ermittelt.

Die Feststellung des Vitalitäts-Checks, es läge eine nahezu vollständige Grundausstattung vor, kann von Seiten der Stadt hinsichtlich der Versorgungssituation für Drogerieartikel nicht geteilt werden. Der Abschlussbericht empfiehlt, neue Einzelhandels- und Versorgungsstandorte nur in integrierten Lagen zuzulassen, um einen weiteren Funktionsverlust im Ortskern zu vermeiden.

Bei den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen handelt es sich um Flächen in Privateigentum. Es bestehen einzelne Gewerbebrachen auf Grundstücken geringer Flächengröße. Diese Brachen stehen aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen für eine gewerbliche Entwicklung derzeit nicht zur Verfügung.

Die Stadt hat alle Grundstückseigentümer der erkannten Baulücken hinsichtlich Abgabebereitschaft angeschrieben. Bei den wenigen, abgabebereiten Grundstückseigentümern handelt es sich um kleine Grundstücke, die für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes nicht infrage kommen.

Innenentwicklungspotentiale mit ausreichend großen Flächen liegen innerhalb des Kernorts Mitterteich nicht verfügbar vor.

## 2.4.2 Unbebaute Bereiche in gewerblichen Bauflächen

Innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets Birkigt besteht nur eine größere, unbebaute Fläche im Bereich der Flurstücke 1402/5 – 1402/7 mit Teilflächen auf Flurstück 1494. Dieser Bereich umfasst eine Fläche von gut 1 ha und wäre somit grundsätzlich für die Entwicklung eines Gewerbegebiets geeignet, ist jedoch wirksam als Industriegebiet festgesetzt:



Abb.: Innenentwicklungspotenzial im Industriegebiet Birkigt

Kleinere Flächen südlich der Carl-Zeiss-Straße (1473 und 1475) sind ebenfalls im Privateigentum mit gegenläufigen Eigentümerinteressen und stehen für eine Entwicklung nicht zur Verfügung.

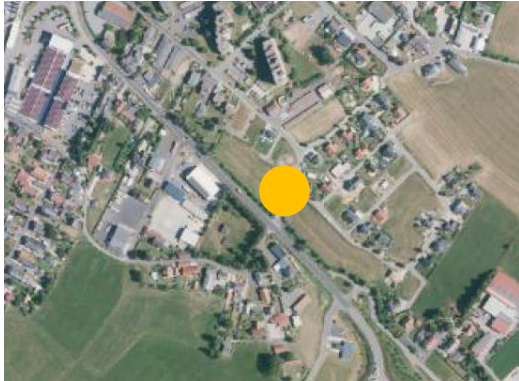
Die Bereiche sind im Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzt. Mit der somit verbundenen, vorrangigen Nutzung für erheblich belästigende Industriebetriebe kommt dieser Standort für die Entwicklung eines Gewerbegebiets mit dem Ziel dort Gewerbebetriebe zur Grund- und Nahversorgung mit ergänzenden Dienstleistungen zu etablieren, nicht infrage. Gleiches gilt für kleinere, noch nicht bebaute Flächen im Industriegebiet westlich der Autobahn.

Auch aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen scheiden diese Standorte als Innenentwicklungsflächen nach der Begründung zum Landesentwicklungsprogramm aus.

Im zuletzt erschlossenen Gewerbegebiet an der Tirschenreuth der Straße sind alle Parzellen bereits vergeben.

### 2.4.3 Derzeit nicht durch Bauleitpläne abgedeckte Möglichkeiten der Innenentwicklung am Hauptort

#### An der Tirschenreuther Str.

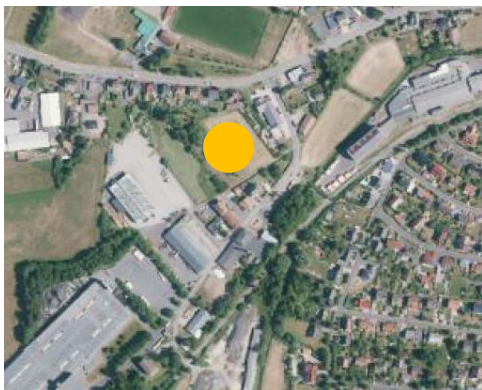


Im direkten Anschluss an die Tirschenreuther Straße befinden sich unbebaute Flächen, für die ein Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet besteht. Die Eignungsfläche wird durch die Porzelliner Str. erschlossen, die einzelnen Teilflächen verfügen mit maximal ca. 6.600 m<sup>2</sup> nicht über eine ausreichende Flächengröße, um als Alternative infrage zu kommen. Nur in gemeinsamer Entwicklung der beiden Teilflächen im direkten Anschluss an die Tirschenreuther Straße wäre ein Gesamtpotential von knapp 1 ha erreichbar.

Durch die bestehende Bauverbotszone ist ein großer Teil dieser beiden Flächen nicht bebaubar und kaum nutzbar.

Durch die angrenzende Wohnnutzung scheidet Entwicklung als Gewerbegebiet aus.

#### Hüblteichstr.



Der Standort wäre über eine kurze Wegstrecke der Hüblteichstraße an die Marktredwitzer Straße angebunden. Städtebaulich ungünstig ist jedoch die fehlende direkte Lage zur Marktredwitzer Straße.

Inmitten der ausreichend großen Fläche liegt ein größeres Gartengrundstück mit baulichen Anlagen. Aufgrund dieser Nutzung scheidet eine zusammenhängende, ausreichend große Entwicklung dieser Fläche aus. Der Standort ist im Flächennutzungsplan für eine gemischte Bebauung vorgesehen.

Die unbebauten Flächen östlich davon liegen im Überschwemmungsbereich.

In den kleineren Ortsteilen bestehen keine nennenswerten Innenentwicklungspotentiale oder unbebaute Flächen mit verbindlichen Bauleitplänen.

