

# flächennutzungsplan mit landschaftsplan

## 2. änderung

bereich mitterteich birkigt, teilfläche 3



# stadt mitterteich

landkreis tirschenreuth

regierungsbezirk oberpfalz

# begründung

fassung 04.05.2009

## Begründung

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>2</b>
1.1	Landes- und Regionalplanung.....	2
1.2	Bauleitplanung .....	2
1.3	Anlass und Zielsetzung der Planung, Bedarfsbegründung.....	2
1.4	Alternativen.....	2
1.5	Umfang der Änderung.....	3
<b>2</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>3</b>
2.1	Infrastruktur, Erschließung .....	3
2.2	Immissionsschutz .....	3
2.3	Natur- und Umweltschutz.....	3
2.3.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	3
2.3.2	Spezielle artenschutzrechtliche Belange.....	4

### Anlagen:

Umweltbericht  
Verfahrensvermerke

## **1 Ausgangssituation**

Im Änderungsbereich soll eine Industriegebietsfläche eine Betriebserweiterung Richtung Westen ermöglichen. In diesem Bereich soll die Fläche von Wald auf GI-Gebiet geändert werden.

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

Die Flächen liegen westlich der Autobahnanschlussstelle Mitterteich Süd.

Der Änderungsbereich umfasst knapp 1,5 ha des wirksamen Flächennutzungsplanes. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Deckblattänderung des Bebauungsplanes für das Gebiet GI/SO „Birkigt“, Änderung Teilbereich 1 und Erweiterung durch Teil 3.

### **1.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Stadt Mitterteich ist regionalplanerisch als Unterzentrum eingestuft.

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

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

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

### **1.2 Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich, bekannt gemacht am 20.03.2008 ist im Änderungsbereich Fläche für Wald, in geringem Umfang auch Fläche für die Landwirtschaft dargestellt

Nördlich und östlich grenzen GI-Flächen an, südwestlich sind Waldflächen dargestellt.

### **1.3 Anlass und Zielsetzung der Planung, Bedarfsbegründung**

Für den Planungsbereich liegt eine konkrete Anfrage für eine gewerblich-industrielle Bebauung und Nutzung vor. Der mögliche Betrieb wird erforderliche Erweiterungsflächen auf der Fl.Nr. 1016 in Anspruch nehmen müssen, da der betriebstechnische Ablauf dies erfordert. Auf die Erweiterungsfläche auf Fl.Nr. 1016 kann daher aus den genannten Gründen nicht verzichtet werden.

Eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung im Anschluss an das bestehende Industriegebiet ist als Abrundung möglich. Vorhandene Erschließungsanlagen können genutzt werden. Die Inanspruchnahme von im Flächennutzungsplan dargestellten, aber noch nicht erschlossenen Flächen kann somit vermieden werden.

### **1.4 Alternativen**

Der Standort ist im Vergleich mit anderen Alternativstandorten verkehrstechnische für Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen besser geeignet. Der notwendige Abstand zur Autobahn, insbesondere hinsichtlich möglicher staub- oder dampfförmiger Emissionen lässt sich auf anderen im

FNP dargestellten Industriegebieten unter Berücksichtigung einer Straßenanbindung an nicht klassifizierte Straßen nicht einhalten. Die Änderung ermöglicht eine ausreichende betriebliche Erweiterung des GI-Gebiets auf Flur Nr. 1017 unter Abstandswahrung zur Autobahn Regensburg-Hof.

Es besteht eine gute regionale Anbindung an die Unterzentren Wiesau, Waldershof und Erbdorf sowie die Mittelzentren Tirschenreuth und Waldsassen/Eger.

Das öffentliche, wirtschaftliche Interesse (Stärkung des ländlichen Raumes, Belang mit hohem Gewicht) und die landesplanerischen Ziele für den Raum veranlassen die Stadt nach Abwägung zu dieser räumlich geringfügigen Änderung.

Besser geeignete Brach- oder Konversionsflächen stehen nicht zur Verfügung.

## **1.5 Umfang der Änderung**

Die Änderungsfläche umfaßt knapp 1,5 ha.

