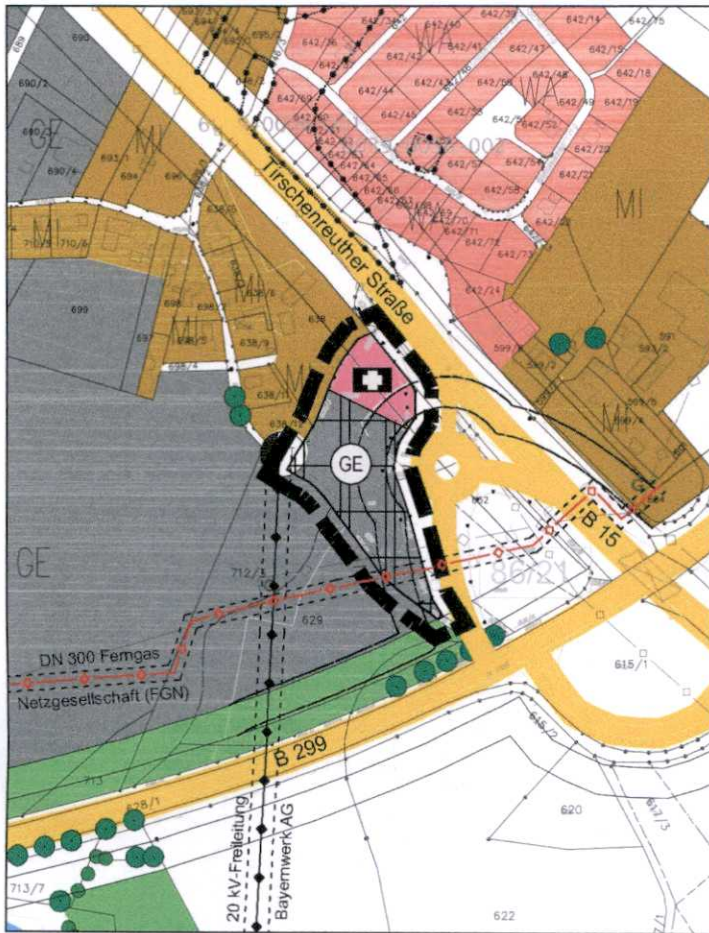


# ÄNDERUNG

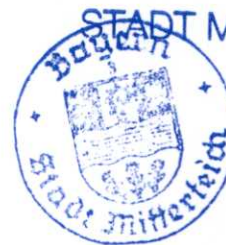


# LEGENDE

- Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gewerbegebiet
- Bundesstraße
- Ortsstraße
- Bauverbots- und Baubeschränkungszone
- Oberirdische Hauptversorgungsleitung
- Unterirdische Hauptversorgungsleitung
- Schutzstreifen

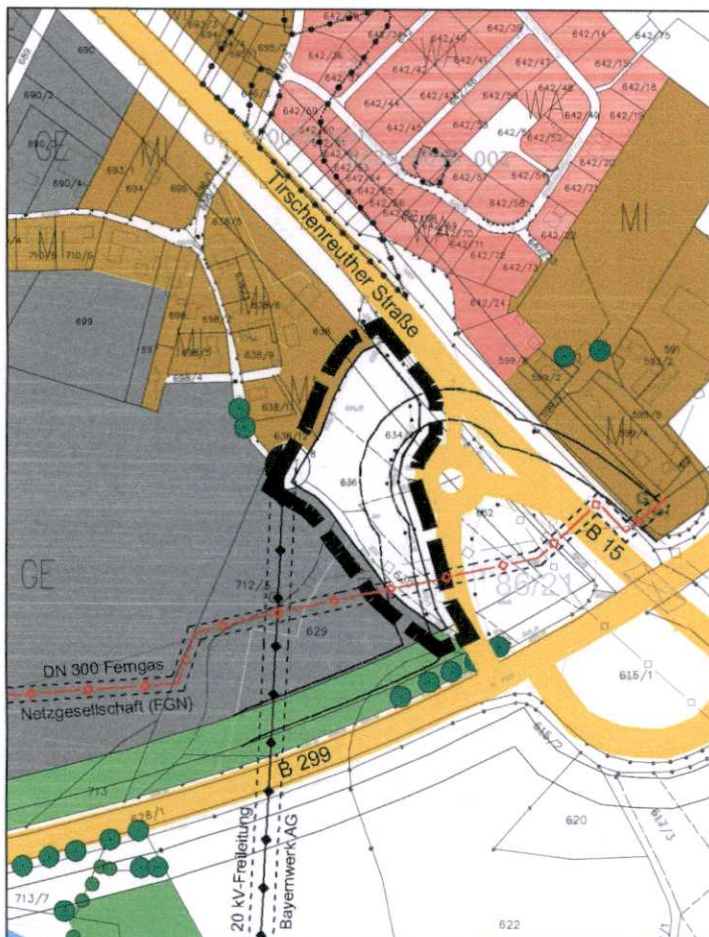
Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

05. Okt. 2015



Grillmeyer  
Bürgermeister

# WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT MITTERTEICH



## 6. DECKBLATTÄNDERUNG Gemeinbedarf (GBF) und Gewerbe (GE) "TIRSCHENREUTHER STRASSE - KREISVERKEHR B 15/ B 299"

FLURNR.: 630, 630/1, 631, 631/2, 634/2,  
634/7 (TF), 634/9, 636, 636/2, 636/3, 637/2  
(TF), 637/3 GEMARKUNG MITTERTEICH

M: 1:5.000

FASSUNG: 23.03.2015, red. ergänzt: 18.05.2015



PLANVERFASSER:

DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
STÄDTEPLANER SRL



POMMERNSTRASSE 20  
93073 NEUTRAUBLING  
TEL 094019 6 8 9 9 3 - 0  
FAX 094019 6 8 9 9 3 - 1  
INFO @ B-BARTSCH.DE



## Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### Vorbemerkung

Die Änderungserfordernis der Flächen ergibt sich zum einen aus der zwischenzeitlich abgeschlossenen Straßenneueuplanung (Kreisverkehr) für den Bereich der Bundesstraßen B 15 - B 299. Zum anderen entstand der Bedarf nach einer neuen Rettungswache im östlichen Landkreis Tirschenreuth. Die infrastrukturelle Anbindung der Fläche ohne direkte Ortsdurchfahrt sowie die notwendige Einhaltung der Krankenrettungsfristen bedingen die Standortwahl.

Der Flächennutzungsplan stellte für die Änderungsfläche bislang eine Fläche für die Landwirtschaft dar, auf der intensive Landwirtschaft mit Wechsel- und Intensivgrünland betrieben wurde.