#### 2.4.4 Fazit

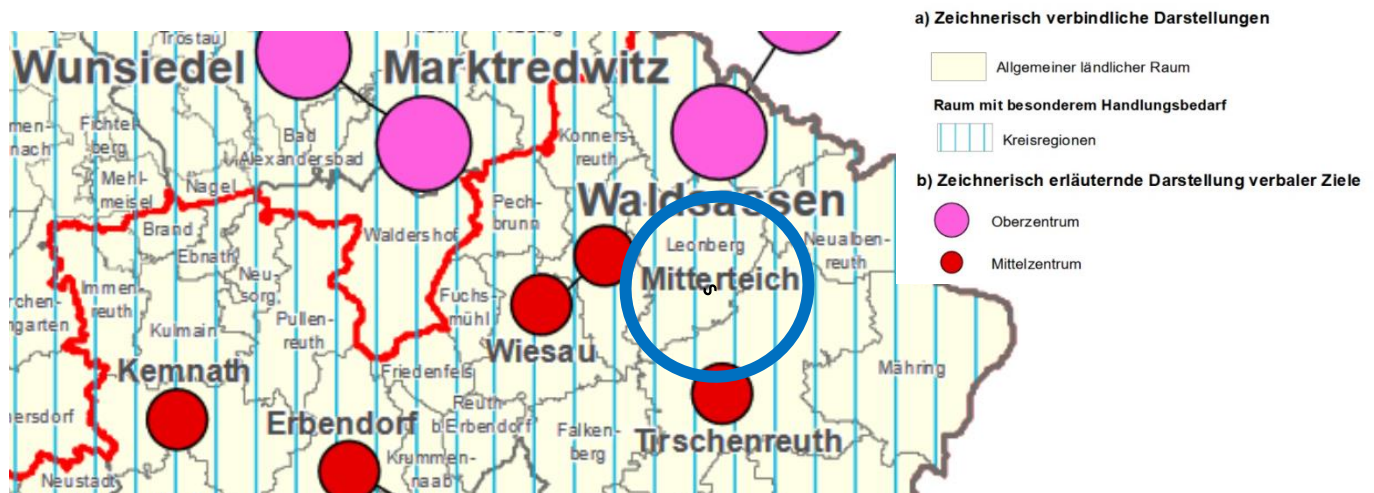
Im Ergebnis ist festzustellen, dass nicht im ausreichenden Umfang Innenentwicklungspotentiale für die notwendige gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Die Beanspruchung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im direkten Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet innerhalb einer im Flächennutzungsplan bereits vorbereiteten gewerblichen Baufläche ist unumgänglich.



### 3 Ziele der Raumordnung

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Nach Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (Stand Januar 2020) liegt die Stadt Mitterteich als gemeinsames Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum.



##### 3.1.1 Siedlungsstruktur – 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.

Auf die Darlegungen in Kapitel 2.4, Vorrang der Innenentwicklung wird verwiesen.

##### 3.1.2 Siedlungsstruktur – Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

- aufgrund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,

Die vorliegende Bauleitplanung dient dazu, im direkten Anschluss an ein vorhandenes Gewerbe- und Industriegebiet eine Abrundung einer bereits von 2 Seiten bebauten Fläche zu erreichen.

Eine geeignete Siedlungsanbindung ist somit vorhanden.

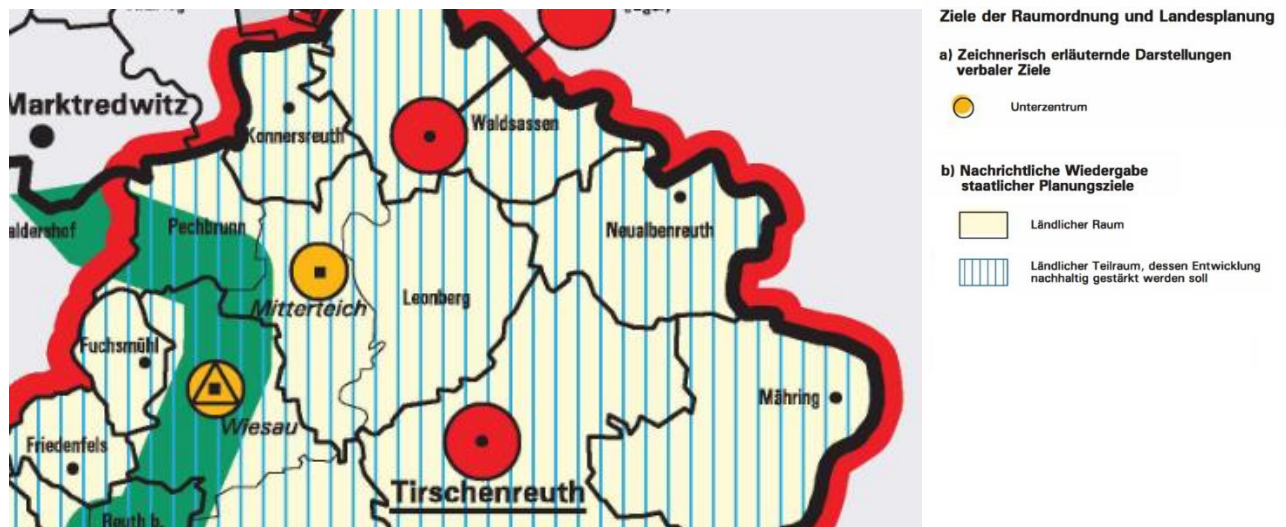
#### 3.2 Regionalplan

Im **Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord** (Stand 2013) ist Mitterteich dem ländlichen Raum zugeordnet.

In diesem ländlichen Teilraum soll die Entwicklung nachhaltig gestärkt werden. Es sollen die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Es sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden. (B IV. (G) 1.3, S.1) Gleichwohl soll die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden. (B IV. (G) 5.2, S. 12)

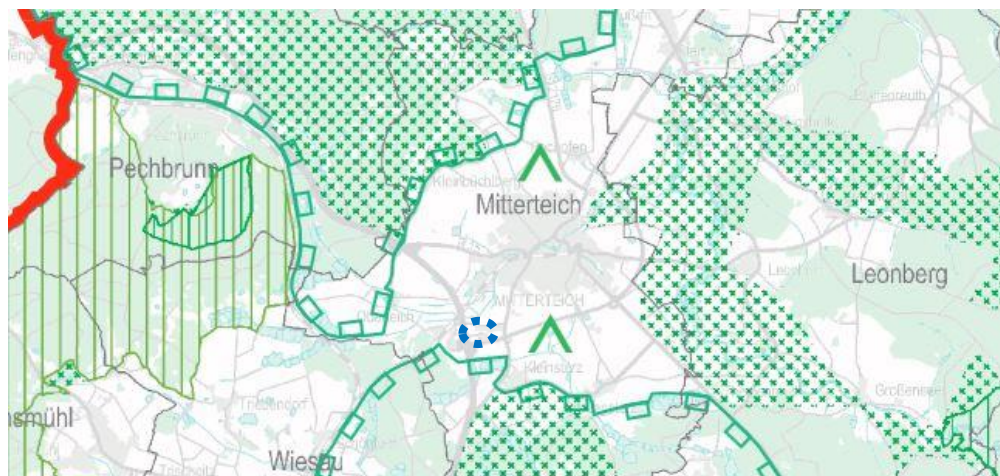


Die Stadt Mitterteich wird im Regionalplan als Unterzentrum benannt. Damit übernimmt sie eine Versorgungsfunktion zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs.



Regionalplan Region Oberpfalz Nord 2009, Zielkarte 1: Raumstruktur, o. M.

Die Änderungsfläche liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Naturparks und Grünzügen.



Regionalplan Oberpfalz Nord 2009, Zielkarte 3: Landschaft und Erholung, o.M.

## 4 Wesentliche Auswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht behandelt.

### 4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur

#### 4.1.1 Erschließung

Die Planungsfläche ist über öffentliche Straßen erschließbar und liegt verkehrstechnisch günstig zwischen der Staatsstraße St 2169, der Autobahn 93 und der Bundesstraße 299 am Ortsrand von Mitterteich.

