

verbindlicher bauleitplan

für das gebiet

GI/SO „birkigt“

deckblattänderung teil 1 und erweiterung durch teil 3



stadt mitterteich

landkreis tirschenreuth

regierungsbezirk oberpfalz

fassung 04.05.2009

redaktionell ergänzt 27.7.2009

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>STÄDTEBAU .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
1.2	Lage und Dimension des Planungsgebiets .....	4
1.3	Erfordernis der Ausweisung, Zweckbestimmung, städtebauliche Zielvorstellung, Landes- und Regionalplanung.....	5
	1.3.1 Regionalplan.....	5
	1.3.2 Bedarfsbegründung.....	5
1.4	Konzeption .....	5
1.5	Derzeitige Nutzung, Geländehöhen.....	6
1.6	Verkehrsanbindung .....	6
1.7	Versorgungseinrichtungen .....	6
	1.7.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung.....	6
	1.7.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz .....	6
	1.7.3 Stromversorgung .....	6
	1.7.4 Telekommunikation.....	7
	1.7.5 Sonstige Bestandsleitungen.....	7
1.8	Immissionsschutz.....	7
1.9	Denkmalschutz .....	7
1.10	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung.....	8
1.11	Belange des Umweltschutzes .....	8
1.12	Spezielle artenschutzrechtliche Belange .....	8
<b>2.</b>	<b>GRÜNORDNUNG .....</b>	<b>9</b>
2.1	Begründung grünordnerischer Festsetzungen.....	9
2.2	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	9
	2.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt.....	9
	2.2.2 Eingriffsintensität, Ermittlung der Eingriffsflächen .....	9
	2.2.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	9
	2.2.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenumfang.....	10
	2.2.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches .....	10
	2.2.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	10
<b>3.</b>	<b>ANLAGE - UMWELTBERICHT .....</b>	<b>11</b>
3.1	Beschreibung der Planung .....	11
	3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	11
	3.1.2 Beschreibung der Festsetzung des Bebauungsplanes.....	11
3.2	Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	11
	3.2.1 Landesplanung / Regionalplanung .....	11
	3.2.2 Landschaftsplan.....	11
	3.2.3 Allgemeine Ziel.....	12
3.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	12
	3.3.1 Schutzgut Mensch.....	12
	3.3.2 Schutzgut Tiere.....	13
	3.3.3 Schutzgut Pflanzen.....	13
	3.3.4 Schutzgut Boden .....	13

3.3.5	Schutzgut Wasser.....	13
3.3.6	Schutzgut Klima/Luft.....	13
3.3.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	13
3.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	14
<b>3.4</b>	<b>Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....</b>	<b>14</b>
3.4.1	Schutzgut Mensch.....	14
3.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen.....	14
3.4.3	Schutzgut Boden .....	15
3.4.4	Schutzgut Wasser.....	15
3.4.5	Schutzgut Klima/Luft.....	15
3.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	15
3.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	15
<b>3.5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>16</b>
3.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	16
3.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	16
3.5.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	16
<b>3.6</b>	<b>Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>16</b>
<b>3.7</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>16</b>
3.7.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	16
3.7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	17
3.7.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ....	17
<b>3.8</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>17</b>
<b>4.</b>	<b>SONSTIGE ANLAGEN.....</b>	<b>18</b>
▪	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	
▪	Ausgleichsflächenplan externe naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche	
▪	Ausgleichsflächenplan externe artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche	

