

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

GE und GBF „Tirschenreuther Straße -
Kreisverkehr B 15/B 299“



Stadt Mitterteich

Landkreis Tirschenreuth

Regierungsbezirk Oberpfalz

Textliche Festsetzungen und Hinweise
(Teil B und C)

Fassung: 18.05.2015

1. SATZUNG

Die Stadt Mitterteich erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl I. S.954), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert am 20.12.2011 (GVBl S. 689), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 24.07.2012 (GVBl. S. 366) der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG), zuletzt geändert am 22.07.2014, und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 01.09.2013 folgenden

Bebauungsplan

GE und GBF „Tirschenreuther Straße - Kreisverkehr B 15/B 299“

mit integriertem Grünordnungsplan

als Satzung.

Die Bestandteile der Satzung sind:

- Teil A: Planzeichnung mit Verfahrensvermerken
- Teil B: Textliche Festsetzungen Seiten 3 – 9
- Teil C: Textliche Hinweise Seiten 10 – 14
- Teil D: Begründung mit Umweltbericht 28 Seiten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht der Planzeichnung in der Fassung vom 18.05.2015.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bereich des Bebauungsplanes GE und GBF „Tirschenreuther Straße - Kreisverkehr B 15/B 299“ gilt die vom

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

POMMERNSTRASSE 20
93073 NEUTRAUBLING
TEL.: 09401 958993-0
FAX: 09401 958993-1
INFO @ B - BARTSCH.DE

ausgearbeitete Planzeichnung mit Verfahrensvermerken (Teil A) in der vorliegenden Fassung, die zusammen mit den textlichen Festsetzungen (Teil B), textlichen Hinweisen (Teil C), der Begründung mit Umweltbericht (Teil D) den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha, innerhalb welcher ein Gewerbegebiet, Grünflächen und eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist. Ferner sind Erschließungsanlagen Bestandteil der Festsetzungen.

Teil B: Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich gliedert sich gemäß Planzeichnung in der vorliegenden Fassung in

- ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO,
- eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 5 BauGB, Zweckbestimmung *Rettungswache*
- öffentliche Verkehrsflächen sowie
- öffentliche Grünflächen.

2.1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Sie müssen in baulichem Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude stehen.

Für diese Wohnungen ist im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass dort die einschlägigen Immissionsrichtwerte (Lärmgrenzwerte) der TA Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (*Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm*) vom 26.08.1998 – eingehalten sind.

Es wird eine maximale Obergrenze von 200 m² Wohnfläche je Nutzungseinheit festgesetzt. Diese darf nicht vor Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes genutzt werden. Mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung erlischt das Recht zur Wohnnutzung. Eine Entkoppelung durch Teilung ist unzulässig.

Die sonstigen nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Gebäude und Räume für Freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind nicht zulässig.

2.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf – Rettungswache (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig in der Gemeinbedarfsfläche sind Rettungswachen sowie die dazugehörigen Ausbildungseinrichtungen.

2.1.3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Die Flächen sind in Grünflächen folgender Zweckbestimmungen gegliedert:

Öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung: naturnaher Regenrückhalteteich

Zweckbestimmung: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gliedernde Grünflächen

Auf die grünordnerischen Festsetzungen unter Ziff. 2.9 wird verwiesen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird für die in der Planzeichnung ausgewiesene Gewerbegebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 i.S.d. § 19 BauNVO festgesetzt.

2.2.2 Baumassenzahl (BMZ)

Für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Gewerbegebiete wird eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 i.S.d. § 21 BauNVO festgesetzt.

2.2.3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

2.2.3.1 Höhenlage

Die Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Geländeoberfläche im Gewerbegebiet getroffen. Das Höchstmaß der möglichen Geländegestaltung ist dem Punkt 2.5 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

2.2.3.2 Gebäudehöhe

Maßgebend für die zulässige Gebäudehöhe sind die in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen. Die Höhe wird gemessen von der hergestellten Geländeoberfläche bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

Bei Betriebsgebäuden darf die Oberkante der baulichen Anlagen auf 20 % des Baulandes der jeweiligen Parzelle auf maximal 20 m Höhe überschritten werden. Die Festsetzungen zu Dachformen und Neigungen sind weiterhin bindend.

Bauland ist: Die Fläche des Baugrundstücks, die in den in der Planzeichnung festgesetzten GE liegt.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

2.3.1 Betriebs- und Verwaltungsgebäude

Abweichende offene Bauweise (a): In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig. Sie haben gegenüber von öffentlichen, gliedernden Grünflächen einen Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

2.3.2 Wohngebäude

Im GE müssen frei stehende Wohngebäude i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter einen Mindestabstand von 8 m gegenüber den benachbarten Grundstücken aufweisen. Gegenüber von öffentlichen Grünflächen kann dieser Abstand auf 3 m reduziert werden. Ansonsten gelten die Regelungen der BayBO.

2.3.3 Abstandsflächen / Bezugspunkt / Grenzbebauung

Für die Ermittlung der Abstandsflächen sowie für Grenzbebauung gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Unterer Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhen zur Ermittlung der Abstandsflächen gem. (Bayerische Bauordnung) ist das hergestellte Gelände. Auf den Punkt 2.5 (Geländegestaltung) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

2.3.4 Freiflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im GE sind Nebenanlagen, insbesondere Einrichtungen zur Betreibung von Lagerflächen, zulässig (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig ist eine Befestigung von Flächen für die Erstellung von Stellplätzen, Lagerflächen, Werkhöfe, Zufahrten und Zugänge.

2.4 Zahl der zulässigen Geschosse von Wohngebäuden

Im GE sind für Wohngebäude i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO maximal 2 Vollgeschosse bei den Hauptgebäuden zulässig.

2.5 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

2.6 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit den Zweckbestimmungen *Fußweg* und *Feldweg* festgesetzt.

Die genaue Lage der Verkehrsflächen ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

2.7 Ruhender Verkehr

Der Stellplatznachweis für Betriebsgrundstücke ist entsprechend der Art und dem Maß der baulichen Nutzung gemäß Art. 47 BayBO zu erbringen. Auf die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl S. 910), zuletzt geändert durch § 2 V v. 08.07.2009, 332, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Der Stauraum vor Garagen muss mindesten 5 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie betragen.

2.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)

2.8.1 Dächer

Als Dacheindeckungen sind unbeschichtete Kupfer-, Blei- oder Zinkdeckungen nicht zulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Technische Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie.

2.8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Leuchtreklamen mit Blink- und Wechsellicht sind unzulässig.

Es darf keine Blendwirkung auf die Tirschenreuther Straße oder die B 15/ B 299 entstehen.

2.9 Grünordnerische Festsetzungen

2.9.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie wasserdurchlässiges Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das hier anfallende Niederschlagswasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

2.9.2 Grünflächen mit Zweckbestimmung naturnaher Regenrückhaltebecken

Rückhaltebecken sind in Erdbauweise zu erstellen, versiegelte Anlagenteile zur Vorbehandlung und überirdische Bauteile oder Nebengebäude sind nur auf einer Grundfläche von bis zu 10 m² zulässig. Zulässig sind nur Rückhaltebecken in Erdbauweise mit einer wasserundurchlässigen Böschungsbefestigung oder Dichtbahn mit Erdüberdeckung. Ablauf und Sohle des Beckens sind so auszubilden, dass eine rechnerische Restwassertiefe von 20 cm verbleibt.

2.9.3 Gliedernde Grünflächen und Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Fläche ist als Biotopfläche dauerhaft durch Pflegemaßnahmen zu erhalten.

Unterirdische Leitungen sind nur bei Wiederherstellung der natürlichen Oberfläche der Biotope zulässig. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Dünger ist nicht zulässig. Eine dauerhafte Bepflanzung mit Gehölzen ist nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt zulässig.

In der gliedernden öffentlichen Grünfläche an der Tirschenreuther Straße Ecke Erschließungsstraße sind gemäß Planzeichnung Bäume gemäß Pflanzliste 1 und 2 anzupflanzen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Auf die Freihaltung der notwendigen Sichtdreiecke aus Gründen der Verkehrssicherheit ist zu achten.

2.9.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Südwesten des Geltungsbereiches dienen der Einbindung der Bauflächen in Natur und Landschaft sowie der Randeingrünung.

Die Fläche im Bereich des nachrichtlich dargestellten Biotops dient als Art Puffer der gliedernden Grünfläche hin zur angrenzenden Baufläche.

Innerhalb dieser Flächen sind Sträucher gemäß der Pflanzliste 3 anzupflanzen.

2.9.5 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken, Grünflächenanteil (Mindestbegrünung)

Im GE sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt jeweils 10 % der gesamten Parzelle. Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen.

Mit Vorlage des Bauantrages ist ein Eingrünungsplan einzureichen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Pro 10 oberirdischen PKW – Stellplätzen ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung zu pflanzen und zu unterhalten.

Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum oder 5 Sträucher als Gruppe gem. Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen.

