



**Stadt Mitterteich**  
Landkreis Tirschenreuth

**Flächennutzungsplan, 11. Änderung**

**im Parallelverfahren zur Aufstellung des  
Bebauungsplans „Industriegebiet Marktredwitzer /  
Oberteicher Straße I“**

Begründung mit Umweltbericht

**Rechtswirksame Fassung vom 24.01.2022, redaktionell er-  
gänzt am 30.05.2022**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

---

**Auftraggeber:** Stadt Mitterteich  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Stefan Grillmeier

Kirchplatz 12  
95666 Mitterteich

**Planverfasser:** **TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner  
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de  
www.tb-markert.de

**Bearbeitung: Adrian Merdes**  
Stadtplaner

**Rainer Brahm**  
Landschaftsarchitekt

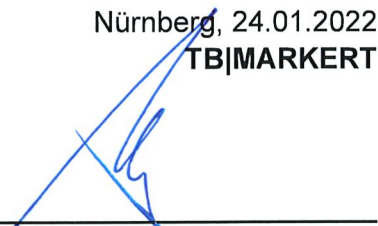
**Jeroen Erhardt**  
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

**Jan Garkisch**  
M.A. Kulturgeographie

**Planstand Rechtswirksame Fassung vom 24.01.2022, redaktionell ergänzt  
am 30.05.2022**

Nürnberg, 24.01.2022  
**TB|MARKERT**

Mitterteich, 09. AUG. 2022  
**Stadt Mitterteich**

  
\_\_\_\_\_  
Adrian Merdes

  
\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Stefan Grillmeier

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>4</b>
A.1	Anlass und Erfordernis .....	4
A.2	Ziele und Zwecke .....	4
A.3	Bauflächenbedarf .....	4
A.4	Standortalternativenprüfung .....	7
A.5	Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen.....	10
A.5.1	Städtebauliche Bestandsaufnahme .....	10
A.5.2	Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB .....	10
A.5.3	Naturschutzrecht .....	14
A.5.4	Wasserhaushalt.....	14
A.5.5	Denkmalschutz .....	14
A.5.6	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.....	15
A.6	Änderung des Flächennutzungsplans.....	15
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	15
A.6.2	Nutzungsänderung .....	15
A.6.3	Flächenbilanz .....	15
<b>B.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>16</b>
B.1	Einleitung .....	16
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele.....	16
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	16
B.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	18
B.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes 18	
B.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	22
B.3	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung.....	26
B.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	27
B.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung .....	27
B.4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes .....	27
B.4.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen .....	28
B.4.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen.....	28
B.4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	28
B.5	Zusätzliche Angaben.....	28
B.5.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	28
B.5.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben .....	29
B.5.3	Referenzliste mit Quellen .....	29
B.6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	30
<b>C.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>31</b>
<b>D.</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>31</b>
<b>E.</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>32</b>

## A. Begründung

### A.1 Anlass und Erfordernis

In der Stadt Mitterteich bestehen Bestrebungen zur Standorterweiterung eines großflächigen Logistikzentrums der Firma Schott AG. Angestrebt werden Hallen zur Lagerung, sowie eine mögliche Erweiterung. Erweiterungsoptionen sind unter anderem Hochregallager und/oder ein Verwaltungsgebäude. Der Flächenbedarf für das Vorhaben liegt bei 10 ha.

Die Stadt Mitterteich möchte eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung im Bereich nördlich der Autobahn ermöglichen und stellt daher den Bebauungsplan „Industriegebiet Marktreidwitzer / Oberteicher Straße“ auf. Da für den Umgriff des Bebauungsplans keine Fläche im aktuellen rechtswirksamen FNP vorgesehen ist, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

### A.2 Ziele und Zwecke

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel, die derzeit im FNP noch für die Landwirtschaft ausgewiesene Fläche in eine Gewerbefläche umzuwandeln, die als Industriegebiet entwickelt werden kann. Durch die Ausweisung von geeigneten Flächen soll die Ansiedlung gewerblicher Arbeitsplätze gefördert werden. Es soll ortsansässigen sowie orts-externen Betrieben die Möglichkeit geboten werden, sich anzusiedeln oder zu erweitern, um somit ebenfalls Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen und zu sichern.

### A.3 Bauflächenbedarf

Die Stadt Mitterteich möchte sparsam mit Grund und Boden umgehen und Flächenausweisungen im erforderlichen Umfang mit dem Ziel einer flächensparenden Bauweise umsetzen. Bei der Ausweisung neuer Bauflächen ist daher zunächst die entsprechende Bedarfssituation darzustellen, auch anhand der bestehenden Strukturdaten.

Mitterteich liegt im Landkreis Tirschenreuth und damit in einer Region mit zukünftig rückläufig prognostizierter Bevölkerung.

#### Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2017	6 619
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2027	6 300
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2037	5 800

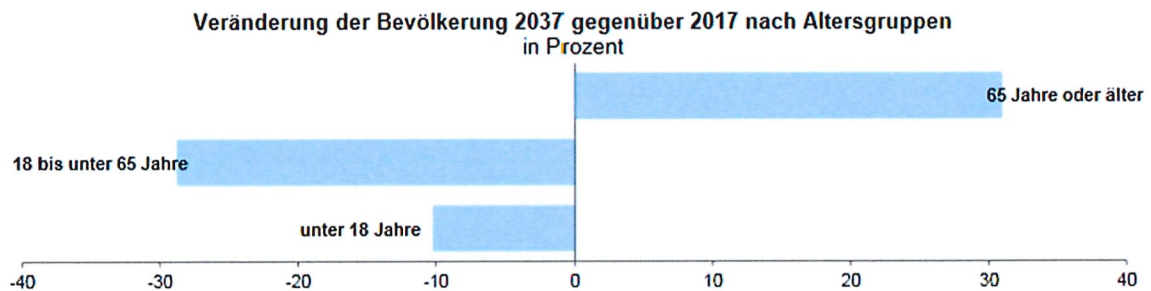
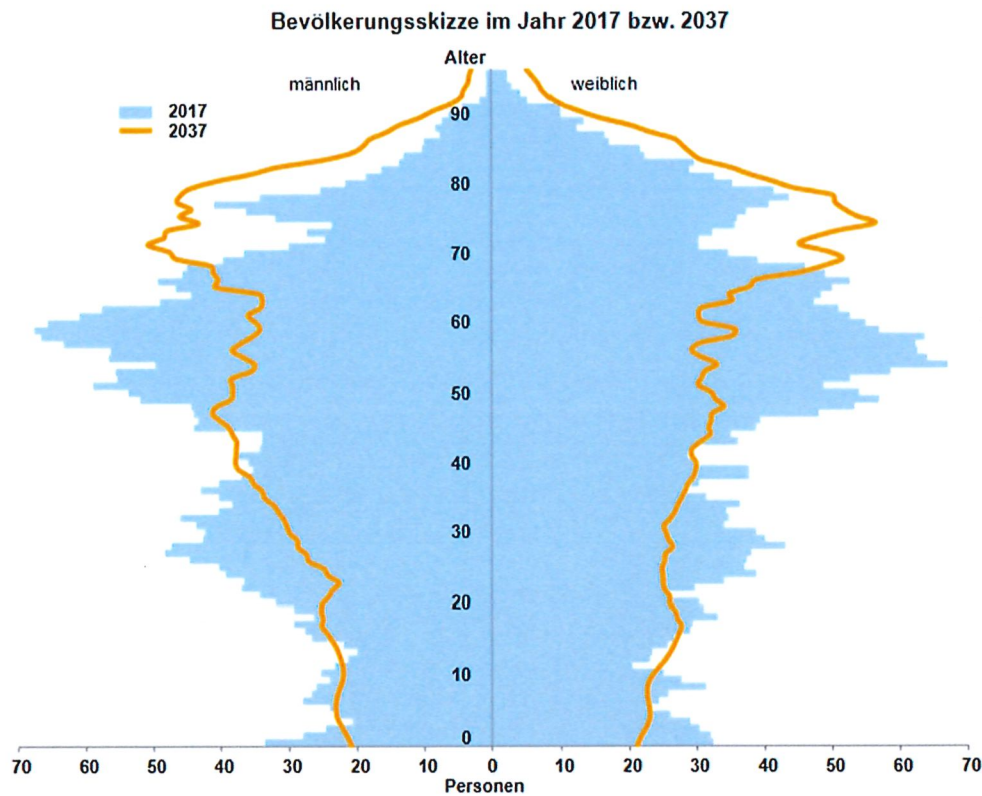