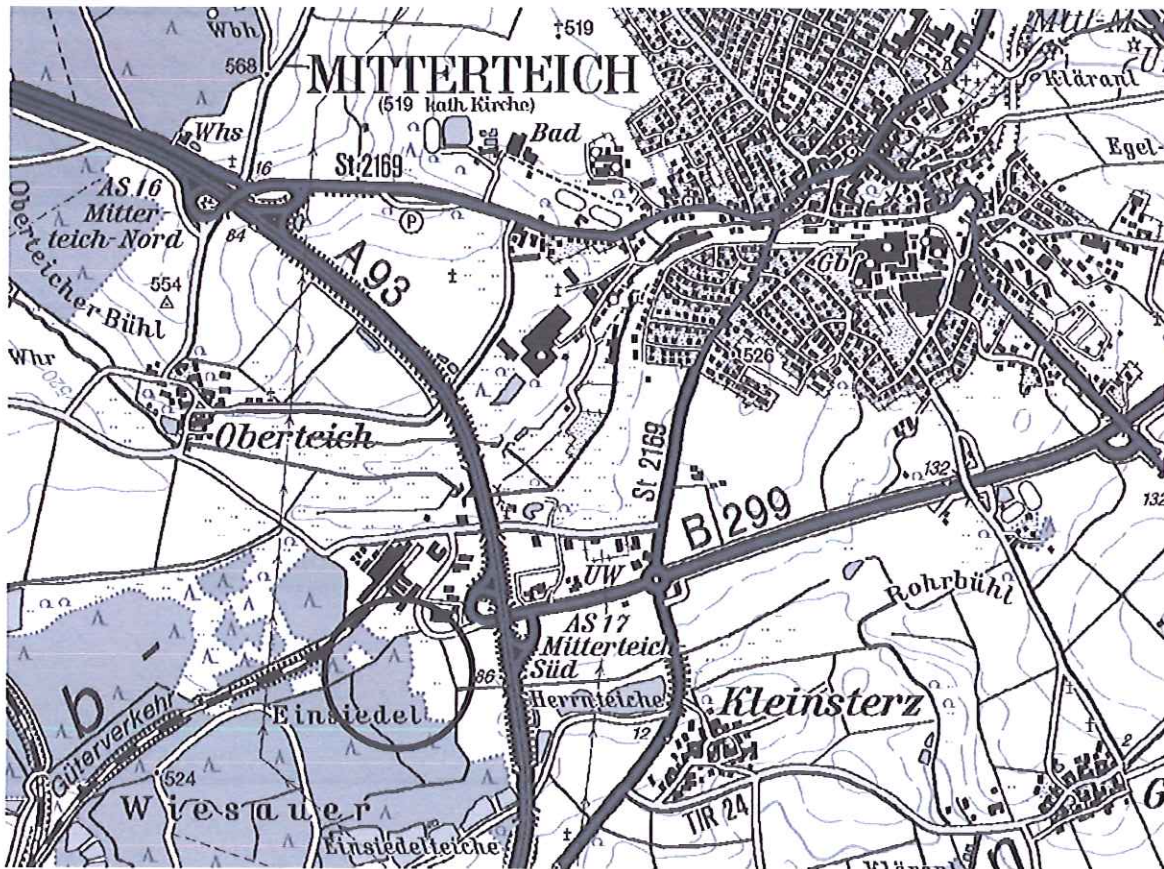
# 1. STÄDTEBAU

## 1.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan entspricht im Bereich der Flur Nr.1017 der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans, für den westlichen Teil auf Flur Nr. 1016 erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans auf Industriegebiet im Parallelverfahren.

## 1.2 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Entwicklungsfläche liegt westlich der Autobahnanschlussstelle Mitterteich Süd im Umfeld bestehender Gewerbe- Industrie- und Sondergebiete. Südlich und westlich befinden sich land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen.



Der Geltungsbereich umfasst 39.609 m<sup>2</sup> mit folgender Gliederung:

Flächenbilanz:					
Industriegebiet					
	Gesamt		ca.	35.889	m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen					
	Gesamt		ca.	3.720	m <sup>2</sup>
	Geltungsbereich gesamt		ca.	39.609	m <sup>2</sup>

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

#### 1.3.1 Regionalplan

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 Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch 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.