## **2 Wesentliche Auswirkungen**

### **2.1 Infrastruktur, Erschließung**

Die Flächen liegen verkehrstechnisch günstig mit Anschlussmöglichkeit an die überregionalen Straßen B 299 und BAB 93.

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sind für die dargestellten Nutzungen weitgehend ausreichend.

Erhebliche Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen sind gemäß Darlegung im Umweltbericht nicht zu erwarten

### **2.2 Immissionsschutz**

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

### **2.3 Natur- und Umweltschutz**

Zu erwartende, erhebliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Ortsbild und das Schutzgut Mensch und Kulturgüter werden im Umweltbericht beschrieben.

#### **2.3.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Grundlage für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist §21 Abs. 1 BNatSchG. Bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft (definiert nach Art 6 Bay-NatSchG) ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB / EAG Bau anzuwenden. Das bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen hat eine Empfehlung zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Form eines Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herausgegeben (2. Auflage Januar 2003). Gemäß Regelablauf ist vorab zu

prüfen, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt. Die Bebauung/ Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen stellt in der Regel keinen Eingriff dar (Liste 1 a, Fußnote <sup>2</sup>) des Leitfadens).

Zum notwendigen Ausgleich werden Flächen und Maßnahmen auf ausreichend vorhandenen Ökokontoflächen im Gemeindegebiet in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

### 2.3.2 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
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

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

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

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

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

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durch den verbindlichen Bauleitplan festgesetzt.

## Anlagen

Umweltbericht

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

## Verfahrensschritte zu 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich GI/SO Birkigt

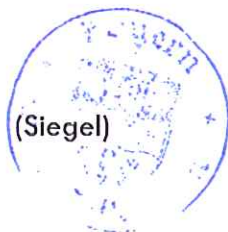
Änderungsbeschluss	12.01.2009
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonst. Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Schreiben vom 05.03.2009	13.03.2009 bis 14.04.2009
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	25.05.09 bis 25.06.09
Beteiligung der Behörden und sonst. Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	14.05.2009
Feststellungsbeschluss	27.07.2009

Das Landratsamt Tirschenreuth hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan mit Bescheid Az. 610/11-31/SW vom 14.10.2009 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Stadt Mitterteich hat die Genehmigung am 02.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan mit dieser Bekanntmachung wirksam.

