

**vorhabenbezogener bebauungsplan**

**für das gebiet**

**GE „an der marktredwitzer straße“**

( teil: c begründung )



**stadt mitterteich**

landkreis tirschenreuth

regierungsbezirk oberpfalz

**vorhabenträger:**

green energy max zintl gmbh

themenreuth 1

95666 mitterteich

fassung 06.12.2010

redaktionell ergänzt 07.02.2011

## Inhaltsverzeichnis

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>STÄDTEBAU .....</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1       | Planungsrechtliche Ausgangssituation .....   | 3         |
| 1.2       | Lage und Dimension des Planungsgebiets .....   | 3         |
| 1.3       | Erfordernis der Ausweisung, Zweckbestimmung, städtebauliche Zielvorstellung, Landes- und Regionalplanung ..... | 4         |
| 1.4       | Konzeption .....   | 4         |
| 1.5       | Derzeitige Nutzung .....   | 5         |
| 1.6       | Verkehrsanbindung .....  | 5         |
| 1.7       | Versorgungseinrichtungen .....   | 5         |
| 1.8       | Immissionsschutz.....  | 6         |
| 1.9       | Denkmalschutz .....  | 6         |
| 1.10      | Auswirkungen der Planung, Bodenordnung.....  | 7         |
| 1.11      | Belange des Umweltschutzes .....   | 7         |
| 1.12      | Spezielle artenschutzrechtliche Belange .....  | 7         |
| <b>2.</b> | <b>GRÜNORDNUNG .....</b>   | <b>7</b>  |
| 2.1       | Begründung grünordnerischer Festsetzungen .....  | 7         |
| 2.2       | Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ..... | 7         |
| <b>3.</b> | <b>ANLAGE - UMWELTBERICHT .....</b>  | <b>10</b> |
| 3.1       | Beschreibung der Planung .....   | 10        |
|           | 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....   | 10        |
|           | 3.1.2 Beschreibung der Festsetzung des Bebauungsplanes.....  | 10        |
| 3.2       | Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....  | 10        |
| 3.3       | Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....  | 11        |
| 3.4       | Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....  | 13        |
| 3.5       | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....                   | 15        |
| 3.6       | Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....   | 15        |
| 3.7       | Zusätzliche Angaben .....  | 15        |
| 3.8       | Zusammenfassung .....  | 16        |