#### 1.3.2 Bedarfsbegründung

Für den Planungsbereich, Teil 3 (Industriegebiet) liegt eine konkrete Anfrage für eine gewerblich-industrielle Bebauung und Nutzung vor. Der Standort ist im Vergleich mit anderen Alternativstandorten verkehrstechnische für Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen besser geeignet. Der notwendige Abstand zur Autobahn, insbesondere hinsichtlich möglicher staub- oder dampfförmiger Emissionen lässt sich auf anderen im FNP dargestellten Industriegebieten unter Berücksichtigung einer Straßenanbindung an nicht klassifizierte Straßen nicht einhalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermöglicht innerhalb des Industriegebiets eine ausreichende betriebliche Erweiterungsmöglichkeit.

### 1.4 Konzeption

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die westliche Verlängerung der B299 von der Autobahnanschlußstelle Mitterteich Süd aus. Die Festsetzungen ermöglichen eine flexible und zugleich wirtschaftliche, flächensparende Nutzung. Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich in etwa an der umgebenden Bebauung.

Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung der Verkehrsflächen, um eine bessere Verkehrsführung im Kurvenbereich der Ludwig-Erhard-Straße zu ermöglichen. Es wird zugunsten einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf die straßenbegleitende Grünfläche verzichtet.

## **1.5 Derzeitige Nutzung, Geländehöhen**

Die Flächen auf Flur Nr. 1017 sind bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt. Auf Flur Nr. 1016 befindet sich ein Waldbestand. Im Änderungsbereich der Ludwig-Erhard-Straße besteht eine Asphaltfahrbahn mit begleitendem Grünstreifen, der zum teil als Parkstreifen befestigt ist. Ein Gelände-nivellement besteht für Teile des Geltungsbereiches. Die Industrie-gebietsfläche fällt leicht Richtung Süden.

## **1.6 Verkehrsanbindung**

Das Industriegebiet wird über den vorgesehenen Zufahrtsbereich von der Ludwig-Erhard-Straße aus erschlossen.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die festgesetzten Zufahrtsbereiche von öffentlichen Verkehrsflächen aus gesichert.

## **1.7 Versorgungseinrichtungen**

### **1.7.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung**

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

#### Abwasserversorgung, Abfallbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung kann über das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Für die Oberflächenwasserbeseitigung ergibt die Ausarbeitung eines Konzeptes:

Berechnungen zum Einzugsgebiet des Regenrückhaltebeckens östlich der Autobahn haben ergeben, dass der bisherige Wasseranfall bei einem 15-minütigen Berechnungsregen mit 110 l/s/ha 467 cbm beträgt. Das RÜB der Autobahn hat ein Rückhaltevolumen von 2.500 cbm. Der für das Bauvorhaben auf Fl.Nr. 1017 und 1016 ermittelte zusätzliche Wasseranfall würde 32,4 cbm betragen. Das RÜB der Autobahn würde also lediglich mit 7 % mehr beaufschlagt. Die Berechnungen zeigen, dass das RÜB der Autobahn ausreichend dimensioniert ist diese zusätzliche Fläche im Bebauungsplan aufzunehmen.

Darüber hinaus können Teile der Industriegebietsfläche über das Leitungsnetz in der Ludwig-Erhard-Straße entsorgt werden. Die Flächen sind für Entsorgungsfahrzeuge über die festgesetzte Zufahrt erreichbar.

Eine Drainageleitung durchquert den Geltungsbereich. Die Erhaltung der Funktionsfähigkeit ist möglich.

### **1.7.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Die Feuerwehr Mitterteich ist ausreichend ausgestattet. Die Löschwasserversorgung ist als Grundschutz über das bestehende Leitungsnetz gesichert. Die Möglichkeit zusätzlicher Einrichtungen für den Objektschutz besteht im Geltungsbereich.

### **1.7.3 Stromversorgung**

Die elektrische Versorgung erfolgt von den bestehenden Straßen aus.

