

# flächennutzungsplan mit landschaftsplan

## 4. änderung

bereich mitterteich GE marktredwitzer straße



## stadt mitterteich

landkreis tirschenreuth

regierungsbezirk oberpfalz

## begründung

fassung 06.12.2010

redaktionell ergänzt 07.02.2011

## 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 .....	3
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 .....	4
2.3.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	4
2.3.2	Spezielle artenschutzrechtliche Belange .....	4

**Anlagen:**

- Verfahrensvermerke
- Umweltbericht

## **1 Ausgangssituation**

Im Änderungsbereich soll eine Gewerbegebietsfläche eine ergänzende Betriebsansiedlung zur bestehenden Biogasanlage ermöglichen.

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

Die Flächen liegen östlich der Autobahnanschlussstelle Mitterteich Nord am Ortsrand von Mitterteich.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,7 ha des wirksamen Flächennutzungsplanes. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet GE „An der Markredwitzer Straße“.

### **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 eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

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

Für den Planungsbereich liegt eine konkrete Anfrage für eine gewerbliche Nutzung im Zusammenhang mit der bestehenden Biogasanlage vor. Die Standortbindung bedingt die städtebauliche Entwicklung am bestehenden Standort, da der Gewerbebetrieb an die Biogasanlage funktionell gekoppelt ist. Im hier geplanten gewerblichen Bereich soll eine Montage- und Lagerstätte mit Büro-, Vertriebs- und Vortragsräumen für Biogasanlagen der Green Energy Max Zintl GmbH entstehen. Die Bestehende Anlage wurde gleichfalls vom Vorhabensträger errichtet und dient als Referenzobjekt. Der Umfang der Änderung beschränkt sich gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf den notwendigen Bereich.

Eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung zwischen der bestehenden, in Betrieb befindlichen, Biogasanlage und dem gemischt genutzten Ortsrand ist möglich. Die dazwischenliegende GE-Fläche ermöglicht mittelfristig eine geordnete Ortsentwicklung. Das Anbindungsgebot ist durch die Ortsrandlage und die Standortbindung nicht verletzt.

Vorhandene Erschließungsanlagen können genutzt werden. Die Inanspruchnahme von im Flächennutzungsplan dargestellten, aber noch nicht erschlossenen Flächen kann somit vermieden werden.



## 1.4 Alternativen

Die städtebaulich angestrebte Nutzung ist wie in Punkt 1.3 erläutert an den Standort der Biogasanlage gebunden. Andere Standorte im Stadtgebiet kommen daher nicht in Frage. Alternativen bestehen nur am Standort. Eine alternative Entwicklung von der Biogasanlage Richtung Süden würde eine städtebaulich ungünstigere Entwicklung vom Ort weg bedingen. Auch die Entwicklung Richtung Westen scheidet aus den genannten Gründen aus. Eine Entwicklung nördlich der bestehenden Staatsstraße würde eine zusätzlich Erschließung mit zusätzlichen ungünstigen Auswirkungen auf Flächenverbrauch insbesondere für Infrastruktureinrichtungen bedingen. Die beabsichtigte Kopplung der GE- Fläche mit der Biogasanlage wäre aufgrund des Verkehrsaufkommens nur bedingt gegeben. Zudem würde die Entwicklung mit geringerer Anbindungsaussicht an den Siedlungsrand erfolgen.

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

Besser geeignete Brach- oder Konversionsflächen stehen nicht zur Verfügung.

## 1.5 Umfang der Änderung

Die Änderungsfläche umfaßt 1,73 ha.

## 2 Wesentliche Auswirkungen

### 2.1 Infrastruktur, Erschließung

Die Flächen liegen verkehrstechnisch günstig mit Anschlussmöglichkeit an die überregionalen Straßen ST 2169 und BAB 93.

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sind für die dargestellten Nutzungen weitgehend ausreichend.