Eine Zufahrt ist über die bestehende Carl-Zeiss-Straße angedacht. Die Staatsstraße 2169 und die Bundesstraße 299 verlaufen beide in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet. Es ist vorgesehen, den östlich der Staatstraße verlaufenden Fuß- und Radweg durch eine Querungshilfe direkt an das Gewerbegebiet anzubinden.

Zur Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist das Errichten einer sogenannten Baxi-haltestelle vorgesehen. Baxi als Rufbussystem ist das neue Mobilitätskonzept im Landkreis Tirschenreuth, das den normalen Linienbusverkehr als modernes und bedarfsorientierte Personen Transportkonzept ergänzt.

#### 4.1.2 Sonstige Erschließung

Brandschutz / Löschwasserbereitstellung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Die Abstimmung von Feuerlöschhydranten mit dem Wasserversorger (Stadt Mitterteich) erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

#### 4.1.3 Abwasserbeseitigung; Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das technische Bauamt der Stadt Mitterteich hat bestätigt, dass das Niederschlagswasser in den bestehenden Regenwasserkanal im Trennsystem entwässert werden kann.

### 4.2 Städtebauliche Auswirkungen

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Einschränkungen. Im Planaufstellungsverfahren war auch zu prüfen, ob die mögliche Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes nachteilige städtebauliche Auswirkungen mit sich bringen könnte. Hierzu wurde bereits nach dem Vorentwurf zum Bebauungsplan eine Auswirkungsanalyse erstellt.<sup>2</sup> Auf Empfehlung der Fachstellen wurde das bestehende Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt aktualisiert.<sup>3</sup>

Ein Gewerbegebiet mit der Möglichkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten an einem vom Stadtzentrum weit entfernten und fußläufig nicht gut erreichbaren Standort kann einen Konflikt zu den städtebaulichen Zielen zur **Stärkung der Innenstadt** und den Zielen der Stadtanierung sowie der **Nahversorgung der Bevölkerung** darstellen.

Eine **Auswirkungsanalyse** oder ein Verträglichkeitsgutachten sind eine geeignete Methode zur Ermittlung von Kaufkraftabschlüssen und Umsatzverteilungen und den sich daraus ergebenden städtebaulichen Auswirkungen. Eine gutachtliche Überprüfung der möglichen Auswirkungen auf die Innenstadt und den innerstädtischen Einzelhandel war daher im Rahmen der Vorentwurfsplanung erforderlich.

Die Auswirkungsanalyse<sup>4</sup> kommt zum Ergebnis, dass das Sondergebiet des Vorentwurfs mit den vorgesehenen Festsetzungen der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen nachhaltig die wohnortnahe Nahversorgung im ländlich geprägten Einzugsbereich stärkt, was sich in der aufgezeigten

<sup>2</sup> BBE v. 15.02.2021: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung der Aldi-Filiale in Mitterteich und zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes

<sup>3</sup> BBE v. 09.07.2021: Einzelhandelskonzept für die Stadt Mitterteich, Fortschreibung 2021

<sup>4</sup> BBE v. 15.02.2021: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung der Aldi-Filiale in Mitterteich und zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes

Kaufkraftrückholung widerspiegelt. Der zusätzliche Wettbewerbsdruck geht jedoch nicht mit einem Wegfall bzw. einer funktionalen Beeinträchtigung von Anbietern im Untersuchungsgebiet der Analyse einher. Eine Veränderung der Angebotslandschaft ist daher nicht auf die Realisierung des Vorhabens zurückzuführen. Auch war eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche aus der quantitativen Analyse nicht abzuleiten. Eine **Schädigung zentraler Versorgungsbereiche** im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO konnte somit gemäß Auswirkungsanalyse **ausgeschlossen** werden.

Die Weiterentwicklung des Standorts Birkigt ist gemäß aktuellem Einzelhandelsentwicklungskonzept vor dem Hintergrund der Stärkung mittelzentraler Funktionen der Stadt Mitterteich grundsätzlich möglich, Entwicklungsspielräume müssen sich jedoch der Priorität des zentralen Versorgungsbereiches und der wohngebietsintegrierten Nahversorgung unterordnen. Folglich sind Entwicklungen am Birkigt stets in ihren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereichen ausgewiesene Nahversorgungsstandorte zu prüfen.

Die Stadt Mitterteich hat deshalb beschlossen, großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevante und zentrenrelevanten Sortimenten im Rahmen eines Sondergebiets am Birkigt nicht zuzulassen. Grundsätzlich möglich soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bleiben, die nicht mit Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO verbunden sind. Aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebiets ist lediglich von maximal 1 bis 2 Einzelhandelsbetrieben auszugehen.

Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass städtebaulich oder landesplanerisch ungünstige Agglomerationen entstehen. Vorsorglich hat der Stadtrat beschlossen, im Falle einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des geplanten Gewerbegebiets in bestehenden Bebauungsplänen in unmittelbarer Nähe nahversorgungsrelevante oder zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zur Vermeidung einer Agglomeration auszuschließen.

### 4.3 Sonstige Auswirkungen

Auswirkungen auf das **Orts- und Landschaftsbild** sind zu erwarten. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung durch die Gewerbebetriebe und die im Bebauungsplan möglichen und vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen können diese Auswirkungen minimiert werden. Im Wirkungsbereich bestehen bereits einige Gebäude mit wesentlich größeren Bauvolumen, als die zu erwartenden Volum im Gewerbegebiet.

Erhebliche Auswirkungen auf die **infrastrukturelle Ausstattung** sind nicht zu erwarten. Das Gewerbegebiet liegt im direkten Anschluss an einer leistungsfähige Erschließungsstraße des vorhandenen Gewerbegebiets. Wesentliche Änderungen an der verkehrstechnischen Erschließung sind nicht zu erwarten.

Mögliche Auswirkungen auf den **Naturhaushalt** werden im Umweltbericht (gesonderte Anlage zur Begründung) geprüft.

### 4.4 Immissionsschutz

Erhebliche **schädliche Umwelteinwirkungen** im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz sind nicht zu erwarten, da durch den geringfügig erhöhten Kraftfahrzeugverkehr die damit verbundenen Lärmbelastigungen und Luftverunreinigungen aufgrund der großen Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen nicht relevant sein dürften.

Durch den Verkehr auf der östlich angrenzenden Staatsstraße sowie durch das geplante Gewerbegebiet ist aufgrund der städtebaulichen Lage keine erhebliche Auswirkung auf die nächstgelegenen, schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten.

Die nächstgelegene Außenbereichs-Wohnnutzung liegt ca. 200 m entfernt, die nächstgelegene, im Zusammenhang bebaute Wohnbaufläche liegt gut 500 m entfernt.

#### 4.5 Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler.

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

Auf den Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung wird verwiesen.

#### 4.7 Europäischer Gebietsschutz

Es bestehen keine Natura 2000-Gebiete im Stadtgebiet.

### 5 Grünordnungsplanung

#### 5.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das geplante Gewerbegebiet hin zur freien Landschaft einzugrünen sowie um weitere Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen.