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung gem. Demographiespiegel Bayern - Mitterteich (© Bay. Landesamt für Statistik Juli 2019)

Trotz der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung steigt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und sinkt die Zahl der Arbeitslosen. Die wirtschaftliche Lage bzw. die Lage am Arbeitsmarkt weist dementsprechend eine höhere Dynamik auf, als die Bevölkerungsentwicklung vermuten lässt.

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Beschäftigte am Arbeitsort	3 130	3 095	3 211	3 279	3 517	3 473
davon männlich	1 967	1 930	2 040	2 068	2 179	2 120
weiblich	1 163	1 165	1 171	1 211	1 338	1 353
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	5	.	4	4	7	5
Produzierendes Gewerbe	1 552	1 561	1 645	1 718	1 845	1 732
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	570	556	533	498	528	510
Unternehmensdienstleister	299	.	309	293	278	355
Öffentliche und private Dienstleister	704	716	720	766	859	871
Beschäftigte am Wohnort	2 666	2 664	2 680	2 720	2 749	2 782

Abbildung 2: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2013 gem. Statistik Kommunal 2019 Mitterteich (© Bay. Landesamt für Statistik März 2020)

Jahr	Arbeitslose (Jahresdurchschnitt)	und zwar				
		Langzeitarbeitslose	Schwerbehinderte	Ausländer	15- bis unter 25-Jährige	55- bis unter 65-Jährige
2012	237	83	27	13	23	60
2013	240	85	23	12	30	61
2014	222	80	22	13	21	66
2015	198	77	20	12	19	46
2016	180	72	18	17	23	46
2017	164	51	21	27	24	48
2018	149	49	19	23	16	47

Abbildung 3: Arbeitslosenzahlen seit 2012 gem. Statistik Kommunal 2019 Mitterteich (© Bay. Landesamt für Statistik März 2020)

Die dynamische Situation am Arbeitsmarkt, schlägt sich in den letzten Jahren nicht in gleicher Entsprechung in der genutzten Bodenfläche für Industrie und Gewerbe wieder. Die genutzte Fläche hat sich hier nur wenig entwickelt und ist zwischen 2014 und 2019 geringfügig weniger geworden.

#### Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung Gemeinden (einschl. gemeindefreie Gebiete): Mitterteich, St

Art der tatsächlichen Nutzung nach ALKIS	Bodenfläche (nach ALKIS-Nutzungsarten)					
	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Siedlungs- und Verkehrsfläche	558,45	558,31	560,30	559,70	560,34	562,18
11000 Wohnbaufläche	135,98	136,80	137,72	138,28	139,13	139,61
12000 Industrie- und Gewerbefläche	94,21	93,46	95,09	92,32	91,95	92,13
12100 Industrie und Gewerbe	49,42	48,73	48,72	47,95	47,77	48,63
12200 Handel und Dienstleistung	24,64	24,60	25,18	21,79	21,58	21,40
12300 Versorgungsanlage	6,07	6,05	6,05	7,33	7,37	7,48
12400 Entsorgung	14,08	14,08	15,14	15,26	15,24	14,62
13000 Halde	2,76	2,76	2,76	2,76	2,76	2,76
16000 Fläche gemischter Nutzung	64,79	64,11	64,81	64,23	64,93	65,58
17000 Fläche besonderer funktionaler Prägung	13,14	13,35	13,35	13,35	13,35	13,61

Abbildung 4: Aufstellung Fläche (ALKIS) nach Art der tatsächlichen Nutzung © Landesamt für Statistik, Fürth 2021 | Stand: 18.08.2021

Aus den aufgeführten Strukturdaten lässt sich ein konkreter Bedarfskorridor nur schwer ablesen. Einerseits ist mit einem Rückgang der Bevölkerung zu rechnen, andererseits hat sich der Arbeitsmarkt in den vergangenen Jahren gut entwickelt. Da gleichzeitig nicht mehr Fläche

in Anspruch genommen wurde, liegt die Vermutung nahe, dass bestehende Betriebe mit wachsendem Besatz agieren und Betriebserweiterungen bzw. Verlagerungen anstehen. Zu diesem Zweck sollten geeignete Flächen vorgehalten werden, die gerade für die lokalen Wirtschaftszweige geeignet sind.

Insbesondere auch im Hinblick auf bestehende Wirtschaftsstrukturen in Mitterteich sollten daher geeignete Flächen für großflächige gewerbliche Strukturen bzw. eine industrielle Nutzung vorgehalten werden, zumal der Aufstellung des zugrundeliegenden Bebauungsplanes konkrete Bestrebungen zur Ansiedlung bzw. Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Betriebes in Mitterteich vorausgehen.

#### **A.4 Standortalternativenprüfung**

Bevor zusätzliche Flächen im Außenbereich für die Schaffung eines Angebotes für großflächige Industrie- und Gewerbegebiete herangezogen werden, sind zunächst die vorhandenen Potentiale im Bestand bzw. Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich zu prüfen.

Anlass bei dieser Planung sind konkrete Bestrebungen der örtlich ansässigen Firma Schott AG zur Standorterweiterung. Damit gehen eine konkrete Flächennachfrage und ein spezifischer Flächenbedarf einher. Die Bestrebungen umfassen einen spezifischen Flächenbedarf, der sich aus einem unmittelbaren 1. Bauabschnitt von 6 ha und einer Erweiterung von 4 ha Gewerbe- bzw. Industriefläche zusammensetzt. Der 1. Bauabschnitt beinhaltet einen Logistikstandort mit mindestens 4 ha Gebäudefläche sowie Flächen u.a. für Umfahrungen, Stellplätze und Zufahrten von zusätzlich ca. 2 ha hinzugerechnet. Des Weiteren sind aufgrund des dynamischen wirtschaftlichen Wachstums der Schott AG Betriebserweiterungen abzuwarten, die mit geeigneten Flächen für weitere Bebauung (z.B. Hochregallager, Verwaltungsgebäude etc.) ortsnah vorgesehen werden sollen. Größenordnung der Flächendarstellung soll daher etwa 10 ha betragen, für die Konkretisierung kommen Flächen für Erschließung und Entwässerung hinzu.