#### 1.7.4 Telekommunikation

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

#### 1.7.5 Sonstige Bestandsleitungen

Die bestehenden Leitungen der PLE.doc und der E.ON Bayern AG sind im Plan nachrichtlich dargestellt.

### 1.8 Immissionsschutz

Die nach DIN 18005 ermittelten, überschlägigen Beurteilungspegel liegen für die DTV 2005, Bereich Wiesau bis Mitterteich Süd, minimaler Abstand ca. 200 m bei tags 61 dB, nachts 56 dB. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen liegen mit jeweils knapp 1 km Entfernung in Kleinstorz und Oberteich.

### 1.9 Denkmalschutz

Für die laufenden Planungen war es erforderlich das Gelände kurzfristig dahingehend zu untersuchen ob ein Bodendenkmal vorhanden ist und an welcher Stelle es liegt. Ein gemeinsamer Ortstermin brachte folgendes Ergebnis:

Schreiben von Fr. Dr. Silvia Codreanu-Winauer vom Landesamt für Denkmalpflege Regensburg vom 08.04.2009 an Landratsamt Tirschenreuth, Untere Denkmalschutzbehörde (Hr. Reiss):

*Am 07.04.2009 wurde im Gewerbegebiet durch Hr. Breinl sondiert, wobei sich herausgestellt hat, dass die dort gefundene Keramik zwar ursprünglich schon von einem Pechofen stammt, der Ofen selbst aber nicht in dieser Fläche liegt. Das Gelände ist aufgefüllt worden mit allerlei Keramik, auch neuzeitlicher Art.*

*Aus unserer Sicht kann das Grundstück für die kommende Bebauung freigegeben werden, unter der Voraussetzung, dass der zugesagte Vermessungsplan der Sondageflächen durch Arch. Sticht vorgelegt wird. Wir werden bei Fr. Raßhofer (Landesamt für Denkmalpflege) erwirken, dass das Bodendenkmal aus der Liste gestrichen wird.*

*Dieser Vermessungsplan wurde vorgelegt.*

Ebenfalls teilt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 20.04.09 mit:

*Hiermit können wir Ihnen mitteilen, dass die archäologischen Sondierungen, die das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Bereich des mutmaßlichen Pechofens veranlasst hat, am 7. April abgeschlossen werden konnten. Obwohl nach Aktenlage dort archäologische Spuren vermutet wurden, hat die Sondierung kein diesbezügliches Ergebnis erbracht.*

*Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bedankt sich ausdrücklich für die gute Zusammenarbeit und befürwortet hiermit die Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG. Damit sind die gesetzlichen Voraussetzungen für die künftige Bebauung gegeben.*

## 1.10 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 befinden sich in Privateigentum.

## 1.11 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht stellt unter Ziff. 3. einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen und wird im Bauleitplanverfahren fortgeschrieben, soweit neue Erkenntnisse vorliegen.

## 1.12 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

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
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

Eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung für das Bauleitplanverfahren ist Bestandteil des Anhangs der Begründung. Das gutachterliche Fazit lautet:

Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG sind weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren. Die Erforderlichkeit einer ausnahmsweisen Zulassung nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist zum derzeitigen Planungszeitpunkt nicht zu erwarten. Für darüber hinaus nicht gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ist keine vorhabenbedingte Zerstörung von Lebensräumen i.S. des Art. 6a Abs. 2 S.2 BayNatSchG bzw. § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG gegeben

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen nicht entgegen.

Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind aus Sicht der Stadt Mitterteich nicht vorhanden.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durch den verbindlichen Bauleitplan festzusetzen:

- Anlage von mindestens drei Kleingewässern im Waldbereich und Anlage von weiteren Feuchtstellen in geeigneten Waldbereichen in der Umgebung.
- Entwicklung und Anlage von mageren besonnten Waldrändern und breiten Säumen.

