

Verbindlicher Bauleitplan mit Grünordnungsplan

Mitterteich

„Steinbrucker III“



Stadt Mitterteich

Landkreis Tirschenreuth

Regierungsbezirk Oberpfalz

Begründung

Fassung: 28.07.2014

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	Konzeption und bauliche Gestaltung	6
1.5	Derzeitige Nutzung, Geländehöhen.....	6
1.6	Verkehrsanbindung	6
1.7	Versorgungseinrichtungen	7
	1.7.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung.....	7
	1.7.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz	7
	1.7.3 Stromversorgung	7
	1.7.4 Telekommunikation.....	7
1.8	Denkmalschutz	8
1.9	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung.....	8
1.10	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	8
1.11	Schutzgebiete - Europäischer Gebietsschutz	8
2.	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	9
2.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen	9
	2.1.1 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen.....	9
	2.1.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	9
	2.1.2.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen	10
2.2	Spezielle artenschutzrechtliche Belange	10
	2.2.1 Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	12
	2.2.2 Zusammenfassendes Ergebnis.....	12
3.	ANLAGE - UMWELTBERICHT	13
3.1	Beschreibung der Planung	13
	3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	13
	3.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	13
	3.1.3 Beschreibung der Festsetzung des Bebauungsplanes.....	13
3.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	13
	3.2.1 Landesplanung / Regionalplanung	13
	3.2.2 Landschaftsplan.....	14
	3.2.3 Sonstige Fachpläne	14
3.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	15
	3.3.1 Schutzgut Mensch.....	15
	3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	15
	3.3.3 Schutzgut Boden	15
	3.3.4 Schutzgut Wasser.....	16
	3.3.5 Schutzgut Klima/Luft.....	16
	3.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	17
	3.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	18
3.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	18
	3.4.1 Schutzgut Mensch.....	18
	3.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen.....	18

3.4.3	Schutzgut Boden	19
3.4.4	Schutzgut Wasser.....	19
3.4.5	Schutzgut Klima/Luft.....	19
3.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	19
3.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	20
3.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
3.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	20
3.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	20
3.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	20
3.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	20
3.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	21
3.9	Zusammenfassung	22

1. STÄDTEBAU

1.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan entspricht der Änderung des Flächennutzungsplans (Allgemeines Wohngebiet) im Parallelverfahren. Das Entwicklungsgebot ist beachtet.

Eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist durch das Parallelverfahren gesichert.

1.2 Lage und Dimension des Planungsgebiets

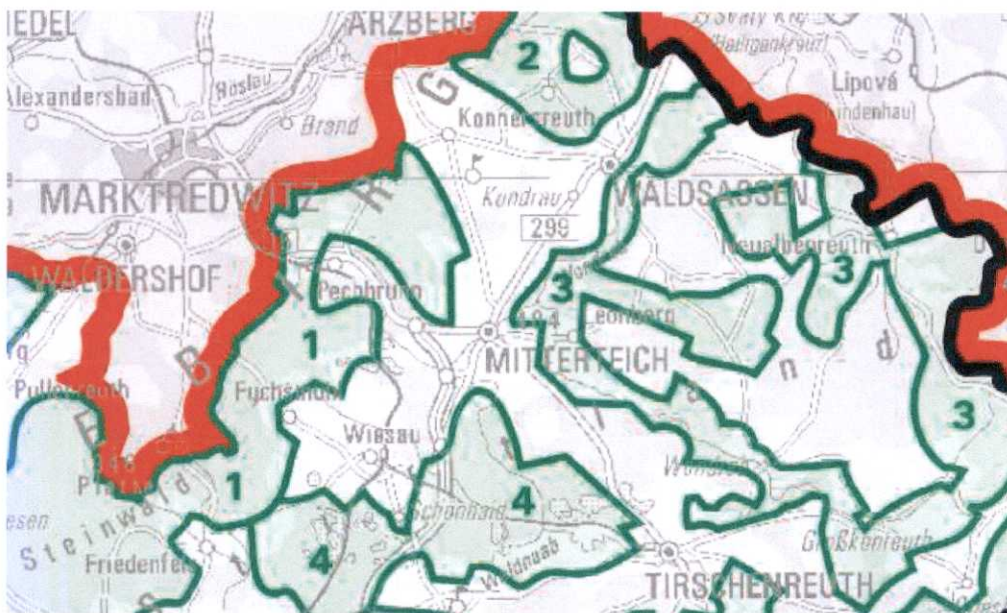
Die Entwicklungsfläche liegt am westlichen Ortsrand von Mitterteich.

Der Geltungsbereich umfasst 7.855 m².

Damit deckt der Bebauungsplan die Fläche der 5. Deckblattänderung nicht komplett ab. Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans mit 9 Parzellen wird lediglich der konkret vorhandene Bedarf nach Wohnbauflächen gedeckt, um eine Bevorratung von Baugrundstücken zu vermeiden, landwirtschaftliche Nutzflächen zu schonen und kein „Konkurrenzangebot“ zum Baugebiet „Rohrstaude“ zu schaffen.

