

# Planzeichnung



## Präambel

Aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, hebt die Stadt Mitterteich den Bebauungsplan „Obere Mühläcker“ im Ortsteil Pleußen als Satzung auf.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 02.10.2023 festgesetzt.  
Er umfasst die Flurstücke Nr. 58/1, 134/2 (TF), 134/4, 134/5 (TF), 135, 136, 137, 138/1, 139, 139/1, 139/2, 139/3, 139/4, 140, 140/1, 141, 141/1, 141/2, 141/3, 142, 142/1, 143, 144, 144/2, 144/3, 144/4, 144/5, 144/6, 144/7, 144/8, 144/9, 147, 147/10, 147/11, 148, 149, 150, 150/1, 151, 150/2, 152, 153, 153/1, 154, 154/1, 154/2, 154/3, 154/4, 154/5, 154/6, 154/7, 154/8, 154/9, 154/10, 154/11, 155/6, 155/7, 155/8, 155/9, 155/10, 155/12 der Gemarkung Pleußen, Gemeinde Mitterteich.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind die Planzeichnung mit Legende, Übersichtslageplan und Verfahrensvermerken.  
Weiterer Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Begründung mit Umweltbericht.

### § 3 Außerkrafttreten des Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Obere Mühläcker“ im Ortsteil Pleußen tritt der seit 28.07.1970, zuletzt geändert am 04.04.2000, rechtskräftige Bebauungsplan samt aller Änderungen außer Kraft.

### § 4 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung

Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Obere Mühläcker“ im Ortsteil Pleußen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 03.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 12.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2023 hat in der Zeit vom 18.08.2023 bis 19.09.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2023 hat in der Zeit vom 14.08.2023 bis 19.09.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom 07.11.2023 bis 15.12.2023 beteiligt.
- Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2023 bis 15.12.2023 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 15.01.2024 die Aufhebung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.10.2023 als Satzung beschlossen.

Stadt Mitterteich, den 08. FEB. 2024  
Stefan Grillmeier, Erster Bürgermeister

Stadt Mitterteich, den 08. FEB. 2024  
Stefan Grillmeier, Erster Bürgermeister

Stadt Mitterteich, den 14. FEB. 2024  
Stefan Grillmeier, Erster Bürgermeister

9. Planung

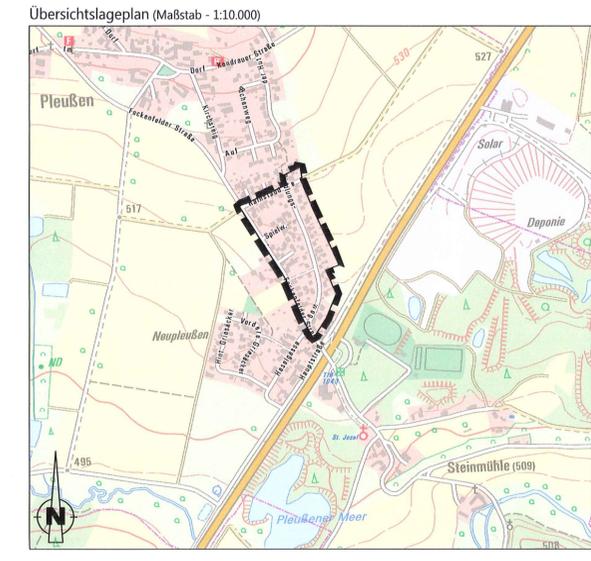
## AUFHEBUNG

### Bebauungsplan

#### "Obere Mühläcker" im Ortsteil Pleußen

Vorentwurf vom 03.07.2023  
Entwurf vom 02.10.2023  
Satzungsfassung vom 02.10.2023

STADT MITTERTEICH  
LANDKREIS TIRSCHENREUTH  
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



### Legende

**Planzeichen als Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Planliche Hinweise**

- bestehendes Gebäude
- bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung: "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."  
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geobasis.bayern.de)  
Datenaufbereitung: Stadt Mitterteich

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



### Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die städtebaulichen Ziele, die mit dem Bebauungsplan "Obere Mühläcker" verfolgt wurden, werden als bereits erreicht angesehen. Das Baugebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut.