2.9.6 Pflanzenlisten

2.9.6.1 Pflanzenliste 1:

Pflanzenliste Bäume, Stammumfang mind. 18/20 cm als Hochstamm:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

2.9.6.2 Pflanzenliste 2:

Pflanzenliste Bäume Stammumfang mind. 16/20 cm als Hochstamm:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

2.9.6.2.1 Pflanzenliste 3:

Sträucher: Mindestqualität der Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe.

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

2.9.7 **Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festset-

zung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart.

2.9.8 Festsetzung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Ausgleich für das Biotop nach § 30 Abs. 4 BNatSchG

Der Ausgleichsflächenplan Flur Nr. 1274, Gemarkung Mitterteich, ist als Vermeidungsmaßnahme nach europäischer Artenschutzbestimmungen sowie als Ausgleich für das Biotop vor Bebauung des Gewerbegebiets umzusetzen.

Auf der Fläche sind Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung nicht zulässig.

Die Fläche ist als Extensiv- und Feuchtwiese zu entwickeln (grün in der Plandarstellung) und dauerhaft durch Pflegemahd zu erhalten. Auf der Fläche ist eine zentrale flache, mähbare Mulde anzulegen. Am Ufer des Seibertsbaches sind Uferabflachungen und ein extensiv gepflegter Ufersaum anzulegen (blau in der Plandarstellung):



Luftbild mit Darstellung der Vermeidungsmaßnahme und dem Ausgleich für das Biotop auf Flur Nr. 1274, Gemarkung Mitterteich

2.9.9 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft wird gem. § 9 Abs.1a BauGB vom Ökokonto der Stadt aus Flur Nr. 713, Gemarkung Mähring, Gemeinde Mähring, eine Fläche von 10.540 m² festgesetzt. Aufgrund der ökologischen Verzinsung von 21 % werden von der festgesetzten Ökokontofläche insgesamt 8.325,6 m² abgebucht.

Diese Ausgleichsfläche wird allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Die im Ökokonto festgesetzten Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Textliche Hinweise (Teil C)

Bauanträge / Höhenentwicklung

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände stets genau darzustellen.

Biotopfläche

In der Planzeichnung ist eine biotopartige Fläche nachrichtlich dargestellt. Diese Fläche ist zum Zeitpunkt der Planfassung nicht amtlich als gesetzlich geschützt kartiert, ein Teilbereich entspricht jedoch dem § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG zum Zeitpunkt der Planfassung.

Die vorhandene Biotopfläche (Grünfläche) ist soweit als möglich zu erhalten, der offene Graben ist zu belassen und soll Richtung Süden bis zum Wendehammer erweitert werden. Die Oberflächenentwässerung ist in den Graben einzuleiten. Für die Durchführung dieser Maßnahme ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Die vorhandene Biotopfläche darf nicht mehr als erforderlich beeinträchtigt werden, während der Bauzeit ist die Fläche eindeutig zu kennzeichnen und darf nicht als Lagerfläche etc. verwendet werden. Der offene Graben ist naturnah zu belassen bzw. zu gestalten, er darf nicht befestigt werden (auch keine Sohlbefestigung). Die Fläche ist als extensives Strukturelement zu erhalten und in Abstimmung mit der UNB zu pflegen.

Näheres zur Ableitung des auf der angrenzenden Baufläche anfallenden Niederschlagswassers siehe Punkt „Schichten- und Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser“.

Pflanzungen und Nutzungen im Bereich von Leitungstrassen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Innerhalb der nachrichtlich dargestellten Schutzzonen der Leitungstrassen sind Bauarbeiten, der Einsatz von Baumaschinen sowie Veränderungen des Niveaus nur eingeschränkt bzw. unter bestimmten Sicherheitsvorkehrungen möglich.

Denkmalpflege / Archäologische Bodenfunde (Bodendenkmäler)

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten dennoch welche aufgefunden werden, sind die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten.

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im Hinblick auf die Anforderungen bei Bebauungen wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund-, Grundwasser- und Sickerwasserhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

Bergbau

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass in der Umgebung des Vorhabens alter Bergbau dokumentiert ist. Das Vorhandensein weiterer hier nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei den einzelnen Baugrunduntersuchungen und der Untersuchung des Untergrundes muss ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen, Auffüllungen etc.) zu achten und die Baugruben von einem Sachverständigen abnehmen zu lassen. Bei Hinweisen auf alten Bergbau ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Schichten- und Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser abfließen kann.

Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden sind erforderlich. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen, sodass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem künftigen Baugebiet darf nicht auf Bundesstraßen-Grund und nicht in vorhandene Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße B 299 abgeleitet werden.

Für die Parzelle, die direkt an die Biotopfläche angrenzt, besteht die Möglichkeit einer offenen Einleitung des Oberflächenwassers in die Biotopfläche. Hierzu sind ggf. Auffüllungsarbeiten im Bereich der Parzelle erforderlich. Gemäß der Erschließungsplanung ist für die Regenwasserableitung dieser Parzelle eine einzelne Haltung mit einer direkten Einleitung in das festgesetzte Regenrückhaltebecken vorgesehen. Diese Haltung muss im Zuge der Erschließung nicht zwingend zeitgleich mit hergestellt werden, sondern kann auch nachträglich, bei Vorliegen eines detaillierten Entwässerungsplanes der Parzelle, mit errichtet werden.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist bei Beachtung der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 nach § 46 WHG in Verbindung mit Art. 29 BayWG und der "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, erlaubnisfrei möglich und der Ableitung vorzuziehen. Die Ableitung in ein oberirdisches Gewässer ist bei Beachtung der Technischen Regeln (TREN OG) nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 BayWG erlaubnisfrei möglich, sofern eine Versickerung nicht möglich ist. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung des Entwässerungssystems wird eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine punktuelle Versickerung zu empfehlen.

Ist eine flächenhafte Versickerung (z.B. breitflächige Versickerung oder Versickerung über Versickerungsmulden) nicht möglich, ist eine linienhafte Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Unterirdischen Versickerungsanlagen ist, zum Schutz von Boden und Grundwasser, in jedem Falle eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Die punktuelle Versickerung über einen Sickerschacht ist nur möglich, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte oder linienförmige Versickerung ausschließen.

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und den Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.

Schmutzwasser wird über ein gemeindliches Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung von Ebenen unter der für die Bauparzelle angegebenen Höhenkote ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen (Straßenoberkante) und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der angegebenen Höhenkote durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung) sowie Aufgrabungen und Bohrungen zur Erdwärmenutzung sind dem Landratsamt Tirschenreuth (Sachgebiet Wasserrecht) vorher anzuzeigen, da hier weitere Anforderungen auf Grundlage der Wassergesetze (WHG, BayWG, VAWS) möglich sind oder wasserrechtliche Genehmigungen unabhängig anderer Rechtsbereiche erforderlich sein können. Entsprechende Formulare können kostenfrei auf www.kreis-tir.de bezogen werden.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Nach Angaben der Bayernwerk AG, müssen im überplanten Bereich Niederspannungskabel verlegt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, um die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit zu gewährleisten. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Im Bereich der Ferngasleitung DN 300 der Ferngas Netzgesellschaft (FGN) ist das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs-

plänen und Bebauungsplänen“ der Open Grid Europe GmbH zu beachten, dem Anregungen und Hinweise zu entnehmen sind. In diesem Zusammenhang weist die PLEdoc GmbH auf folgendes hin:

- Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.
- Im Endausbau von Straßen darf eine Rohrscheitel-Überdeckung von 1,0 m nicht unterschritten werden. Andererseits sollte eine Deckung von mehr als 2,0 m nicht vorhanden sein.
- Der im Projektbereich angeordnete Schilderpfahl (SPF) mit Messkontakten (SMK) muss aufgrund des Bauvorhabens ggf. versetzt werden. Wir weisen darauf hin, dass ein Versetzen der vorgenannten Leitungseinrichtungen nur durch das Fachpersonal der Open Grid Europe GmbH erfolgen darf.
- Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von 2,5 m rechts und links neben der Leitung angepflanzt werden. Anzustreben ist ein Pflanzabstand außerhalb des Schutzstreifens, damit bei einer Aufgrabung der entsprechenden Leitung zu Reparatur- und Wartungszwecken das Wurzelwerk nicht geschädigt wird.

Immissionsschutz

Die im Gebiet zulässigen Wohnungen sind Geräuschimmissionen sowohl aus dem Gewerbegebiet selbst (Gewerbelärm) als auch von der südlich vorbeiführenden Bundesstraße B 299 (Verkehrslärm) ausgesetzt. Hinsichtlich des Gewerbelärms gelten für sie die Immissionsrichtwerte der Nrn. 6.1 Buchstabe b) und 6.2 TA Lärm. Diese Werte sollten auch für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden.

Der in den Festsetzungen geforderte schalltechnische Nachweis kann insbesondere durch die Vorlage eines Untersuchungsberichts eines entsprechend qualifizierten Gutachterbüros erfolgen. Werden zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte Schallschutzmaßnahmen erforderlich, können diese als aktive (Abschirmungen) oder als passive (Schallschutzfenster, ggf. mit Lüftungseinrichtungen) Maßnahmen ausgeführt werden.