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

Die Planungsflächen liegen außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.



Regionalplan Oberpfalz Nord 2009, Begründungskarte 3: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Aufgrund der konkreten Nachfrage innerhalb des Ortes Mitterteich ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen, der mit den bereits bestehenden, freien Bauflächenpotentialen nicht gedeckt werden kann.

So konnten im Baugebiet „Rohrstaude“ im Südosten der Stadt Mitterteich, welches seit 2002 existiert, bislang lediglich 25 von insgesamt 74 Parzellen veräußert werden. Eine Bebauungsplanänderung im Jahr 2013 führte zu keiner nennenswerten Änderungen in der Verkaufssituation. Die Gründe für die geringe Nachfrage liegen in der unmittelbaren Nähe zu den Bundesstraßen B 15 und B 299 (in etwa 200 m Entfernung) und der Lage im Umfeld

von Gewerbebetrieben (in etwa 300 m Entfernung). Des Weiteren wurde diese Fläche in der Vergangenheit saisonal durch die Schneeschmelze überschwemmt, da der Untergrund zu einem hohen Anteil aus Ton und Schluff besteht und eine Senke bildet.

Die Stadt Mitterteich dokumentierte zwei konkrete, ortsansässige Bauinteressenten, welche unter den bestehenden, freien Bauflächen keinen geeigneten Baugrund finden konnten und folglich in eine Nachbargemeinde „abwanderten“.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen konzentriert sich in der Stadt Mitterteich vorrangig auf den nördlichen Bereich entlang der Großbüchlberger Straße. Westlich und östlich dieser Straße wurden in den vergangenen Jahren erfolgreich neue Wohngebiete erschlossen. In diesem Bereich finden sich nur vereinzelt freie Baugrundstücke, welche bereits in privatem Eigentum und damit nicht zu verkaufen sind.

Den konkret bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen in diesem Teil des Ortes bestätigen die von der Stadt dokumentierten 8 Bauinteressenten für das Bebauungsplangebiet „Steinbrucker III“. Von diesen stammen 3 Interessenten aus anderen Gemeinden und 5 (und damit über 50 %) aus Mitterteich selbst. Ein Grundstück konnte bereits erfolgreich an einen Interessenten verkauft werden. Damit kann die Stadt ihr Ziel erreichen, vorrangig Wohnraum für ortsansässige Bürger, aber auch für neue Bewohner zu schaffen.

Der vorliegende Bebauungsplan mit 9 zusätzlichen Parzellen deckt damit den konkret bestehenden Bedarf vor Ort.

Die Stadt Mitterteich verfolgt das wichtige städtebauliche Ziel, durch die Ausweisung von attraktivem Wohnbauland dem weiteren Bevölkerungsgruppenrückgang mit allen negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegenzuwirken.

Der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren enthält eine Bedarfsprognose mit Darlegung eines Fehlbedarfes von ca. 2 ha im 15-jährigen Planungszeitraum. Der vorliegende Bebauungsplan deckte diesen Fehlbedarf in etwa zur Hälfte ab. Eine bedarfsgerechte Entwicklung in den nächsten 5-7 Jahren am Hauptort Mitterteich kann somit gesichert werden.

Die Erweiterung ist die erste Neuausweisung innerhalb der vergangenen 10 Jahre, seit der Entwicklung des Baugebietes „Rohrstaude“. Da sich das Baugebiet zwischen der B 15 und der B 299 sowie am Stadtumbaugebiet Porzellanerstraße/Tirschenreuther Straße befindet, sind Alternativen zu diesem einzigen städtischen Neubaugebiet notwendig. Denn die Stadt Mitterteich muss auch im demografischen Wandel erweiterbar bleiben, um zukunftsfähig zu sein.

Die alternativen Innenentwicklungspotenziale sind in der Deckblattänderung zum Flächennutzungsplan dargestellt. Alternativen zum vorliegenden Bebauungsplan bestehen entsprechend der städtebaulichen Ziele und der Darlegungen im Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren nicht.

Grundsatz 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)¹: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (S. 40). Dabei sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt, frühzeitig Bevölkerungsprognosen und die ortsansässige Bevölkerung bei der Wohnraumversorgung berücksichtigt werden.

¹ Stand 01.09.2013

Grundsatz 3.1 LEP: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (S. 40). Dabei sind vorhandene Siedlungsstrukturen, das Ortsbild sowie die Topografie zu berücksichtigen.

Ziel 3.2 LEP: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (S. 40). Ziel ist es, eine kompakte Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Hierzu sollen Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz aktiviert werden.

Grundsatz 3.3 LEP: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (S. 41).

Ziel 3.3 LEP: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (S. 41). Das Ziel neuer Siedlungsflächen ist neben dem wirtschaftlichen Unterhalt eine ausreichende Auslastung und damit Sicherung der technischen und gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen.