Ziel der Deckblattänderung ist es, den südlichen Ortsrand von Mitterteich zu arrondieren und die bereits dargestellten Gewerbeflächen zu ergänzen, womit die Siedlungsanbindung gewährleistet ist. Konkrete Anfragen für gewerbliche Nutzungen sind dokumentiert. Es soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den im Parallelverfahren behandelten Bebauungsplan geschaffen werden, womit das städtebauliche Entwicklungsgebot beachtet ist.

### Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligungen gingen von Seiten der Öffentlichkeit Bedenken eines Bürgers ein, was die Darstellung einer Rettungswache und die Neuentwicklung von Gewerbeflächen betraf. Er befürchtete Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm, Blaulicht und Martinshorn. Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat tiefgründig abgewogen. Da der Bedarf nach einer neuen Rettungswache sowie großen Gewerbeflächen dringlich vorhanden ist und die geplanten Nutzungen mit den vorhandenen im Umfeld verträglich sind, wurde an der Planung festgehalten.

Die Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde sowie der Kreisbaumeister beim Landratsamt Tirschenreuth, das Wasserwirtschaftsamt Weiden, Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach, das AELF und das Bergamt Nordbayern äußerten keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Ortsrandarrondierung. Deren Hinweise bezogen sich ausschließlich auf die nachfolgende Bauleitplanebene.

Die Regierung der Oberpfalz hatte ebenfalls keine grundsätzlichen Einwände. Jedoch wurde angeregt, die bestehenden Innenentwicklungspotentiale für die Gewerbeflächenentwicklung zu nutzen, anstatt neue Flächen auszuweisen. Aufgrund einer konkreten Anfrage für ein logistisches Verteilzentrum mit entsprechendem Flächenbedarf und Anforderung an die infrastrukturelle Anbindung wurde die Planung beibehalten.

Die Bayernwerk AG und PLEdoc GmbH gaben keine Bedenken mit der vorliegenden Planung an, sofern ihre im Änderungsbereich vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden, was zur Kenntnis genommen wurde.

### Zusammenfassung

Inhalt der Flächennutzungsplan-Deckblattänderung ist die Neuausweisung von Gewerbe- und Gemeinbedarfsmflächen in einem Umfang von insgesamt 0,8 ha. Mit getroffener Darstellung wird eine zukunftsorientierte städtebauliche sowie bodenschonende Entwicklung des Ortes Mitterteich sichergestellt.



05. Okt. 2015

Stadt Mitterteich, den .....

.....  
Roland Grillmeier, Erster Bürgermeister

# 6. Deckblattänderung Flächennutzungsplan

GE und GBF „Tirschenreuther Straße -  
Kreisverkehr B 15/B 299“



## Stadt Mitterteich

Landkreis Tirschenreuth

Regierungsbezirk Oberpfalz

Begründung mit Umweltbericht (Teil B)

Fassung: 23.03.2015, red. ergänzt: 18.05.2015


## Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplanes

<u>VERFAHRENSSCHRITT</u>	<u>ZEITRAUM</u>
Änderungsbeschluss	15.09.2014 01.12.2014 02.02.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	20.02.2015 - 20.03.2015
mit Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.02.2015	20.02.2015 - 20.03.2015
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 24.03.2015	02.04.2015 - 04.05.2015
Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.03.2015	02.04.2015 - 04.05.2015
Feststellungsbeschluss	18.05.2015

Das Landratsamt Tirschenreuth hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 31.08.2015 Az. 610/11-17-Ma gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Stadt Mitterteich hat die Genehmigung am 05.10 2015 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dieser Bekanntmachung wirksam.



Mitterteich, den 05. Okt. 2015  
 STADT MITTERTEICH  
  
 Grillmeier, 1. Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>5</b>
1.1	Lage und Dimension des Planungsgebiets .....	5
1.2	Landes- und Regionalplanung.....	5
1.3	Bauleitplanung .....	6
<b>2.</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG; BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>8</b>
2.1	Änderungserfordernis .....	8
2.2	Alternativenprüfung .....	8
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>10</b>
3.1	<b>Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur .....</b>	<b>10</b>
	3.1.1 Verkehr.....	10
	3.1.2 Entwässerung.....	10
	3.1.3 Weitere Sparten.....	10
	3.1.4 Brand- und Katastrophenschutz .....	10
3.2	<b>Auswirkungen der Planung, Bodenordnung.....</b>	<b>10</b>
3.3	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>11</b>
3.4	<b>Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>11</b>
3.5	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>11</b>
	3.5.1 Zusammenfassendes Ergebnis.....	12
3.6	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>13</b>
	3.6.1 Bedeutung für den Naturhaushalt.....	13
	3.6.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	13
	3.6.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	13
<b>4.</b>	<b>SONSTIGES.....</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>ANLAGE - UMWELTBERICHT .....</b>	<b>15</b>
5.1	<b>Beschreibung der Planung .....</b>	<b>15</b>
	5.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	15
	5.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	15
5.2	<b>Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen .....</b>	<b>16</b>
	5.2.1 Landesplanung / Regionalplanung .....	16
	5.2.2 Landschaftsplan .....	17
	5.2.3 Sonstige Fachpläne.....	17
	5.2.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	18
	5.2.5 Schutzgut Mensch.....	18
	5.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	18
	5.2.7 Schutzgut Boden .....	18
	5.2.8 Schutzgut Wasser.....	18
	5.2.9 Schutzgut Klima/Luft.....	19
	5.2.10 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	19
	5.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	20
5.3	<b>Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....</b>	<b>20</b>
	5.3.1 Schutzgut Mensch.....	20
	5.3.2 Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind aufgrund der eingeschränkten Schutzgut Tiere/Pflanzen.....	21
	5.3.3 Schutzgut Boden.....	21

5.3.4	Wasser .....	21
5.3.5	Schutzgut Klima/Luft.....	21
5.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	22
5.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	22
5.3.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	22
<b>5.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>22</b>
5.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	22
5.4.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	23
<b>5.5</b>	<b>Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....</b>	<b>23</b>
<b>5.6</b>	<b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....</b>	<b>23</b>
<b>5.7</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....</b>	<b>23</b>
<b>5.8</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>23</b>

## 1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 1.1 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Änderungsfläche liegt am südöstlichen Ortsrand von Mitterteich.