Die Erforderlichkeit für einen qualifizierten Bebauungsplan ist damit nicht mehr gegeben.

Um zwei konkret vorliegende Bauvorhaben zu ermöglichen und eine flexiblere Anwendung des Baurechts insbesondere unter Berücksichtigung der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu erreichen, soll der Bebauungsplan aufgehoben werden.

Zukünftig sind Bauvorhaben nach dem Gebot des Einfügens nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt.

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

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Seitens der Behörden wurden nur vereinzelte Stellungnahmen abgegeben. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth-Weiden i.d. OPf., Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, Landratsamt Tirschenreuth – Sachgebiete Kreisstraßenverwaltung, Immissionsschutz und Untere Naturschutzbehörde, Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach, die Regierung der Oberpfalz, Immobilien Freistaat Bayern sowie der Markt Wiesau und Markt Falkenberg äußerten keine Einwände, die zur Kenntnis genommen werden konnten.

Planänderungen ergaben sich aus den Stellungnahmen nicht.

### Zusammenfassung

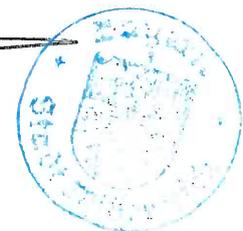
Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich im Ortsteil Pleußeu der Stadt Mitterteich und umfasst eine Fläche von 5,6 ha.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Obere Mühläcker“ sollen die betroffenen Bauflächen zukünftig nach § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil eingeordnet und Neu- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen nach dem Gebot des Einfügens beurteilt werden. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung kann damit weiterhin gesichert werden.

Stadt Mitterteich, den 08. FEB. 2024

  
Stefan Grillmeier, Erster Bürgermeister



STADT

MITTERTEICH

LANDKREIS

TIRSCHENREUTH

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



**Aufhebung Bebauungsplan  
„Obere Mühläcker“ im Ortsteil Pleußén  
- Begründung mit Umweltbericht -**

Planverfasser:

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4  
D-93413 Cham  
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11  
Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)



Mitterteich 08. FEB. 2024

Stadt Mitterteich



Grillmeier  
Bürgermeister



Vorentwurfsfassung: 03.07.2023

Entwurfsfassung: 02.10.2023

Satzungsfassung: 02.10.2023

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Lage und Dimension</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung .....	5
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung .....	5
3.3 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Wesentliche Auswirkungen der Aufhebung</b> .....	<b>8</b>
5.1 Belange des Umweltschutzes .....	8
5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Belange.....	8
5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	9
<b>6. ANLAGE: Umweltbericht</b> .....	<b>10</b>
6.1 Beschreibung der Aufhebung .....	10
6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	10
6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	10
6.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	10
6.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Aufhebung.....	11
6.3.1 Schutzgut Mensch.....	11
6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	11
6.3.3 Schutzgut Boden .....	11
6.3.4 Schutzgut Wasser .....	11
6.3.5 Schutzgut Klima / Luft .....	12
6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	12
6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	12
6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	12
6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	12
6.5 Zusätzliche Angaben .....	12
6.5.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung .....	12
6.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	12
6.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	12

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung

Der Anlass für die Aufhebung des B-Plans „Obere Mühläcker“ ergibt sich aus zwei konkret vorliegenden Bauvorhaben im Baugebiet „Obere Mühläcker“.

Der Bebauungsplan, der am 28.07.1970 Rechtskraft erlangte und bereits vier mal geändert wurde, setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit den Bautypen E+D und E+I in offener Bauweise fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind je Parzelle kleinteilig festgesetzt, ebenso wie die Firstrichtung und Zufahrten. Das Baugebietes war bereits zum Zeitpunkt der Neuaufstellung nahezu vollständig bebaut, lediglich 10 von insgesamt 49 Parzellen waren unbebaut.

Derzeit ist der Großteil des Baugebietes bebaut, nur 3 Parzellen sind noch unbebaut.