Der stetigen Verbesserung der Versorgung mit angemessenem, erschwinglichem Wohnraum am Hauptort für sozial schwache Bevölkerungsgruppen kommt besondere Bedeutung zu.

Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Die räumliche Ausprägung des Geltungsbereiches entspricht den zur Bebauung vorgesehenen und bisher unbebauten Flächen im Anschluss an einen vorhandenen Siedlungsrand mit vorbereiteten Anschlüssen von Verkehrsflächen und Infrastruktureinrichtungen.

Die Realisierung ist im Jahr 2014 bzw. 2015 vorgesehen.

1.4 Konzeption und bauliche Gestaltung

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4. Die Geschossflächenzahl ist mit 0,80 festgesetzt. Es sind, angepasst an die städtebauliche Situation und Nachfrage, Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die textlichen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5 Derzeitige Nutzung, Geländehöhen

Die Flurstücke werden bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Östlich und südlich grenzen bebaute und wohnbaulich genutzte Parzellen an. Das Gelände ist leicht nach Süden geneigt.

1.6 Verkehrsanbindung

Die Stadt Mitterteich selbst verfügt über keinen Haltepunkt der Deutschen Bahn AG. Über Bushaltepunkte am Oberen und Unteren Marktplatz ist der nächstgelegene Bahnhof in Wiesau in 8 km Entfernung zu erreichen. Der Obere und Untere Marktplatz ist in ca. 1,2 km Entfernung vorhanden.

Die Parzellen können über die „Goethestraße“ und die „Wetley-Rocks-Straße“ über einen verkehrsberuhigten Bereich erreicht und erschlossen werden. Damit schließt das Baugebiet an offene Trassenenden der umliegenden Baugebiete an. Die bereits hergestellten Leitungs-

trassen und Straßen können fortgesetzt und genutzt werden, um eine kosten- und bodenschonende Erschließung zu gewährleisten.

Die Zufahrt für Rettungs- und Müllfahrzeuge ist über die festgesetzten Verkehrsflächen gesichert.

1.7 Versorgungseinrichtungen

Die mittlere Entfernung des Baugebietes zu nachstehenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

- Einkaufsmöglichkeiten zur täglichen Versorgung im Ort Mitterteich sind vorhanden, die Entfernung beträgt ca. 800 m Luftlinie.
- eine Grund- und Hauptschule, zwei Kindergärten und verschiedene Allgemein- und Fachärzte sind im Ort vorhanden.

1.7.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Baugebiet kann nach dem aktuellen Stand der Technik erschlossen werden.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze der Stadt Mitterteich gesichert.

Abwasserentsorgung

Das Planungsgebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Angrenzend an das Planungsgebiet besteht ein Mischsystem, welches das Abwasser zur Kläranlage der Stadt Mitterteich weiterleitet. Empfohlen wird für das Baugebiet selbst ein Trennsystem.

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

1.7.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt. Das Wasserleitungsnetz ist ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten wird frühestmöglich mit dem Kreisbrandrat abgestimmt. Die Feuerwehr Mitterteich ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten.

Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

1.7.3 Stromversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt von den bestehenden Straßen aus über Leitungen der Bayern Werk AG, ehem. E.ON Bayern AG.

1.7.4 Telekommunikation

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

1.8 Denkmalschutz

Angaben über Bodendenkmäler liegen nicht vor.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Tirschenreuth zu beteiligen.

1.9 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.

1.10 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.

1.11 Schutzgebiete - Europäischer Gebietsschutz

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

Nächstliegende Natura2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Wondreb zwischen Leonberg und Waldsassen“ (6039-371) in ca. 2,7 km südöstlicher Richtung sowie das FFH-Gebiet „Seibertsbachtal“ (6039-372), welches nordwestlich an der Autobahn A 93 liegt.

Eine Betroffenheit der Erhaltungsziele und Arten liegt nicht vor, da das Vorhaben keine Flächen der Schutzgebiete beanspruchen.

2. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

2.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen vor allem dazu, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden 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).

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Acker	gering
Boden	Landwirtschaftlich geprägt ohne Dauerbewuchs	mittel
Wasser	Vermutlich geringer bis mittlerer Grundwasserflurabstand, mittlere Versickerungsleistung, nur durchschnittliche Bedeutung für den Grundwasserhaushalt aufgrund des Wechselbewuchses; Oberflächengewässer nicht vorhanden	gering
Klima/Luft	Freie Lage mit durchschnittlichem Luftaustausch ohne nennenswerte Vorbelastung, Kaltluftproduktionsfläche	gering
Landschaftsbild	keine stark exponierte Lage oder Kuppenlage, teilweise Fernwirkung (Richtung Westen), Vorbelastungen im Umfeld durch Straßen (A 93, St 2169), 110kV-Freileitung im Norden, Gewerbeflächen	gering
Zusammengefasst: eine Differenzierung ist nicht notwendig, da nur der Biotoptyp Acker betroffen ist		überwiegend gering

2.1.1 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht gesondert beschrieben. Als Eingriffsfläche wird das gesamte Plangebiet, d.h. alle Bauparzellen (Wohngebiet) inkl. der Verkehrs- und Grünflächen, angesetzt.