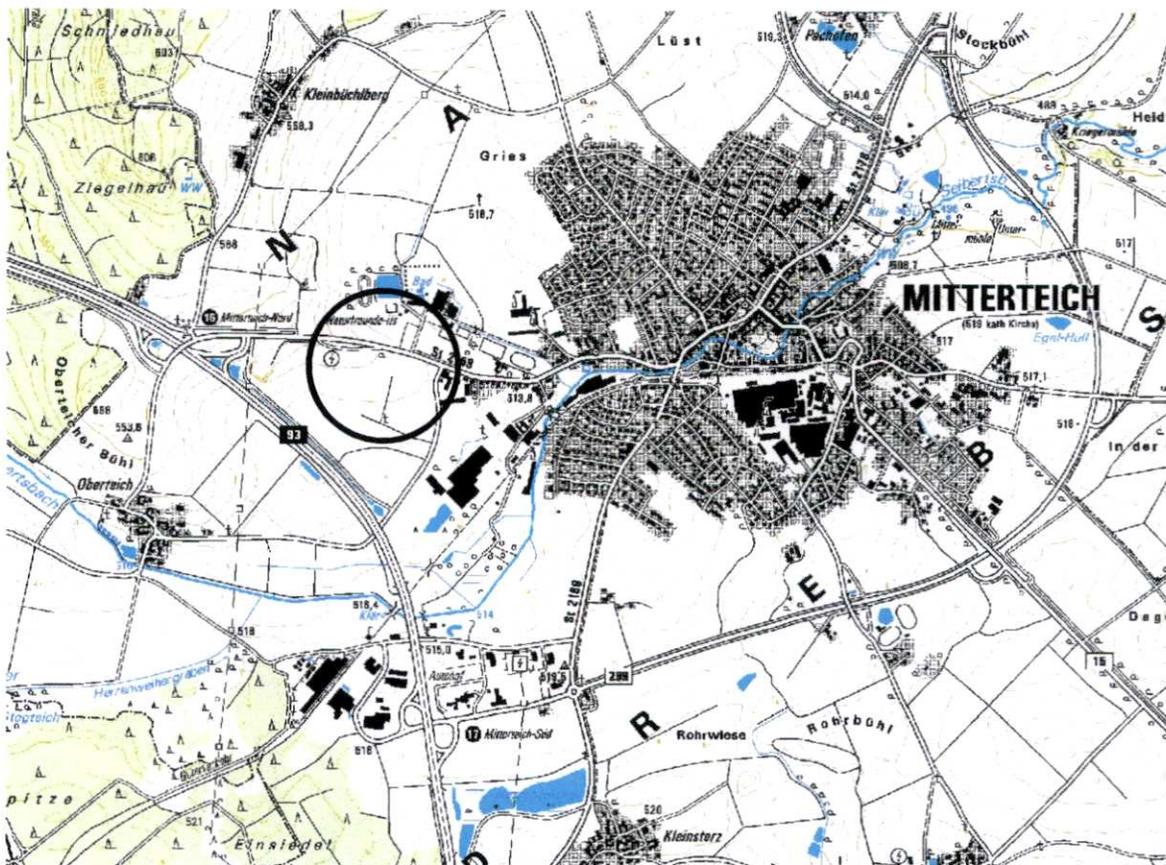
# 1. STÄDTEBAU

## 1.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan entspricht der Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

## 1.2 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Entwicklungsfläche liegt östlich der Autobahnanschlussstelle Mitterteich Nord zwischen der bestehenden Biogasanlage und dem westlichen Ortsrand von Mitterteich:



Der Geltungsbereich umfasst 17.294 m<sup>2</sup> mit folgender Gliederung:

| Flächenbilanz:                |                                      |     |                                  |
|-------------------------------|--------------------------------------|-----|----------------------------------|
| Gewerbegebiet                 | innerhalb der Baugrenze              | ca. | 3930 m <sup>2</sup>              |
|                               | außerhalb der Baugrenze              | ca. | 11.426 m <sup>2</sup>            |
|                               | - hiervon mit Gehölzen zu bepflanzen | ca. | 1.572 m <sup>2</sup>             |
|                               | - restfläche GE                      | ca. | 9.854 m <sup>2</sup>             |
|                               | <b>gesamt</b>                        | ca. | <b>15.356,00 € m<sup>2</sup></b> |
| Verkehrsflächen               | priv. Verkehrsfläche                 | ca. | 710 m <sup>2</sup>               |
|                               | <b>gesamt</b>                        | ca. | <b>710 m<sup>2</sup></b>         |
| priv. Grünflächen             | Fläche zum Erhalt von Gehölzen       | ca. | 730 m <sup>2</sup>               |
|                               | Fläche ohne zusätzliche Festsetzung  | ca. | 497 m <sup>2</sup>               |
|                               | <b>gesamt</b>                        | ca. | <b>1227 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>Geltungsbereich gesamt</b> |                                      | ca. | <b>17293 m<sup>2</sup></b>       |

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

#### **1.3.1 Regionalplan**

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.

#### **1.3.2 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 Planung 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 gemäß Darstellung des Flächennutzungsplanes 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 Konzeption**

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die bestehende Zufahrt des ehemaligen Rastplatzes zur Biogasanlage. Die Zufahrt kann der Vorhaben- und Erschließungsplanung (Teil D) entnommen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine private Verkehrsfläche mit ausreichender Dimensionierung für eine LKW-Wendeplatte festgesetzt. Die Abstände zur Baubeschränkungszone der Staatsstraße werden eingehalten.

Das Betriebsgebäude ist innerhalb der Baugrenze gemäß Vorhabenplanung möglich.