Zusätzlich zum konkreten Flächenbedarf soll die Fläche einen räumlichen Bezug zum Hauptort Mitterteich und den bestehenden Betriebsstandorten haben. Auf diese Weise können kurze Wege gewährleistet werden und unnötige Logistikkfahrten mit den damit verbundenen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt vermieden werden.

Der festgestellte Flächenbedarf sollte wenn möglich durch vorhandene Potentiale der Innenentwicklung, bzw. vorhandene Reserveflächen im Flächennutzungsplan gedeckt werden.

Die Stadt Mitterteich hat seit 2015 umfassend geprüft, ob vorhandene Potentiale für ein Logistikzentrum mobilisiert werden können. Für den Grunderwerb der potenziell verfügbaren Flächen im FNP fanden über die Jahre durch die Stadt Mitterteich regelmäßige Gespräche mit den betroffenen Grundeigentümern statt. Dies erfolgte durch direkte Ansprache der Eigentümer durch die Verwaltung oder über Banken sowie die Thematisierung des Flächenbedarfs im Hinblick auf ansiedlungswillige Betriebe in Bürgerversammlungen sowie Stadtratsitzungen. Es hat sich jedoch im Ergebnis kein vorhandenes Flächenpotential als geeignet bzw. mobilisierbar herausgestellt, sodass für die Deckung des spezifischen Bedarfes auf eine geeignete bislang unbeplante Fläche zurückgegriffen wird. Die Beurteilung bzw. etwaige Ergebnisse der Mobilisierungsbemühungen zu den einzelnen Potentialflächen wird im Folgenden dargestellt.

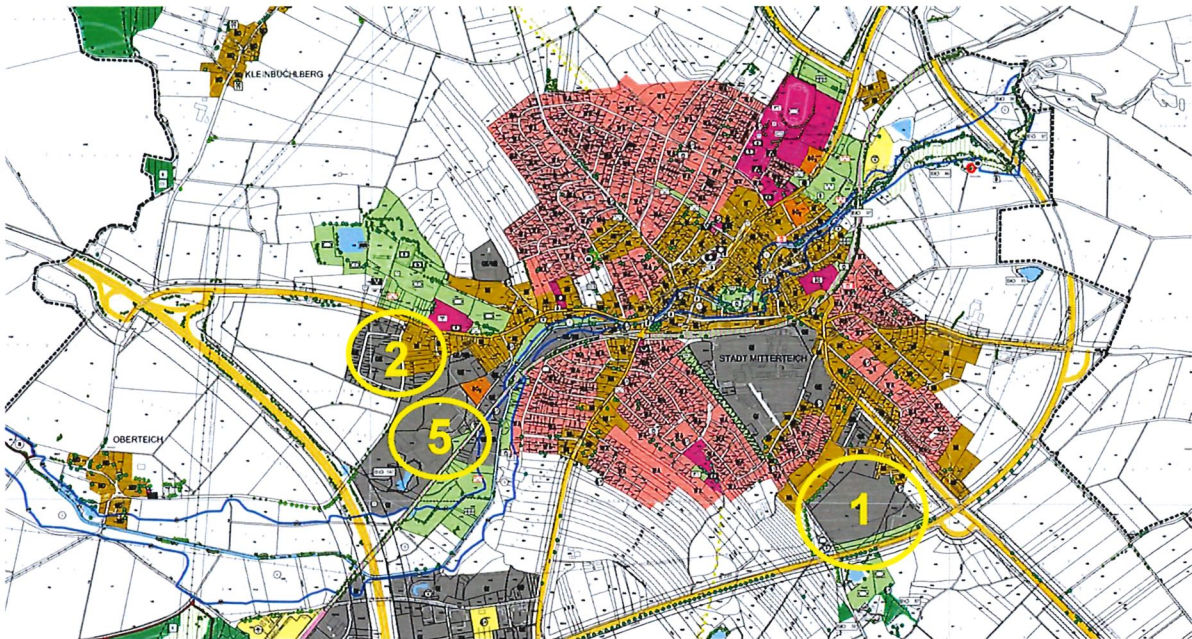


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Mitterteich Fassung 02.04.2007 (Planfertiger Dipl.-Ing. FH Bernhard Bartsch) – Markiert: FNP-Potentiale für großflächige Gewerbeansiedlung