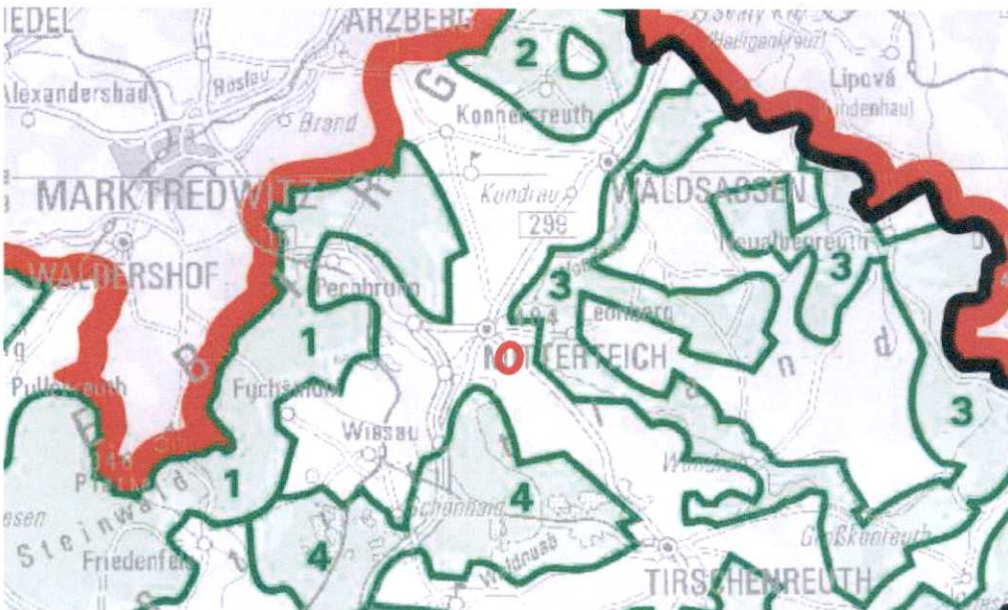


Übersichtslageplan TK 50 mit Lage der Planungsfläche (rot) (Quelle: BayernAtlasPlus, Zugriff: 08.01.2015)

Der Geltungsbereich der FNP-Deckblattänderung umfasst 8.226 m<sup>2</sup> bzw. 0,8 ha.

### 1.2 Landes- und Regionalplanung

Die Planungsflächen liegen außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten gemäß Regionalplan.



Regionalplan Oberpfalz Nord 2009, Begründungskarte 3: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

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 die Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine 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.

Ziele und Grundsätze des **Landesentwicklungsprogramms 2013**:

3 Siedlungsstruktur:

3.2 (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potential der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

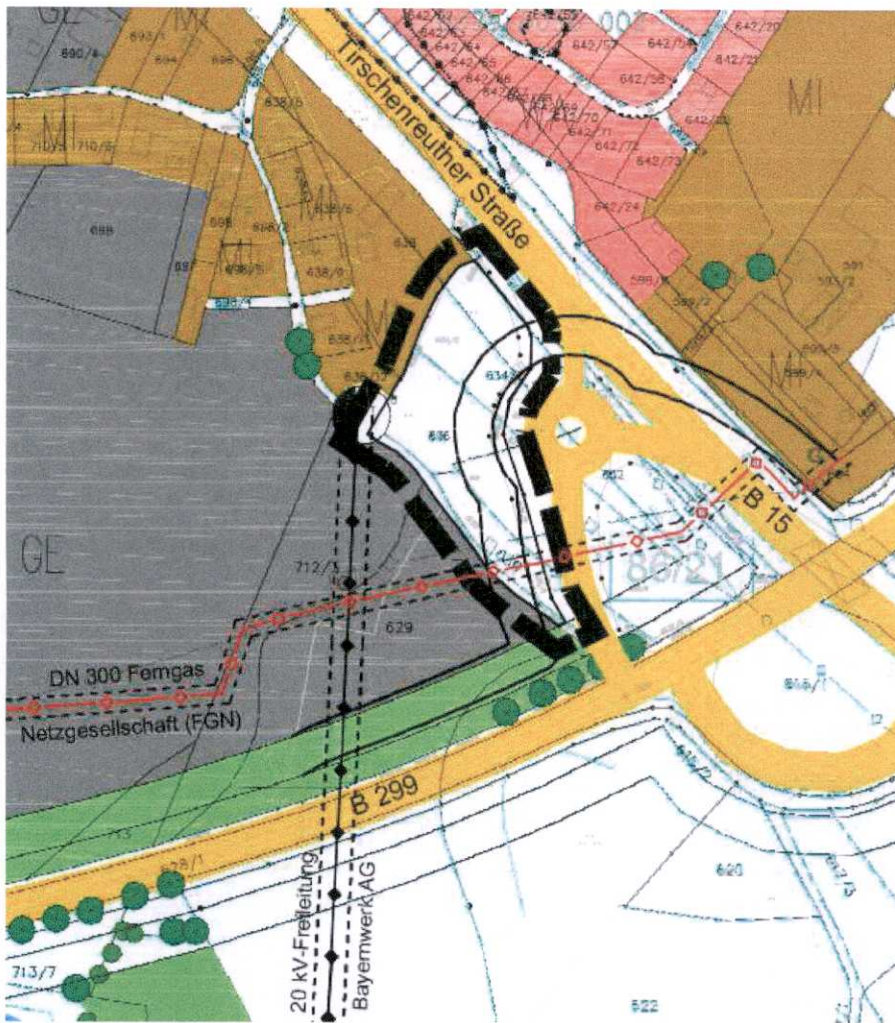
3.3 (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn*

- *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.*

### **1.3 Bauleitplanung**

Die Änderungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan konnte den Planungsbereich zum Zeitpunkt der Genehmigung auf die noch nicht abgeschlossene Straßenneuplanung (Kreisverkehr) des Bereiches der Bundesstraßen B 15 - B 299 nicht abschließend konkret darstellen. Die vorliegende FNP-Deckblattänderung dient der Arrondierung des Gebietes und der Konkretisierung einer zwischenzeitlich notwendigen Gemeinbedarfsfläche für eine Rettungswache. Damit soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den im Parallelverfahren behandelten und gleichnamigen Bebauungsplanung geschaffen werden.





Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich mit Darstellung des Änderungsbereiches (eigene Darstellung)

Eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist durch das Parallelverfahren gesichert.

## 2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG; BEGRÜNDUNG

### 2.1 Änderungserfordernis

Im östlichen Landkreis Tirschenreuth ist zur Einhaltung der Krankenrettungsfristen eine Rettungswache erforderlich. Der Standort ergab sich aus den Hilfsfristen und der regionalen Straßensituation. Der Baubeginn ist im Jahr 2015 vorgesehen. Mit dem gewählten Standort an der Tirschenreuther Straße ist ein schneller Einsatz durch die gute Anbindung über den Kreisverkehr an die B 15 und die B 299 an die überörtlichen Straßen sowie die Autobahn A 93 gesichert.

Die Arrondierung der Darstellung durch eine FNP-Deckblattänderung ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der zwischenzeitlich neu erstellten Straßensituation an der südöstlichen Stadtzufahrt zu gewährleisten.