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

### 2.2 Immissionsschutz

Die Werte der Lärmkartierung 2007 für die A93 liegen im Planungsbereich bei tags 55-60 db(A), nachts unter 50 db(A). Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete können eingehalten werden.

Ein Gewerbegebiet unterliegt einer niedrigeren Schutzwürdigkeit als Gebiete welche im Wesentlichen der Unterbringung von Wohnen dienen. Hinsichtlich möglicher Geruchsmissionen durch die Biogasanlage sind jedoch gesunde Arbeitsverhältnisse beachtlich.

Folgende Situation liegt hier vor: die gewählten Abstände sind nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend um schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen zu vermeiden.

## **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**

Zum notwendigen Ausgleich werden Flächen und Maßnahmen auf ausreichend vorhandenen Ökokontoflächen der Gemeinde 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).

Im Planungsbereich sind Auswirkungen durch bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen nur auf Ackerflächen zu erwarten. Angaben über feldgebundene, europarechtlich relevante Arten liegen nicht vor.

Verbotstatbestände des BNatSchG sind weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung 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.

## **Anlagen**

Umweltbericht

## Verfahrensschritte zu 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich GE An der Marktredwitzer Straße

Änderungsbeschluss		03.05.2010
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom 10.06.2010 mit Beteiligung der Behörden und sonst. Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Schreiben vom 10.06.2010	vom bis	18.06.2010 20.07.2010
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, durch ortsübliche Bekanntmachung vom 07.12.2010	vom bis	15.12.2010 17.01.2011
Beteiligung der Behörden und sonst. Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	07.12.2010
Abwägungsbeschluss	vom	07.02.2011
Feststellungsbeschluss	vom	25.07.2011

Das Landratsamt Tirschenreuth hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan mit Bescheid Az. 610 / 11-31 /SW vom 23.08.2011 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Stadt Mitterteich hat die Genehmigung am 01.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan mit dieser Bekanntmachung wirksam.

Mitterteich, den 01.02.2012

STADT MITTERTEICH



Grillmeier  
1. Bürgermeister



# flächennutzungsplan mit landschaftsplan 4. änderung

bereich mitterteich GE marktredwitzer straße



## stadt mitterteich

landkreis tirschenreuth

regierungsbezirk oberpfalz

## umweltbericht

fassung 06.12.2010

redaktionell ergänzt 07.02.2011

## 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>4</b>
1.3.1	Schutzgut Mensch .....	4
1.3.2	Schutzgut Tiere .....	4
1.3.3	Schutzgut Pflanzen .....	4
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 .....	5
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 .....	7
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>8</b>
1.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	8
1.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	8
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 .....	9
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**

Im Änderungsbereich soll eine Gewerbegebietsfläche eine ergänzende Betriebsansiedlung zur bestehenden Biogasanlage ermöglichen.

### **1.1.2 Beschreibung der Darstellungen**

Die Fläche wird von Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet geändert. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,7 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 AII, 3.2.4	Bei der Entwicklung der Gebiete mit städtisch-industrieller Nutzung, vor allem der Oberzentren und Mittelzentren sowie der Tagebauflächen, insbesondere des Hirschau-Schnaittenbacher-Reviers, soll auf eine weitere Verbesserung der Umweltsituation hingewirkt werden. Innerörtliche Grün- und Freiflächen sollen möglichst mit der freien Landschaft verbunden werden. Unvermeidlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soll durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen entgegengewirkt werden.
Berücksichtigung:	Es sind im Änderungsbereich keine Grünzüge oder wichtige Grünverbindungen vorhanden
Ziel AI, 4.	Bei Konflikten zwischen ökologischer Belastbarkeit und Raumnutzungsansprüchen ist den ökologischen Belangen der Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
Berücksichtigung	Eine langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht nicht.
Ziel BII, 2.1	Bei Sanierungsmaßnahmen und der Planung neuer Siedlungsgebiete soll auf gewachsene Ortsbilder und charakteristische Siedlungsformen besondere Rücksicht genommen und an die baulichen Qualitäten der in der Region vertretenen traditionellen Hauslandschaften angeknüpft werden.
Berücksichtigung	Im Änderungsbereich bestehen keine charakteristischen Siedlungsformen oder beachtenswerte Hauslandschaften. Der Planungsbereich hat keine wesentliche Fernwirkung.