Das geplante Betriebsgebäude wird parallel zur Staatsstraße ausgerichtet. Die Gebäudelänge ist mit ca. 103 m vorgesehen. Die Höhendifferenz beträgt über die Gebäudelängsseite ca. 2,0 m. Bei Einmitteln der FOK sind Abgrabungen und Aufschüttungen am Gebäude von ca. 1,0 m im Mittel zu erwarten. Über den gesamten zur Befestigung zur erwartenden Bereich besteht eine Höhendifferenz von ca. 2,5 m, so dass an den Grenzen der Baumaßnahme Höhenanpassungen von bis zu ca. 2,0 m zu erwarten sind. Es wird eine zulässige Lage der Erdgeschossrohfußbodendecke (Oberkante) zwischen 530,0 m und 527,5 m

ü.N.N. des Betriebsgebäudes festgelegt. Zur Einbindung in die Landschaft werden zwei Festsetzungen vorgenommen:

- Erhalt der bestehenden Gehölze am ehemaligen Parkplatz am Nordrand des Geltungsbereiches.
- Randeingrünung am Südrand und an der Ostseite

Vom Vorhabensträger ist eine vierseitige Umfahrung der geplanten Halle vorgesehen. Die zulässige Grundflächenzahl liegt deshalb an der oberen Grenze der Zulässigkeit in Gewerbegebieten.

## **1.5 Derzeitige Nutzung**

Die Flächen sind bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt. Am Nordrand besteht ein ehemaliger Parkplatz der Staatsstraße, der derzeit als Zufahrt für die Biogasanlage genutzt wird.

## **1.6 Verkehrsanbindung**

Die Fläche wird über den bestehenden Zufahrtsbereich von der Staatsstraße aus erschlossen.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die festgesetzten Zufahrtsbereiche innerhalb des Geltungsbereiches aus gesichert. Im Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Zufahrt verbindlich dargestellt.

## **1.7 Versorgungseinrichtungen**

### **1.7.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung**

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über eine Verlängerung des Leitungsnetz aus erfolgen, welche im Plan dargestellt ist.

#### Abwasserentsorgung, Abfallbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung kann über eine Verlängerung des Leitungsnetz in der Oberteicher Straße erfolgen. Für die Oberflächenwasserbeseitigung besteht ein Konzept des Vorhabenplaners zur Zwischenpufferung, Versickerung und u.U. Ableitung über einen Notüberlauf Richtung Süden zum nächsten Vorfluter. Ein entsprechender Wasserrechtsantrag befindet sich derzeit in Vorbereitung.

### **1.7.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Die Feuerwehr Mitterteich ist ausreichend ausgestattet. Die Löschwasserversorgung ist als Grundschutz über das bestehende Leitungsnetz gesichert. Die Möglichkeit zusätzlicher Einrichtungen für den Objektschutz besteht im Geltungsbereich.

### **1.7.3 Stromversorgung**

Die elektrische Versorgung erfolgt von den bestehenden Straßen aus. Im Geltungsbereich ist eine zusätzliche Trafostation im Erschließungsplan vorgesehen.

#### 1.7.4 Telekommunikation

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

#### 1.7.5 Sonstige Bestandsleitungen

20-kV-Leitung der Biogasanlage mit Schutzstreifen gem. Planzeichnung. Weitere Leitungen sind derzeit nicht bekannt.

### 1.8 Immissionsschutz

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Mitterteich und grenzt dort an eine Gewerbegebietsfläche. Nördlich bzw. nordöstlich der Planungsfläche liegen in einer Entfernung ab ca. 150 Metern verschiedene Freizeit- und Sportanlagen. Südlich schließen unmittelbar landwirtschaftliche Flächen an. Diese reichen bis zur Trasse der Bundesautobahn BAB 93, wobei deren Abstand zur Grenze des neuen Baugebiets im Minimum rund 330 Meter beträgt. Westlich folgen unmittelbar landwirtschaftliche Flächen sowie in einem Abstand von ca. 100 Metern die Biogasanlage der BZ Energy Mitterteich GmbH & Co. KG.