Die Maßnahmen sind gemäß Zuordnungsfestsetzung und Maßnahmenplan in der Anlage der Begründung auf Flur Nr. 3361, Gemarkung und Marktgemeinde Wiesau festgesetzt und mit dem Grundeigentümer abgestimmt.



## 2. GRÜNORDNUNG

### 2.1 Begründung grünordnerischer Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen vor allem dazu, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden, eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen und die Stabilität des neu entstehenden Waldrandes an der Südwestgrenze zu durch eine Laubmantelvorpflanzung zu gewährleisten. 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).

### 2.2 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

#### 2.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Bauflächen und Erschließungen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Acker	gering
	Waldflächen	mittel bis hoch
Boden	Landwirtschaftlich geprägt ohne Dauerbewuchs	gering
	Waldbodenfläche	mittel
Wasser	Geringe Versickerungsleistung, keine Oberflächengewässer vorhanden	gering
Klima/Luft	Lediglich kleinklimatische Bedeutung für die Reproduktion einer ausreichenden Luftqualität	Gering bis mittel
Landschaftsbild	Ebene bis flach geneigte Flächen ohne Fernwirkung, Vorbelastung durch Gewerbe-/ Industriebebauung	gering
<b>Ergebnis:</b>		
Teilbereich Ackerflächen: gering		
Teilbereich Waldflächen: mittel bis hoch		

#### 2.2.2 Eingriffsintensität, Ermittlung der Eingriffsflächen

Als Eingriffsfläche werden alle Flächen mit Ausnahme der Änderungsfläche Teil 1, Straßenverkehrsfläche und der festgesetzten, bisher als Flurweg bestehenden Fläche angesetzt.

Eingriffsflächen des Industriegebiets gesamt                      35.889 m<sup>2</sup>

#### 2.2.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen sind im Umweltbericht in Kap. 3.5 beschrieben.

### 2.2.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenumfang

Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	gesamter Ausgleichsflächenumfang
Waldflächen: 14.557	1,2**	17.468 m <sup>2</sup>
Ackerflächen: 21.332 m <sup>2</sup>	0,4*	8.533 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt gerundet</b>		<b>26.000 m<sup>2</sup></b>

\*erhöhter Versiegelungs- und Nutzungsgrad mit Vermeidungsmaßnahmen.

\*\*nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Tirschenreuth.

### 2.2.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht festgesetzt.

### 2.2.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die mit 26.000 m<sup>2</sup> notwendige naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird gemäß Ausgleichsflächenplan in der Anlage aus dem Ökokonto der Stadt Mitterteich aus Flur Nr. 713, Gemarkung und Gemeinde Mähring zugeordnet.

Die Festsetzung einer artenschutzrechtlichen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme erfolgt unabhängig davon.

### **3. ANLAGE - UMWELTBERICHT**

#### **3.1 Beschreibung der Planung**

##### **3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist aufgrund einer aktuellen Anfrage die Erweiterung der gewerblich-industriellen Flächen im Bereich der Autobahnanschlussstelle Mitterteich Süd .

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

##### **3.1.2 Beschreibung der Festsetzung des Bebauungsplanes**

Detaillierte Angaben zu den Planungen sind in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt.

#### **3.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung**

##### **3.2.1 Landesplanung / Regionalplanung**

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 Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch 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.

Die Flächen liegen außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und regionalen Grünzügen.

##### **3.2.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan ist im Flächennutzungsplan integriert. Im Landschaftsplan werden im Planungsbereich keine weiteren Aussagen getroffen.