Die Eingriffsfläche umfasst 7.855 m² und gliedert sich wie folgt:

Bauparzellen: 6.620 m²

Straße (verkehrsberuhigter Bereich): 1.060 m²

Grünfläche (öffentlich, gliedernd): 175 m²

Die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden im Kap. 3.5 beschrieben.

2.1.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Eingriffsflächen gesamt 7.855 m²

Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	gesamter Ausgleichsflächenumfang
7.855 m ²	0,35*	2.749 m ²

*erhöhter Versiegelungs- und Nutzungsgrad durch GRZ bei 0,4 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:

Ergebnis: Der für den Eingriff relevante Teil des Geltungsbereichs wird als Acker genutzt und weist eine insgesamt **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Aufgrund der zu erwartenden Versiegelung (Typ A, Feld I) wird der Faktor bei 0,35 angesetzt.

2.1.2.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird aus dem Ökokonto der Stadt Mitterteich 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.

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

2.2 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
- 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.

Zur Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen.

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.

Ein aktuelles Vorkommen der Bartfledermaus ist in der umliegenden Ortschaft Kleinbüchlberg aus dem Jahr 2006 bekannt. Es ist davon auszugehen, dass die Auen des Seibertbaches, der Wondreb und der umgebenden Wälder die essentiellen Nahrungs- und Jagdhabitats darstellen. Nachdem diese Lebensräume, einschließlich des Quartiers in der Ortschaft Kleinbüchlberg, abseits des Änderungsbereiches liegen, kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist nicht zu erkennen.

Nach derzeitiger Auswertung der verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützten Arten durch die Bauleitplanung erheblich betroffen.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feldgebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Änderungsbereiches auf den Ackerflächen und den angrenzenden Hausgärten mit Gehölzstrukturen Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung sind mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Ein Vorkommen der Feldlerche, als Vertreter der feldgebundenen Flur, konnte bisher nicht festgestellt werden. Eine Auswertung der ASK brachte in nordwestlicher Richtung ein Vorkommen des Wiesenpiepers aus dem Jahr 1980, ein Vertreter typischer offener bis halboffener Landschaften.

Bei Realisierung des Wohngebietes können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" muss auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auch das Szenario geprüft werden, dass Reviere einzelner Arten aufgegeben werden. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (landwirtschaftliche Flächen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes sich nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufelddräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Wohnflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, so dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Änderungsbereich an bestehende Siedlungseinheiten angrenzt und so zusätzliche Beeinträchtigungen, wie Zerschneidung der Habitate vermieden wird, d.h. die landwirtschaftlichen Flächen Richtung Westen und Norden bleiben durch die Standortwahl des Planungsbereiches somit weiterhin zusammenhängend erhalten.

Im Stadtgebiet von Mitterteich ist das Vorkommen des Weißstorches aus dem Jahr 2011 bestätigt. Der Flussregenpfeifer wurde 1985 nordöstlich von Mitterteich entlang der Auen des Seibertsbaches kartiert. Als wesentlicher Lebensraum stellen für die Arten die Auen des Seibertbaches und der Wondreb im Umfeld von Mitterteich dar. Nachdem die Flussauen südlich und östlich, folglich weit abseits des Änderungsbereiches, liegen, kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Auch der Verlust der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche stellt keine erhebliche Beeinträchtigung dar, weil wenn dann nur sehr geringe Teile des artspezifisch sehr viel größeren (Nahrungs-)Reviere betroffen sind. Zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen bleiben weiterhin nördlich und westlich sowie östlich des Änderungsbereiches bestehen. Die allgemeine Verfügbarkeit an Lebensräumen bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

2.2.1 Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder streng geschützte zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Beschränkung zulässiger Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen auf das unbedingt notwendige Maß
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- zeitliche und räumliche Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (März bis August); Ausnahme ist möglich, wenn vor Baufeldräumung durch einen Biologen mehrmalige Kontrollbegehungen durchgeführt werden, um Brutplätze feldgebundener Arten im Vorhabensbereich und Wirkraum festzustellen. Sind keine Brutplätze vorhanden, ist durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufeldräumung zulässig.

2.2.2 Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die geplanten Wohnbauflächen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter den genannten Voraussetzungen von Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen unter Kapitel 2.2.1 nicht zu prognostizieren. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.

3. ANLAGE - UMWELTBERICHT

3.1 Beschreibung der Planung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes mit 9 Parzellen ist es, den derzeit konkret vorhandenen Bedarf an Bauland vor allem für ortsansässige Bürger zu decken. Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

3.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung erfolgte auf Flächennutzungsplanebene im Parallelverfahren. Die Fläche ist in der Flächennutzungsplanänderung als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

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

Die Alternative, die gesamte Fläche der Deckblattänderung im Bebauungsplan auszuweisen, wurde aufgrund des fehlenden Bedarfes für die Gesamtfläche nicht weiterverfolgt.