Die Anordnung der einzelnen Nutzungen erfolgt so, dass für die Rettungswache eine direkte Zufahrt an das bestehende, überörtliche Straßensystem sichergestellt ist. Über gleichen Straßenanschluss erfolgt die Zufahrt für die anschließende gewerbliche Entwicklung, ohne die nördlich angrenzenden Siedlungsflächen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Ablieferverkehr zu beeinträchtigen. Somit ist eine leistungsstarke Anbindung an das überörtliche Straßensystem auch bei langfristig größerer Gewerbeflächenentwicklung möglich.

Neben der Rettungswache bestehen weitere konkrete Anfragen für gewerbliche Nutzungen. Neben einigen Gewerbefirmen liegt eine konkrete Anfrage für ein logistisches Verteilzentrum vor. Auch für diese Nutzung ist der am Standort mögliche direkte Anschluss an das überörtliche Verkehrssystem wichtig.

Für die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche war neben den Standortanforderungen zur Einhaltung der Hilfsfristen auch eine ausreichende Siedlungsanbindung erforderlich.

Durch die Lage zwischen den bebauten Bereichen „Rohrstaude“ und „Ziegelhütte“ ist eine Siedlungsanbindung für die Gemeinbedarfsfläche und das anschließende Gewerbegebiet gegeben.

Die vorliegende Planungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Wechsel- und Intensivgrünland genutzt. Ökologisch hochwertige Lebensraumstrukturen sind im Randbereich durch eine feuchte Wiesenmulde im Teilbereich der Fl.-Nr. 712/3 vorhanden.

### 2.2 Alternativenprüfung

Für die Standortfrage der gewerblichen und Gemeinbedarfsnutzung waren aus städtebaulichen Gründen folgende Aspekte von Bedeutung:

- Für die Rettungswache war die Einhaltung der Hilfsfristen ausschlaggebend für die Standortwahl. Die Anfahrt der Wache sollte direkt über eine überörtliche Verkehrsachse und ohne notwendige Ortsdurchfahrt möglich sein.
- Für das mögliche logistische Verteilzentrum war eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem notwendig. Für diese Nutzung ergäben sich im Stadtgebiet alternative Standorte, insbesondere nördlich der Carl-Zeiß-Straße im Bereich Birkigt. Diese Fläche steht für diese Nutzung jedoch nicht zur Verfügung.

- Die Flur-Nr. 150/5 an der Martin-Zehendner-Straße ist als Innenentwicklungspotential für die benötigten Nutzungen zu klein.
- Die Flächen an der Porzelliner und Tirschenreuther Straße sind als Mischgebiet für verkehrsintensive gewerbliche Nutzungen nicht geeignet. In diesem Bereich verfolgt die Stadt andere Nutzungsziele.
- An der Mühlenstraße steht die Gemengelage mit Wohnnutzungen den angestrebten Nutzungen entgegen.
- Die Flächen zwischen Mittelmühle und Waldsassener Straße kommen wegen der Nichteinhaltung der erforderlichen Hilfsfristen ebenfalls nicht in Frage. Dies gilt auch für die Flächen zwischen dem Sportplatz und der Waldsassener Straße.
- Weitere Konversionsflächen stehen nach Kenntnisstand des Planverfassers derzeit nicht zur Verfügung.

Im Rahmen der städtebaulichen Standortentscheidung sind die Möglichkeiten des vorbeugenden Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Am gewählten Standort ist der Nutzungskonflikt zur Wohnbebauung Rohrstaude durch die zwischengeschaltete Gemeinbedarfsfläche weitgehend abgeschirmt.

Andere Standortalternativen mit größerer Entfernung zu Bestandsgebieten mit Wohnnutzung kommen nicht in Frage, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Die alternativen Standorte an der Marktredwitzer Straße am westlichen Ortsrand sind im Flächennutzungsplan nicht beinhaltet. Zudem wäre der Standort für die Rettungswache nicht geeignet.

Die Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen durch die vorliegende Bauleitplanung ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB somit unvermeidbar.

Durch die geländebedingt tiefere Lage der Fläche gegenüber den Hauptverkehrsstraßen kann eine städtebaulich ungünstige Höhenentwicklung vermieden werden.

### 3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

#### 3.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

##### 3.1.1 Verkehr

Das Planungsgebiet kann über einen direkten Anschluss an die Tirschenreuther Straße erschlossen werden. Die Erreichbarkeit des bestehenden Flurweges bleibt gesichert.

Ein fußläufige Anbindung zur Straße „Ziegelhütte“ ist möglich.

Die Zufahrt für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge kann über die öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt werden.

##### 3.1.2 Entwässerung

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt durch einen gepufferten Anschluss an die bestehenden Leitungen in der Straße „Ziegelhütte“. Eine erschließungstechnische Vorplanung besteht.

Die bereits bebauten angrenzenden Flächen werden im Mischsystem entwässert.

Für das Baugebiet selbst wird ein Trennsystem empfohlen.

Das **Regenwasser** von Dach- und Freiflächen soll im Planungsgebiet möglichst auf den Flächen versickert und gepuffert werden. Nicht verunreinigtes bzw. vorgereinigtes Niederschlagswasser soll über geeignete Maßnahmen vor Ort zurückgehalten, z. T. verdunstet und über ein naturnahes Rückhaltebecken am Westrand der Planungsfläche gedrosselt an die bestehenden Leitungen abgegeben werden.

##### 3.1.3 Weitere Sparten

Die **Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser** ist über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Netz gesichert.

Die Anforderungen entsprechend dem für die Löschwasserbereitstellung zuständigen DVGW-Arbeitsblatt W 405 müssen erfüllt werden.

Die **Stromversorgung** kann über das bestehende Netz angebunden und ausgebaut werden. Es kann, je nach Leistungsbedarf und Erweiterungsabschnitt, die Errichtung einer neuen Transformatorstation sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden.

Die vorhandenen Leitungen (Stromkabel, Ferngas- und Stromfreileitung) sind nachrichtlich mit den jeweiligen Schutzstreifen dargestellt.

##### 3.1.4 Brand- und Katastrophenschutz

Die Feuerwehr Mitterteich ist hinsichtlich Personalstärke, Ausbildung und Ausstattung für das Planungsgebiet ausreichend vorbereitet. Die Hinzuziehung der örtlichen Feuerwehr und des Kreisbrandrates erfolgt im Rahmen der Beteiligungen des Bauleitplanverfahrens.

#### 3.2 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht behandelt.

Die vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen können weiter genutzt werden.

Ehebliche Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Ein Flächentausch zur sachgerechten Arrondierung des Gebiets an den Rändern ist vorgesehen.