### 3.2.3 Allgemeine Ziel

Die allgemeinen Ziele des Umweltschutzes sind im Regionalplan Oberpfalz Nord für den Planungsbereich formuliert:

Schutzgut	Ziele und deren Berücksichtigung
Ziel All, 3.2.4	Bei der Entwicklung der Gebiete mit städtisch-industrieller Nutzung, vor allem der Oberzentren und Mittelzentren sowie der Tagebauflächen, insbesondere des Hirschau-Schnaittenbacher-Reviers, soll auf eine weitere Verbesserung der Umweltsituation hingewirkt werden. Innerörtliche Grün- und Freiflächen sollen möglichst mit der freien Landschaft verbunden werden. Unvermeidlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soll durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen entgegengewirkt werden.
Berücksichtigung:	Es sind im Änderungsbereich keine Grünzüge oder wichtige Grünverbindungen vorhanden
Ziel AI, 4.	Bei Konflikten zwischen ökologischer Belastbarkeit und Raumnutzungsansprüchen ist den ökologischen Belangen der Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
Berücksichtigung	Eine langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht nicht.
Ziel BII, 2.1	Bei Sanierungsmaßnahmen und der Planung neuer Siedlungsgebiete soll auf gewachsene Ortsbilder und charakteristische Siedlungsformen besondere Rücksicht genommen und an die baulichen Qualitäten der in der Region vertretenen traditionellen Hauslandschaften angeknüpft werden.
Berücksichtigung	Im Änderungsbereich bestehen keine charakteristischen Siedlungsformen oder beachtenswerte Hauslandschaften. Der Planungsbereich hat keine Fernwirkung.

In der Begründungskarte 4 zum Thema Naturparke sowie in der Karte 3 Landschaft und Erholung sind im Regionalplan vorgeschlagene Naturparkerweiterungen beinhaltet. Die Darstellung erfolgt im M 1:500.000 bzw. M 1:100.000.

Eine flächen- oder parzellenscharfe Abgrenzung der Planungsabsicht ist daraus nicht ableitbar. Gemäß Begründung zum Ziel B I 5.1 Absatz 1 wird in der Karte 3 Landschaft und Erholung die grundsätzliche Eignung von Räumen für eine Naturparkausweisung dargestellt. Sowohl in der Begründungskarte Nr. 4 Naturparke wie auch in der Karte 3 ist ein räumlicher Abstand zwischen den vorgesehenen Erweiterungen A (Bereich um Pechbrunn, Konnersreuth, Waldsassen) und Bereich B (Wiesauer Weiherplatte) erkennbar.

Die Waldfläche liegt am äußersten Rand der Erweiterungsfläche B (Wiesauer Weiherplatte). Die Planungsfläche beinhaltet keine der landschaftsprägenden Weiherplatten. Insofern kann angenommen werden, dass das grundsätzliche Ziel des Regionalplanes weiterhin erfüllt werden kann und die Bauleitplanung nicht entgegensteht.

## 3.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

### 3.3.1 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet wurde bisher im wesentlichen land- und forstwirtschaftlich genutzt. Im Anschluss bestehen Gewerbebetriebe, z. T. auch eine Fläche für Sonderabfälle.

Messungen zu Lärmvorbelastungen liegen nicht vor. Die vorhandene Autobahn ist mit 20.000 bis knapp 25.000 Fahrzeugen pro Tag belastet.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen liegen mit jeweils knapp 1 km Entfernung in Kleinstorz und Oberteich.

Wesentliche, öffentliche Frei- und Grünflächen sind im direkten Anschluss an den Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Nordwesten des Geltungsbereiches verläuft ein Flurweg, der auch von Spaziergängern und Wanderern genutzt wird.

### **3.3.2 Schutzgut Tiere**

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt eine Auswertung aller verfügbaren Unterlagen mit ergänzender Geländeerhebung. Westlich des Planungsbereiches befindet sich das Oberteicher Moor mit einem beachtenswerten Kreuzotterbestand.

### **3.3.3 Schutzgut Pflanzen**

Angaben über streng oder besonders geschützte Arten liegen nicht vor. Es sind keine gesonderten Erhebungen zur Vegetation vorgesehen.

### **3.3.4 Schutzgut Boden**

Die durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägten Böden sind unversiegelt. Schützenswerte oder seltene Bodenarten liegen nicht vor. Es ist von einer schlechten Versickerungsleistung des Bodens auszugehen. Angaben über Schadstoffbelastungen liegen nicht vor.