Weitere Alternativen bestanden hinsichtlich der konkreten Führung der Erschließungsstraße. Wesentlich geänderte Betroffenheiten der Umweltbelange ergaben sich daraus nicht.

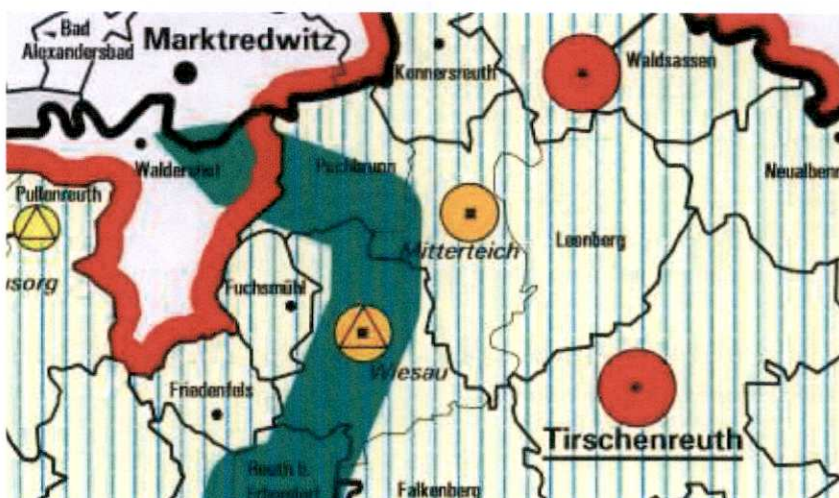
3.1.3 Beschreibung der Festsetzung des Bebauungsplanes

Detaillierte Angaben zu den Planungen sind in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt. Im Wesentlichen handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit Festsetzung von freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern in der Bauweise E+1 und E+D.

3.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

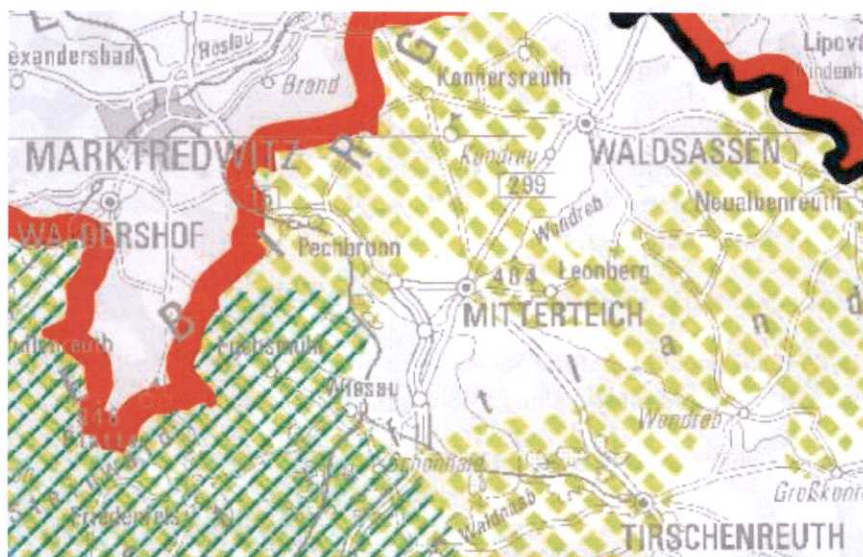
3.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

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.

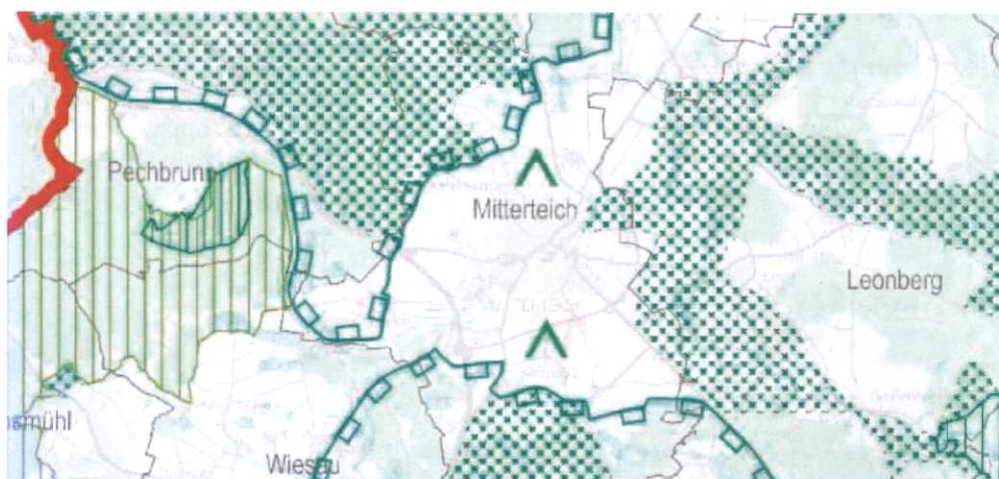


Regionalplan Oberpfalz Nord 2009, Begründungskarte 6: Erholung

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 besteht nicht. Landschaftsplanerische Inhalte wurden in der letzten Neuerteilung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.