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

#### 5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

##### 5.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Bauflächen und Erschließungen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Pflanzen und Tiere	Intensivgrünland, keine angrenzenden Wohngebiete mit Gärten und Gehölzen, keine nennenswerten Artenvorkommen bekannt, keine amtlich kartierten Biotope	gering
Boden	Landwirtschaftlich geprägt mit Dauerbewuchs, Böden aus Lehm	mittel
Wasser	Oberflächengewässer nicht vorhanden, vermutlich geringe Versickerungsleistung Bodengutachten (wird gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt)	gering
Klima/Luft	Ortsrandbereich, bereits Vorbelastungen durch Gewerbe und Autobahn, keine kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn	gering
Landschaftsbild	Relativ ebenes Gelände, Ortsrandlage in intensiv genutzter und vorbelasteter Landschaft, leicht erhöhte Fernwirksamkeit jedoch nur im Zusammenhang mit dem bestehenden Industrie- bzw. Gewerbegebiet Bestehendes Gewerbe liegt im direkten Anschluss, Staats-, Bundesstraße und Autobahn im Blickfeld Vorbelastungen im Umfeld durch Straßen und Gewerbebebauung	gering

Kultur- u. sonstige Sachgüter	Keine Bau- und Bodendenkmäler im näheren Umfeld des Geltungsbereiches	gering
Zusammengefasst:		Überwiegend gering

### 5.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Der Kompensationsfaktor für das Planungsgebiet wurde nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt. Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Der für den Eingriff relevante Teil des Geltungsbereiches wird derzeit als Intensivgrünland genutzt und weist eine insgesamt überwiegend geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Aufgrund der zu erwartenden hohen Versiegelung im Gewerbegebiet (Typ A, Feld I) mit umfangreichen festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird ein Faktor von 0,4 angesetzt.

Die bestehende südlich des Geltungsbereiches gelegene Carl-Zeiss-Straße wird bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Damit ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs folgendes Ergebnis:

Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	gesamter Ausgleichsflächenumfang
Geltungsbereich, Eingriffsfläche 9.178 m <sup>2</sup>	0,4	3.671 m <sup>2</sup>

\*hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Typ A I, Gebiete geringer Bedeutung mit möglichen Vermeidungsmaßnahmen.

### 5.2.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ist eine Ausgleichs- und Ersatzfläche von **3.671 m<sup>2</sup>** mit entsprechenden Maßnahmen zu erbringen. Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nach erfolgten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenanteilig gemäß Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchzuführen.

Nach ermittelten Ausgleichsflächenumfang aus Kapitel 5.2.2 sind flächenmäßig **3.671 m<sup>2</sup>** zu erbringen.

Ein Teil der Ausgleichsflächen wird am selbigen Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB verbindlich zugeordnet. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich auf diesem Standort wird eine Fläche von **1.684 m<sup>2</sup>** dem Bebauungsplan „Birkteichwiesen 1“ zugeordnet.





Abb.: Eingriffs- und Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans, eigene Darstellung

Der übrige naturschutzfachliche Ausgleich von **1.987 m<sup>2</sup>** kann von der Ökokontofläche der Stadt Mitterteich auf der Flur Nummer 713, der Gemarkung Mähring abgebucht werden.

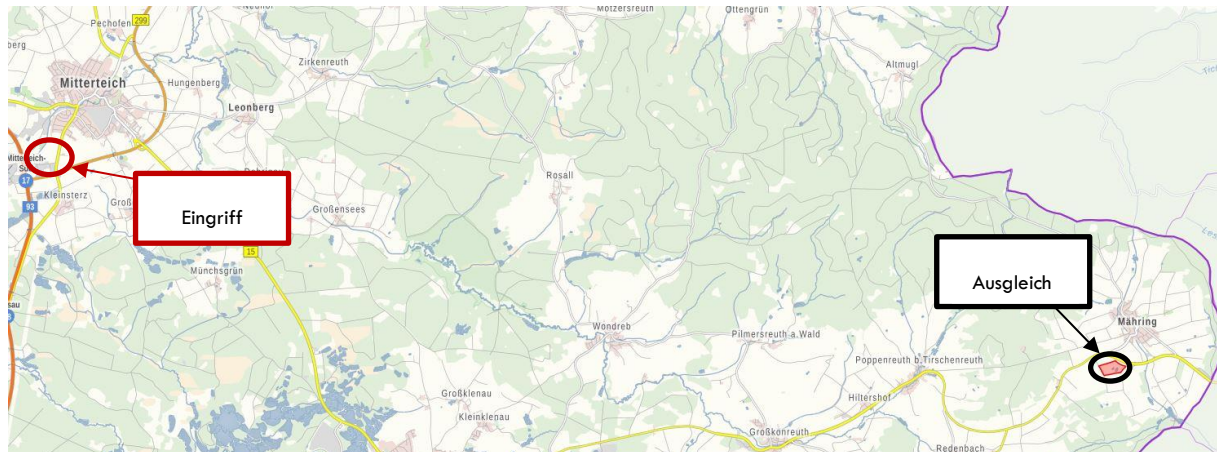


Abb.: Lageplan Eingriffs- und Ausgleichsfläche

#### 5.2.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen mit entsprechenden Maßnahmen gem. textlicher Festsetzungen (Teil B) dienen der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bebauung.

Ein Teil des notwendigen städtebaulichen Ausgleichs kann innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt werden. Die Flächen sind als „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die Flächen umfassen insgesamt **1.684 m<sup>2</sup>**.



---

Es sind folgende Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen vorgesehen:

- Umwandlung des intensiv genutzten Grünlands in Extensivgrünland durch Heudrusch-Verfahren, vorheriger Oberbodenabtrag der Fläche für Nährstoffentzug bei Bedarf möglich
- Dünger- und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig
- Dauerhafte Offenhaltung, in den ersten 5 Jahren zweischürige Mahd pro Jahr, ab dem 6. Jahr einschürige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes
- Mähbare, zeitweise wasserführende Feuchtmulden, um das Nahrungsangebot für den Weißstorch zu verbessern
- Strukturanreicherungen durch Anlage von verschiedenen Elementen: Stein-, Kies-, Ast- oder Totholzhaufen (z.B. aus Baumpflege), Reisighaufen, Wurzelstöcke, Lesesteinwälle, Totholzstämme etc. einbringen
- Heckenpflanzungen

#### **5.2.5 Ausführungsfrist**

Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Ansaaten/Pflanzungen/Strukturanreicherungen werden vertraglich zwischen dem Investor und der Stadt Mitterteich geregelt und gegebenenfalls durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit dauerhaft gesichert.

Die Meldung der Ausgleichsflächen wird durch die Stadt Mitterteich an das Ökoflächenkataster veranlasst.

### **5.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Nach Auswertung der verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützten Arten durch die Bauleitplanung betroffen. Derzeit ist die Fläche als Intensivgrünland genutzt. Potentiell betroffene Arten sind nur feld- und wiesengebundene Vogelarten. Angaben über das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten liegen nicht vor. Die Fläche ist grundsätzlich als Weißstorch-Lebensraum geeignet.