## 1.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

### 1.3.1 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Anschluss besteht eine Biogasanlage.

Die Werte der Lärmkartierung 2007 für die A93 liegen im Planungsbereich bei tags 55-60 db(A), nachts unter 50 db(A). Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete können eingehalten werden.

Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich im Mischgebiet östlich des Änderungsbereiches auf Flur Nr. 1219/5 Gemarkung Mitterteich in gut 200m Entfernung.

Nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich eine große Sport- und Freizeitanlage.

### 1.3.2 Schutzgut Tiere

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt eine Auswertung aller verfügbaren Unterlagen mit ergänzender Geländeerhebung. Artenschutzrechtlich relevante Arten konnten nicht festgestellt werden.

### 1.3.3 Schutzgut Pflanzen

Streng oder besonders geschützte Arten liegen nicht vor. Der Änderungsbereich ist landwirtschaftlich genutzt, am ehemaligen Parkplatz der Staatsstraße befinden sich Gehölze.



### 1.3.4 Schutzgut Boden

Die durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Böden sind unversiegelt. Schützenswerte oder seltene Bodenarten liegen nicht vor. Es ist von einer mäßigen Versickerungsleistung des Bodens auszugehen. Angaben über Schadstoffbelastungen liegen nicht vor.

### 1.3.5 Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich bestehen keine dauerhaften oberirdischen Gewässer.

Der mittlere Grundwasserstand ist nicht bekannt.

Angaben über Drainageleitung liegen nicht vor.

### 1.3.6 Schutzgut Klima/Luft

Die Flächen liegen am Ortsrand. 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, westlich eine Biogasanlage mit den üblichen Geruchs- und Staubentwicklungen.

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

Die Fläche liegt leicht südostgeneigt an der Staatsstraße zwischen dem Ortsrand und einer Biogasanlage im Sichtbereich der Autobahn. Die Fläche ist durch die bestehenden Nutzungen vorbelastet, die Fläche ist visuell im Zusammenhang mit den bestehenden baulichen Anlagen wahrzunehmen:



Blick vom Ortsrand Mitterteich Richtung Westen auf die Planungsfläche mit der Biogasanlage im Hintergrund.



Richtung Norden wirken die bestehenden Gehölze am ehemal. Parkplatz als Eingrünung. Ein Blickbezug von Kleinbüchelberg aus besteht nur sehr eingeschränkt vom östlichen Rand aus:



Kennzeichnung: Planungsbereich, nur im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbeflächen Mitterteichs wahrnehmbar.

Vom Wanderparkplatz bei Kleinbüchelberg aus ist die Änderungsfläche nicht einsehbar.

Angaben über Bodendenkmale liegen 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, bewohnten Gebieten ist nicht sehr unwahrscheinlich, die Änderungsfläche ist ohne Ortsdurchfahrten an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiets im Bestand und für das geplante Gewerbegebiet werden eingehalten. Erhebliche Auswirkungen auf die Freizeitnutzung der öffentlichen Grünflächen am Freibad/an der Sportanlage sind nicht zu erwarten. Angesichts der niedrigen Schutzwürdigkeit eines Ge-

werbegebiets i.V.m. mit einer möglich günstigen Anordnung von Nutzungen erscheinen die gewählten Abstände als ausreichend um schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen und Staub zu vermeiden.

#### **1.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen**

Erhebliche Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind nach spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung nicht zu erwarten. Die Änderungsfläche umfasst im wesentlichen Ackerflächen, die bestehenden Gehölze am Nordrand werden als zu erhaltend dargestellt.