### **3.3 Denkmalschutz**

#### Bodendenkmäler:

Informationen über Bodendenkmäler liegen gem. der Sachdatenbank der Bayerischen Vermessungsverwaltung BayernViewerPlus innerhalb des Änderungsbereiches nicht vor.

Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.

#### Baudenkmäler:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen.

### **3.4 Belange des Umweltschutzes**

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht stellt unter Ziff. 5. einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Änderungsbereich (Neuausweisung). Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

### **3.5 Spezielle artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch Bestandsaufnahmen bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

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

gung ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist nicht zu erkennen.

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

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

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung und zu den Straßen B299 und Tirschenreuther Straße sind mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Ein Vorkommen der Feldlerche, als Vertreter der feldgebundenen Flur, konnte nicht festgestellt werden, aufgrund der unmittelbaren Nähe zu störenden Elementen wird ein Vorkommen auch in nächster Umgebung nicht vermutet. Eine Auswertung der ASK brachte in nordwestlicher Richtung ein Vorkommen des Wiesenpiepers aus dem Jahr 1980, einem Vertreter typischer offener bis halboffener Landschaften. Dieser Nachweis kann als nicht mehr aktuell bewertet werden.

Ein möglicher Brutplatz des Weißstorch befindet sich in ca. 1,7 bis 2 km Entfernung zum Planungsgebiet im westlichen Teil des Stadtgebiets. Die Planungsflächen haben aufgrund der durch Straßen und Bebauung vorbelasteten Umgebung eine nachrangige Bedeutung als Nahrungshabitat. Da im näheren Umfeld des Brutplatzes ausreichend Nahrungsflächen vorliegen kann davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Weißstorch-Population nicht erheblich verschlechtert.

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Bauflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

### **3.5.1 Zusammenfassendes Ergebnis**

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i. S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die Bauleitplanung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

Damit sind artenschutzrechtliche Hindernisse sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erkennbar.

### 3.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

#### 3.6.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

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

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Ackerfläche, intensives Grünland, Teilfläche Feuchtgrünland	gering bis mittel
Boden	Landwirtschaftlich intensiv geprägt, Dauer- und Wechselbewuchs	mittel
Wasser	Vermutlich geringer bis mittlerer Grundwasserflurabstand, Versickerungsleistung vermutlich mittel, durchschnittliche Bedeutung für den Grundwasserhaushalt aufgrund des Wechselbewuchses, Oberflächengewässer nicht vorhanden, Eintrag von Nähr- und Schadstoffen durch Landwirtschaft und angrenzende Straßen vorhanden	mittel
Klima/Luft	Fläche ohne Klimaausgleichs- und Kaltluftproduktion für besiedelte Bereiche, keine wesentliche Bedeutung für das Lokalklima, Vorbelastung durch angrenzende Straßen	gering
Landschaftsbild	keine stark exponierte Lage oder Kuppenlage, Vorbelastungen im Umfeld durch Straßen, Bebauung, Leitungen	gering
Zusammengefasst:		gering bis mittel

#### 3.6.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	gesamter Ausgleichsflächenumfang
ca. 0,8 ha	0,3 - 1,0*	ca. 0,24 - 0,7 ha

\*gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003): zu erwartender Versiegelungsgrad GRZ > 0,35, Typ A I, hoher Versiegelungsgrad- bzw. Nutzungsgrad mit möglichen Vermeidungsmaßnahmen

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die vorläufige Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs:

Eingriffsfläche 0,8 ha x 0,3 – 0,7 (Kompensationsfaktor) = 0,24 - 0,7 ha Ausgleichsflächen.

#### 3.6.3 Ausgleichsmaßnahmen

In der Deckblattänderung ist der notwendige Ausgleichsflächenumfang gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung innerhalb des Änderungsbereiches nicht möglich.

Es wird auf nachfolgender Bauleitplanebene der erforderliche Ausgleich dem Ökokonto der Stadt Mitterteich zugeordnet. Es ist eine Abbuchung von der Ökokontofläche Flur Nr. 713, Gemarkung Mähring, Gemeinde Mähring, vorgesehen. Das Flurstück wurde von der Stadt erworben.

Auf der Fläche wurden bereits u.a. Gewässerrenaturierungsmaßnahmen und Gehölzpflanzungen (Hecken, Obstbaumreihe) vorgenommen. Aktuell wird die Fläche von einem Landwirt als „Wiese“ und nicht zum Anbau landwirtschaftlicher Produkte bewirtschaftet.

Anderweitige Maßnahmen wie bspw. die Aufwertung von Biotopen oder Umgestaltung von Waldflächen sind nicht vorgesehen, da der notwendige Ausgleich auf der Ökokonto-Fläche vollständig möglich ist. Damit können andere landwirtschaftliche Flächen geschont werden.

#### **4. SONSTIGES**

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich mit den bisher durchgeführten Änderungen.



## 5. ANLAGE - UMWELTBERICHT

### 5.1 Beschreibung der Planung

#### 5.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes wird das planerische Ziel verfolgt, den derzeit konkret vorhandenen Bedarf an einer Rettungswache sowie weiteren Gewerbebetrieben an städtebaulich geeigneter Stelle zu decken.

Der zur Änderung anstehende Bereich war bisher landwirtschaftlich genutzt.

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

#### 5.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Für die Standortfrage der gewerblichen und Gemeinbedarfsnutzung waren aus städtebaulichen Gründen folgende Aspekte von Bedeutung:

- Für die Rettungswache war die Einhaltung der Hilfsfristen ausschlaggebend für die Standortwahl. Die Anfahrt der Wache sollte direkt über eine überörtliche Verkehrsachse und ohne notwendige Ortsdurchfahrt möglich sein.
- Für die gewerblichen Nutzungen war eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem notwendig. Für diese Nutzung ergäben sich im Stadtgebiet alternative Standorte, insbesondere nördlich der Carl-Zeiß-Straße im Bereich Birkigt. Diese Fläche steht für diese Nutzung jedoch nicht zur Verfügung.
- Eine Mischgebietsnutzung zwischen der Tirschenreuther Str. und der geplanten Gewerbegebietsentwicklung war nach Abwägung aller Belange nicht zielführend, da eine erheblicher Nutzungskonflikt zwischen der im Mischgebiet notwendigen Wohnnutzung und den emissionsbehafteten Nutzungen des Gewerbes und der überörtlichen B299 entstehen würde. Zudem besteht für weitere Wohngebietsnutzungen derzeit kein Bedarf.
- Die Flur-Nr. 150/5 an der Martin-Zehendner-Straße ist als Innenentwicklungspotential für die benötigten Nutzungen zu klein.
- Die Flächen an der Porzelliner und Tirschenreuther Straße sind als Mischgebiet für verkehrsintensive gewerbliche Nutzungen nicht geeignet. In diesem Bereich verfolgt die Stadt andere Nutzungsziele.
- An der Mühlenstraße steht die Gemengelage mit Wohnnutzungen den angestrebten Nutzungen entgegen.
- Die Flächen zwischen Mittelmühle und Waldsassener Straße werden für eine andere Nutzung vorgehalten. Dies gilt auch für die Flächen zwischen dem Sportplatz und der Waldsassener Straße.
- Weitere Konversionsflächen stehen nach Kenntnisstand des Planverfassers derzeit nicht zur Verfügung.