## **6 UMWELTBERICHT - ANLAGE**

### **6.1 Einleitung**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an der vorliegenden Planung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der geplanten Bauleitplanung auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Da konkretisierbare Vorhaben im Rahmen einer Angebotsbebauungsplanung gewöhnlich noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

#### **6.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Die Stadt Mitterteich verfügt kurz- bis mittelfristig nicht mehr über ein ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen. Die Planungsfläche ist die einzig verbliebene Gewerbegebietsfläche an der Carl-Zeiss-Straße, die noch nicht durch einen Bebauungsplan entwickelt wurde.

Aufgrund einer konkret vorliegenden Anfrage ist eine Bebauungsplanung erforderlich.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung langfristig sicherzustellen, wird im vorliegenden Bebauungsplan eine flexible Gewerbegebietsfläche festgesetzt.

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

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 1,2 ha.

#### **6.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, Rechnung getragen werden. Hier ist auch das Erneuerbaren-Energien-Gesetz- EEG 2017 zu erwähnen, welches im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglichen soll.

Im § 1 Bundesnaturschutz BNatSchG wird als wichtiges Ziel, auch in Verantwortung für künftige Generationen, die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt genannt. Konkretisiert wird

diese Aussage im Absatz 3, da für die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ sind.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG ist durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung das Schutzgut Wasser als Lebensgrundlage von Mensch, Flora und Fauna zu schützen.

Das Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG verfolgt den Zweck die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Auch § 1a BauGB greift den Schutzzweck des Schutzgutes Boden auf, da generell mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

### **6.1.3 Ziele des Landschaftsplans**

Zielen des Landschaftsplanes sind nicht betroffen.

### **6.1.4 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne**

Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. dem Verfasser nicht bekannt.

Für den Planbereich sind dem Planverfasser keine Gestaltungsfibeln bekannt.

## **6.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung. Die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche entspricht den Nutzungsmöglichkeiten des wirksamen Flächennutzungsplanes nur teilweise.

### **6.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Östlich verläuft die Staatsstraße 2169, westlich grenzt das bestehende Industriegebiet Birkteichwiesen 2 an. Südlich ist das Planungsgebiet von der Carl-Zeiss-Straße und nördlich von landwirtschaftlichen Flächen eingefasst.

Der Geltungsbereich hat keine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung, da keine Einrichtungen zur Erholung vorzufinden sind. Lediglich ein Radwanderweg führt entlang der Staatsstraße am Planungsgebiet vorbei.

Vorbelastungen liegen vor allem durch Straßen, Gewerbe in der Umgebung und die landwirtschaftlichen Emissionen vor.

Messwerte über die Belastung der Luft liegen dem Verfasser derzeit nicht vor.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

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

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist von einer geringen biologischen Vielfalt auszugehen.

Vorbelastungen liegen durch die Siedlungsflächen (Wohn- und Gewerbeflächen), asphaltierte und geschotterte Zufahrtsstraßen, sowie eine intensive landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung vor.

Aktuelle Angaben über Artenvorkommen liegen nicht vor. Eine gesonderte Erhebung von Tier- und Pflanzenarten durch einen Biologen ist nicht vorgesehen.

### **6.2.3 Schutzgut Fläche und Boden**

Die Fläche ist derzeit unversiegelt.

Nach Bodenschätzung (Quelle: BayernAtlasPlus, Bodenschätzung) handelt es sich um Lehm und Ton mit mittlerer Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20 – 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der Durchwurzelung nur teilweise zulässt.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 11.872 m<sup>2</sup>.

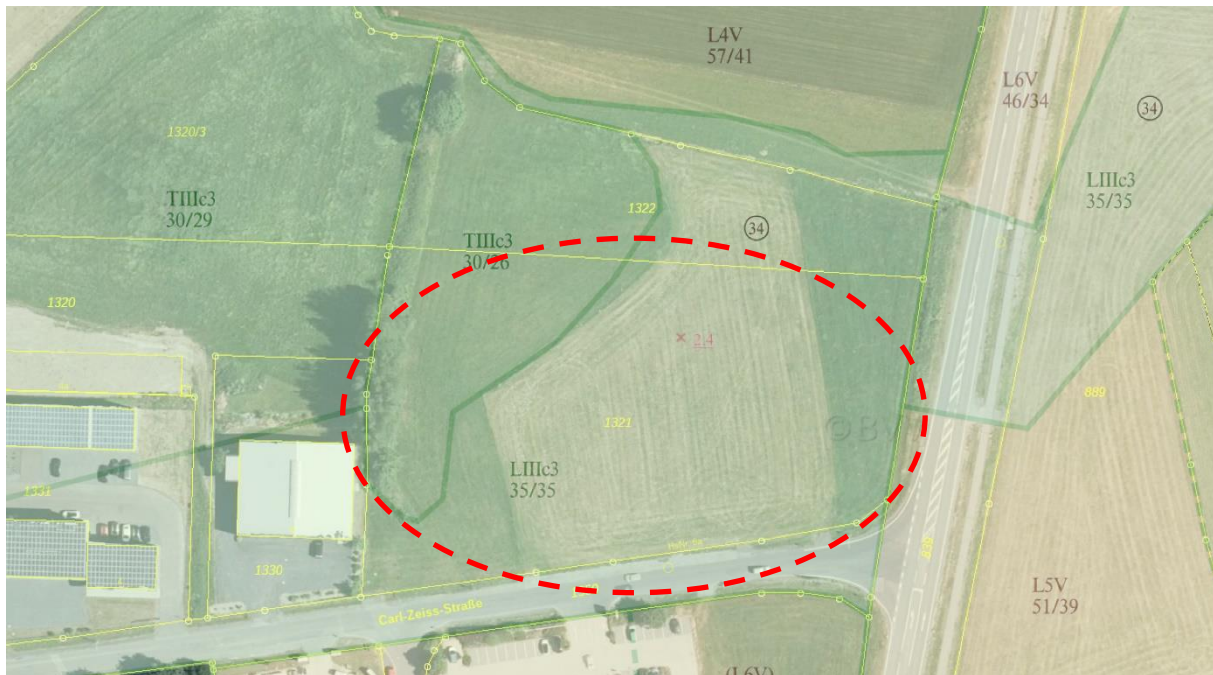


Abb. Bodenschätzung, mit Lage der Planungsfläche (rot), Quelle: BayernAtlasPlus

Das Planungsgebiet liegt in der geologischen Raumeinheit „Miozän“ geprägt durch Ton, Sand, Kies und lokal mit Braunkohleeinlagerung. (Quelle: GeoFachdatenAtlas – Bodeninformationssystem Bayern, Geologie, Geologische Raumeinheiten, Geol. Karte M 1: 500.000).