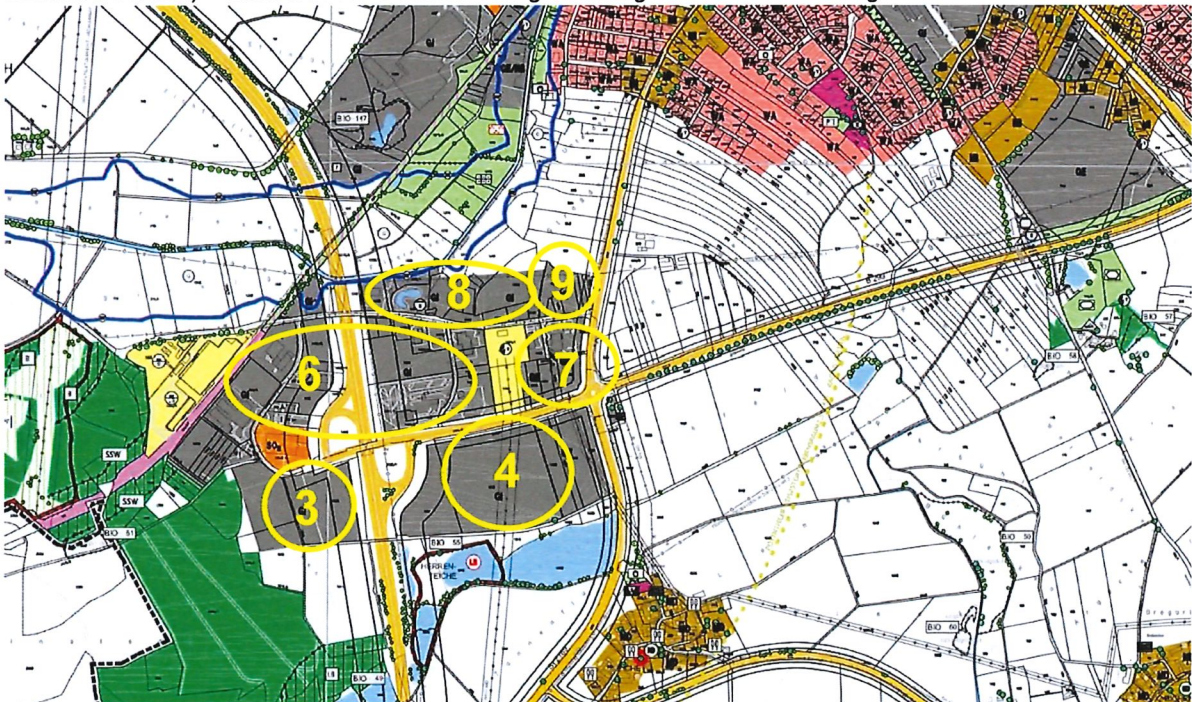


Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Mitterteich Fassung 02.04.2007 (Planfertiger Dipl.-Ing. FH Bernhard Bartsch) – Markiert: mögliche Ansiedlung großflächige Gewerbeansiedlung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich kamen für den dargestellten Flächenbedarf neun Flächen (siehe Abbildung 5 und Abbildung 6) in Betracht, welche eine vergleichbare Fläche für Industrie- und Gewerbenutzung aufweisen. Die erste potentielle Fläche im Flächennutzungsplan liegt am südlichen Ortsausgang an der Bundesstraße B15 und ist als Gewerbefläche (GE) mit ca. 10 Hektar dargestellt. Von der Größe würde sich diese für ein Logistikzentrum grundsätzlich eignen. Von Seite der Stadt Mitterteich wurde versucht diese Fläche zu mobilisieren. Allerdings konnte hier wegen fehlender Veräußerungsbereit-



schaft keine Übereinkunft mit dem Eigentümer gefunden werden. Neben der fehlenden Verfügbarkeit gibt es bei diesem Standort potenzielle Immissionsschutzkonflikte mit der umgebenden Nutzung (nahe gelegene Wohngebiete und unmittelbar angrenzende Mischbauflächen).

Flächenpotentiale unmittelbar im Bereich des Hauptortes sind zudem nördlich der vorliegenden Planungsfläche dargestellt (Fläche 2). Wegen der sehr kleinteiligen Grundstücke auf der Fläche konnte keine Verkaufsbereitschaft der Gesamtfläche erwirkt werden. Zudem weist diese Fläche mit ca. 6 ha eine zu geringe Größe für den spezifischen vorliegenden Flächenbedarf auf.

Weitere Flächenpotentiale befinden sich im Bereich der Anschlussstelle der BAB 93 Mitterteich Süd Baugebiet Birkigt. Die im Flächennutzungsplan als Industriegebiet ausgewiesene und teilweise bereits mit Baurecht versehene Fläche 3 weist für die angestrebte Logistikanutzung mit einem Bedarf von 11 ha allerdings keine ausreichende Größe auf.

Fläche 4 kommt mit einer als Industrie- und Gewerbegebiet dargestellten Fläche mit ca. 13 ha für das geplante Vorhaben grundsätzlich in Frage. Von Seiten der Stadt Mitterteich wurde versucht diese zu reaktivieren. Die Fläche scheidet allerdings durch das Eigentum der aktiven Landwirte und der fehlenden Abgabebereitschaft aus. Zudem würde die Bebauung dort durch die querende Hochspannungsleitung stark eingeschränkt.

Die Fläche 5 östlich des geplanten Vorhabens weist eine zu geringe Größe für die angestrebte Nutzung auf und zudem ist eine Abgabebereitschaft der Eigentümer für die Gesamtfläche nicht gegeben.

Die Flächen 6, 7, 8 und 9 konnten aufgrund einer zu geringen Flächengröße für die geplante Nutzung nicht weiterverfolgt werden. Zudem stehen Teilflächen für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung (z.B. Regenrückhaltebecken, Privatgrundstücke für Bewirtschaftung aktiver Landwirte erforderlich, keine Abgabebereitschaft) oder Teilflächen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind bereits für eine Bebauung veräußert

Somit steht trotz der Mobilisierungsstrategien der Stadt Mitterteich keine der neun vorgestellten Potentialflächen im FNP zur Umsetzung der Planungsziele kurzfristig zur Verfügung. Neben der Verfügbarkeit ist die Wahl der Planungsfläche unter anderem darin begründet, dass diese neben der Flächenverfügbarkeit die größte Fläche mit 11 ha für ein Logistikzentrum darstellt. Sie fügt sich aus städtebaulicher Sicht gut in das bestehende Gewerbegebiet im Norden und Südosten ein und kann als eine Betriebserweiterung des bestehenden südöstlich gelegenen Betriebes angesehen werden. Sie verfügt zudem über eine kurze Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem über die Marktedwitzer Straße und Autobahnanschlussstelle Mitterteich.

Die Standortalternativenprüfung bzw. die Mobilisierungsbemühungen beziehen sich auf einen Logistikstandort und den damit verbundenen spezifischen Flächenbedarf. Vor der Ausweisung weiterer gewichtiger Gewerbeflächen im Stadtgebiet, sind die Flächendarstellungen der Stadt Mitterteich zu überprüfen und konzeptionell zu überarbeiten, etwa im Rahmen einer Fortschreibung zur Gewerbenutzung oder einer Neuaufstellung.

Im Rahmen einer strategischen Weiterentwicklung von Gewerbeflächen in Mitterteich sind neben der Verfügbarkeit von Flächenpotentialen auch interkommunale Kooperationsformen zu prüfen.

## **A.5 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen**

### **A.5.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Das Änderungsgebiet befindet sich westlich des Hauptortes Mitterteich. Die Änderungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist nicht bebaut. Angrenzend an die südliche Änderungsfläche befindet sich eine Industriegebietsfläche.

### **A.5.2 Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB**

Bauleitpläne sind an die Ziele der Regional- und Landesplanung anzupassen.

#### **A.5.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)**

Für die Aufstellung des Bauleitplanes sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01. Januar 2020) zu beachten.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen [Z 1.1.1]
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden. [G 1.1.1]
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten [Z 1.1.2]
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. [G 1.2.1]
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. [G 1.2.6]
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie Stärken ausgebaut werden. [G 1.4.1]
- Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt [Z 2.2.3]
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

---

Stadt Mitterteich

**Flächennutzungsplan, 11. Änderung – Begründung mit Umweltbericht**

Rechtswirksame Fassung vom 24.01.2022, redaktionell ergänzt am 30.05.2022

10/32

[...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...]. [G 2.2.5]

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. [G 3.1]
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. [Z 3.2]
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [G.3.3]
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]
  - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
  - 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, [...]. [Z 3.3]
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden [G 5.1]
- Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden. [G 5.4.1]
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. [G 5.4.1]

#### **A.5.2.2 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)**

Der zu berücksichtigende Regionalplan der Region Oberpfalz Nord vom 01. Februar 1989 mit seinen verbindlichen Änderungen (letzte Änderung: 27. Änderung in Kraft seit 01.06.2018), stellt das Stadtgebiet Mitterteich als Unterzentrum zur Versorgung der Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs dar. Im Rahmen der 29. Änderung des Regionalplans (Entwurf 18.06.2021) soll Mitterteich ein gemeinsames Mittelzentrum mit Wiesau bilden.