Abklärung
mit
LRA
Immission

Aufgrund der nördlich des Geltungsbereiches vorhandenen allgemeinen Wohngebiete sind Gewerbebetriebe, die auf Grund ihres Emissionspotentials erheblich störend auf ihre Umgebung einwirken nicht zulässig. Hierzu zählen insbesondere Betriebe mit LKW-Fahrverkehr und sonstigen „lauten“ Aktivitäten (Ladevorgänge, ...) im Freien zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr). Den Bauwerbern wird empfohlen, bei störenden Betriebsarten vorrangig auf die Flächen im südlichen Teil des GE-Gebiets abzustellen. Auf die Möglichkeiten einer Eigenabschirmung hin zu den schutzwürdigen Wohnnutzungen wird verwiesen. Gegebenenfalls ist bei Nachtbetrieb ein schalltechnischer Nachweis zur Gebietsverträglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens notwendig.

Die künftigen Bauwerber sind darauf hinzuweisen, dass die Parzellen im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße liegen. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Nutz- bzw. Wohnwertes durch Immissionen seitens des gegenwärtigen oder zu erwartenden Verkehrsaufkommens folgen aus der Standortwahl als einem vom Bauwerber zu vertretenden Verhalten und sind daher entschädigungslos hinzunehmen.

Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

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

Im Baugebiet ist mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

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

Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantenetz 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 1.600 l/min. Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Derzeit sind im Plangebiet keine Altlasten oder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Erschließung

Direkte Grundstückszufahrten bzw. -zugänge zur freien Strecke der Bundesstraße B 299 (Ortsumgehung und Anschlussarm) dürfen nicht angelegt werden.

Planverfasser: Dipl. Ing. FH Bernhard Bartsch
Stadtplaner SRL
Landschaftsarchitekt BDLA
Pommernstraße 20
93073 Neutraubling

Neutraubling, den 15.10.15

DIPL.-ING. (FH) B. BARTSCH
POMMERNSTR. 20
93073 NEUTRAUBLING

.....
(Stempel / Unterschrift)

Stadt Mitterteich

vertreten durch
Bürgermeister Roland Grillmeier
Kirchplatz 12
95666 Mitterteich

Mitterteich, den 22. Okt. 2015

STADT MITTERTEICH

.....
(Stempel / Unterschrift)

Grillmeier
Bürgermeister



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

GE und GBF „Tirschenreuther Straße -
Kreisverkehr B 15/B 299“



Stadt Mitterteich

Landkreis Tirschenreuth

Regierungsbezirk Oberpfalz

Begründung mit Umweltbericht (Teil D)

Fassung: 18.05.2015

Inhaltsverzeichnis

1.	STÄDTEBAU	4
1.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.2	Lage und Dimension des Planungsgebiets	4
1.3	Erfordernis der Ausweisung, Zweckbestimmung, städtebauliche Zielvorstellung, Landes- und Regionalplanung	4
1.4	Standortentscheidung / Alternativen	6
1.6	Konzeption und bauliche Gestaltung	8
1.7	Derzeitige Nutzung, Geländehöhen	8
1.8	Verkehrsanbindung	8
1.9	Ver- und Entsorgung	9
	1.9.1 Wasserver- und -entsorgung	9
	1.9.2 Stromversorgung	9
	1.9.3 Telekommunikation	9
	1.9.4 Brand- und Katastrophenschutz	9
	1.9.5 Abfallbeseitigung	9
1.10	Denkmalschutz	9
1.11	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung	10
1.12	Belange des Umweltschutzes	10
1.13	Schutzgebiete - Europäischer Gebietsschutz	10
2.	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	11
2.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen	11
	2.1.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs	12
2.2	Spezielle artenschutzrechtliche Belange	12
	2.2.1 Vorbemerkungen	12
	2.2.2 Wirkungen des Vorhabens	13
	2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung	14
	2.2.4 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	14
	2.2.5 Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	16
	2.2.6 Zusammenfassendes Fazit	16
3.	ANLAGE - UMWELTBERICHT	17
3.1	Beschreibung der Planung	17
	3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	17
	3.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	17
3.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	18
	3.2.1 Landesplanung / Regionalplanung	18
	3.2.2 Landschaftsplan	19
	3.2.3 Sonstige Fachpläne	19
3.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	20
	3.3.1 Schutzgut Mensch	20
	3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
	3.3.3 Schutzgut Boden	20
	3.3.4 Schutzgut Wasser	21
	3.3.5 Schutzgut Klima/Luft	21
	3.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	21
	3.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	22

3.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	22
3.4.1	Schutzgut Mensch.....	22
3.4.2	Schutzgut Tiere/Pflanzen	23
3.4.3	Schutzgut Boden	24
3.4.4	Schutzgut Wasser.....	24
3.4.5	Schutzgut Klima/Luft.....	24
3.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	24
3.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
3.4.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	26
3.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
3.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	26
3.6	Zusätzliche Angaben.....	26
3.6.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	26
3.6.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	27

1. STÄDTEBAU

1.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Planungsfläche ist im Wesentlichen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich enthalten. Der Flächennutzungsplan konnte den Planungsbereich zum Zeitpunkt der Genehmigung auf die noch nicht abgeschlossene Straßenneuplanung (Kreisverkehr) des Bereiches der Bundesstraßen B 15 - B 299 nicht abschließend konkret darstellen. Die vorliegende Bauleitplanung erfolgt durch eine FNP-Deckblattänderung zur Arrondierung des Gebietes und zur Konkretisierung einer zwischenzeitlich notwendigen Gemeinbedarfsfläche für eine Rettungswache sowie die dazugehörige Bebauungsplanung. Der Umfang der Bebauungsplanung ist an den absehbaren Bedarf angepasst.

Eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist durch das Parallelverfahren gesichert.

1.2 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Entwicklungsfläche liegt am südöstlichen Ortsrand von Mitterteich.



Übersichtslageplan TK 50 mit Lage der Planungsfläche (rot) (Quelle: BayernAtlasPlus, Zugriff: 08.01.2015)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 27.015 m² bzw. 2,7 ha.

1.3 Erfordernis der Ausweisung, Zweckbestimmung, städtebauliche Zielvorstellung, Landes- und Regionalplanung

Im östlichen Landkreis Tirschenreuth ist zur Einhaltung der Krankenrettungsfristen eine Rettungswache erforderlich. Der Standort ergab sich aus den Hilfsfristen und der regionalen Straßensituation. Der Baubeginn ist im Jahr 2015 vorgesehen. Mit dem gewählten Standort an der Tirschenreuther Straße ist ein schneller Einsatz durch die gute Anbindung über den Kreisverkehr an die B 15 und die B 299 an die überörtlichen Straßen sowie die Autobahn A 93 gesichert.

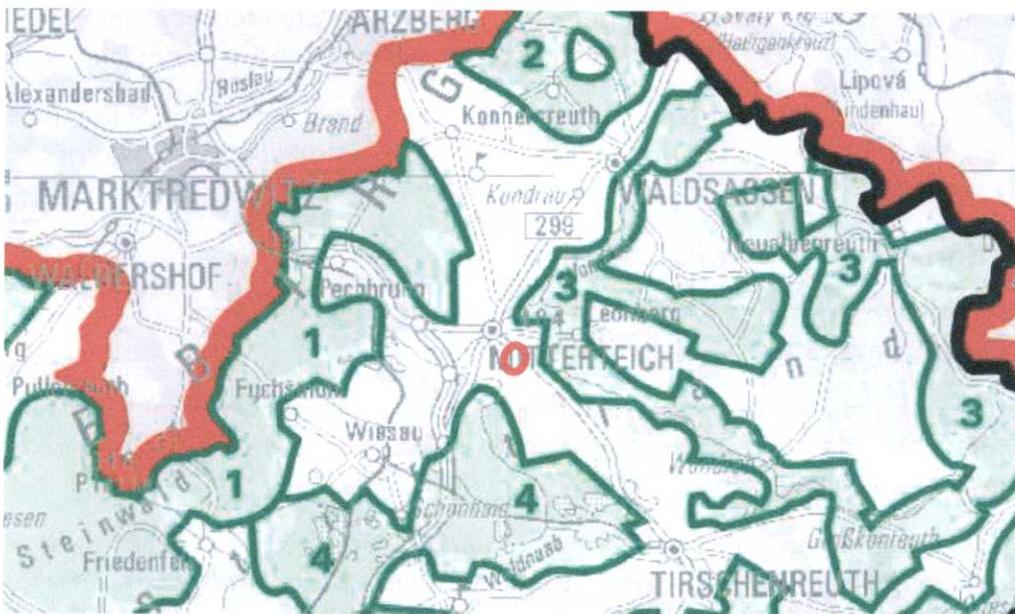
Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt als größere Gewerbeentwicklungsfläche beinhaltet. Die Arrondierung der Darstellung durch eine FNP-Deckblattänderung

ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der zwischenzeitlich neu erstellten Straßensituation an der südöstlichen Stadtzufahrt zu gewährleisten.