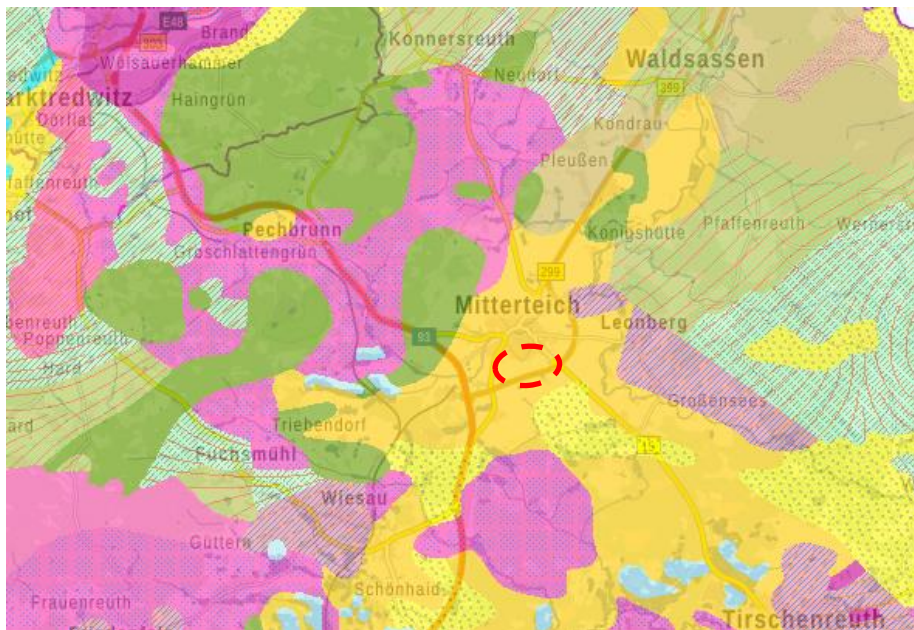


Abb. Geologische Einheiten, mit Lage der Planungsfläche (rot), Quelle: FIS-Natur Online

## 6.2.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von bekannten Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Ein Trinkwasserschutzgebiet ist südwestlich von Mitterteich, im Gemeindegebiets Wiesau ausgewiesen.

Größtes Fließgewässer im Gemeindegebiet ist der durch den Ort fließende Seibertsbach.

Die Fläche liegt in der Hydrogeologischen Einheit „Tertiär der Grundgebirgsbecken“.

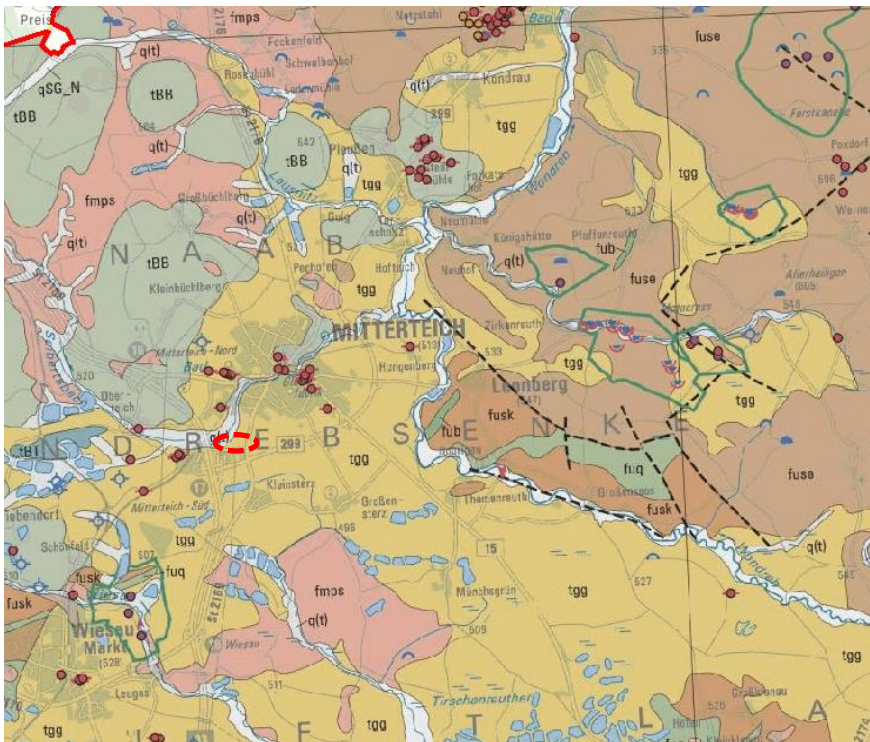


Abb. Hydrogeologische Einheiten, mit Lage der Planungsfläche (rot), Quelle: BayernAtlasPlus

Der Geltungsbereich liegt außerhalb wassersensibler Bereiche.

## 6.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Ortsrandlage bietet einen guten Luftaustausch. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen, aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Gewerbe- und Industriegebiet.

Das Planungsgebiet besitzt keine erhöhte klimatische Ausgleichsfunktion, aufgrund der angrenzenden Versiegelung und Nutzung.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen dem Verfasser für das vorliegende Vorhaben nicht vor. Im Wirkungsbereich sind dem Verfasser keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

## 6.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Umfeld des Planungsbereichs wird durch Industrie, Gewerbe- und Verkehrsflächen sowie landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Nördlich und östlich des Änderungsbereiches befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden und Westen schließen sich bereits bestehende Gewerbe- bzw. Industrieblächen an den Geltungsbereich an.



Die intensive landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen führt zu einem eher gleichmäßigen, strukturarmen Landschaftsbild.

Durch die angrenzenden Straßen (Kreis- und Staatsstraße, Autobahn) und dem vorhandenen Gewerbe-/ Industriegebiet, bestehen bereits Vorbelastungen.

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

Nach Informationen gem. der Sachdatenbank des BayernAtlasPlus liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

#### **6.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

#### **6.2.9 NATURA2000-Gebiete**

Natura2000-Gebiete sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

### **6.3 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.

Die Entwicklung eines Gewerbegebiets an anderer Stelle von Mitterteich, was an anderer Stelle zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen würde, wäre eine mögliche Konsequenz.

Die Fläche würde weiterhin als Intensivgrünland genutzt werden.

### **6.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung**

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich nach Bebauungsplanfestsetzungen zusätzlich zum Bestand auf mögliche Auswirkungen auf die folgenden Schutzgüter:

#### **6.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Eine geringfügige Zunahme des Ab- und Zufahrtsverkehrs des künftigen neuen Gewerbegebiets wird als nicht erheblich eingestuft, da sich die Flächen im Außenbereich des Ortes befinden. Ein Durchgangsverkehr entsteht somit nicht.

Auswirkungen sind durch mögliche neue Baukörper im Planungsgebiet zu erwarten, da sich durch die bauliche Entwicklung in dem noch freien un bebauten Bereich die Situation, abhängig vom Volumen und der Höhe der baulichen Anlagen, dauerhaft verändern wird. Es ist jedoch nicht mit erheblichen optischen Veränderungen zu rechnen, da der Umgriff ohnehin bereits mit ähnlich hohen Gebäuden bebaut ist.