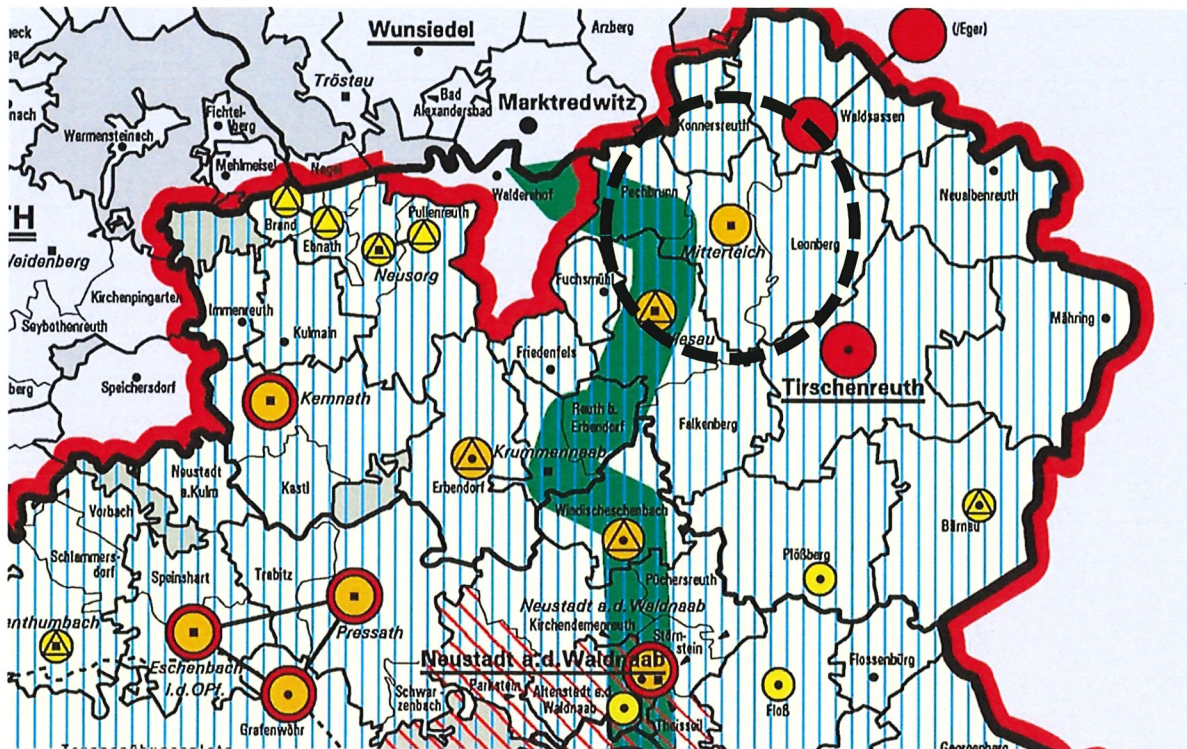


Abbildung 7: Ausschnitt Regionalplan Region Oberpfalz Nord, Karte 1 Raumstruktur (2009), o. Maßstab

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

#### A I Übergeordnete Ziele

- 2 Die Wirtschaftskraft der Region soll insbesondere im Hinblick auf den verschärften Wettbewerb innerhalb des vereinten Deutschlands und der Europäischen Union sowie die neu aufgelebten Wirtschaftsbeziehungen mit den ost- und südosteuropäischen Staaten erhalten und gestärkt werden. Dabei soll angestrebt werden, das vorhandene Entwicklungspotential, insbesondere die natürlichen Ressourcen, nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit zu nutzen. Ferner ist eine Regionalisierung der Märkte anzustreben.
- 3 Die Nachteile der Randlage zu den wichtigen Wirtschaftsräumen Bayerns, der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Union sollen durch geeignete Maßnahmen, insbesondere verkehrlicher Art, weiter vermindert werden.

Die Möglichkeiten für eine verstärkte Zusammenarbeit mit den neuen Bundesländern, der Tschechischen Republik und anderen osteuropäischen Ländern sollen insbesondere auf den Gebieten der Wirtschaft, des Verkehrs, des Natur- und Umweltschutzes, der Erholung und des kulturellen Lebens genutzt werden.

## A II Raumstruktur

### 2. Ökonomische Erfordernisse

2.5 In den Mittelbereichen Tirschenreuth und Waldsassen sowie in den zum Mittelbereich-Marktredwitz/Wunsiedel (Region Oberfranken-Ost) gehörenden Nahbereichen Brand/Ebnath und Neusorg/Pullenreuth soll angestrebt werden

- die Erwerbsmöglichkeiten durch einen Ausbau der bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte sowie durch die Neuansiedlung von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben mit qualifizierten Arbeitsplätzen zu verbessern, wobei auf eine Verbreiterung der Branchenstruktur hingewirkt und die Vorteile des Existenzgründerzentrums sowie der Einsatz moderner Kommunikationsmittel genutzt werden sollen [...]

## A III Zentrale Orte

2.4 Die Unterzentren [...], Mitterteich, [...] sollen in ihren Aufgaben für den jeweiligen Verflechtungsbereich weiter gestärkt werden. Vor allem soll darauf hingewirkt werden, das Angebot an Arbeitsplätzen zu erhöhen. [Z]

## B III Land- und Forstwirtschaft

### 1. Allgemeines

Die Land- und Forstwirtschaft soll erhalten und gestärkt werden. Sie soll der in diesem Wirtschaftsbereich tätigen Bevölkerung angemessene Lebens- und Arbeitsbedingungen bieten und zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Natur-, Lebens- und Kulturraum beitragen.

### 2. Landwirtschaft

2.1. In Gebieten mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung, insbesondere auf den Erhalt und die Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit, hingewirkt werden.

## B IV Wirtschaft

1.1 Im Standortwettbewerb um Investitionen, Innovationen und Fachkräfte soll die Region Oberpfalz-Nord als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. [...] (G)

1.2 Die dezentrale regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großunternehmen und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum soll erhalten und weiterentwickelt werden. (G)

1.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden. (G)

- 1.4 Die Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern. (Z)
- 1.11 Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Wettbewerbsfähigkeit sind folgende teilräumliche Erfordernisse von höchster Bedeutung: Landkreis Tirschenreuth: Stärkung und Erweiterung der Ansiedlung von Gewerbeflächen an den bedeutenden Verkehrsachsen durch die Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten [...]. (G)
- 6.1 Die Lagevorteile der Region an der Verbindungsstelle zu Osteuropa sollen insbesondere für die Weiterentwicklung von Logistik und Transportdienstleistungen an verkehrlich geeigneten Stellen genutzt werden. (G)

### **A.5.3 Naturschutzrecht**

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

In einer Entfernung von ca. 200 m südöstlich des Untersuchungsgebiets befindet sich das amtlich kartierte Biotop 6039-1103-001 „Feldgehölz südwestlich Mitterteich“.

### **A.5.4 Wasserhaushalt**

Über die genaue Höhe und Beschaffenheit des Grundwassers liegen derzeit noch keine Erkenntnisse vor. Es ist jedoch von einer hohen Grund- bzw. Schichtwasserhöhe auszugehen. Die anstehenden Böden weisen einen hohen Durchlässigkeitsbeiwert auf.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen extrem und wassersensiblen Bereichen. Das Gebiet gehört zum Einzugsbereich vom Seibertsbach, der hier stark verändert ist und nordöstlich von Mitterteich in die Wondreb mündet.