Die Anordnung der einzelnen Nutzungen erfolgt so, dass für die Rettungswache eine direkte Zufahrt an das bestehende, überörtliche Straßensystem sichergestellt ist. Über gleichen Straßenanschluss erfolgt die Zufahrt für die anschließende gewerbliche Entwicklung, ohne die nördlich angrenzenden Siedlungsflächen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Ablieferverkehr zu beeinträchtigen. Somit ist eine leistungsstarke Anbindung an das überörtliche Straßensystem auch bei langfristig größerer Gewerbeflächenentwicklung möglich.

Neben der Rettungswache bestehen weitere konkrete Anfragen für gewerbliche Nutzungen.

Die Planungsflächen liegen außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten gemäß **Regionalplan**.



Regionalplan Oberpfalz Nord 2009, Begründungskarte 3: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Die Stadt Mitterteich ist regionalplanerisch als Unterzentrum eingestuft.

Die regionale Wirtschaftsstruktur soll lt. Regionalplan so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die wirtschaftliche Leistungskraft nachhaltig gestärkt wird. Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch die Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung bereits ansässiger Betriebe zu schaffen.

Auf ein vermehrtes Angebot von vielseitigen, zukunftsorientierten und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen soll im Lkr. Tirschenreuth hingewirkt werden.

Im Mittelbereich sollen bevorzugt die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die aus der Öffnung der Grenze zur Tschechischen Republik sich ergebenden Impulse für eine Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft genutzt werden können.

Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2013:

3 Siedlungsstruktur:

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

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

- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.*

Für die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche war neben den Standortanforderungen zur Einhaltung der Hilfsfristen auch eine ausreichende Siedlungsanbindung erforderlich.

Durch die Lage zwischen den bebauten Bereichen „Rohrstaude“ und „Ziegelhütte“ ist eine Siedlungsanbindung für die Gemeinbedarfsfläche und das anschließende Gewerbegebiet gegeben.

1.4 Standortentscheidung / Alternativen

Für die Standortfrage der gewerblichen und Gemeinbedarfsnutzung waren aus städtebaulichen Gründen folgende Aspekte von Bedeutung:

- Für die Rettungswache war die Einhaltung der Hilfsfristen ausschlaggebend für die Standortwahl. Die Anfahrt der Wache sollte direkt über eine überörtliche Verkehrsachse und ohne notwendige Ortsdurchfahrt möglich sein.
- Für die gewerblichen Nutzungen war eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem notwendig. Für diese Nutzung ergäben sich im Stadtgebiet alternative Standorte, insbesondere nördlich der Carl-Zeiß-Straße im Bereich Birkigt. Diese Fläche steht für diese Nutzung jedoch nicht zur Verfügung.
- Die Flur-Nr. 150/5 an der Martin-Zehendner-Straße ist als Innenentwicklungspotential für die benötigten Nutzungen zu klein.
- Die Flächen an der Porzelliner und Tirschenreuther Straße sind als Mischgebiet für verkehrsintensive gewerbliche Nutzungen nicht geeignet. In diesem Bereich verfolgt die Stadt andere Nutzungsziele.
- An der Mühlenstraße steht die Gemengelage mit Wohnnutzungen den angestrebten Nutzungen entgegen.
- Die Flächen zwischen Mittelmühle und Waldsassener Straße kommen wegen der Nichteinhaltung der erforderlichen Hilfsfristen ebenfalls nicht in Frage. Dies gilt auch für die Flächen zwischen dem Sportplatz und der Waldsassener Straße.
- Weitere Konversionsflächen stehen nach Kenntnisstand des Planverfassers derzeit nicht zur Verfügung.

Im Rahmen der städtebaulichen Standortentscheidung sind die Möglichkeiten des vorbeugenden Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Am gewählten Standort ist der Nutzungskonflikt zur Wohnbebauung Rohrstaude durch die zwischengeschaltete Gemeinbedarfsfläche weitgehend abgeschirmt. Im Bebauungsplanverfahren war zu prüfen, ob die gemischte Nutzung an der Ziegelhütte eine ausreichende Konfliktbewältigung möglich macht. Ebenso ist eine schalltechnische Beurteilung der Gewerbeflächen im Aufstellungsverfahren im Rahmen der Konfliktbewältigung und der Abwägung der verschiedenen Belange erfolgt.

Andere Standortalternativen mit größerer Entfernung zu Bestandsgebieten mit Wohnnutzung kommen nicht in Frage, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Die alternativen Standorte an der Marktedwitzer Straße am westlichen Ortsrand sind im Flächennutzungsplan nicht beinhaltet. Zudem wäre der Standort für die Rettungswache nicht geeignet.

Die Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen durch die vorliegende Bauleitplanung ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB somit unvermeidbar.

Es bestand noch eine städtebauliche Entwurfsalternative mit alternativer interner Erschließung sowie mit Anbindung der gesamten Baufläche an den bestehenden Kreisverkehr. Diese Variante wurde jedoch nicht weiterverfolgt, da der Höhenunterschied zwischen dem Planungsgelände und dem Kreisverkehr technisch kaum zu bewältigen war. Eine Alternative mit Erschließung über den bestehenden Flurweg entlang der Ost- und Südgrenze des Baugebiets wurde aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiterverfolgt. Bei dieser Variante wäre zudem der Straßenanschluss an die Tirschenreutherstraße nach den Regeln der Straßenbauplanung nur sehr schwer möglich gewesen.

1.5 Vorrang der Innenentwicklung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (vgl. LEP 2013).

Die Stadt Mitterteich ist weiterhin bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Hierfür konnten in den vergangenen Jahren am Hauptort etliche Brachflächen und Konversionen neu gewerblich genutzt werden.

Weitere, größere Innenentwicklungspotenziale bestehen für die gewerbliche Entwicklung derzeit nicht.

Im westlichen Teil des Hauptortes bestehen im Bereich Birkigt Bebauungspläne, die in Teilbereichen noch unbebaut sind. In diesen Bereichen sind jedoch Erweiterungsoptionen von vorhandenen Betrieben vorhanden, die eine Entwicklung entsprechend dem vorliegenden Bedarf verhindern. Des Weiteren bestehen bei einigen Flächen keine Möglichkeiten des Erwerbs. Somit ist die Stadt mit gezwungen, für den vorliegenden Bedarf im Anschluss an den sinnvollen Standort der neuen Rettungswache diese Gemeinbedarfsfläche maßvoll durch eine Gewerbeentwicklung zu ergänzen.

Die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist somit unumgänglich.

1.6 Konzeption und bauliche Gestaltung

Die städtebauliche Entwurfsplanung ist so angelegt, dass eine flexible, abschnittsweise Erweiterung bedarfsgerecht erfolgen kann. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt nach einem Anschluss an die Tirschenreuther Straße über eine interne Erschließungsstraße, die ausreichend breit vorgesehen wird und die zu beiden Seiten die Gemeinbedarfsfläche und die Gewerbeflächen erschließt. Damit ist eine wirtschaftliche und bodenschonende Erschließung gesichert.

Am Übergang zu einem möglichen weiteren Entwicklungsabschnitt liegt eine öffentliche gliedernde Grünfläche, die bei einer Gewerbegebietserweiterung in dieser Richtung als Erschließungsanschluss genutzt werden kann. Am tiefsten Punkt des Geländes sind Grünfläche zum Erhalt der bestehenden Naßwiese und zur Anlage einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen.

Die Flächenaufteilung ergibt sich im Wesentlichen durch die beiden vorhandenen Leitungen (Gas- und Stromfreileitung) und den entsprechend einzuhaltenden Schutzstreifen.

Eine Erweiterung der Gewerbefläche ist im Südwesten möglich. Langfristig sollte diese Erweiterung Richtung Norden verlaufen, um eine zusammenhängende Siedlungsfläche zu schaffen. Dabei sind die Vorgaben des § 50 BImSchG einzuhalten.

Das Konzept ermöglicht es, die Abwasserentsorgung weitgehend in den öffentlichen Straßen sowie in den Grünflächen zu führen.

Durch die geländebedingt tiefere Lage der Fläche gegenüber den Hauptverkehrsstraßen kann eine städtebaulich ungünstige Höhenentwicklung vermieden werden.

Nutzungseinschränkungen aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen nach § 8 BauNVO sind nur geringfügig notwendig. Primär soll das Gewerbegebiet den örtlichen, produzierenden und Handwerksbetrieben dienen.

Die konkrete Festlegung der Zweckbestimmung zur Gemeinbedarfsfläche war aufgrund des langfristig sinnvollen Standorts einer Rettungswache zur Einhaltung der Rettungszeiten erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hinsichtlich GRZ und BMZ an den zulässigen Obergrenzen, um eine flächensparende Entwicklung zu ermöglichen.

Um eine möglichst flexible Nutzung durch Gewerbebetriebe zu ermöglichen, sind die baugestalterischen Festsetzungen auf ein Mindestmaß beschränkt.

1.7 Derzeitige Nutzung, Geländehöhen

Die vorliegende Planungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Wechsel- und Intensivgrünland genutzt. Ökologisch hochwertige Lebensraumstrukturen sind im Randbereich durch eine feuchte Wiesenmulde im Teilbereich der Fl.-Nr. 712/3 vorhanden.

1.8 Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet wird durch den Anschluss an die Tirschenreuther Straße erschlossen.