Für zwei Parzellen innerhalb dieses Baugebietes liegen der Stadt konkrete Bauvorhaben vor, die im Rahmen des rechtswirksamen Bebauungsplanes nicht realisierbar wären. Ziel der beiden Bauvorhaben ist eine Nachverdichtung innerhalb der betroffenen Parzellen.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Tirschenreuth ist die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgrund der Schwere der erforderlichen Befreiung nicht möglich. Auch eine Änderung des Bebauungsplanes für ausschließlich zwei Parzellen ist nicht zielführend („Begünstigtenplanung“).

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Das Baugebiet „Obere Mühläcker“ ist bereits nahezu vollständig bebaut. Damit kann das Gebiet grundsätzlich als ein Gebiet nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) beurteilt werden, wo ein „Vorhaben zulässig [ist], wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“.

Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens kann somit über die umliegende Bebauung beurteilt und geregelt werden. Die Erschließung ist bereits vollständig hergestellt.

Die Erforderlichkeit eines qualifizierten Bebauungsplanes ist damit nicht mehr gegeben.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Mühlfelder“ verfolgten Ziele, die Bauflächen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zuzuführen, werden als bereits erreicht angesehen.

Aus diesem Grunde möchte die Stadt Mitterteich den vorliegenden Bebauungsplan aufheben.

Ziel der Aufhebung des nicht mehr zeitgemäßen Bebauungsplanes ist es, die Umsetzung der konkret vorliegenden Bauvorhaben zu ermöglichen sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebietes im Sinne der Innenentwicklung zu schaffen.

Dass ein Bedarf zur Nachverdichtung innerhalb des Baugebietes sowie eine Aufhebung der nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen besteht, zeigen bereits mehrere in der Vergangenheit durchgeführte Bebauungsplanänderungen und zahlreiche Befreiungen für die Bauparzellen.

Zweck der Aufhebung ist die zukünftige Einordnung des Baugebietes nach § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil und die Beurteilung von Neu- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen nach dem Gebot des Einfügens. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

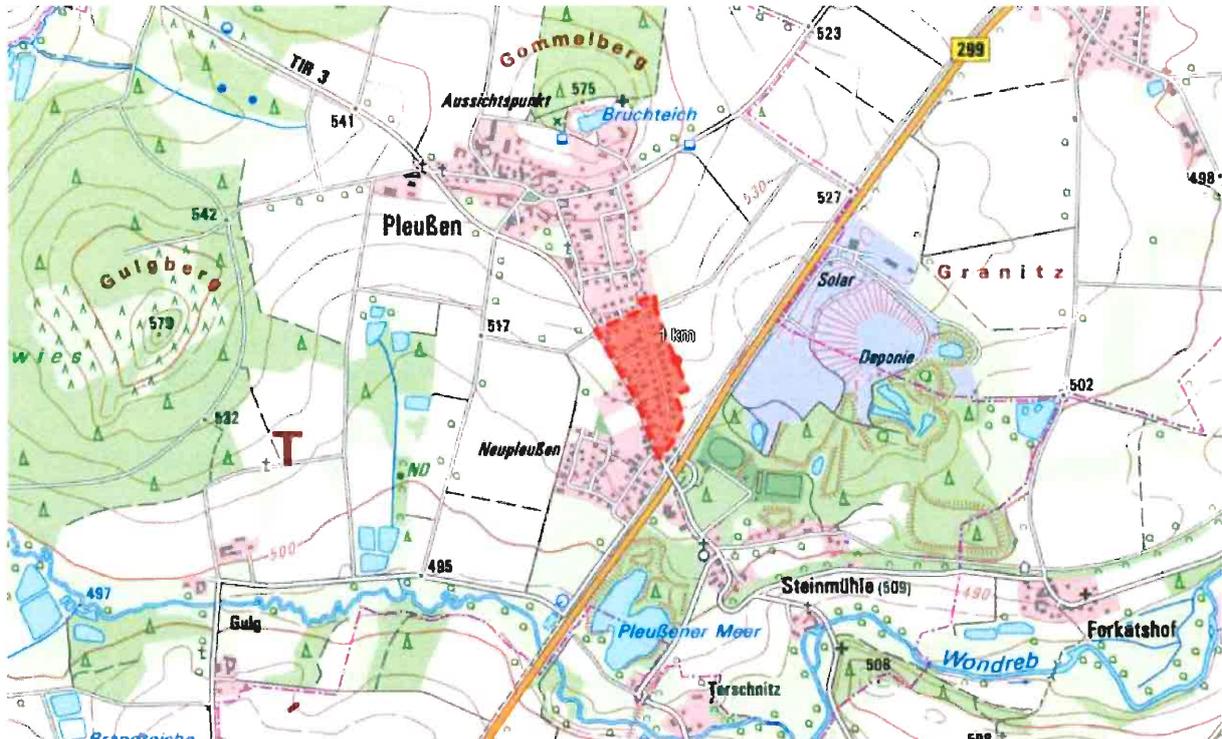
Eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung können damit weiterhin gesichert werden.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen der vorliegenden Aufhebung nicht entgegen.