Im Plangebiet verlaufen Drainagen, die bei der Erschließungsplanung bzw. der Entwässerung zu berücksichtigen sind. In der nachfolgenden Darstellung sind die stillgelegten Drainagen gelb gezeichnet und die funktionstüchtigen blau. Die Regenrückhaltebecken an der A93 entwässern über eine Rohrleitung in den Seibertsbach.

Das Trinkwasserschutzgebiet „WV Wiesau“ liegt etwa 2,5 km südwestlich des Geltungsbereiches.

### **A.5.5 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sowie seiner näheren Umgebung sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Die nächsten Bau- bzw. Bodendenkmäler befinden sich in der historischen Altstadt Mitterteich in ca. 1,5 km Entfernung.

### **A.5.6 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans**

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Da im Bebauungsplan ein Industriegebiet vorgesehen ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (11. Änderung).

### **A.6 Änderung des Flächennutzungsplans**

#### **A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke 737, 738, 739, 740, 741 und 742. Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 13,6 ha.

#### **A.6.2 Nutzungsänderung**

Die wesentliche Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Darstellung einer Industriefläche, anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft.

#### **A.6.3 Flächenbilanz**

Tabelle 1: Flächenbilanz

<b>Flächendarstellung</b>	<b>Wirksamer FNP</b>	<b>Geänderter FNP</b>
Gewerbefläche	0 ha	13,6 ha
Ohne Darstellung/Flächen für die Landwirtschaft	13,6 ha	0 ha
<b>Summe</b>	<b>13,6 ha</b>	<b>13,6 ha</b>

## **B. Umweltbericht**

### **B.1 Einleitung**

Die Stadt Mitterteich plant am westlichen Stadtrand die Ausweisung eines etwa 10 ha großen Industriegebietes, um vor allem bestehenden Firmen eine Erweiterungsmöglichkeit zu bieten. Das Plangebiet ist über die Ortsverbindungsstraße nach Oberteich an die Staatsstraße 2169 (Marktredwitzer Str.) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

#### **B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele**

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung eines Industriegebietes zur Ansiedlung industrieller und gewerblicher Nutzung.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist der Neubau von Gewerbehallen inklusive Nebenanlagen vorgesehen. Darüber hinaus ist eine innere Verkehrserschließung mit Stellplätzen sowie einem Regenwasser-Rückhaltebecken geplant. Das geplante Industriegebiet wird über die bestehende Erschließungsstraße und eine Einmündung in die St2169 erschlossen.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind im Bebauungsplan Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise eine umfassende Eingrünung, vorgesehen.

Für die Flächennutzungsplanänderung ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

#### **B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

##### **B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen**

Für die vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und die parallel durchgeführte Aufstellung eines Bebauungsplanes werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- **BauGB**  
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
  - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
  - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
  - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- **BNatSchG**  
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz) sowie  
**BayNatSchG**



- insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
  - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
  - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BlmSchG**  
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
- Wahl eines konfliktarmen Standortes in ausreichender Entfernung zu Wohnnutzungen oder zu anderen besonders schutzwürdigen Gebieten
- **BBodSchG**  
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
- Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- **WHG**  
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)  
sowie  
Bayerisches Wassergesetz
- Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
  - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
  - Entwässerung über ein Trennsystem und Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Höheren Abflussmengen
- **BayDschG**
- Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
  - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

### **B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete**

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im direkten Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

Im weiteren Umfeld liegen folgende Schutzgebiete:

1. SPA-Gebiet Waldnaabaue westlich Tirschenreuth und FFH-Gebiet Waldnaabtal zwischen Tirschenreuth und Windisch-Eschenbach; Entfernung ca. 2,5 km südwestlich.
2. FFH-Gebiet Seibertsbachtal, Entfernung ca. 1 km westlich.
3. FFH-Gebiet Basaltkuppen in der Nördlichen Oberpfalz, ca. 3 km westlich
4. FFH Gebiet Wondreb zwischen Leonberg und Waldsassen, ca. 3,5 km östlich

### **B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete**

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Im weiteren Umfeld liegen folgende Schutzgebiete/kartierte Biotope:

5. Naturschutzgebiet Großer Teichelberg; Entfernung ca. 3,0 km
6. Landschaftsschutzgebiet LSG innerhalb des Naturparks Steinwald (ehemals Schutzzone), Entfernung ca. 2,0 km
7. Biotop Nr. 6039-1103 Feldgehölz südwestlich Mitterteich, Entfernung ca. 200 m südöstlich
8. Trinkwasserschutzgebiet Wiesau, Entfernung ca. 2,5 km süd-südwestlich.

### **B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Oberpfalz-Nord**

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Oberpfalz Nord sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Besonders zu beachten ist das landschaftliche Vorbehaltsgebiet etwa 500 m nordwestlich des Baugebietes und das Vorranggebiet Bodenschätze - Ton "nordöstlich Wiesau". Die Bauleitplanung hat jedoch keine Auswirkungen auf diese regionalplanerischen Zielsetzungen.

## **B.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **B.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **B.2.1.1 Schutzgut Fläche**

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 11,6 ha pro Tag (2020) oder etwa 3,0 m<sup>2</sup> pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung und Bayern befindet sich im Vergleich zu den anderen Bundesländern im oberen Viertel.

Die Fläche der Stadt Mitterteich beträgt etwa 3.938 ha, davon sind etwa 14,2 % (561 ha) Siedlungs- und Verkehrsfläche, die sich untergliedern in Wohnbaufläche mit 139 ha, Industrie- und Gewerbefläche mit 92 ha und Verkehrsfläche mit 217 ha (BayLfSt, Statistik kommunal 2019).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13,65 ha. Derzeit sind im Planungsgebiet keine Versiegelungen vorhanden, da es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

#### **B.2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Auf einer Fläche von etwa 7,2 ha sind mehrschürige Wiesenflächen angelegt und auf etwa 5,3 ha wird Getreide und Mais angebaut. Naturnahe Vegetationsbestände sind nicht vorhanden, lediglich entlang der Straßen und Wege konnten sich artenreichere Säume entwickeln. An zwei Feldkreuzen sind 2 Winterlinden (*Tilia cordata*) bzw. eine Hainbuche (*Carpinus betulus*) vorhanden.

Für den Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Herrn Erwin Möhrlein in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt, die der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt ist.

Durch die Nähe zu bestehenden Gewerbebetrieben, zur Autobahn A93 und zur Staatsstraße 2169 bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es nicht nur zu direkten Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, sondern auch zur Verhinderung eines Austauschs zwischen Teillebensräumen und zu einer direkten Schädigung durch Kollisionen. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

#### **B.2.1.3 Schutzgut Boden**

Nach § 1a (2) BauGB muss mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Bewertung der Bestands-Bodenfunktion erfolgt nach dem Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“.