Das geplante Gewerbegebiet wird sowohl als Emittent (Geräusche) einwirken – als auch selbst den Emissionen der in seiner Umgebung vorhandenen Nutzungen ausgesetzt sein.

Im Baugenehmigungsbescheid der Biogasanlage ist im Bezug auf den Schallschutz das östlich an die Planungsfläche angrenzende Grundstück Flur Nr. 1193 (Gemarkung Mitterteich) als maßgeblicher Immissionsort festgelegt. Dazu sind als Immissionsrichtwerte tagsüber 57 dB(A) und nachts 42 dB(A) festgesetzt, was „halben“ Mischgebietsrichtwerten entspricht. Daraus kann unmittelbar geschlossen werden, dass es zumindest im östlichen Teil der Planungsfläche nicht zu unzulässigen Lärmimmissionen durch die Biogasanlage kommt. Daher wurden hier die Büronutzung situiert.

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. Der Trennungsgrundsatz ist nicht verletzt, die östlich angrenzenden Bauflächen sind gemäß Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet, weiter östlich ist der Bestand als Mischgebiet dargestellt.

Hinsichtlich möglicher Geruchsmissionen durch die Biogasanlage sind die Abstandsverhältnisse zu betrachten. Folgende Situation liegt hier vor:

- |  |                |
|--|----------------|
| - Abstand zu Büro- und Werkstattnutzung: | etwa 190 Meter |
| - Abstand zur großen Halle:              | etwa 100 Meter |

Angesichts der niedrigen Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebiets erscheinen die gewählten Abstände als ausreichend um schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen zu vermeiden.

Die konkreten räumlichen Nutzungen können der Vorhabensplanung (Teil D) entnommen werden.

### 1.9 Denkmalschutz

Derzeit nichts bekannt.

## 1.10 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht behandelt. An vorhandene Erschließungsanlagen kann angeknüpft werden. Die Flächen befinden sich in Privateigentum.

## 1.11 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht stellt unter Ziff. 3. einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen und wird im Bauleitplanverfahren fortgeschrieben, soweit neue Erkenntnisse vorliegen.

## 1.12 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.

## 2. GRÜNORDNUNG

### 2.1 Begründung grünordnerischer Festsetzungen

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

Geplante Festsetzungen zu den Versiegelungen mindern die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Luft (§1 Abs. 6, Ziff. 7a BauGB).

### 2.2 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

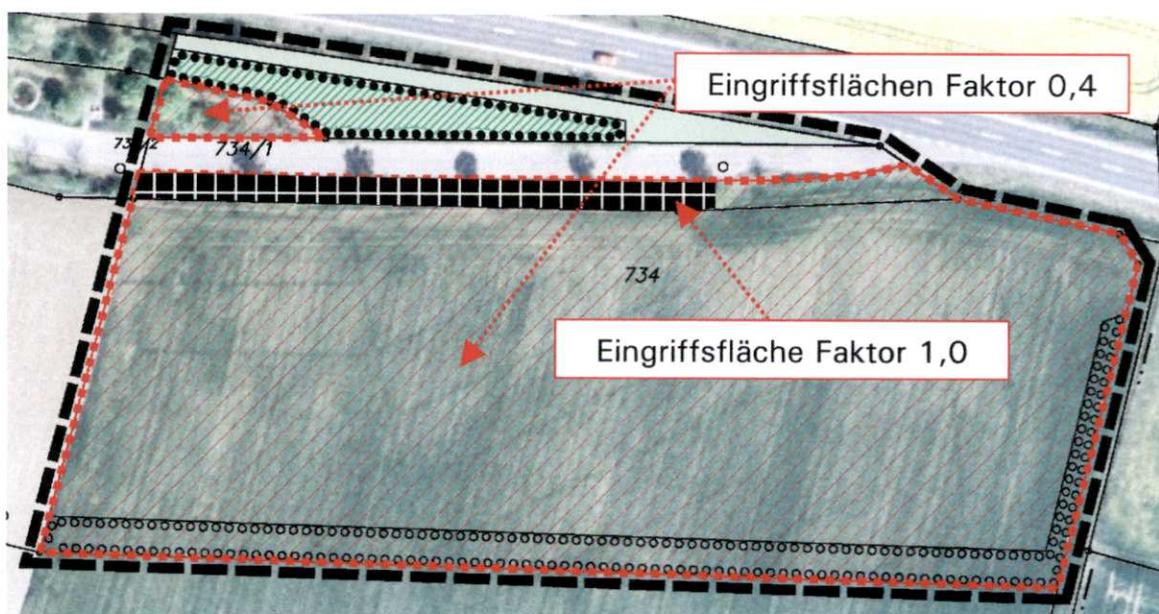
#### 2.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