## 2. Lage und Dimension

Die Stadt Mitterteich liegt zentral im Landkreis Tirschenreuth. Der Ortsteil Pleußen ist ca. 4 km nordöstlich von der Stadt Mitterteich entfernt.

Die Aufhebungsflächen befinden sich am südlichen Ortsrand von Pleußen.



TK mit Lage des Aufhebungsbereiches (rot), o.M.



Luftbild mit Lage des Aufhebungsbereiches (rot), o.M.

Die Aufhebungsflächen sind nahezu vollständig mit Wohnnutzungen bebaut. Lediglich drei Parzellen sind derzeit unbebaut.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Straßen „Rainstaude“ im Norden, die Fockenfelder Straße im Westen, der Siedlungsweg im Osten sowie der Spielweg. Eine fußläufige Verbindung dient der Verbindung der Fockenfelder Straße mit dem Siedlungsweg. Alle Straßen sind bereits vollständig hergestellt.

Im Norden, Südwesten und Süden grenzen weitere Wohnbauflächen an. Im Südosten schließt sich eine Grünlandfläche an. Weiter in Richtung Osten und Westen setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen fort.

Der Aufhebungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 55.523,70 m<sup>2</sup> (5,6 ha).

### **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung**

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 wird die Stadt Mitterteich zusammen mit der Stadt Wiesau als Mittel- bzw. Doppelzentrum dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

Der Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) ordnet Mitterteich als Grundzentrum dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zu.

Laut Regionalplan soll die Siedlungsentwicklung „in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden“ (B II Siedlungswesen).

Die Aufhebungsflächen liegen außerhalb von landschaftliche Vorbehaltsgebieten, Naturschutzgebieten, regionalen Grünzügen, Trenngrün sowie Vorranggebieten für Natur, Wasser und Landschaft.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Aufhebung somit nicht entgegen.