Beim Ausgangsgestein handelt es sich um „Tertiär-Ablagerung Fichtelgebirge/Egergraben, Sand“ im östlichen Teil des Geltungsbereichs und um „Lehm, umgelagert, pleistozän bis

holozän“ im westlichen Teilbereich. Als Bodentyp herrscht lt. Übersichtsbodenkarte im Planungsgebiet fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley vor. Der Boden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Der Bodenaufbau und der Bodenwasserhaushalt im gesamten Gebiet sind durch den Einbau von Drainagen verändert. Außerdem führt das Befahren mit schwerem Gerät bei den vorliegenden Bodenarten leicht zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

Die Bodenschätzung des amtlichen Liegenschaftskatasters weist für die Böden im Planungsgebiet folgende Zahlen aus:

- Ackerland 45/33
- Grünland 26/25 und kleinflächig am Nordrand 34/33

Diese Werte entsprechen den durchschnittlichen Grünland- bzw. Ackerzahlen in Mitterteich. Böden mit hoher landwirtschaftlicher Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen.

Weiterhin kommt es im Gebiet zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr insbesondere von der höher liegenden A93, die in das Planungsgebiet z.B. auch durch Sprühnebel eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

#### **B.2.1.4 Schutzgut Wasser**

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden, jedoch befindet sich ein Graben entlang der Nordwestgrenze des Gebiets entlang der Autobahnböschung, der in zwei Rückhaltebecken mündet

Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor, jedoch sind im gesamten Untersuchungsraum Drainagen vorhanden. Das Trinkwasserschutzgebiet „WV Wiesau“ liegt etwa 2,5 km südwestlich des Geltungsbereiches.

Das Gebiet gehört zum Einzugsbereich vom Seibertsbach, der hier stark verändert ist und nordöstlich von Mitterteich in die Wondrep mündet. Das Hochwassergefahrenfläche HQ100 und auch die liegt 300 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt. Die Flächen-darstellung HQ100 zeigt, welche Gebiete bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser) betroffen sind. Auch die Überschwemmungsbereiche des Seibertsbach eines seltenen Hochwassers (HQ extrem) liegen noch mehr als 250 m entfernt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

#### **B.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima**

Der Planungsraum hat als siedlungsnaher Freifläche eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche. Über den großen, vegetationsbedeckten Acker- und Wiesenflächen kann sich Kaltluft bilden, die allerdings aufgrund der geringen Geländeneigung und der abriegelnden Gewerbebebauung kaum in westliche Richtung, in die thermisch höher belasteten Siedlungsgebiete

abfließen kann. Der Planungsraum kann daher kaum eine positive Wirkung auf das Stadtklima ausüben.

Eine Vorbelastung besteht durch den Schadstoffeintrag aus dem Straßenverkehr und der intensiven landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzung (Staub, Biogasanlage, etc.).

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

#### **B.2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Die Flächen im Planungsgebiet werden intensiv bewirtschaftet und sind daher weitgehend strukturarm. Die Autobahn verläuft auf einem etwa 5 m hohem Damm und bestimmt sowohl optisch als auch akustisch den Raum. Die vorhandenen Gewerbebetriebe und eine Biogasanlage vervollständigen den urban-industriellen Charakter des Gebiets.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

#### **B.2.1.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Hierzu werden die Angaben des amtlichen Liegenschaftskatasters (ALKIS) herangezogen. Für die betroffenen Flurstücke verzeichnet das ALKIS für die Ackerfläche eine Bodenzahl von 45 und eine Ackerzahl von 33. Im Nordwesten des Geltungsbereiches dominieren Wiesenflächen mit einer Grünlandgrundzahl von 26 und einer Grünlandzahl von 25.

Diese Werte liegen gemäß den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen (BayLfU, 2014) bei der Ackerzahl etwa über dem Durchschnittswert für den Landkreis Tirschenreuth (31) und bei der Grünlandzahl darunter (Durchschnitt von 30).

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut kulturelles Erbe auf und haben keine besondere Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung.

### **B.2.1.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Für die landschaftsbezogene Erholung sind der Vorhabenraum selbst sowie das Umfeld nicht geeignet.

Vor allem durch die Verkehrsbelastung auf der Autobahn A93 ist der Landschaftsraum für eine Erholungsnutzung kaum geeignet. Bei der Verkehrszählung 2015 wurden insgesamt 21.646 Kfz zwischen den zwei Mitterteicher Anschlussstellen gezählt. Im Vergleich zu den Verkehrszahlen im Jahr 2010 kam es zu einer Steigerung um etwa 7 %. Der Schwerverkehr hat dabei sogar um etwa 14 % zugenommen. Auch die St2169 nördlich des Plangebietes ist mit etwa 3.025 Kfz (Zählung 2015) stark befahren. Die Verkehrsbelastung auf der B299 mit etwa 8.000 Kfz wirkt sich hingegen nicht mehr auf den Planungsraum aus (BayStMB, 2021).

Es befinden sich weder Erholungseinrichtungen noch ausgewiesene Wanderwege im Geltungsbereich. Die Flächen werden offenkundig nur im Bereich der umlaufenden Wege oder Straßen für Spaziergänge, zum Radfahren etc. genutzt. Für die Erholung ist das Planungsgebiet nicht relevant.

Im Umfeld des geplanten Baugebietes befinden sich keine Wohngebiete.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.1.9 Wechselwirkungen**

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

## **B.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **B.2.2.1 Wirkfaktoren**

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltsignifikanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkungsbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

### **B.2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Von den ca. 13 ha, die der Änderungsbereich umfasst, werden künftig große Areale als Baufläche für Gebäude nutzbar sein. Weitere Flächen werden für die verkehrliche Erschließung und für die Niederschlagswasserbeseitigung beansprucht.

Die restlichen Bereiche bleiben unversiegelt und werden als Grünflächen genutzt. Sie sind entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung im Bebauungsplan mit Gehölzen zu bepflanzen.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

### **B.2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen / Biologische Vielfalt**

Bei Realisierung der Planung geht die landwirtschaftliche Vegetationsfläche in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Agrar-Biotope durch die Nutzung als Industriegebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche ausgeglichen, Diese Fläche wird im weiteren Verfahrensverlauf benannt.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten haben jedoch keine besonders spezifizierten Habitatansprüche, so dass sie in der näheren Umgebung Ersatzlebensräume finden können. Für einige Arten müssen jedoch sog. CEF-Maßnahmen erstellt werden.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen auch im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna der Nachbarflächen einwirken. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Industriegebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in und an den entstehenden Gebäuden geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### **B.2.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in großem Umfang in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Bei einem Gewerbegebiet ist der Versiegelungsgrad als *hoch* anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Die Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### **B.2.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Es ist vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser getrennt zu fassen, auf einer angrenzenden Fläche in einem Regenrückhaltebecken zurückzuhalten und verzögert in den Vorflutern abzuleiten. Dadurch kann der Niederschlagswasserabfluss verringert werden, um Hochwasserspitzen in den Vorflutern zu vermindern.

Die Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### **B.2.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima**

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima. Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Landwirtschaftliche Flächen sind relevant für die Kalt- und Frischluftentstehung und den Luftabfluss in bebaute Bereiche. Diese kleinklimatischen Wohlfahrtswirkungen sind aufgrund der örtlichen Situation und den klimatischen Bedingungen in der Oberpfalz jedoch nicht von großer Bedeutung.