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 und nördlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich und südlich grenzen wohnbaulich genutzte Flächen an.

Öffentliche Frei- und Grünflächen sind innerhalb des Baubestandes vorhanden. Insbesondere die Struktur des östlich angrenzenden Wohngebietes zeichnet sich durch zahlreiche Grünstreifen aus, welche sich zwischen den Wohnbauflächen befinden.

Messungen zu Lärmvorbelastungen liegen nicht vor. Verkehrslärm entsteht auf den angrenzenden innerörtlichen, verkehrsberuhigten Straßen bisher nur in sehr geringem Umfang. Weitere Emissionsquellen sind die Staatsstraße St 2169 in ca. 500 m Entfernung sowie die Autobahn A 93 in ca. 1 km Entfernung. Eine Bahntrasse ist nicht vorhanden. Lärmeinwirkungen von der Großbüchlberger Straße aus sind aufgrund der vorgelagerten Wohnbebauung zum Planungsgebiet nicht zu erwarten.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen. Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. Die im Norden verlaufende 110kV-Freileitung liegt in etwa 750 m Entfernung.

Der Änderungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches bestehen keine Erholungseinrichtungen. Es verlaufen Fernrad- und Wanderwege durch und um Mitterteich herum (z.B. Porzellanwanderweg, Egergrabenweg).

3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aktuelle Vorkommen im Planungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor. Es sind keine Arten-, Biotop- oder Naturschutzgebiete betroffen.

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

In den Randzonen bestehen Hausgärten mit unterschiedlichen Gehölzen. Beachtenswerte Arten werden in Kap. 2.2 der vorliegenden Begründung behandelt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen lassen auf keine Flächen nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG schließen.

3.3.3 Schutzgut Boden

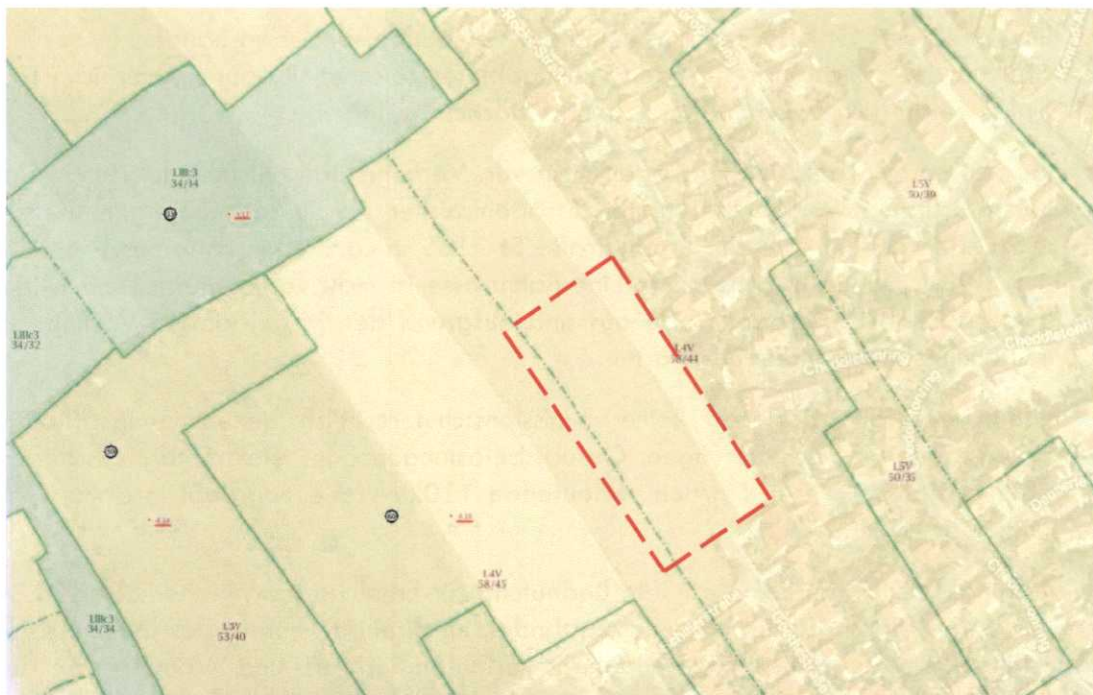
Die Flächen sind unversiegelt mit Wechselbewuchs. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser derzeit nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung/kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.