Mitterteich, den 02. Nov. 2009

STADT MITTERTEICH



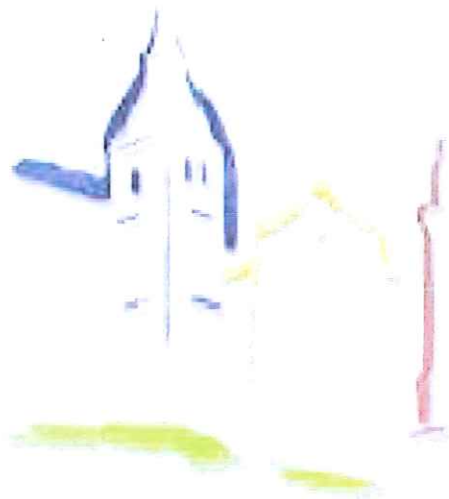
Grillmeier  
1. Bürgermeister

# flächennutzungsplan

## mit landschaftsplan

### 2. änderung

bereich mitterteich birkigt, teilfläche 3



## stadt mitterteich

landkreis tirschenreuth

regierungsbezirk oberpfalz

## umweltbericht

fassung 04.05.2009

entwurf

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>ANLAGE - UMWELTBERICHT .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Beschreibung der Planung .....</b>	<b>3</b>
1.1.1	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung .....	3
1.1.2	Beschreibung der Darstellungen .....	3
<b>1.2</b>	<b>Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung .....</b>	<b>3</b>
1.2.1	Landesplanung / Regionalplanung .....	3
1.2.2	Landschaftsplan .....	3
1.2.3	Allgemeine Ziel .....	4
<b>1.3</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes .....</b>	<b>5</b>
1.3.1	Schutzgut Mensch .....	5
1.3.2	Schutzgut Tiere .....	5
1.3.3	Schutzgut Pflanzen .....	5
1.3.4	Schutzgut Boden .....	5
1.3.5	Schutzgut Wasser .....	5
1.3.6	Schutzgut Klima/Luft .....	5
1.3.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	6
1.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	6
<b>1.4</b>	<b>Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....</b>	<b>6</b>
1.4.1	Schutzgut Mensch .....	6
1.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen .....	6
1.4.3	Schutzgut Boden .....	7
1.4.4	Schutzgut Wasser .....	7
1.4.5	Schutzgut Klima/Luft .....	7
1.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	7
1.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	7
<b>1.5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>7</b>
1.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	7
1.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	7
1.5.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	8
<b>1.6</b>	<b>Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>8</b>
<b>1.7</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>8</b>
1.7.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung .....	8
1.7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	8
1.7.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	9
<b>1.8</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>9</b>



# **1. ANLAGE - UMWELTBERICHT**

## **1.1 Beschreibung der Planung**

### **1.1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung**

Für den Änderungsbereich liegt eine konkrete Anfrage für eine gewerblich-industrielle Bebauung und Nutzung vor. Der Standort ist im Vergleich mit anderen Alternativstandorten verkehrstechnisch für Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen besser geeignet. Der notwendige Abstand zur Autobahn, insbesondere hinsichtlich möglicher staub- oder dampfförmiger Emissionen lässt sich auf anderen im FNP dargestellten Industriegebieten unter Berücksichtigung einer Straßenanbindung an nicht klassifizierte Straßen nicht einhalten. Die Änderung ermöglicht eine ausreichende betriebliche Erweiterung des GI-Gebiets auf Flur Nr. 1017 unter Abstandswahrung zur Autobahn Regensburg-Hof.

### **1.1.2 Beschreibung der Darstellungen**

Die Fläche wird von Wald bzw. kleinflächig Fläche für die Landwirtschaft in Industriegebiet geändert. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,5 ha.

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

### **1.2.1 Landesplanung / Regionalplanung**

Die Stadt Mitterteich ist regionalplanerisch als Unterzentrum eingestuft.

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

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

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

Die Flächen liegen außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und regionalen Grünzügen.

### **1.2.2 Landschaftsplan**

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

### 1.2.3 Allgemeine Ziel

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

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

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

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

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

## **1.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **1.3.1 Schutzgut Mensch**

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

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

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

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

### **1.3.2 Schutzgut Tiere**

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

### **1.3.3 Schutzgut Pflanzen**

Streng oder besonders geschützte Arten liegen nicht vor. Der Änderungsbereich ist mit Nadelgehölzen bewaldet, es bestehen lichte Stellen und temporäre Vernässungen.

### **1.3.4 Schutzgut Boden**

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

### **1.3.5 Schutzgut Wasser**

Im Änderungsbereich bestehen keine dauerhaften oberirdischen Gewässer. Der Waldboden ist zeitweise vernässt, es bestehen Kleingewässer.

Der mittlere Grundwasserstand ist nicht bekannt.

Eine Drainageleitung führt unterirdisch aus dem Waldbestand Richtung Osten.

### **1.3.6 Schutzgut Klima/Luft**

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

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

### 1.3.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

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



Die Fläche ist leicht Richtung Südosten geneigt, in diese Richtung besteht etwas Fernwirkung.. Bodendenkmäler liegen nach erfolgter Sondage/Grabung nicht vor.

### 1.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Derzeit nicht bekannt

## 1.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

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

### 1.4.1 Schutzgut Mensch

Eine Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten ist nicht auszuschließen. Im direkten Umfeld besteht jedoch keine Wohnnutzung.

### 1.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Der bisherige Waldbereich wird seine Lebensraumfunktion an dieser Stelle verlieren. Der Eingriff kann durch die naturschutzrechtliche notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzbindungen im Bebauungsplan minimiert werden. Erhebliche Auswirkungen auf die artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind nach spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung unter den darin genannten Voraussetzungen nicht zu erwarten.