Die Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### **B.2.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des westlichen Ortsrandes von Mitterteich dar, der bisher noch durch eine zusammenhängende Agrarfläche geprägt ist. Künftig wird die neu entstehende Bebauung vor allem den Anblick der Ortslage von der Autobahn aus bestimmen. Die Einsehbarkeit von der „freien“ Landschaft ist schon heute weitgehend durch die Damm- lage der A93 beschränkt.

Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbil- des kommt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird eine Eingriffsverminderung sicher- gestellt.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### **B.2.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sach- güter betroffen sein. Gewerbliche Anlagen können vor allem aufgrund ihrer Höhe und des technischen Charakters eine negative Veränderung des Erscheinungsbildes denkmalge- schützter Objekte bewirken oder besondere Sichtbeziehungen stören. Im Umfeld solcher Ob- jekte gilt daher je nach Einzelfall der Nahbereichsschutz.

Es liegen jedoch keine denkmalgeschützten Bauten oder Bodendenkmale im unmittelbaren Umfeld. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortset- zung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit geringerer Bonität kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### **B.2.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch tem- porären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Betriebsbedingt sind keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit durch Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen zu erwarten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verur- sacht voraussichtlich keine zusätzlichen Belastungen für Wohnbereiche.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### **B.2.2.10 Wechselwirkungen**

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

#### **B.2.2.11 Belange des technischen Umweltschutzes**

##### **Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen aus der Produktion sind durch die Einhaltung der gültigen Standards nicht zu erwarten.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

##### **Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird über Regenrückhaltebecken dem natürlichen Vorfluter zugeführt. Schmutzwässer werden voraussichtlich der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

#### **B.2.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

### **B.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung**

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe würde sich wahrscheinlich nach dem Ablauf verschiedener Sukzessionsstadien als Klimaxgesellschaft ein geschlossener (Buchen-)Wald entwickeln.

Wird die Planung an diesem Standort nicht realisiert, müsste für die Gewerbeflächen ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

## B.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

### B.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen. Das Gebiet ist bereits gut erschlossen.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wahl einer bereits gut erschlossenen Baufläche.</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen</li> <li>Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen</li> <li>naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Versickerungsmulde</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum</li> <li>Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen</li> <li>Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>Entwässerung im Trenn-System</li> <li>größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>Anpflanzen von Gehölzstrukturen als Frischluftproduzenten</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen</li> <li>Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets</li> <li>Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen</li> </ul>

### B.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes ist in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Es wurde ein Kompensationsfaktor von 0,6 eingesetzt.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der festgestellten Kategorie und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von etwa 6,1 ha, der nur z.T. innerhalb des Planungsgebietes erbracht werden kann.

### B.4.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich wird innerhalb des Bebauungsplanes Industriegebiet und auf externen Flächen realisiert.

### B.4.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan hat ergeben, dass artenschutzrechtlichen Maßnahmen durchzuführen sind, um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

### B.4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aus die Standortalternativenprüfung in Kapitel A.4 wird verwiesen.

Maßgeblich für die Wahl des Standortes im Stadtgebiet waren folgende Kriterien:

- Städtebauliche Anbindung unter Beachtung eines ausreichenden Abstands zu Wohnnutzungen
- Flächengröße und -Zuschnitt
- Erschließung über leistungsfähige Straßen

Innerhalb von Mitterteich stehen keine weiteren Flächen zur Verfügung, die diesen Kriterien entsprechen.

## B.5 Zusätzliche Angaben

### B.5.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten,</li> <li>• Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden</li> <li>• Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen</li> <li>• Baugrundeignung</li> <li>• Versiegelungsgrad</li> <li>• Vorhandensein von Altlasten</li> <li>• Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern</li> <li>• Flurabstand zum Grundwasser</li> <li>• Einflüsse auf Grundwasserneubildung</li> <li>• Schadstoffeinträge</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissionen, Luftqualität</li> <li>• Frischluftzufuhr und -transport,</li> <li>• Kaltluftproduktion und -transport</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einflüsse auf Mikroklima</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,</li> <li>• Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/Strukturen</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärm- und Geruchsemissionen</li> <li>• Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen</li> <li>• Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur</li> </ul>

## B.5.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Für die Erarbeitung des Umweltbericht lagen ausreichende Untersuchungen und Gutachten vor, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgütern zu beschreiben.

## B.5.3 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet.

Tabelle 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortseinsicht am 24.03.2021, 20.07.2021</li> <li>• Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a></li> <li>• Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). <a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a> [08.2021]</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de</a> [08.2021]</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 08.2021]</li> <li>• LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 08.2021]</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortseinsicht am 24.03.2021, 20.07.2021</li> <li>• LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 07.2021]</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortseinsicht am 24.03.2021, 20.07.2021</li> <li>• LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 07.2021]</li> <li>• LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a>. [Zugriff: 07.2021]</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortseinsicht am 24.03.2021, 20.07.2021</li> <li>• LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 16.11.18]</li> </ul>

Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNo-des=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNo-des=11,122</a> [Zugriff: 08.2021]</li> </ul>
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. <a href="https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKR082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymMRVQ">https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKR082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymMRVQ</a> [Zugriff: 20.08.2021]</li> <li>• Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. <a href="https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/">https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/</a> [Zugriff: 20.08.2021]</li> <li>• MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)</li> <li>• SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406</li> </ul>

## B.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zur 11. Änderung des FNPs für den Bereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Marktredwitzer / Oberteicher Straße“ der Stadt Mitterteich beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus. Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen.

Die Verwirklichung der Bauleitplanung führt zu erheblichen Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter. Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan durch ein Maßnahmenkonzept innerhalb des Geltungsbereiches und auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen können die Auswirkungen der Errichtung des Industriegebietes auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es sind darüber hinaus vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Tierarten erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu verhindern.

## C. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 2352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

## D. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung gem. Demographiespiegel Bayern - Mitterteich (© Bay. Landesamt für Statistik Juli 2019)	5
Abbildung 2: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2013 gem. Statistik Kommunal 2019 Mitterteich (© Bay. Landesamt für Statistik März 2020)	6
Abbildung 3: Arbeitslosenzahlen seit 2012 gem. Statistik Kommunal 2019 Mitterteich (© Bay. Landesamt für Statistik März 2020)	6
Abbildung 4: Aufstellung Fläche (ALKIS) nach Art der tatsächlichen Nutzung © Landesamt für Statistik, Fürth 2021   Stand: 18.08.2021	6
Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Mitterteich Fassung 02.04.2007 (Planfertiger Dipl.-Ing. FH Bernhard Bartsch) – Markiert: FNP-Potentiale für großflächige Gewerbeansiedlung	8
Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Mitterteich Fassung 02.04.2007 (Planfertiger Dipl.-Ing. FH Bernhard Bartsch) – Markiert: mögliche Ansiedlung großflächige Gewerbeansiedlung	8
Abbildung 7: Ausschnitt Regionalplan Region Oberpfalz Nord, Karte 1 Raumstruktur (2009), o. Maßstab	12

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz	15
Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	27
Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter	28
Tabelle 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	29

## **E. Abkürzungsverzeichnis**

FNP	Flächennutzungsplan
LSG	Landschaftsschutzgebiet
NSG	Naturschutzgebiet
PnV	Potentiell natürliche Vegetation
saP	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
UNB	Untere Naturschutzbehörde