Die Erreichbarkeit des bestehenden Flurweges bleibt gesichert.

1.9 Ver- und Entsorgung

1.9.1 Wasserver- und -entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen gepufferten Anschluss an die bestehenden Leitungen in der Straße „Ziegelhütte“. Eine erschließungstechnische Vorplanung besteht.

Das **Regenwasser** von Dach- und Freiflächen soll im Planungsgebiet möglichst auf den Flächen versickert und gepuffert werden. Nicht verunreinigtes bzw. vorgereinigtes Niederschlagswasser soll über geeignete Maßnahmen vor Ort zurückgehalten, z. T. verdunstet und über ein naturnahes Rückhaltebecken am Westrand der Planungsfläche gedrosselt an die bestehenden Leitungen abgegeben werden.

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

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

1.9.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das bestehende Netz angebunden und ausgebaut werden. Es kann, je nach Leistungsbedarf und Erweiterungsabschnitt, die Errichtung einer neuen Transformatorstation sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden.

Die beiden vorhandenen Leitungen (Gas und Stromfreileitung) sind nachrichtlich mit den jeweiligen Schutzstreifen dargestellt.

1.9.3 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden Straßen aus möglich.

1.9.4 Brand- und Katastrophenschutz

Die Feuerwehr Mitterteich ist hinsichtlich Personalstärke, Ausbildung und Ausstattung für das Planungsgebiet ausreichend vorbereitet. Die Hinzuziehung der örtlichen Feuerwehr und des Kreisbrandrates ist im Rahmen der Beteiligungen des Bauleitplanverfahrens vorgesehen.

1.9.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis. Die Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen für den Müllentsorgungsverkehr.

1.10 Denkmalschutz

Bodendenkmäler:

Informationen über Bodendenkmäler liegen gem. der Sachdatenbank der Bayerischen Vermessungsverwaltung BayernViewerPlus innerhalb des Änderungsbereiches nicht vor.

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

Baudenkmäler:

Mögliche Auswirkungen auf vorhandene, landschaftsprägende Baudenkmäler werden im Umweltbericht geprüft. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

1.11 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

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

An vorhandene Erschließungsanlagen kann angeknüpft werden.

Die Flächen werden durch die Gemeinde erworben.

1.12 Belange des Umweltschutzes

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

1.13 Schutzgebiete - Europäischer Gebietsschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach BNatSchG bzw. europäischen Schutzgebieten.

2. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

2.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren vor allem dazu dienen, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden, vorhandene, ökologisch wertvolle Flächen weitgehend zu erhalten und eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen.

Innerhalb der Bauparzellen gewährleistet die Festsetzung einer Mindestbegrünung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Festsetzungen zu den Versiegelungen mindern die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Luft (§ 1 Abs. 6, Ziff. 7a BauGB).

Die Eingriffsflächen der vorgesehenen Bauflächen und Erschließungen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Wechselgrünland und Intensivgrünland, z.T. Feuchtgrünland	gering - mittel
Boden	anthropogen überprägter Boden meist mit Dauerbewuchs, ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittel
Wasser	Vermutlich mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstand, mäßige Bedeutung für den Grundwasserhaushalt aufgrund des Bewuchses; Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden. Oberflächengewässer nicht vorhanden	mittel
Klima/Luft	Fläche ohne Klimaausgleichs- und Kaltluftproduktion für besiedelte Bereiche, keine wesentliche Bedeutung für das Lokalklima	gering
Landschaftsbild	Ebene Lage am uneinheitlichen Ortsrand, keine exponierte Lage oder weit einsehbare Kuppenlage, kaum Fernwirkung, Vorbelastung durch Bebauung, Leitungen und Straßen	gering
Zusammengefasst:		gering - mittel

2.1.1 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht beschrieben.

Als Eingriffsfläche wird das zu versiegelnde Plangebiet, d.h. alle Bauparzellen inkl. der neuen Verkehrsflächen, angesetzt. Ausgenommen sind bereits bestehende Verkehrsflächen (Bereich Tirschenreuther Str., bestehender Feldweg), gliedernde Grünflächen und Flächen mit Pflanzbindungen.

Die Eingriffsfläche umfasst 23.422 m² und gliedert sich wie folgt:

Bauparzellen:	20.111 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	2.979 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Feld- u. Fußweg):	332 m ²
Gliedernde Grünflächen:	2.223 m ²
Flächen zur Anpflanzung:	436 m ²

2.1.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs ergab:

Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang
23.422 m ²	0,45*	10.540 m ²

*erhöhter Versiegelungs- und Nutzungsgrad mit Vermeidungsmaßnahmen

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

2.1.3 Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung § 15 (2) i.V.m. § 18 (1) BNatSchG

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 10.540 m² wird aus dem Ökokonto der Stadt Mittereich abgebucht. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche des Flurstückes mit der Nummer 713, Gemarkung Mähring, Gemeinde Mähring. Die Ausgleichsfläche wird allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1 a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Die ökologische Verzinsung der Ausgleichsfläche stellt sich wie folgt dar:

Jahr 2015	Benötigter Ausgleichsflächenumfang	Verzinsung 21 %	Abbuchung vom Ökokonto
Bebauungsplan GE GBF „Tirschenreuther Straße / Kreisverkehr B 15/B 299“	10.540 m ²	abzgl. 2.213,4 m ²	8.326,6 m ²

Auf der genannten Fläche wurden u.a. Gewässerrenaturierungsmaßnahmen und Gehölzpflanzungen, z.B. Hecken, Obstbaumreihe, durchgeführt.

2.2 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

2.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch Bestandsaufnahmen bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben.

Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Die artenschutzrechtlichen Tötungs- und Störungsverbote nach §44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG gelten in der Bauleitplanung nicht uneingeschränkt. Die Verbotstatbestände sind nach §44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG in den Fällen im Plangebiet nicht erfüllt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese „CEF“-Maßnahmen können nach §1 a Abs. 3 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden.¹

Zu beachten ist auch, dass die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung auf Ebene der Bauleitplanung mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit nicht abgeschlossen ist, sondern gesondert nach §44, 45, 67 BNatSchG erfolgt. Einzelfragen können im baurechtlichen Genehmigungsverfahren feinjustiert werden.²

Der Bebauungsplan darf lediglich nicht an unüberwindbaren Anforderungen des Artenschutzes scheitern. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist demnach über die allgemeine Abwägung hinaus zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorgaben dem Bebauungsplan grundsätzlich oder unüberwindbar entgegen stehen.

2.2.2 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können. Das Bauleitplanverfahren, insbesondere der Bebauungsplan ermöglicht dem Grundstückseigentümer durch die Festsetzungen die Beseitigung der vorhandenen Struktur- und Lebensraumtypen. Insbesondere sind die Lebensräume der festgestellten Arten betroffen. Während der Bauphase sind über die Flächeninanspruchnahme hinaus Lärm- und Erschütterungseinwirkungen zu erwarten. Nach Umsetzung der zulässigen Nutzung werden dauerhafte Flächenveränderungen vorliegen. Das Landschaftsbild wird sich verändern. Die Nutzung wird geändert, der landwirtschaftlichen Nutzung wird die Nutzung als Gewerbegebiet folgen. Neben den baubedingten Auswirkungen sind somit auch Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten. Durch die Nutzung des Geländes werden Einzäunungen und geänderte Erschließungseinrichtungen notwendig. Zusätzlicher Fahrverkehr ist nicht auszuschließen. Es ist von zusätzlichen Beleuchtungen der baulichen Anlage auszugehen. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt richten sich nach den Regeln der Technik. Außerhalb des Planungsgebietes ist nach dem Vorentwurf der Erschließungsplanung von keinen Änderungen auszugehen. Der Boden wird durch die baulichen Anlagen nicht vollständig versiegelt, jedoch verändert. Kleinräumige Änderungen des Lokalklimas sind nicht auszuschließen. Die optischen Veränderungen sind dauerhaft während der Nutzungszeit. Das Unfallrisiko ist bei Einhaltung der technischen Regeln und Vorschriften eher gering. Beinhaltet sind auch natur-schutzrechtlich notwendige Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung von Ökokontoflächen.

Die genannten Auswirkungen werden durch den Bebauungsplan bei Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen und bei Bebauung und Nutzung erfolgen.

¹ BVerwG, Urteil vom 19.9.2002 – 4 CN 1.02

² STÜER, in: Battis/Söfker/Stüer, FS für Krautzberger, 2008

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden für den nachfolgenden Bebauungsplan vorgeschlagen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V1** Verbesserung der Nahrungshabitate im nahen Horstumfeld des Weißstorch zum Ausgleich der Verschlechterung der Nahrungshabitate im weiteren Horstumfeld

2.2.4 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2 der Formblätter): Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL festgestellt.

Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie konnten nicht festgestellt werden.

Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögel oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot (s. Nr. 2.2 der Formblätter): Erhebliches Stören von Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot (s. Nr. 2.3 der Formblätter): Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Die Verletzung oder Tötung von Vögel und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Weißstorch (*Ciconia ciconia*)

Europäische Vogelart nach VRL

1 Grundinformationen

Art im UG nachgewiesen potenziell möglich

Status: potenzieller Brutvogel

Erhaltungszustand der Art auf Ebene der kontinentalen Biogeographischen Region Bayerns

günstig ungünstig – unzureichend ungünstig – schlecht

Ein möglicher Brutplatz des Weißstorch befindet sich in ca. 1,7 bis 2 km Entfernung zum Planungsgebiet im westlichen Teil des Stadtgebiets.

Lokale Population:

Als lokale Population wird der Bestand im nordöstlichen Landkreis zugrundegelegt.

Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird demnach bewertet mit:

hervorragend (A) gut (B) mittel – schlecht /unbestimmbar (C)

2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern sind dann nicht zu erwarten, wenn vor Baufeldräumung durch eine Begehung das Brutvorkommen ausgeschlossen werden kann

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Schädigungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Die Planungsflächen haben eine nachrangige Bedeutung als Nahrungshabitat. Da im näheren Umfeld des Brutplatzes ausreichend Nahrungsflächen vorliegen kann davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Weißstorch-Population nicht erheblich verschlechtert.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

- V1 Verbesserung von Nahrungshabitaten im näheren Umfeld (500 bis 700 m) des Brutplatzes

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2.5 Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

2.2.6 Zusammenfassendes Fazit

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch das geplanten Gewerbegebiet mit Gemeinbedarfsfläche (vorliegender Bebauungsplan) bei Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

3. ANLAGE - UMWELTBERICHT

3.1 Beschreibung der Planung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Bauleitplanung ist es, den derzeit konkret vorhandenen Bedarf an einer Rettungswache sowie weiteren Gewerbebetrieben an städtebaulich geeigneter Stelle zu decken.

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

Der Bebauungsplan umfasst Gesamtgröße von ca. 2,7 ha.

3.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Für die Standortfrage der gewerblichen und Gemeinbedarfsnutzung waren aus städtebaulichen Gründen folgende Aspekte von Bedeutung:

- Für die Rettungswache war die Einhaltung der Hilfsfristen ausschlaggebend für die Standortwahl. Die Anfahrt der Wache sollte direkt über eine überörtliche Verkehrsachse und ohne notwendige Ortsdurchfahrt möglich sein.
- Für die gewerblichen Nutzungen war eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem notwendig. Für diese Nutzung ergäben sich im Stadtgebiet alternative Standorte, insbesondere nördlich der Carl-Zeiß-Straße im Bereich Birkigt. Diese Fläche steht für diese Nutzung jedoch nicht zur Verfügung.
- Die Flur-Nr. 150/5 an der Martin-Zehendner-Straße ist als Innenentwicklungspotential für die benötigten Nutzungen zu klein.
- Die Flächen an der Porzelliner und Tirschenreuther Straße sind als Mischgebiet für verkehrsentensive gewerbliche Nutzungen nicht geeignet. In diesem Bereich verfolgt die Stadt andere Nutzungsziele.
- An der Mühlenstraße steht die Gemengelage mit Wohnnutzungen den angestrebten Nutzungen entgegen.
- Die Flächen zwischen Mittelmühle und Waldsassener Straße kommen wegen der Nichteinhaltung der erforderlichen Hilfsfristen ebenfalls nicht in Frage. Dies gilt auch für die Flächen zwischen dem Sportplatz und der Waldsassener Straße.
- Weitere Konversionsflächen stehen nach Kenntnisstand des Planverfassers derzeit nicht zur Verfügung.

Im Rahmen der städtebaulichen Standortentscheidung sind die Möglichkeiten des vorbeugenden Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Am gewählten Standort ist der Nutzungskonflikt zur Wohnbebauung Rohrstaude durch die zwischengeschaltete Gemeinbedarfsfläche weitgehend abgeschirmt. Im Bebauungsplanverfahren war zu prüfen, ob die gemischte Nutzung an der Ziegelhütte eine ausreichende Konfliktbewältigung möglich macht. Ebenso ist eine schalltechnische Beurteilung der Gewerbeflächen im Aufstellungsverfahren im Rahmen der Konfliktbewältigung und der Abwägung der verschiedenen Belange erfolgt.

Andere Standortalternativen mit größerer Entfernung zu Bestandsgebieten mit Wohnnutzung kommen nicht in Frage, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Die alternativen Standorte an der Marktredwitzer Straße am westlichen Ortsrand sind im Flächennutzungsplan nicht beinhaltet. Zudem wäre der Standort für die Rettungswache nicht geeignet.

Die Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen durch die vorliegende Bauleitplanung ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB somit unvermeidbar.

Es bestand noch eine städtebauliche Entwurfsalternative mit alternativer interner Erschließung sowie mit Anbindung der gesamten Baufläche an den bestehenden Kreisverkehr. Diese Variante wurde jedoch nicht weiterverfolgt, da der Höhenunterschied zwischen dem Planungsgelände und dem Kreisverkehr technisch kaum zu bewältigen war. Eine Alternative mit Erschließung über den bestehenden Flurweg entlang der Ost- und Südgrenze des Baugebiets wurde aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiterverfolgt. Bei dieser Variante wäre zudem der Straßenanschluss an die Tirschenreutherstraße nach den Regeln der Straßenbauplanung nur sehr schwer möglich gewesen.

3.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

3.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

Die Stadt Mitterteich wird im Regionalplan als Unterzentrum benannt. Damit übernimmt sie eine Versorgungsfunktion zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs. Des Weiteren wird als Ziel formuliert, die Stadt in ihren Aufgaben für den Verflechtungsbereich weiter zu stärken.



Regionalplan Oberpfalz Nord 2009, Zielkarte 1: Raumstruktur

Die Begründungskarte 6 zum Regionalplan bezeichnet den Planungsbereich weitläufig als für Erholungszwecke besonders geeignetes Gebiet.



Regionalplan Oberpfalz Nord 2009, Begründungskarte 6: Erholung

Auf ein vermehrtes Angebot von vielseitigen, zukunftsorientierten und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen soll im Landkreis Tirschenreuth hingewirkt werden.

Im Mittelbereich sollen bevorzugt die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die sich aus der Öffnung der Grenze zur Tschechischen Republik ergebenden Impulse für eine Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft genutzt werden können.

Die Planungsflächen liegen außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Naturparks und Grünzügen.



Regionalplan Oberpfalz Nord 2009, Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

3.2.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan ist im Flächennutzungsplan integriert.

3.2.3 Sonstige Fachpläne

Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

3.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.3.1 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich und nordwestlich grenzen wohnbaulich und gemischt genutzte Flächen an.

Das im Norden angrenzende Baugebiet „Rohrstaude“ ist bereits heute sowohl im Nordwesten als auch im Südosten von einem Mischgebiet begrenzt, wo gemäß § 6 BauNVO neben dem Wohnen auch Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Betrieben bereits heute Beeinträchtigungen auf das Wohngebiet „Rohrstaude“ einwirken. Neben den angrenzenden Gewerbebetrieben wirkt sich aber auch die südlich angrenzende Ortsstraße Tirschenreuther Straße, als Verbindung der Bundesstraße B15/B299 mit dem Ortskern dient, mit dessen Verkehrsbelastung aus.

Der immissionsschutzfachliche Trennungsgrundsatz wird durch die geänderte Nutzungszuordnung auf FNP-Ebene (Gemeinbedarfsfläche zwischen Gewerbegebiet und Misch- bzw. Wohngebiet) besser erfüllt.

Somit ist das Baugebiet „Rohrstaude“ bereits heute immissionstechnisch vorbelastet.

Messungen zu Lärmvorbelastungen liegen nicht vor. Verkehrslärm entsteht auf den angrenzenden überörtlichen Straßen.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen. Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. Durch das Gebiet verläuft eine 20 kV-Freileitung sowie eine Gasleitung.

Der Planungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches bestehen keine Erholungseinrichtungen.

3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aktuelle Vorkommen im Planungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor. In einer Entfernung von ca. 1,7 km ist ein Brutplatz eines Weißstorches bekannt. Im westlichen Teil des Planungsgebietes besteht eine feuchte Senke als Nasswiesen-Lebensraum.

Es sind keine Naturschutzgebiete betroffen.

Die Nutzung als Intensivgrünland und unmittelbare Nähe zur Siedlung lässt auf ein eingeschränktes Artenspektrum schließen. Damit übernimmt sie eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

In einem Teilbereich des Geltungsbereiches bestand im Frühjahr 2015 eine Ackernutzung.

3.3.3 Schutzgut Boden

Die Flächen sind unversiegelt mit Dauer- und Wechselbewuchs. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser derzeit nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung/kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.

Es ist von einer mittleren Versickerungsleistung des Bodens auszugehen.

3.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Ein Vorfluter ist nicht erkennbar. Im Bereich der Wiesenmulde steht temporär Oberflächenwasser.

Vorbelastung für das Grundwasser bestehen durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung. Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers sowie eine hydrogeologische Beurteilung des Untergrundes liegen nicht vor.

Aufgrund der Lage dürfte von einem geringen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

Des Weiteren liegt der gesamte Planungsbereich in keinem wassersensiblen Bereich (IÜG: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete).