Nach der geologischen Karte von Bayern (M 1: 25.000, Herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt) liegen aus dem Oligozän bis Pliozän Sande, kiesig, bis Schotter vor.

Schützenswerte oder seltene Bodenarten liegen somit nicht vor.

Nach den Bodenschätzungsdaten des BayernViewerPlus liegen Böden mit einer durchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit mit Ackerzahlen von 30 – 45 in der Umgebung des Planungsbereiches vor. Die Böden sind gekennzeichnet durch eine ca. 20-30 cm mächtige Krume mit Lehm und einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt.

Es ist von einer mittleren Versickerungsleistung des Bodens auszugehen.



Darstellung der Bodenschätzung nach BayernViewerPlus, o.M.

3.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Nächstgelegenes oberirdisches Gewässer ist der Seibertsbach.

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 Kaltluftsammlgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Das Planungsgebiet besitzt jedoch als Kaltluftproduktionsfläche in Siedlungsnähe eine leicht erhöhte Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion der angrenzenden Wohnbausiedlung. Vorbelastungen der Luft durch Gewerbebetriebe sind nicht bekannt.

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

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Mitterteich. Die Flächen sind leicht nach Süden geneigt. Nennenswerte Gehölzstrukturen sind nur außerhalb des Geltungsbereiches, z.B. im Bereich des Freibades, vorhanden. Innerhalb der Grünzüge des östlich angrenzenden Wohngebietes sind einige Laubbäume vorhanden. Das umgebende Ortsbild ist einheitlich eingegrünt.



Blick von der Goethestraße auf das Planungsgebiet

Es besteht keine exponierte Lage. Es besteht eine geringe Fernwirkung Richtung Nordwesten, die Planungsfläche ist jedoch nur im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung wahrzunehmen. Zudem ist in Blickrichtung Westen das Landschaftsbild von technischen Infrastruktureinrichtungen, z.B. der Autobahn, Staatsstraße und Gewerbefläche vorbelastet. Damit übernimmt sie eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.



Blick von Kleinbüchlberg aus auf das Planungsgebiet

Im Änderungsbereich sind gem. der Onlinedatenbank des BayernViewerPlus keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Eine wesentliche, historische Bausubstanz im Geltungsbereich wird somit nicht vermutet.

3.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nicht anzunehmen.

3.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

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

3.4.1 Schutzgut Mensch

Es ist von einer unbedeutenden Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten auszugehen. Zumal ein verkehrsberuhigter Bereich im Geltungsbereich festgesetzt ist. Auf das Baugebiet können durch die bestehenden Infrastrukturen Staatsstraße und Autobahn zeitweise Lärmeinwirkungen entstehen. Da das Plangebiet außerhalb der dargestellten Lärmbelastung (ausgedrückt durch den Lärmindex LDEN gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie) nach BayernViewerPlus liegt, ist nach erster Einschätzung von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Zusätzliche passive und aktive Maßnahmen dürften zur Einhaltung der maximal zulässigen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete nicht zu erwarten sein.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten

Es sind geringfügige Auswirkungen auf die direkt angrenzenden, wohnbaulich genutzten Parzellen durch die zukünftige Bebauung zu erwarten. Gegenüber der für diese Parzellen bisher freien Ortsrandlage können durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzung zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft wurden. Während der Bauzeit können weitere Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen entstehen, diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerten gem. 26. BImSchV liegen nicht vor. Eine Prüfung der Immissionssituation über fachliche Untersuchungen/Experten und möglichen Festsetzungen von Maßnahmen muss im Verfahren abgeklärt werden.

3.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Durch die Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume verändert. Gegenüber den bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden überbaute Flächen und bepflanzte Gartenflächen entstehen. Wertvolle Arten- und Lebensräume sind durch den zukünftigen Eingriff nicht betroffen (siehe auch Kap. 2.2).

Die zu erwartenden Eingriffe werden als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich im Wesentlichen durch Intensivlandwirtschaft nur von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist. Des Weiteren befinden sich in der Umgebung ausreichende Ersatzlebensräume/Ausweichquartiere.

Des Weiteren verbleibt eine Fläche als öffentliche, gliedernde Grünfläche westlich der Erschließungsstraße.

3.4.3 Schutzgut Boden

Eine Bodenversiegelung durch Baukörper, Verkehrsflächen und Stellplätze sind nicht zu vermeiden. Auf den bebaubaren Flächen werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend verändert. Der unversiegelte 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. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann eine geringere Teilversiegelung des Bodens gewährleistet werden. 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.

3.4.4 Schutzgut Wasser

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Neubebauung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen kann eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung zur Folge haben. Erhebliche Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei Einhaltung der Regel der Technik und bei Nichtannahmen von Unfällen aber nicht zu erwarten.