### **3.3.5 Schutzgut Wasser**

Im Geltungsbereich bestehen keine oberirdischen Gewässer. Im Waldbereich bestehen viele temporäre Vernässungsstellen.

Der mittlere Grundwasserstand ist nicht bekannt.

### **3.3.6 Schutzgut Klima/Luft**

Die Flächen liegen am Rand eines Gewerbe-/ Industriegebietes. Der Geltungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für das örtliche Klima.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für Mitterteich nicht vor. Südlich des Geltungsbereiches bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen mit den üblichen Geruchs- und Staubentwicklungen.

### **3.3.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die Fläche liegt leicht südgeneigt ohne Fernwirkung zwischen Autobahn, Gewerbe- und Industriegebiet und den Richtung Süden leicht fallenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen:



Die Fläche ist leicht Richtung Südosten geneigt, in diese Richtung besteht etwas Fernwirkung.. Angaben über Bodendenkmäler liegen nicht vor.

### **3.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Derzeit nicht bekannt

## **3.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

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

### **3.4.1 Schutzgut Mensch**

Eine Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten ist nicht auszuschließen. Im direkten Umfeld besteht jedoch keine Wohnnutzung. Auswirkungen auf die im Industriegebiet zulässige Betriebsleiterwohnung sind ohne entsprechende Schallschutzmaßnahmen durch die Lärmbelastungen der Autobahn nicht auszuschließen.

Die bestehenden Wegeverbindungen für die Naherholung bleiben durch den Bebauungsplan gesichert.

### **3.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen**

Im bisher als Acker genutzten Teilbereich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Der bisherige Waldbereich wird seine Lebensraumfunktion an dieser Stelle verlieren. Der Eingriff kann durch die naturschutzrechtliche notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und die festgesetzten Pflanzbindungen minimiert werden. Auswirkungen auf die Kreuzotterpopulati-

on im Oberteicher Moor sowie weitere artenschutzrechtlich relevante Arten mit potentiell Vorkommen im Gebiet werden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht.

### **3.4.3 Schutzgut Boden**

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb der Gewerbeflächen und Stellplätze. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung besteht.

### **3.4.4 Schutzgut Wasser**

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Erhebliche Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei Einhaltung der Regeln der Technik und bei Nichtannahmen von Unfallereignissen nicht zu erwarten. Die vorhandene Drainageleitung kann in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten werden.

### **3.4.5 Schutzgut Klima/Luft**

Durch zusätzliche Versiegelungen und Überbauungen können sich kleinräumig zusätzliche, geringfügige Erwärmungen ergeben. Die zusätzlichen Belastungen der Luftqualität durch Gewerbebetriebe und Fahrzeugverkehr sind durch die gut durchlüftete Ortsrandlage nicht als erheblich zu erwarten.

### **3.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortsrandbereiches wird im direkten Umfeld erkennbar verändert. Die neu entstehende Situation wird durch die grünordnerischen Festsetzungen in den neuen Gesamtkontext eingebunden. Aufgrund der topografischen Lage sind keine Fernwirkung und keine Beeinträchtigungen von bestehenden, gewachsenen Siedlungen zu erwarten. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen einen hohen Infopylon. Erhebliche Auswirkungen auf den Mittelbereich sind durch die bestehenden Vorbelastungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter sind nicht zu erwarten.

### **3.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestandsituation 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 bzw. festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Bauflächen
- Festsetzungen der bei Pflanzbindungen zulässigen Arten
- Festsetzungen zur Randeingrünung privater Bauflächen
- Festsetzungen zur Neubildung eines Laubwaldmantels
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung bei Stellplätzen
- Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen bei GRZ-Überschreitungen
- Beschränkung zulässiger Aufschüttungen
- Spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen

#### **3.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklungen entsprechend dem vorliegendem Bedarf in Mitterteich nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1 a, Abs. 2 BauGB / EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen. Erhebliche nachhaltige Auswirkungen sind bis auf die dauerhaft zu erwartenden Bodenversiegelungen in Teilbereichen nicht zu erwarten.