Im Rahmen der städtebaulichen Standortentscheidung sind die Möglichkeiten des vorbeugenden Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Am gewählten Standort ist der Nutzungskonflikt zur Wohnbebauung Rohrstaude durch die zwischengeschaltete Gemeinbedarfsfläche weitgehend abgeschirmt. Der städtebauliche Trennungsgrundsatz kann gegenüber der faktischen Mischgebietsnutzung im Bereich „Ziegelhütte“ erfüllt werden. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren und Projektzulassungsverfahren bestehen ausreichend planerische Möglichkeiten, die schalltechnischen Anforderungen der bestehenden Wohnnutzungen zu berücksichtigen.

Andere Standortalternativen mit größerer Entfernung zu Bestandsgebieten mit Wohnnutzung kommen nicht in Frage, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Die alternativen Standorte an der Marktreidwitzer Straße am westlichen Ortsrand sind im Flächennutzungsplan nicht beinhaltet. Zudem wäre der Standort für die Rettungswache nicht geeignet.

Die Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen durch die vorliegende Bauleitplanung ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB somit unvermeidbar.

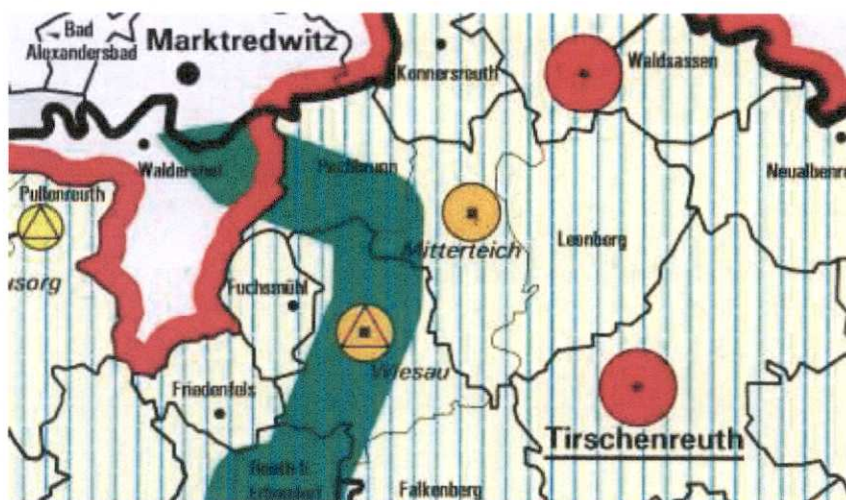
Die städtebauliche Entwurfsalternative ist aus umweltfachlichen Gesichtspunkten nicht besser zu bewerten.

Von der Stadt Mitterteich wurde das Für und Wider eines Anschlusses des Gewerbegebietes an den Kreisverkehr mehrfach diskutiert. Aufgrund der Topografie des Geländes wäre für einen Anschluss an den Kreisverkehr eine Anbindung notwendig, die ungünstig weit in das Baugebiet hinein reichen würde. Damit würden sehr tiefe Grundstücksflächen hin zum Kreisverkehr entstehen. Daneben würde aufgrund der Höhendifferenz zwischen Kreisverkehr und Planungsgebiet eine Straßensteigung von 10 % erreicht werden, was für den gewerblichen Verkehr als ungünstig zu bewerten ist.

## 5.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

### 5.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

Die Stadt Mitterteich wird im Regionalplan als Unterzentrum benannt. Damit übernimmt sie eine Versorgungsfunktion zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs. Des Weiteren wird als Ziel formuliert, die Stadt in ihren Aufgaben für den Verflechtungsbereich weiter zu stärken.



Regionalplan Oberpfalz Nord 2009, Zielkarte 1: Raumstruktur

Die Begründungskarte 6 zum Regionalplan bezeichnet den Planungsbereich weitläufig als für Erholungszwecke besonders geeignetes Gebiet.

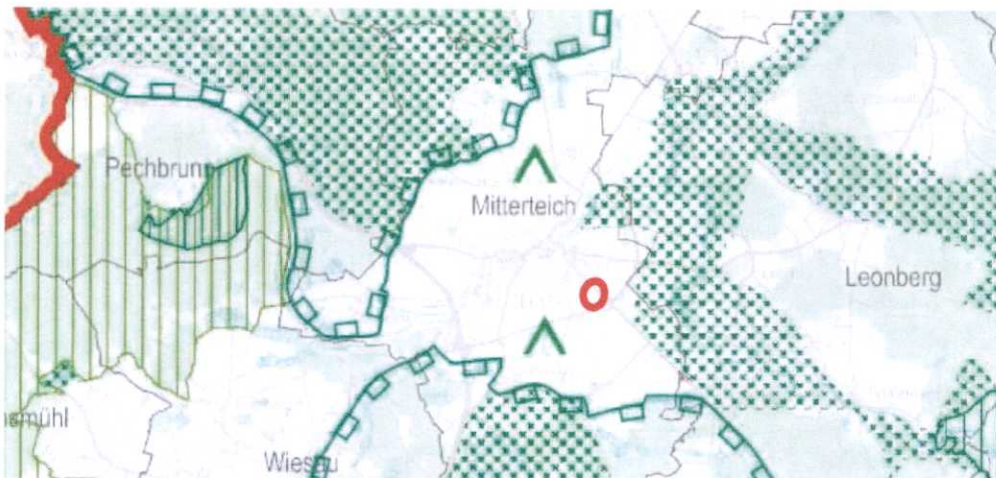


Regionalplan Oberpfalz Nord 2009, Begründungskarte 6: Erholung

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

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

Die Planungsflächen liegen außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Naturparks und Grünzügen.



Regionalplan Oberpfalz Nord 2009, Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

### 5.2.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan ist im Flächennutzungsplan integriert.

### 5.2.3 Sonstige Fachpläne

Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

#### **5.2.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **5.2.5 Schutzgut Mensch**

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich und nordwestlich grenzen wohnbaulich und gemischt genutzte Flächen an.

Messungen zu Lärmvorbelastungen liegen nicht vor. Verkehrslärm entsteht auf den angrenzenden überörtlichen Straßen, somit sind angrenzende Wohn- und Mischbauflächen bereits vorbelastet.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen. Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. Durch das Gebiet verläuft eine 20 kV-Freileitung sowie eine Ferngasleitung.