3.4.5 Schutzgut Klima/Luft

Es sind aufgrund der Lage keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch zusätzliche Versiegelungen können sich kleinräumig zusätzliche, geringfügige Erwärmungen ergeben. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Vorbelastungen bestehen in geringem Umfang durch die vorhandenen Straßen und den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben. Emissionen durch Landwirtschaftsbetriebe und Fahrverkehr auf den örtlichen Straßen sind grundsätzlich zu erwarten und nicht auszuschließen. Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsnähe vorhanden sein werden.

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

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortsbereiches wird im direkten Umfeld erkennbar verändert. Es wird ein neuer Siedlungsrand in einem Teilabschnitt des Ortes Mitterteich entstehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, bspw. zu First- und Wandhöhen sowie Dachformen, tragen dazu bei, dass sich das Baugebiet „Steinbrucker III“ in den Charakter der umliegenden Baugebiete einfügt. Damit entsteht ein neuer Siedlungsrand, der sich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einfügt und die städtebauliche Struktur fortführt.

Aufgrund der Lage im Ort und Topographie sind keine wesentlichen Fernwirkungen zu erwarten. Eine Mindestbegrünung ist zur angemessenen Gestaltung im Baugebiet festgesetzt und sichert die Belange des Ortsbildes ausreichend.

Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf schützenswerte Landschaftsteile.

Auswirkungen auf Bodendenkmäler sind bei Baumaßnahmen nicht zu erwarten, da diese im direkten Umfeld fehlen. Liegen Bodendenkmäler wider Erwarten in einem Teil des Pla-

nungsbereichs, hat eine fachgerechte Berücksichtigung der Bodendenkmäler zu erfolgen. Es ist dann nach Bedarf eine rechtzeitige Sondierung in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege vorzusehen.

Grundsätzlich sind keine erheblichen Auswirkungen 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. Die beschriebenen Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen blieben aus. Der ermittelte Bedarf an Wohnbauflächen würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

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 Flächen
- Festsetzung ortstypischer Dachfarben
- Festsetzung maximal zulässiger Wand- und Firshöhen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen auf das unbedingt notwendige Maß
- Beschränkung zulässiger Versiegelungen sowie
- zeitliche und räumliche Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten, ggf. ökologische Baubegleitung

3.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung 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 nicht zu erwarten.

3.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Planverfasser zur Verfügung gestellten Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen, Arten und der vorhandenen Versiegelung erfolgt eine Luftbilddauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

Die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden auf Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes und der genannten Erhebungen beschrieben.

3.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine.

3.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut	Auswirkungen	vorgesehene Überwachung der Auswirkungen
Mensch	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig.
Tiere/Pflanzen	Keine erheblichen Auswirkungen	ggf. ökologische Baubegleitung bei Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Nestlingszeiten
Boden	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
Wasser	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
Klima/Luft	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
Landschafts- und Ortsbild		Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung und regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig

3.9 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 Grundbedarfs.

Am nördlichen Ortsrand von Mitterteich hat die Kommune eine städtebauliche Entwicklung im Rahmen der 5. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Realisierung des allgemeinen Wohngebiets am Ortsrand dient der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. . .

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt auf keine relevanten Arten im Geltungsbereich schließen. Im näheren Umfeld sind ausschließlich typische Vogelarten der Siedlungsbereiche zu erwarten.

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab, dass keine unzulässigen Auswirkungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zu erwarten sind.

Es erfolgt eine (Teil)Versiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigter Flächen innerhalb der bebaubaren Flächen.

Eine geringfügige Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten ist nicht auszuschließen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Dauerhafte Oberflächengewässer liegen im Planungsbereich nicht vor. Direkte Einflüsse durch Freilegen von Grundwasser sind nicht zu erwarten. Eine Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist sehr gering. Bei Versickerung von Oberflächenwasser sind Auswirkungen bei Einhalten der technischen Regeln nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft sind ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Im direkten Umfeld wird sich durch Wohnbebauung das Orts- und Landschaftsbild ändern. Nachdem sich der Planungsbereich direkt im Anschluss an einen bestehenden Siedlungsrand befindet, werden die neu entstehenden Baukörper jedoch nur im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Siedlungsflächen wahrnehmbar sein. Des Weiteren erfolgt durch die grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Mindestbegrünung) eine weitgehende Einbindung in den Gesamtkontext. Erhebliche Auswirkungen werden nicht zu erwarten sein.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich der künftigen Baumaßnahmen wird an anderer Stelle, außerhalb des Stadtgebietes, erbracht. Dieses Flurstück ist im Ökokonto der Stadt Mitterteich gelistet. Es erfolgt eine im erforderlichen Umfang entsprechende Abbuchung für vorliegende verbindliche Bauleitplanung.

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

Neutraubling, den 17.11.14


.....
(Stempel / Unterschrift)

Stadt Mitterteich
vertreten durch
Bürgermeister Roland Grillmeier
Kirchplatz 12
95666 Mitterteich

Mitterteich, den 21. Nov. 2014


.....
(Stempel / Unterschrift)