3.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für Mitterteich nicht vor. Im Planungsgebiet bestehen keine immissionschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Das Planungsgebiet besitzt jedoch als Kaltluftproduktionsfläche in Siedlungsnähe eine leicht erhöhte Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion der angrenzenden Bebauung. Vorbelastungen der Luft durch Gewerbebetriebe sind nicht bekannt.

3.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Mitterteich. Die Flächen sind eben und durch die angrenzende Bebauung und die überörtlichen Straßen geprägt:



Blick über den bestehenden Flurweg



Blick über die Planungsfläche Richtung Süden



Blick Richtung Norden

Nennenswerte Gehölzstrukturen sind nur außerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Es besteht keine exponierte Lage. Es besteht eine geringe Fernwirkung.

3.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nicht anzunehmen.

3.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

3.4.1 Schutzgut Mensch

Da mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig sind, die „nicht erheblich belästigend“ sind, kann eine negative Auswirkung auf die angrenzenden Mischgebietsflächen, wo (das Wohnen nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe zulässig sind, ebenfalls ausgeschlossen werden. Damit sind in der Planungsfläche grundsätzlich Gewerbebetriebe ausgeschlossen, die planungsrechtlich nur in einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO zulässig sind.

Eine schalltechnische Kontingentierung innerhalb des Gewerbegebietes ist nach Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt nicht zwingend erforderlich.

Im Rahmen der gebotenen Konfliktbewältigung waren die von außen auf das Baugebiet einwirkenden Emissionen sowie die aus dem Baugebiet auf die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen möglichen Auswirkungen zu untersuchen.

Von außen auf das Baugebiet können Lärmemissionen durch die vorhandene Bundesstraße 299 einwirken. Erhebliche Auswirkungen auf die zulässigen Gewerbearten sind dadurch nicht zu erwarten. Nennenswerte Auswirkungen können allenfalls auf die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen entstehen. Hierbei war zu prüfen, ob diese ausweisen zulässigen Wohnnutzungen generell ausgeschlossen werden sollen. Hierfür lag jedoch kein städtebaulicher Grund vor, da die Abstände des Gewerbegebietes insbesondere im nördlichen Teil des Geltungsbereiches auf eine ausreichende Konfliktbewältigung im Rahmen der Objektplanung der Betriebsleiterwohnungen schließen lassen.

In den Festsetzungen sind entsprechende Regelungen zu den schalltechnischen Anforderungen dieser ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen enthalten. Die Konfliktbewältigung kann somit ausreichend erfolgen. Erhebliche Auswirkungen sind innerhalb des Gewerbegebietes somit nicht zu erwarten.

Differenzierter waren die möglichen Auswirkungen aus dem Gewerbegebiet auf die nächstgelegenen Wohnnutzungen in den Misch- und Wohngebieten zu prüfen. Die nordöstlich des Planungsgebietes vorhandenen, gemischten Nutzungen werden schalltechnisch durch die Straßenböschung der Tirschenreuther Straße hin zum Kreisverkehr ausreichend abgeschirmt.

Die Wohnnutzungen westlich des Geltungsbereiches im Bereich Ziegelhütte liegen innerhalb des Mischgebietes. Der Planungsgrundsatz zur Trennung unverträglicher Nutzungen kann durch die vorliegende Bauleitplanung eingehalten werden.

Nördlich des Geltungsbereiches besteht ein Bebauungsplan mit allgemeinem Wohngebiet. Die städtebaulich gebotene Trennung unverträglicher Nutzungen erfolgt in der vorliegenden Planung durch die zwischengeschaltete Gemeinbedarfsfläche. Die Zweckbestimmung Rettungswache kann zwar grundsätzlich zu Lärmemissionen durch den Fahrverkehr der Rettungsfahrzeuge (insbesondere Martinshorn) führen, diese Immissionen sind jedoch allgemein hinzunehmen und schalltechnisch im Umfeld eines Allgemeinen Wohngebietes in der Regel nicht als erheblich einzustufen. Insbesondere die mögliche Ausfahrt der Rettungswache auf die überörtliche Straße durch rechts abbiegen ermöglicht es, dass Martinshorn erst nach Verlassen der Ortschaft einzuschalten. Somit bestehen ausreichend Möglichkeiten, erhebliche Auswirkungen auf die Wohnnutzungen zu vermeiden. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass die Anzahl der Rettungseinsätze insbesondere in der Nacht eher gering sein dürfte. Da zu diesem nach Zeitpunkt in der Regel die Tirschenreuther Straße wenig befahren ist, können die genannten Vermeidungsmaßnahmen (Verzicht auf Martinshorn beim Ausfahren auf die Tirschenreuther Straße) voll greifen und erhebliche Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

Lärmtechnischen Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen können sich durch den Gewerbebetrieb ergeben. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass nach den Festsetzungen erheblich belästigende Gewerbebetriebe nicht zulässig sind. Somit scheidet insbesondere eine erhebliche Lärmbelästigung in der Nachtzeit aus.

Nicht auszuschließen sind Auswirkungen durch den Fahrverkehr aus der öffentlichen Straße des Gewerbegebietes auf die Tirschenreuther Straße. Nachdem durch die festgesetzten Arten der baulichen Nutzung von keinem wesentlichen Nachtverkehr auszugehen ist, können die Lärmbelästigung als nicht erheblich eingestuft werden.

Durch die entstehenden Gebäude im Gewerbegebiet könnten sich lärmtechnische Verbesserungen durch die Abschirmung zwischen der Wohnnutzung und der Lärmquelle B299 ergeben.

Auswirkungen durch Gerüche, Dämpfe oder Erschütterungen sind nicht im erheblichen Umfang zu erwarten, da erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet nicht zulässig sind. Lediglich während der Bauphase können kurzzeitig entsprechende Auswirkungen entstehen.

Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind aufgrund der eingeschränkten Bedeutung der Planungsfläche nicht in erheblichem Umfang zu erwarten.

3.4.2 Schutzgut Tiere/Pflanzen

Durch die Erschließung und Bebauung des Planungsgebietes ist eine Beseitigung der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erwarten. Die Festsetzungen zur Bauweise des Regenrückhaltebeckens ermöglichen langfristig einen Bestand der Feuchtbiotopstrukturen.

Die Festsetzungen zum Ausgleich des Biotopes außerhalb des Geltungsbereiches dienen als Ersatzmaßnahme für die zu erwartende Bebauung. Durch die Erschließung und Entwässerung der angrenzenden Bauparzelle sowie die zwischengeschaltete Fläche zur Anpflanzung bleibt der Fortbestand der Biotopstrukturen sowie deren Funktion weitgehend erhalten.

Bei den Erhebungen vor Ort konnten keine seltenen Tierarten mit Lebensraumbindung an Grünland festgestellt werden. Die Planungsfläche hat lediglich nachrangige Bedeutung als Nahrungshabitat für den Weißstorch. Durch die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und die festgesetzten Verbesserungen im direkten Umfeld des Weißstorchhorstes kann von keinen erheblichen Auswirkungen auf diese geschützte Art ausgegangen werden.

3.4.3 Schutzgut Boden

Auf den bebaubaren Flächen werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend verändert. Der versiegelte Boden wird seine bisherige Funktion verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Angaben zu möglichen Altlasten liegen dem Planverfasser nicht vor. Die Auswirkungen sind im Geltungsbereich als erheblich zu bewerten, die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen nur geringfügig kompensieren. Im gesamten Wirkungsbereich ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (bei Nichtannahme von Unfallereignissen) auszugehen.

3.4.4 Schutzgut Wasser

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei unfallfreiem Betrieb der Anlagen unwahrscheinlich. Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt konnten durch Festsetzungen zur Art der unversiegelten Zufahrten und Stellplätze sowie der zulässigen Nutzung im Bebauungsplan minimiert werden. Auswirkungen auf die Vorfluter sind nicht zu erwarten, es sind ausreichend dimensionierte Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt und die Vorreinigung festgesetzt.

3.4.5 Schutzgut Klima/Luft

Die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen kompensieren die Eingriffe in den Naturhaushalt nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Außerhalb des Planungsbereiches sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Mögliche Geruchsbelastungen sind abhängig von den zukünftigen Betrieben und auch außerhalb des Geltungsbereiches nicht auszuschließen. 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 Einwirkungsbereich) bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft. Im Geltungsbereich sind geringfügig erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima durch die zu erwartenden Überbauungen und Versiegelungen zu erwarten. Im gesamten Wirkungsbereich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

3.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Auswirkungen sind durch die möglichen Baukörper im Planungsgebiet zu erwarten. Die bauliche Entwicklung wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen und der Höhe der baulichen Anlagen verändern.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan kann eine negative Auswirkung durch erhöhte Versiegelungsgrade der gewerblichen Bebauung etwas minimiert werden.

Eine erhebliche Veränderung des bisherigen Landschaftsbildes im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes ist nur im unmittelbaren Umfeld zu erwarten.