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

| Schutzgut               | Beschreibung   | Bedeutung         |
|-------------------------|--|-------------------|
| Arten/Lebensräume       | Acker  | gering            |
| Boden                   | Landwirtschaftlich geprägt ohne Dauerbewuchs   | gering            |
| Wasser                  | Mäßige Versickerungsleistung, keine Oberflächengewässer vorhanden  | gering            |
| Klima/Luft              | Lediglich kleinklimatische Bedeutung für die Reproduktion einer ausreichenden Luftqualität   | Gering bis mittel |
| Landschaftsbild         | flach geneigte Flächen ohne Fernwirkung, Vorbelastung durch Gewerbenutzung (Biogasanlage) Autobahn und gewerblich geprägten Ortsrand | gering            |
| <b>Ergebnis: gering</b> |  |                   |

### 2.2.2 Eingriffsintensität, Ermittlung der Eingriffsflächen

Als Eingriffsfläche werden alle Flächen mit Ausnahme der bestehenden Versiegelungen und der zu erhaltend festgesetzten Gehölzflächen- und Grünfläche angesetzt.



|                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| Eingriffsfläche Faktor 0,4: | ca. 590 m <sup>2</sup>    |
| Eingriffsfläche Faktor 1,0: | ca. 14.441 m <sup>2</sup> |
| Eingriffsflächen gesamt     | ca. 15.031 m <sup>2</sup> |

### 2.2.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen sind im Umweltbericht in Kap. 3.5 beschrieben.

### 2.2.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenumfang

| Eingriffsflächen                    | Kompensationsfaktor | gesamter Ausgleichsflächenumfang |
|-------------------------------------|---------------------|----------------------------------|
| Ackerflächen: 14.441 m <sup>2</sup> | 0,4*                | 5.776 m <sup>2</sup>             |
| Gehölzstreifen: 590 m <sup>2</sup>  | 1,0                 | 590 m <sup>2</sup>               |
| <b>Gesamt gerundet</b>              |                     | <b>6.366 m<sup>2</sup></b>       |

\*erhöhter Versiegelungs- und Nutzungsgrad mit Vermeidungsmaßnahmen.

### **2.2.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches**

Naturschutzrechtliche Minimierungsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches als Pflanzmaßnahmen am Südrand festgesetzt.

### **2.2.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich wird verbindlich dem Ökokonto der Stadt Mitterteich Fl.Nr. 713 der Gmkg. Mähring in einem Umfang von 6.000 m<sup>2</sup> zugeordnet.

*6 366 qm*

### **3. ANLAGE - UMWELTBERICHT**

#### **3.1 Beschreibung der Planung**

##### **3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist aufgrund einer aktuellen Anfrage eine ergänzende Betriebsansiedlung zur bestehenden Biogasanlage. Geplant ist eine Montage- und Lagerstätte mit Büro-, Vertriebs- und Vortragsräumen. Die Bestehende Biogasanlage wurde gleichfalls vom Vorhabensträger errichtet und soll künftig auch als Referenzobjekt für Interessenten dienen.