#### **3.5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Zum naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich sind Flächen außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

### **3.6 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Prüfung erfolgte auf Flächennutzungsplanebene. Die Flächen sind in der vorbereitenden Bauleitplanung als Industriegebiet dargestellt.

Nach Kap. 3.4.7 erfolgt die Prüfung der Variante „Nichtaufstellung eines Bebauungsplanes“.

### **3.7 Zusätzliche Angaben**

#### **3.7.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung**

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Landschaftsarchitekten zur Verfügung gestellter Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen, Arten und der vorhandenen Versiegelung erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Geländeerhebung.

Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgüter auf Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes und der genannten Erhebungen beschrieben. Eine gesonderte, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt.



### 3.7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

keine

### 3.7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut	Auswirkungen	vorgesehene Überwachung der Auswirkungen
<b>Mensch</b>	Keine erheblichen Auswirkungen	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, ggf. Überprüfung der lärmtechnischen Anforderungen an Betriebsleiterwohnungen zur Eingabeplanung
<b>Tiere/Pflanzen</b>	Keine erheblichen Auswirkungen untern den in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Voraussetzungen	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten Verbindliche Festsetzungen der Maßnahmen im Bebauungsplan, Kontrolle durch die Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde
<b>Boden</b>	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Nicht notwendig
<b>Wasser</b>	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
<b>Klima/Luft</b>	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	Veränderung im direkten Umfeld	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, Überprüfung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen bei der Eingabeplanung und der Bauausführung durch die Stadt
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Nicht notwendig

## 3.8 Zusammenfassung

Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist aufgrund einer aktuellen Anfrage die Erweiterung der gewerblich-industriellen Flächen im Bereich der Autobahnanschlussstelle Miterteich Süd . Durch den Betrieb werden 200 Arbeitsplätze geschaffen, das öffentliche, wirtschaftliche Interesse (Stärkung des ländlichen Raumes ) und die landesplanerischen Ziele für den Raum veranlassen die Stadt nach Abwägung zu diesem Schritt. Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung der Verkehrsflächen, um eine bessere Verkehrsführung im Kurvenbereich der Ludwig-Erhard-Straße zu ermöglichen. Es wird zugunsten einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf die straßenbegleitende Grünfläche verzichtet.

Zur Bestandserhebung erfolgte die Auswertung aller bekannten Unterlagen sowie gesonderte Geländeerhebungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Ackerflächen sowie im westlichen Teil eine Waldfläche mit temporären Feuchtbereichen und lichten Stellen. Die Fläche liegt leicht südgeneigt ohne Fernwirkung zwischen Autobahn, Gewerbe- und Industriegebiet und den Richtung Süden leicht fallenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Eine Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten ist nicht auszuschließen. Im direkten Umfeld besteht jedoch keine Wohnnutzung. Die Wahrnehmung des bisherigen Ortsrandbereiches wird im direkten Umfeld erkennbar verändert. Die neu entstehende Situation wird durch die grünordnerischen Festsetzungen in den neuen Gesamtkontext eingebunden.

Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Maßnahmen und externe Ausgleichsflächen sichern den gesetzlich notwendigen Eingriffsausgleich.

## 4. SONSTIGE ANLAGEN

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Ausgleichsflächenplan externe naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
- Ausgleichsflächenplan externe artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche

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

Neutraubling, den 27.07.2009



.....

Stadt Mitterteich  
Vertreten durch  
Bürgermeister Grillmeier  
Kirchplatz 12  
95662 Mitterteich

02. Nov. 2009

Mitterteich, den .....

.....  
(Stempel / Unterschrift)