#### **3.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

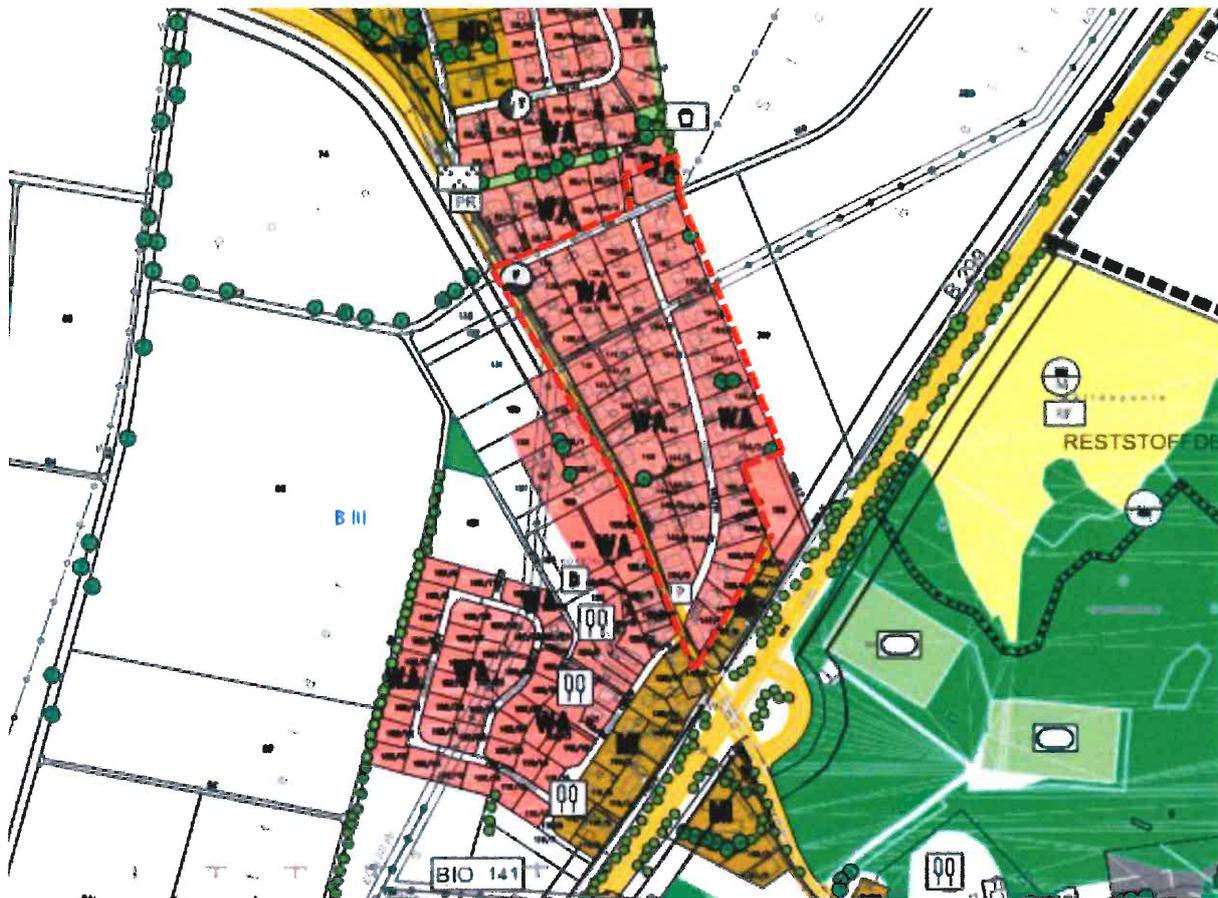
Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Mitterteich wurde am 20.03.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Hierin sind die Aufhebungsflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt. Im Nordwesten ist eine Pumpstation, im Süden eine Fläche für den ruhenden Verkehr (P - Parkplatz) enthalten.

Durch die Aufhebungsflächen hindurch verläuft eine 20 kV-Freistromleitung der EON in Nordost-Südwest-Richtung.

Im Norden, Südwesten und Südosten grenzen Allgemeine Wohnbauflächen an, im Süden Mischgebietsflächen. In Richtung Osten und Westen setzen sich Flächen für die Landwirtschaft fort.

Eine Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes ist für die Aufhebungsflächen nicht erforderlich, da die Flächen nahezu vollständig mit Wohnbebauung bebaut sind. Die städtebaulichen Ziele gelten damit als erreicht.



Auszug FNP Mitterteich mit Umgrenzung der Aufhebungssatzung (rot), o.M.