Der Änderungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches bestehen keine Erholungseinrichtungen.

#### **5.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

In einem Teilbereich des Geltungsbereiches bestand im Frühjahr 2015 eine Ackernutzung. Als bedeutendes Biotop besteht in den Randzonen eine feuchte Senke als Nasswiesenrest (nicht amtlich kartiert).

Aktuelle Vorkommen im Planungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor. Dokumentierte Artenvorkommen siehe Kapitel 3.5.

Es sind keine Naturschutzgebiete betroffen.

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

#### **5.2.7 Schutzgut Boden**

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

Es ist von einer mittleren Versickerungsleistung des Bodens auszugehen.

#### **5.2.8 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Ein Vorfluter ist nicht erkennbar. In der feuchten Senke steht temporär Oberflächenwasser.

Vorbelastung für das Grundwasser bestehen durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung. Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers sowie eine hydrogeologische Beurteilung des Untergrundes liegen nicht vor.

Aufgrund der Lage dürfte von einem geringen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

Des Weiteren liegt der gesamte Planungsbereich in keinem wassersensiblen Bereich (IÜG: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete).

### 5.2.9 Schutzgut Klima/Luft

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für Mitterteich nicht vor. Im Planungsgebiet bestehen keine immissionschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Das Planungsgebiet besitzt jedoch als Kaltluftproduktionsfläche in Siedlungsnähe eine leicht erhöhte Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion der angrenzenden Bebauung. Vorbelastungen der Luft durch Gewerbebetriebe sind nicht bekannt. Eine leichte Vorbelastung besteht aber durch die angrenzenden überörtlichen Straßen.

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

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Mitterteich. Die Flächen sind eben und durch die angrenzende Bebauung und die überörtlichen Straßen geprägt:



Blick über den bestehenden Flurweg



Blick über die Planungsfläche Richtung Süden



Blick Richtung Norden

Nennenswerte Gehölzstrukturen sind nur außerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Es besteht keine exponierte Lage. Es besteht eine geringe Fernwirkung.

### 5.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nicht anzunehmen.

## 5.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

### 5.3.1 Schutzgut Mensch

Da mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig sind, die „nicht erheblich belästigend“ sind, kann eine negative Auswirkung auf die angrenzenden Mischgebietsflächen, wo (das Wohnen nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe zulässig sind, ebenfalls ausgeschlossen werden. Damit sind in der Planungsfläche grundsätzlich Gewerbebetriebe ausgeschlossen, die planungsrechtlich nur in einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO zulässig sind.

Im Rahmen der gebotenen Konfliktbewältigung waren die von außen auf das Baugebiet einwirkenden Emissionen sowie die aus dem Baugebiet auf die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen möglichen Auswirkungen zu untersuchen.

Von außen auf das Baugebiet können Lärmemissionen durch die vorhandene Bundesstraße 299 einwirken. Erhebliche Auswirkungen auf die zulässigen Gewerbearten sind dadurch nicht zu erwarten. Nennenswerte Auswirkungen können allenfalls auf die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen entstehen. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren kann geprüft werden, ob diese ausweisen zulässigen Wohnnutzungen generell ausgeschlossen werden sollen. Hierfür scheint jedoch kein städtebaulicher Grund vorzuliegen, da die Abstände des Gewerbegebietes insbesondere im nördlichen Teil des Geltungsbereiches auf eine ausreichende Konfliktbewältigung im Rahmen der Objektplanung der Betriebsleiterwohnungen schließen lassen.

Erhebliche Auswirkungen sind innerhalb des Gewerbegebiets somit nicht zu erwarten.

Differenzierter waren die möglichen Auswirkungen aus dem Gewerbegebiet und der GBF-Fläche auf die nächstgelegenen Wohnnutzungen in den Misch- und Wohngebieten zu prüfen. Die nordöstlich des Planungsgebiets vorhandenen, gemischten Nutzungen werden schalltechnisch durch die Straßenböschung der Tirschenreuther Straße hin zum Kreisverkehr ausreichend abgeschirmt.

Die Wohnnutzungen westlich des Geltungsbereiches im Bereich Ziegelhütte liegen innerhalb des Mischgebietes. Der Planungsgrundsatz zur Trennung unverträglicher Nutzungen kann durch die vorliegende Bauleitplanung eingehalten werden.

Nördlich des Änderungsbereiches besteht ein Bebauungsplan mit allgemeinem Wohngebiet. Die städtebaulich gebotene Trennung unverträglicher Nutzungen erfolgt in der vorliegenden Planung durch die zwischengeschaltete Gemeinbedarfsfläche. Die Zweckbestimmung kann zwar grundsätzlich zu Lärmemissionen durch den Fahrverkehr aus dieser Nutzung führen, diese Immissionen sind jedoch (bei einer geplanten Rettungswache im parallelen Bebauungsplanverfahren) allgemein hinzunehmen und schalltechnisch im Umfeld eines Allgemeinen Wohngebietes in der Regel nicht als erheblich einzustufen. Insbesondere die mögliche schalltechnische Kontingentierung auf Ebene des Bebauungsplans lässt diesen Konflikt grundsätzlich bewältigen.

Lärmtechnischen Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen können sich durch den Gewerbebetrieb ergeben. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass nach den Darstellungen

erheblich belästigende Gewerbebetriebe nicht zulässig sind. Somit scheidet insbesondere eine erhebliche Lärmbelästigung in der Nachtzeit aus.

Nicht auszuschließen sind Auswirkungen durch den Fahrverkehr aus der öffentlichen Straße des Gewerbegebiets auf die Tirschenreuther Straße. Nachdem durch die dargestellten Arten der baulichen Nutzung von keinem wesentlichen Nachtverkehr auszugehen ist, können die Lärmbelästigung als nicht erheblich eingestuft werden.

Durch die entstehenden Gebäude im Gewerbegebiet könnten sich lärmtechnische Verbesserungen durch die Abschirmung zwischen der Wohnnutzung und der Lärmquelle B299 ergeben.

Auswirkungen durch Gerüche, Dämpfe oder Erschütterungen sind nicht im erheblichen Umfang zu erwarten, da erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet nicht zulässig sind. Lediglich während der Bauphase können kurzzeitig entsprechende Auswirkungen entstehen.

### **5.3.2 Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind aufgrund der eingeschränkten Schutzgut Tiere/Pflanzen**

Nachteilige Auswirkungen sind durch die Umwidmung des bisherigen Ackers bzw. Grünlandes zu erwarten, da eine vollständige Veränderung der Lebensraumsituation zu erwarten ist. Der Eingriff kann durch die naturschutzrechtliche notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen im nachfolgendem Bebauungsplan minimiert werden.