Die bisherige Blickrichtung von der freien Landschaft über die Planungsfläche hin zur Stadt ist geprägt von den Gewerbebauten im Bereich des Glaswerkes. Die festgesetzten, zulässigen Gebäudehöhen liegen unterhalb der bestehenden Bauhöhen in den bestehenden Gewerbegebieten. Erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild beschränken sich somit auf das unmittelbare Umfeld der Planungsfläche. Durch die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen an der Westgrenze des Planungsgebietes können die Auswirkungen minimiert werden.

Die bauliche Entwicklung wird die vorhandene Situation abhängig von der Ausnutzung der zulässigen Festsetzungen mehr oder weniger erheblich verändern. Aufgrund der bestehenden Situation im Zusammenhang mit der Bundesstraße B 299 und der Böschungen sind keine wesentlichen, erheblichen Auswirkungen auf die Fernwirkung zu erwarten.

Um die Intensität der ästhetischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die umgebende Landschaft zu ermitteln, ist das Vorhaben zunächst mit jenen Aspekten zu erfassen, die das Landschaftsbild für den Betrachter ästhetisch wirksam verändern können.

Die auf den Betrachter subjektiv wirkende Gliederung des Planungsbereiches wird maßgebend vom Zusammenspiel der Strukturwechsel zwischen Acker- Grünland- und Siedlungsflächen mit der Verkehrsanlage der B299 und einigen naturnahen Restflächen und Gehölzflächen in leicht bewegten Relief geprägt.

Die Vielfalt beschränkt sich auf die wiederkehrende Abfolge der genannten Elemente. Im direkten Umfeld des Vorhabens ist eine mäßige Vielfalt der genannten Elemente gegeben.

Auch wenn im landschaftsästhetischen Wirkraum des geplanten Vorhabens Landwirtschaft intensiv betrieben wird und Vorbelastungen bestehen, so kann dem Landschaftsbild – ästhetisch gesehen – wegen der freien Lage am Ortsrand dennoch eine Naturnähe in Richtung freier Landschaft nicht abgesprochen werden.

Die Eigenart des Landschaftsraumes ergibt sich durch die (zwar geringe) Reliefenergie in Verbindung mit der intensiven Landnutzung, dem Siedlungsrand und zuletzt auch durch die Lage der B299 in freier Landschaft. Wirksam im Untersuchungsraum sind auch die bestehenden Siedlungen.

Von einem im weiteren Gesamttraum seltenen Landschaftsausschnitt kann nicht ausgegangen werden.

Ästhetische Verluste entstehen durch bauliche Anlagen, wenn die elementaren Maßverhältnisse in einer Landschaft missachtet werden. Der Höhenmaßstab wird durch die geplanten Bauhöhen aufgrund der zulässigen Bauhöhen verändert werden. Die zugelassene Höhe von bis zu 10m liegt unter der üblichen Endwuchshöhe der Waldbäume. Somit werden die Auswirkungen von vielen für die Erholung genutzten Bereichen im Gemeindegebiet nicht wahrnehmbar sein.

Die heutige Kulturlandschaft wird vom Durchschnittsbetrachter als naturnahe Gegenwelt zu technisch-urban gestalteten Wohnumfeldern wahrgenommen. Erheblich störend wirken in diesen Landschaften technische Überfremdungen. Im weiteren und näheren Umfeld sind technische Einrichtungen wie Gebäude, Freileitungen und Fernstraßen auch in der freien Landschaft bereits Bestandteil der Wahrnehmung. Eine erhebliche zusätzliche Belastung

durch das Vorhaben wird zu konstatieren sein. Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden in weiten Teilen des näheren und mittleren Untersuchungsraumes wirksam sein. Es verbleibt visuell wie auch psychologisch die Anreicherung des unmittelbaren Umfelds im Planungsgebiet.

Trotz landschaftsgerechten Eingrünungsmaßnahmen werden Auswirkungen auftreten

- In der Zeit, in der die Pflanzungen noch nicht ausreichend entwickelt sind.
- Im laublosen Zustand deutlicher als im Sommerhalbjahr

3.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.4.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, keine Bauleitplanung) bliebe die Bestands-situation unverändert.

3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen auf das unbedingt notwendige Maß
- Beschränkung zulässiger Versiegelungen
- Festsetzung von Randeingrünungen
- Festsetzung zum Erhalt von vorhandenen, ökologisch wertvollen Strukturen.

3.6 Zusätzliche Angaben

3.6.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Entsprechend Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG unterliegt das geplante Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Die festgesetzten Grundflächen betragen mehr als 20.000 m². Die UVP wird nach § 17 Satz 1 UVPG im Bauleitplanverfahren (im Rahmen des Umweltberichtes) nach den Vorgaben des BauGB, inhaltlich und methodisch nach den Vorgaben des UVPG durchgeführt.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Landschaftsarchitekten zur Verfügung gestellten Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen und Arten erfolgt eine Luftbilddauswertung mit ergänzender Geländeerhebung, insbesondere zu artenschutzrechtlich relevanten Arten. Zu den Schutzgütern Boden, Wasser und mit dem Schutzgut Mensch wurden keine gesonderten Gutachten angefertigt.

Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgütern auf Grundlage des Entwurfes der genannten Erhebungen verbal bewertend beschrieben.

3.6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine.

3.6.3 Abfallerzeugung

Aussagen zur Abfallerzeugung sind auf Ebene des Angebotsbebauungsplan ist nicht möglich. Es ist von üblichen Abfallprodukten durch Gewerbebetriebe auszugehen. Besonders überwachungsfähige Abfälle sind in erheblichem Umfang nicht zu erwarten, da kein Industriegebiet ausgewiesen wird.

3.6.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen können sich für das Landschaftsbild und auch für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen ergeben. Die Überwachung der zur Eingriffsminimierung festgesetzten Maßnahmen erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde.

3.6.5 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

3.7 Zusammenfassung

Die Stadt Mitterteich ist im Regionalplan Oberpfalz Nord als Unterzentrum eingestuft. Damit übernimmt sie eine Versorgungsfunktion zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarf.

Derzeit liegen mehrere Anfragen für Betriebsneuan siedlungen zusätzlich zur geplanten Rettungswache vor. Der vorliegende Bauleitplan dient dazu, den kurzfristigen Bedarf an der Rettungswache und Gewerbeflächen zu decken. Die Planungsflächen im Umfang von ca. 2,7 ha liegen an der Bundesstraße B 299 am Ortsrand von Mitterteich.

Nach Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und aufgrund der geprüften Alternativen ist es städtebauliches Ziel der Stadt Mitterteich, die Entwicklung künftiger Gewerbeflächen mit Affinität an überregionale Verkehrsachsen und größerem Flächenbedarf an einem zukunftsfähigen Standort im Stadtgebiet zu konzentrieren.

Das Vorkommen gefährdeter Tierarten wurde innerhalb des Geltungsbereiches nicht festgestellt.

Die naturschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen zielen darauf ab, die Eingriffe durch die zu erwartende Bebauung ausreichend auszugleichen. Zusätzliche Maßnahmen zur Berücksichtigung europarechtlicher Vorgaben des Artenschutzes wurden als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie als Ausgleichsmaßnahmen für das Biotop festgesetzt.

Unvermeidbar werden bei Entwicklung des Gewerbegebiets auch die Bodenbeseitigungen, umfangreiche Bodenversiegelungen durch Erschließung und Überbauung. Auswirkungen auf das unmittelbare örtliche Klima sind nicht auszuschließen, im weiteren Umfeld ist jedoch keine erhebliche Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind im Wesentlichen nur bei sehr unwahrscheinlichen Unfallereignissen zu erwarten. Durch die Abstände zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen und die Nutzungsabstufung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Bewohner zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden im Wesentlichen von der derzeit nicht bekannten Art der Betriebe abhängen. Der Ausschluss stark emittierender Betriebsarten (im Gewerbegebiet sind keine erheblich belästigende Betriebsarten zulässig) sichert die Belange der Wohnbevölkerung in ausreichendem Umfang.

Nachhaltige Auswirkungen sind auf das örtliche Landschaftsbild durch die Bebauung zu erwarten.

Die grünordnerischen Festsetzungen können die Auswirkungen minimieren, es werden aber vor allem im unmittelbaren Umfeld erst nach Anwachsen der festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen deutlich reduziert werden. In Verbindung mit B 299 und der bestehenden, durch Gewerbeanlagen geprägten Stadtsilhouette sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als vertretbar und geringer als an anderen Stellen im Gemeindegebiet einzustufen.

Auswirkungen auf die Schutzziele von FFH-Gebieten sind nicht zu erwarten.

Planverfasser: Dipl. Ing. FH Bernhard Bartsch
Stadtplaner SRL
Landschaftsarchitekt BDLA
Pommernstraße 20
93073 Neutraubling

Neutraubling, den 15.10.15

DIPL.-ING. (FH) B. BARTSCH
POMMERNSTR.
93073 NEUTRAUBLING

(Stempel / Unterschrift)

Stadt Mitterteich

vertreten durch

Bürgermeister Roland Grillmeier
Kirchplatz 12
95666 Mitterteich

22. Okt. 2015

Mitterteich, den

STADT MITTERTEICH



(Stempel / Unterschrift)

Grillmeier
Bürgermeister