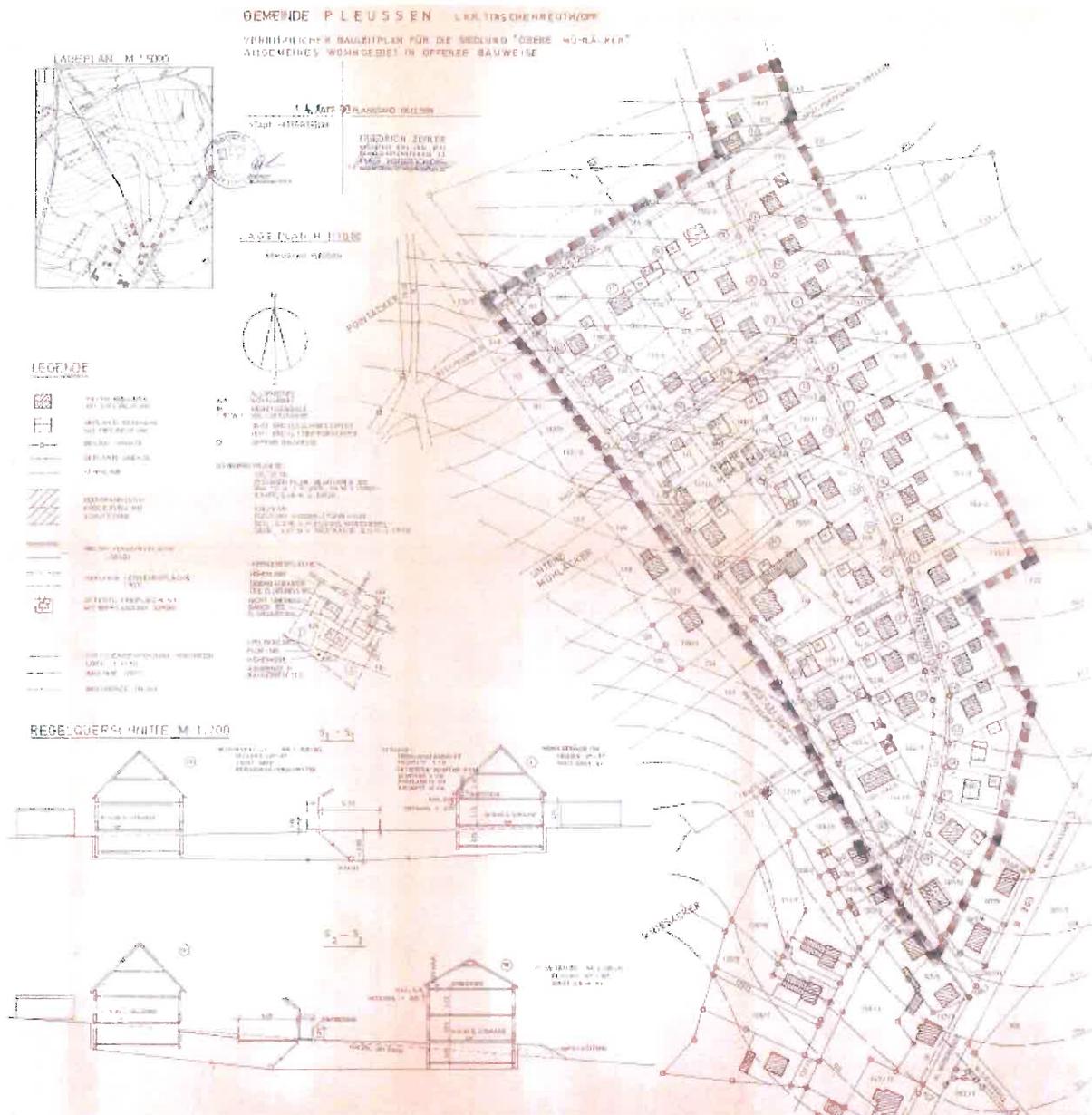
### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Aufhebungsflächen umfassen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Mühläcker“, welcher am 28.07.1970 Rechtskraft erlangte.

Der Bebauungsplan wurde seither insgesamt vier mal geändert (zuletzt am 04.04.2000).

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit den Bautypen E+D und E+I in offener Bauweise fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind je Parzelle kleinteilig festgesetzt, ebenso wie die Firstrichtung, Nebenanlagen und Zufahrten.

Der Großteil des Baugebietes war bereits zum Zeitpunkt der Neuaufstellung bebaut, lediglich 10 von insgesamt 49 Parzellen waren unbebaut.



Auszug B-Plan „Obere Mühläcker“, o.M.

#### 4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regel-Verfahren nach § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben.

## 5. Wesentliche Auswirkungen der Aufhebung

Im Umweltbericht (s. Anlage) werden die voraussichtlichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt ermittelt, beschrieben und bewertet. Erhebliche Auswirkungen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes jedoch nicht zu erwarten.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes und der Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB ist eine flexiblere Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke verbunden.

Insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen waren im bisherigen Bebauungsplan je Parzelle eigene, kleinteilige Baufelder festgesetzt. Hier entsteht durch die Aufhebung ergänzendes Baurecht und erweiterte Bebauungsmöglichkeiten.

Nichtsdestotrotz gilt hinsichtlich der erforderlichen, bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen weiterhin die Anwendung des Art. 6 BayBO, um nachbarschaftliche Belange im Kontext der Nachverdichtung im Innenbereich zu gewährleisten und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu vermeiden.