#### **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. Für die Oberflächenwasserbeseitigung besteht ein Konzept des Vorhabenplaners zur Zwischenpufferung, Versickerung und u.U. Ableitung über einen Notüberlauf.

#### **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, einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten. Die Funktionsfähigkeit evtl. vorhandener 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 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 werden im Bebauungsplan festgesetzt.

### **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.

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

Die städtebaulich angestrebte Nutzung ist an den Standort der Biogasanlage gebunden. Andere Standorte im Stadtgebiet kommen daher nicht in Frage. Alternativen bestehen nur am Standort. Eine alternative Entwicklung von der Biogasanlage Richtung Süden würde eine städtebaulich ungünstigere Entwicklung vom Ort weg bedingen. Auch die Entwicklung Richtung Westen scheidet aus den genannten Gründen aus. Eine Entwicklung nördlich der bestehenden Staatsstraße würde eine zusätzlich Erschließung mit zusätzlichen ungünstigen Auswirkungen auf Flächenverbrauch insbesondere für Infrastruktureinrichtungen bedingen. Die beabsichtigte Kopplung der GE- Fläche mit der Biogasanlage wäre aufgrund des Verkehrsaufkommens nur bedingt gegeben. Zudem würde die Entwicklung mit geringerer Anbindungsaussicht an den Siedlungsrand erfolgen.

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

Besser geeignete Brach- oder Konversionsflächen stehen nicht zur Verfügung.

Nach Kap. 1.4.7 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 Luftbildauswertung mit ergänzender Geländeerhebung.

Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgüter auf Grundlage des Bebauungsplanes und der genannten Erhebungen beschrieben.



### 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	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
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

Für den Planungsbereich liegt eine konkrete Anfrage für eine gewerbliche Nutzung im Zusammenhang mit der bestehenden Biogasanlage vor. Die Standortbindung bedingt die städtebauliche Entwicklung am bestehenden Standort, da der Gewerbebetrieb an die Biogasanlage funktionell gekoppelt ist. Der Umfang der Fortschreibung beschränkt sich gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf den notwendigen Bereich.

Eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung zwischen der bestehenden Biogasanlage und dem gemischt genutzten Ortsrand ist möglich. Die dazwischenliegende GE-Fläche ermöglicht mittelfristig eine geordnete Ortsentwicklung. Vorhandene Erschließungsanlagen können genutzt werden. Die Inanspruchnahme von im Flächennutzungsplan dargestellten, aber noch nicht erschlossenen Flächen kann somit vermieden werden.

Zur Bestandserhebung erfolgte die Auswertung aller bekannten Unterlagen sowie Geländeerhebungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Die Flächen sind im wesentlichen ackerbaulich genutzt.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Die schalltechnischen Orientierungswerte können eingehalten werden.

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortsrandbereiches wird im direkten Umfeld erkennbar verändert.

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

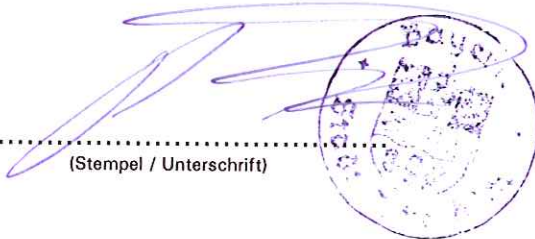
**Planverfasser:** Dipl. Ing. FH Bernhard Bartsch  
Stadtplaner SRL  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Pommernstraße 20  
93073 Neutraubling

Neutraubling, den 21.1.12

  
.....

Stadt Mitterteich  
Vertreten durch  
Bürgermeister Grillmeier  
Kirchplatz 12  
95662 Mitterteich

01. Feb. 2012  
Mitterteich, den .....

  
.....  
(Stempel / Unterschrift)