Erhebliche Auswirkungen auf die nächstgelegenen Wohnnutzungen sind durch die vorhandenen Abstände nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen durch Gerüche, Stäube und Dämpfe sind unwahrscheinlich, da kein Industriegebiet vorgesehen ist. Durch das geplante Gewerbegebiet sind erhebliche Auswirkungen auf die benachbarten Parzellen nicht zu erwarten.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist zeitweise mit Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung durch die ortsübliche Bewirtschaftung zu rechnen.



Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht beeinträchtigt, da weder die Durchgängigkeit von Wegen noch die vorrangig genutzten siedlungsnahen Freiräume/Erholungsflächen beeinflusst werden.

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

Durch die zu erwartende Bebauung und hohe Versiegelung (nach potentieller Ausschöpfung des Gewerbegebiets von 80% Versiegelungsgrades) werden die vorhandenen noch offenen Lebensräume verändert. Gegenüber den bisherigen offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen. Auswirkungen sind durch die Veränderung der Lebensraumsituation zu erwarten.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich im Wesentlichen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und biologische Vielfalt aufweist (Intensivgrünland) und durch die Lage im Anschluss an Gewerbe, Industrie und landwirtschaftlichen Flächen bereits nicht unwesentlich anthropogen beeinflusst ist.

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte, Beeinträchtigung der Fluchtdistanz sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und durch die heranrückende Bebauung an vorhandene Brut- oder Ruheplätze möglich, aufgrund von Ausweichlebensräume im weiteren Umfeld und das Vorhandensein „unempfindlicher“ Arten, ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Auswirkungen auf artenschutzrechtlich bedeutende Arten werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Belange im Kap. 5.3 behandelt.

Durch Festlegung einer Mindestbegrünung mit einheimischen Gehölzen sowie ausgleichenden Grünflächen entstehen neue Habitats. Eine Erhöhung der biologischen Vielfalt ist nicht zu erwarten.

#### **6.4.3 Schutzgut Fläche und Boden**

Auf den neu zu bebaubaren Flächen werden die bestehenden Bodenprofile gänzlich verändert. Der unversiegelte Boden wird seine bisherige Filter-, Puffer-, Speicher-, (Grundwasserneubildungs- und Lebensraumfunktion verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Durch die Versickerung 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.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Bauvorhaben 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.

Durch Anwendung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 können insgesamt 7.342 m<sup>2</sup> der gesamten Fläche versiegelt, bzw. als Gewerbegebiet umgenutzt werden.

#### **6.4.4 Schutzgut Wasser**

Durch die vorliegende Bauleitplanung ist ein höherer Versiegelungsgrad und intensivere Nutzung möglich. Weitere Versiegelungen erhöhen grundlegend den Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch Versiegelungen 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.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind nicht zu erwarten.

Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend dimensionierte Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt bzw. eine schadlose Beseitigung von Brauchwasser etc. für künftige Bebauungen vorgesehen wird.

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

#### **6.4.5 Schutzgut Klima / Luft**

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung) in Frage. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich.

Im Untersuchungsgebiet (Planungs- und Einwirkbereich) bestehen bisher geringfügig Vorbelastungen durch öffentliche Straßen, sowie gewerbliche/landwirtschaftliche Nutzungen.

Durch planmäßige Versiegelungen und Bebauungen können sich lokal im Geltungsbereich zusätzliche, geringfügige Erwärmungen (Verringerung der Kaltluftproduktion) sowie Veränderungen der Flurwinde ergeben.

Der mögliche, hohe Versiegelungsgrad wird Auswirkungen auf das Mikroklima im Geltungsbereich haben. Durch Reflexion ist eine Erwärmung um durchschnittlich  $0,5^{\circ}$ - $1^{\circ}$  C nicht unwahrscheinlich. Die Bebauung wird insgesamt zu einer Verringerung der Windgeschwindigkeiten führen, wobei durch entsprechende Baukörperanordnung in Teilbereichen auch höhere Windgeschwindigkeiten auftreten können. Die geschilderten Auswirkungen auf das Mikroklima sind lediglich lokal innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erwarten. Außerhalb des Planungsbereiches sind hingegen keine oder nur unmerkliche klimatische Veränderungen zu erwarten.

Die Luftemissionen durch (Zu- und Abfahrts-)Verkehr, insbesondere NO und NO<sub>2</sub>, werden sich durch den Fahrverkehr zu dem Sondergebiet auf den örtlichen Straßen nicht erheblich erhöhen.

Die Schaffung von klimafördernden Strukturen wie einer Mindestbegrünung und einer Ausgleichsfläche am östlichen Geltungsbereich sowie auf einem externen Flurstück der Stadt, sind als positiv zu bewerten und mindern die Eingriffe.

Während der Bauphase(n) ist mit Staubentwicklungen und erhöhten Luftschadstoffbelastungen durch den Einsatz von Baumaschinen, LKW etc. zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen wirken jedoch nur temporär und werden somit als nicht erhebliche Beeinträchtigungen eingestuft. Ggf. sind gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, Krankenhaus, Kirche etc.) Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

#### **6.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Gegenüber dem bisherigen Bestand werden sich weitergehende Aspekte ergeben.

Bei der Planungsfläche handelt es sich um eine freie, leicht einsehbare Fläche.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die im Gewerbegebiet möglichen, großflächigen Baukörper von bis zu 10 m Höhe und die Stellplatzflächen zu erwarten.

Die umgebenden Flächen des Geltungsbereichs sind bereits durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet geprägt.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild und zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft, sind am östlichen Geltungsbereich sowie auf dem Flurstück Nummer 713 der Gemeinde Mähring, Ausgleichsflächen festgesetzt.

Im direkten Umfeld bestehen bereits Vorbelastungen durch Straßen, landwirtschaftliche Flächen sowie dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet.

Ästhetische Verluste werden durch Festsetzungen zu Werbeanlagen, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudehöhen, Einfriedung, Mindestbegrünung mit Pflanzpflichten für eine Eingrünung verringert.

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

Laut BayernAtlasPlus liegen im Geltungsbereich keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Die gesetzlichen Vorschriften sind beim Fund von Bodendenkmälern einzuhalten.

#### **6.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

Die Teilkomponenten eines Landschaftshaushaltes stehen in äußerst komplexen Wechselbeziehungen zueinander, die sich praktisch nur mit großem Aufwand eingehender analysieren lassen. Meist werden zumindest solche Teilaspekte aufgegriffen, die wegen ihrer Dimension eine besondere Bedeutung erlangen. Deshalb sollen hier beispielsweise nicht die direkten und indirekten Auswirkungen von temporären Flächeninanspruchnahmen bzw. des Verkehrs von Baufahrzeugen auf den Bodentyp, die Vegetation, den örtlichen Bodenwasserhaushalt, im Boden befindliche Kleinorganismen oder das Mikroklima beurteilt werden.

Letztlich bestehen zwischen den abiotischen und biotischen Ressourcen und auch gegenüber weiteren Schutz- und Sachgütern hinsichtlich Beeinträchtigungen oder partiell auch positiver Effekte durch das Vorhaben keine besonderen bzw. anderen Wirkungsketten, als sie meist nicht schon grundsätzlich im Rahmen von Eingriffen in die Landschaft bekannt sind.