### **1.4.3 Schutzgut Boden**

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

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

### **1.4.4 Schutzgut Wasser**

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Erhebliche Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei Einhaltung der Regeln der Technik und bei Nichtannahmen von Unfallereignissen nicht zu erwarten. Die Funktionsfähigkeit der Drainage kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden.

### **1.4.5 Schutzgut Klima/Luft**

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

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

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortsrandbereiches wird im direkten Umfeld der Waldflächen erkennbar verändert. Aufgrund der topografischen Lage sind keine Fernwirkung und keine Beeinträchtigungen von bestehenden, gewachsenen Siedlungen zu erwarten.

Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter sind nicht zu erwarten.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandsituation unverändert.

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

### **1.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Verbindliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dabei kann zwischen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Flächen für diese Maßnahmen unterschieden werden.

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

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

### **1.5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind Flächen außerhalb des Änderungsbereiches aus dem Ökokonto der Stadt vorgesehen. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen können im verbindlichen Bauleitplan festgesetzt werden, es ist auch eine externe artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche für vorzeitige Ausgleichsmaßnahmen zur Erhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im Bebauungsplan vorgesehen. Der Grundeigentümer hat die Bereitstellung der Fläche zugesichert. Die Fläche kann im Bebauungsplan verbindlich zugeordnet werden.

### **1.6 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung im Anschluss an das bestehende Industriegebiet ist als Abrundung möglich. Vorhandene Erschließungsanlagen können genutzt werden. Die Inanspruchnahme von im Flächennutzungsplan dargestellten, aber noch nicht erschlossenen Flächen kann somit vermieden werden.

Der Standort ist im Vergleich mit anderen Alternativstandorten verkehrstechnische für Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen besser geeignet. Der notwendige Abstand zur Autobahn, insbesondere hinsichtlich möglicher staub- oder dampfförmiger Emissionen lässt sich auf anderen im FNP dargestellten Industriegebieten unter Berücksichtigung einer Straßenanbindung an nicht klassifizierte Straßen nicht einhalten. Die Änderung ermöglicht eine ausreichende betriebliche Erweiterung des GI-Gebiets auf Flur Nr. 1017 unter Abstandswahrung zur Autobahn Regensburg-Hof.

Das öffentliche, wirtschaftliche Interesse (Stärkung des ländlichen Raumes, Belang mit hohem Gewicht) und die landesplanerischen Ziele für den Raum veranlassen die Stadt nach Abwägung zu dieser räumlich geringfügigen Änderung. Besser geeignete Brach- oder Konversionsflächen stehen nicht zur Verfügung.

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

### **1.7 Zusätzliche Angaben**

#### **1.7.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung**

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

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

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

keine

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

Schutzgut	Auswirkungen	vorgesehene Überwachung der Auswirkungen
Mensch	Keine erheblichen Auswirkungen	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Tiere/Pflanzen	Keine erheblichen Auswirkungen unter den in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Voraussetzungen	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten Verbindliche Festsetzungen der Maßnahmen im Bebauungsplan, Kontrolle durch die Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde
Boden	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Nicht notwendig
Wasser	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
Klima/Luft	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
Landschafts- und Ortsbild	Veränderung im direkten Umfeld	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, Festsetzung von Randeingrünungen im Bebauungsplan
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Nicht notwendig

## 1.8 Zusammenfassung

Ziel der Änderung ist aufgrund einer aktuellen Anfrage die Erweiterung der gewerblich-industriellen Flächen im Bereich der Autobahnanschlussstelle Mitterteich Süd. Durch den Betrieb werden Arbeitsplätze geschaffen, das öffentliche, wirtschaftliche Interesse (Stärkung des ländlichen Raumes) und die landesplanerischen Ziele für den Raum veranlassen die Stadt nach Abwägung zu diesem Schritt.

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

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

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

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

Neutraubling, den 14.05.2009



.....

Stadt Mitterteich  
Vertreten durch  
Bürgermeister Grillmeier  
Kirchplatz 12  
95662 Mitterteich

Mitterteich, den **02. Nov. 2009** .....

.....  
(Stempel / Unterschrift)