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

##### **3.1.2 Beschreibung der Festsetzung des Bebauungsplanes**

Detaillierte Angaben zu den Planungen sind in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt.

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

##### **3.2.1 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.

##### **3.2.2 Landschaftsplan**

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

### 3.2.3 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 Planungsbereich 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 Planungsbereich bestehen keine charakteristischen Siedlungsformen oder beachtenswerte Hauslandschaften. Der Planungsbereich hat keine wesentliche Fernwirkung.  |

## 3.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

### 3.3.1 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.

Die Abstandsverhältnisse zur Biogasanlage betragen etwa 100 m zur östlichen und 200 m zur westlichen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche.

### 3.3.2 Schutzgut Tiere

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

### 3.3.3 Schutzgut Pflanzen

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

### 3.3.4 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.

### 3.3.5 Schutzgut Wasser

Im Planungsbereich bestehen keine dauerhaften oberirdischen Gewässer.

Der mittlere Grundwasserstand ist nicht bekannt.

Angaben über Drainageleitung liegen nicht vor.

### 3.3.6 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 Staubeentwicklungen.

### 3.3.7 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.

### 3.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Derzeit nicht bekannt

## 3.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

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

### 3.4.1 Schutzgut Mensch

Eine Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten, bewohnten Gebieten ist sehr unwahrscheinlich, die Planungsfläche 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.

Die Abstandsverhältnisse zur Biogasanlage betragen etwa 100 m zur östlichen und 200 m zur westlichen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche. Angesichts der niedrigen Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebiets i.V.m. Anordnung der Nutzungen gem. Vorhabensplan erscheinen die gewählten Abstände als ausreichend um schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen und Staub zu vermeiden.

#### **3.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen**

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

#### **3.4.3 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 Richtung Süden zum nächsten Vorfluter. Ein entsprechender Wasserrechtsantrag befindet sich derzeit in Vorbereitung/ Abstimmung.

#### **3.4.4 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 weiteren verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden.

#### **3.4.5 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.

#### **3.4.6 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.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestandsituation unverändert.

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

#### **3.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen bzw. festgesetzt:

- Festsetzungen zur Randeingrünung privater Bauflächen
- Festsetzungen der bei Pflanzbindungen zulässigen Arten
- Festsetzungen zum Erhalt bestehender Gehölze
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung bei Stellplätzen
- Beschränkung zulässiger Aufschüttungen

#### **3.5.2 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.

#### **3.5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden Flächen dem Ökokonto der Stadt Mitterteich (Fl. Nr. 713 der Gmkg. Mähring) außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

### **3.6 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Prüfung erfolgte auf Flächennutzungsplanebene im Parallelverfahren.

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

### **3.7 Zusätzliche Angaben**

#### **3.7.1 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.

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

Keine

### 3.7.3 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 | 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, Überprüfung der festgesetzten Eingriffsmaßnahmen bei der Eingabeplanung und der Bauausführung durch die Stadt |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | Keine erheblichen Auswirkungen | Nicht notwendig   |

### 3.8 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 Planung 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. 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.

Die Zuordnung von 6.366 m<sup>2</sup> zum Ökokonto der Stadt Mitterteich sichern den gesetzlich notwendigen Eingriffsausgleich.

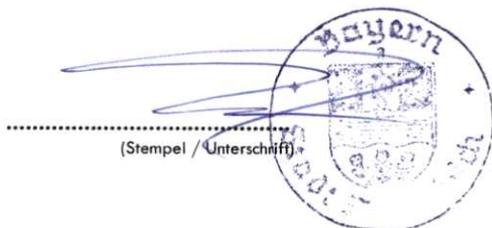
**Planverfasser:** Dipl. Ing. FH Bernhard Bartsch  
Stadtplaner SRL  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Pommernstraße 20  
93073 Neutraubling

Neutraubling, den 21.1.12



Stadt Mitterteich  
Vertreten durch  
Bürgermeister Grillmeier  
Kirchplatz 12  
95662 Mitterteich

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



(Stempel / Unterschrift)