Die prägnanteste funktionale Verbindung gibt es bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Leben/Gesundheit/Wohlbefinden mit Thematik Freizeit/Erholung).

Hier gilt zu beachten, dass das Landschaftsbild kein Systemelement des Naturhaushaltes ist, sondern eine subjektive Projektion des Menschen, auch wenn Teilkomponenten wie die Topographie und Struktur einer Landschaft objektiv beschrieben werden können. Wertungen eines Landschaftsbildes unterliegen über einen gewissen Zeitraum auch einem gesellschaftlichen Wandel.

Bei der Bauleitplanung kann davon ausgegangen werden, dass es durch Wechselwirkungen nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes kommt, die nicht bereits über die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter mit abgebildet sind.

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

Genauere Angaben über mögliche Abfälle, flüssige und gasförmige Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Strahlung, Wärme sonstige Belästigungen können durch den Verfasser nicht gemacht werden. Diese sind Betriebs abhängig. Entsprechende Emissionen sind im gesetzlichen Rahmen möglich.

Während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen können 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. Ggf. sind besondere Schutzmaßnahmen gegenüber einer schützenswerten Bebauung (wie betriebszugehörige Wohnungen, Wohngebiet, Schule, Sportflächen etc.) zu beachten.

Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen ist zu rechnen:

- Staubimmissionen bei Mähdrusch,
- beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie
- bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.

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

Zentrale Anlagen zur sparsamen und effektiven Nutzung der Energie (z.B. Zentrale Heizungsanlagen) sind möglich.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im gesetzlichen Rahmen beispielsweise durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen oder auch gebäudeunabhängig im Geltungsbereich möglich.

## **6.7 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonst. Fachplänen**

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

## **6.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

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

### **6.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind auf Bebauungsplanebene festgesetzt/vorgesehen:

- Festlegung von Gebäudehöhen und Dachformen
- Festsetzungen zu Werbeanlagen
- Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen für befestigte private und öffentliche Verkehrsflächen/Stellplätzen
- Festsetzung zur Mindestbegrünung der Bauflächen mit standortheimischen Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen
- Festsetzung einheimischer Gehölzarten und Pflanzqualitäten
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzung von Flächen zur Pflanzbindung von Bäumen, Hecken, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung zur Dachbegrünung und somit mögliche dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß §1a Abs. 1 BauGB)

- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen
- Eingrünung von offenen Stellplätzen, etc.

### **6.9.2 Maßnahmen zur Kompensation**

Im Geltungsbereich kann ein Teil (1.684 m<sup>2</sup>) des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs (3.671 m<sup>2</sup>), Berechnung in Kapitel 5.2.2, für den zukünftigen Eingriff des Planungsgebiets aufgrund Flächenverfügbarkeit umgesetzt werden. Die übrigen, zu erbringenden Ausgleichsflächen (1.987 m<sup>2</sup>) können von der Ökokontofläche der Stadt Mitterteich auf der Flur Nummer 713, der Gemeinde Mähring abgebucht werden.

### **6.10 Planungsalternativen**

Innerhalb des Geltungsbereiches ergaben sich keine wesentlichen Planungsalternativen. Die im Vorentwurf vorgesehene abweichende Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet wäre hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter vergleichbar.

### **6.11 Zusätzliche Angaben**

#### **6.11.1 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 Ermittlung des derzeitigen Zustands erfolgte die Auswertung der Luftbilder und gängigen Informationen über das Online-Portal BayernAtlasPlus sowie durch eine Ortsbegehung.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation waren keine Erhebung durch einen Biologen veranlasst. Es erfolgte in Kapitel 5.3 eine Vorabschätzung der artenschutzrechtlichen Belange. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind derzeit nicht formuliert.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden 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.

#### **6.11.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Keine wesentlichen Schwierigkeiten derzeit bekannt.

Angaben über Grundwasserstände, Drainagen, Kampfmittelreste, exakter Leitungsverlauf, aktuelle Kartierungen zu Artenvorkommen etc. liegen nicht vor.

#### **6.11.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Überwachung erfolgt nach verbindlicher Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung der Stadt Mitterteich sowie die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Gemeinden haben nach § 4c BauGB (Monitoring) die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um so nachteilige

Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen nach Durchführung des Monitoring zu ergreifen. Die Gemeinden sind als Träger des Bauleitplanverfahrens (kommunale Planungshoheit) zuständig.

Die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden sind verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren. Demnach können die Gemeinden die Informationen der Behörden nach § 4c Satz 2 BauGB und § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

## **6.12 Zusammenfassung**

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist, an einem vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietsstandort eine geringfügige Abrundung vorzusehen, um dem konkret vorliegenden Bedarf zu entsprechen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Zur Erschließung des ca. 1,2 ha großen Planungsgebietes kann an die vorhandenen Erschließungseinheiten der Stadt Mitterteich mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen angeknüpft werden. Hierbei kann gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungs- und technische Infrastrukturen direkt angeknüpft werden.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich kann zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs erfasst werden. Die übrigen, zu erbringenden Ausgleichsflächen können vom Ökoflächenkonto der Stadt Mitterteich abgebucht werden.

Auswirkungen werden sich für alle Schutzgüter ergeben.

Die Tier- und Pflanzenwelt wurde in einer Übersichtsbegehung und auf Basis vorhandener Daten beurteilt. Auswirkungen sind durch die Veränderung der Lebensraumsituation zu erwarten. Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und biologische Vielfalt aufweist (Intensivgrünland) und durch die Lage angrenzend an Industrie-, Gewerbe- und landwirtschaftliche Flächen bereits nicht unwesentlich anthropogen beeinflusst ist.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nach derzeitigem Kenntnisstand nicht grundsätzlich entgegen.

Unvermeidbar sind bei der Entwicklung des Gewerbegebiets Bodenbeseitigungen sowie umfangreiche Bodenversiegelungen durch Erschließung und Überbauung. Auswirkungen auf das unmittelbare örtliche Klima sind nicht auszuschließen, im weiteren Umfeld sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

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. Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend dimensionierte Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt bzw. eine schadlose Beseitigung von Brauchwasser etc. für künftige Bebauungen vorgesehen wird.

Bei Beachtung der anerkannten Regeln der Technik sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser nicht zu erwarten.

Eine nachhaltige Auswirkung auf das örtliche Landschaftsbild ist zu erwarten. Eine Minimierung erfolgt durch entsprechende Festsetzungen zu Gebäudehöhen, zu Werbeanlagen, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudehöhen oder einer Mindestbegrünung.

Auswirkungen auf Boden-, Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange sowie landschaftsprägende Denkmäler können unter Einhaltung gesetzlicher Vorschriften minimiert werden.



### 6.13 Quellenangaben

- **BayernAtlas Plus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020**
- **Regionalplan Region 6 Oberpfalz Nord**

#### Anlage:

BBE vom 09.07.2021: Einzelhandelskonzept für die Stadt Mitterteich Fortschreibung 2021