Auch die Lage von Zufahrten und Nebengebäuden oder die Ausrichtung von Firstrichtungen kann nun durch die Aufhebung frei gewählt werden.

Im bisherigen Bebauungsplan war keine maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes galt jedoch gemäß der BauNVO vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237 mit Berichtigung BGBl. I S. 11) bei maximal zwei Vollgeschossen automatisch eine maximale Grundflächenzahl von 0,4.

Dieser Wert wurde sowohl bei der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits vorhandenen Bebauung als auch bei der Umsetzung künftiger Bauvorhaben eingehalten. Dieser Wert ist auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 34 BauGB einzuhalten.

Für die bisher in bestimmten Parzellen festgesetzten Bautypen E+D werden sich zukünftig erweiterte Bebauungsmöglichkeiten in Form von einer E+I - Bauweise für alle Grundstücke ergeben. Damit wird der Ausbau eines Dachgeschosses ermöglicht, welches den Zielen der Innenentwicklung und Nachverdichtung entspricht.

Hierbei sei darauf hingewiesen, dass eine Festsetzung von Bautypen grundsätzlich nicht dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB entspricht.

Mit der Aufhebungssatzung sollen auch die bisher engen baugestalterischen Festsetzungen vereinfacht werden.

### 5.1 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes gem. Anlage 1 BauGB durchgeführt, bei der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht stellt gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Aufhebungsbereich. Der Vorentwurf des Umweltberichtes dient der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung erfolgt eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Im Verfahrensverlauf nach BauGB wird, sofern neue Erkenntnisse erlangt werden, die Umweltprüfung fortgeschrieben.

### 5.2 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

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 verbotstatbestandmäßige 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 eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Aufhebungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Beeinträchtigungen durch Bebauung, Versiegelung, Straßen etc. ist ein Vorkommen der genannten Arten und ihrer Lebensräume auszuschließen. Stattdessen ist mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Taube, Buntsprecht etc.) zu rechnen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen geänderten Nutzungsmöglichkeiten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist damit nicht erkennbar.

### 5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG sind „Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches ... die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden“.

Die §§ 14 – 17 BNatSchG beziehen sich auf die Ermittlung von Eingriffen in Natur und Landschaft und deren Kompensation/Ausgleich.

Die Aufhebungsflächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Mühlfelder“, welcher am 28.07.1970 Rechtskraft erlangte. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, da diese zum Zeitpunkt der Aufstellung noch nicht naturschutzrechtlich erforderlich war.

Laut § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist „Ein Ausgleich ... nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Aufhebungsflächen liegen in einem Gebiet nach § 30 BauGB (im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes), welcher Bestandsschutz genießt. Damit gelten die Eingriffe als bereits abgegolten.

Mit der vorliegenden Aufhebung soll eine Nachverdichtung sowie eine Innenentwicklung ermöglicht werden. Die Flächen sind bereits überwiegend bebaut und vollständig erschlossen.

Eine wesentlich höhere Verdichtung innerhalb der Aufhebungsflächen als bisher ist durch die Aufhebung nicht zu erwarten. Zukünftige Bauvorhaben müssen sich nach den Vorgaben des § 34 Abs. 1 BauGB nach „Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfüg[en]“.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Aufhebungssatzung keine wesentlichen, zusätzlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild, als bisher zulässig, entstehen werden.

## **6. ANLAGE: Umweltbericht**

### **6.1 Beschreibung der Aufhebung**

#### **6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens**

Die Stadt Mitterteich möchte den Bebauungsplan „Obere Mühläcker“ aufheben, da die städtebaulichen Ziele im Aufhebungsbereich als bereits erreicht angesehen werden.

Um zwei konkret vorliegende Bauvorhaben zu ermöglichen und eine flexiblere Anwendung des Baurechts insbesondere unter Berücksichtigung der Innenentwicklung und Nachverdichtung erreichen zu können, soll der Bebauungsplan aufgehoben werden.

Zukünftig sind Bauvorhaben nach dem Gebot des Einfügens nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Aufhebungsbereich umfasst eine Fläche von 5,6 ha.