Um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen, werden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, die im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt werden sollten.

### **5.3.3 Schutzgut Boden**

Es wird bei Realisierung eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen erfolgen. Auf den bebaubaren Flächen werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

### **5.3.4 Wasser**

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei unfallfreiem Betrieb der Anlagen unwahrscheinlich. Bei Versickerung von Oberflächenwasser sind Auswirkungen bei Einhalten der technischen Regeln nicht zu erwarten.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zur Art der unversiegelten Zufahrten und Stellplätze sowie der zulässigen Nutzung im Bebauungsplan minimiert werden. Auswirkungen auf die Vorfluter sind nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend dimensionierte Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt und die Vorreinigung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

### **5.3.5 Schutzgut Klima/Luft**

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und

Gewerbebetrieb) in Frage. Durch Versiegelungen und Bebauungen können sich kleinräumig zusätzliche, geringfügige Erwärmungen und Veränderungen der Flurwinde ergeben.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsnähe vorhanden sein werden. Die Schaffung von klimafördernden Strukturen auf nachfolgender bebauungsplanebene kann die Eingriffe minimieren.

### **5.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch bauliche Anlagen zu erwarten, durch die Vorbelastung der bestehenden Bebauungen und der überörtlichen Straßen wird der Eingriff jedoch nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung des bereits vorbelasteten Naturraumes führen.

Durch grünordnerische Festsetzungen, z.B. durch Pflanzbindungen, im nachfolgendem Bebauungsplan können Auswirkungen der gewerblichen Bebauung etwas minimiert werden.

### **5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **5.3.8 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. Der ermittelte Bedarf an Bauflächen würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen. Es verbleibe eine städtebaulich ungünstige, unregelmäßige Restfläche zwischen einem Gewerbegebiet, der bestehenden Bebauung und den neuen Straßen.

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

### **5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen bzw. auf Bebauungsplanebene möglich:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen auf das unbedingt notwendige Maß,
- Beschränkung zulässiger Versiegelungen
- Festsetzung von (Orts-)Randeingrünungen
- Festsetzung ökologisch wertvoller Strukturen im Anschluss an die Änderungsfläche
- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen, schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen für Teilflächen der öffentlichen und privaten Erschließung



- Festsetzungen zum Oberflächenwasserrückhalt

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

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegendem Bedarf in Mitterteich nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen.

Auswirkungen der Deckblattänderung des Flächennutzungsplans können sich grundsätzlich für alle Schutzgüter ergeben. Erhebliche nachhaltige Auswirkungen sind aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Versiegelungen für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden zu erwarten.

### **5.5 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung**

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Gemeinde die Untersuchungstiefe angemessen festlegt.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Planverfasser zur Verfügung gestellten Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

Zu den Schutzgütern sind keine gesonderten Gutachten vorgesehen.

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

Angaben über Grundwasserstände, exakter Bodenaufbau, Altlasten oder Kampfmittelreste liegen nicht vor.

### **5.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Auswirkungen der Deckblattänderung des Flächennutzungsplans können sich für alle Schutzgüter ergeben. Gemäß Leitfaden der Obersten Baubehörde "Der Umweltbericht in der Praxis" können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch keine konkreten Monitoringmaßnahmen definiert werden, da diese grundsätzlich nicht auf den Vollzug ausgelegt sind. Daher werden auf nachfolgender Ebene des Bebauungsplanes Maßnahmen formuliert und verbindlich festgesetzt.

### **5.8 Zusammenfassung**

Die vorliegende FNP-Deckblattänderung dient der Arrondierung des Gebietes und der Konkretisierung einer zwischenzeitlich notwendigen Gemeinbedarfsfläche für eine Rettungswache. Des Weiteren ist die vorliegende Bauleitplanung erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der zwischenzeitlich neu erstellten Straßensituation an der südöstlichen Stadtfahrt zu gewährleisten. Neben der Rettungswache bestehen auch weitere konkrete Anfragen für gewerbliche Nutzungen.

Nach Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und aufgrund der geprüften Alternativen ist es städtebauliches Ziel der Stadt Mitterteich, die Entwicklung künftiger Gewerbeflächen mit Affinität an überregionale Verkehrsachsen und größerem Flächenbedarf an einem zukunftsfähigen Standort im Stadtgebiet zu konzentrieren.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,8 ha und gliedert sich in eine Gemeinbedarfsfläche in Norden und ein Gewerbegebiet im südlichen Anschluss, abgegrenzt sind die Flächen im Osten und Süden durch die Tirschenreuther Straße und die Bundesstraße 299, im Norden durch ein Mischgebiet.

Auf das Planungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Straße, Stromfreileitung, sowie gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld zeitweise ein.

Die vorliegende Planungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ökologisch hochwertige Lebensraumstrukturen sind im Randbereich durch eine feuchte Wiesenmulde im Teilbereich der Fl.-Nr. 712/3 vorhanden.

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

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab, dass keine artenschutzrechtliche Hindernisse auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erkennbar sind. Die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen dienen vor allem dem Ausgleich der Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt.

Unvermeidbare und nachhaltige Auswirkungen sind aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Versiegelung für alle Schutzgüter, außer dem Schutzgut Kultur- und sonstiger Sachgüter, zu erwarten. Unvermeidbar werden bei Entwicklung die Bodenbeseitigungen, Bodenversiegelungen durch Erschließung und Überbauung sein. Auswirkungen auf das unmittelbare örtliche Klima sind nicht auszuschließen, im weiteren Umfeld ist jedoch keine erhebliche Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind im Wesentlichen von der derzeit nicht bekannten Art der Betriebe bzw. den Nutzungsabstufungen des Gewerbegebietes auf nachfolgender Bauleitplanebene abhängig.

Im direkten Umfeld wird sich durch die zu erwartende Bebauung das Orts- und Landschaftsbild ändern. Nachdem sich der Planungsbereich direkt im Anschluss an einen bestehenden Siedlungsrand befindet und das Landschaftsbild vorbelastet ist, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, die im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt werden sollten, um Eingriffe gezielt zu reduzieren.

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

Neutraubling, den 25.9.15

DIPL.-ING. (FH) B. BARTSCH  
POMMERNSTR. 20  
93073 NEUTRAUBLING

(Stempel / Unterschrift)

**Stadt Mitterteich**

vertreten durch

Bürgermeister Roland Grillmeier  
Kirchplatz 12  
95666 Mitterteich

**05. Okt. 2015**

Mitterteich, den .....

~~STADT MITTERTEICH~~

~~Grillmeier  
Bürgermeister~~

(Stempel / Unterschrift)