#### **6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Aufhebung bliebe die Bestandssituation unverändert. Der B-Plan „Obere Mühläcker“ würde weiterhin gelten. Die Flächen würden weiterhin im Rahmen der bisherigen Festsetzungen (kleinteilige Baufelder, Bauweise z.T. E+D, Zufahrten und Firstrichtungen festgesetzt) und durchgeführten Änderungen genutzt und bebaut werden.

Die beiden konkret vorliegenden Bauvorhaben wären nicht realisierbar. Eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung wäre nicht möglich.

Eine Änderung des Umweltzustandes im Baugebiet würde sich dadurch nicht ergeben.

Bei einer Aufhebung ist eine Bebauung nach den Maßgaben des § 34 BauGB zulässig. Ergänzende Bauungsvorschriften ergeben sich nur in geringem Umfang. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten.

Eine Änderung des Bebauungsplanes für ausschließlich zwei Parzellen ist nicht zielführend („Begünstigtenplanung“). Eine Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes ist bei der nahezu vollständigen Bebauung des Baugebietes nicht erforderlich.

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange dürften hierbei ähnlich sein, sofern eine Änderung nicht eine wesentliche Nachverdichtung und Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen würde.

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

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden bei der Aufhebung berücksichtigt. Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht.

Weitere Beeinträchtigungen ergeben sich nicht.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich enthält einen integrierten Landschaftsplan.

Mit der Aufhebung wird dem Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung entsprochen. Zukünftig sind neue Bauvorhaben und eine Nachverdichtung nach § 34 BauGB möglich.

## **6.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Aufhebung**

### **6.3.1 Schutzgut Mensch**

Die Aufhebungsflächen sind mit Wohnnutzungen bebaut. Lediglich drei Parzellen sind derzeit unbebaut.

Innerhalb des Aufhebungsbereiches befinden sich die Straßen „Rainstaude“ im Norden, die Fockenfelder Straße im Westen, der Siedlungsweg im Osten sowie der Spielweg. Eine fußläufige Verbindung dient der Verbindung der Fockenfelder Straße mit dem Siedlungsweg. Alle Straßen sind bereits vollständig hergestellt. Weiter südlich befindet sich die Bundesstraße B299.

Das städtebauliche Umfeld ist von Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen sowie Grünflächen geprägt.

Der Geltungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf Lärm oder Erholungsnutzung zu erwarten.

Eine schalltechnische Untersuchung ist nicht vorgesehen.

Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind keine negativen Beeinträchtigungen der nachbarschaftlichen Belange durch die geringfügig erweiterten Bebauungsmöglichkeiten zu erwarten.

### **6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Aufhebungsflächen sind bereits zum Großteil bebaut und wohnbaulich genutzt. Die Bauflächen sind bereits vollständig erschlossen. Innerhalb der privaten Grundstücke finden sich Gehölze als private Zier- und Obstgehölze.

Eine Erhebung zu vorhandenen Tieren ist nicht vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten, da auch zukünftig die zulässige Art der baulichen Nutzung durch die Vorschriften der BauNVO geregelt ist. Diese wird zukünftig im Wesentlichen der bisherigen Nutzung entsprechen.

### **6.3.3 Schutzgut Boden**

Die Aufhebungsflächen sind bereits zum Großteil bebaut und bereits vollständig erschlossen. Damit sind bereits Versiegelungen vorhanden.

Ein naturnaher Bodenaufbau und schützenswerte Bodenarten sind nicht zu erwarten.

Eine Baugrunduntersuchung liegt weder vor noch ist eine vorgesehen.

Belastungen durch Auffüllungen oder Altlasten sind nicht bekannt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Nachverdichtungen zu erwarten, da das Gebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist und durch das Einfügegebot nach § 34 BauGB das Maß der baulichen Nutzung im Bestand maßgebend ist. Damit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### **6.3.4 Schutzgut Wasser**

Innerhalb der Aufhebungsflächen sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

Detaillierte Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Die Flächen liegen außerhalb der kartierten Bereiche der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände sowie außerhalb von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

Es sind keine gesonderten Gutachten vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

### **6.3.5 Schutzgut Klima / Luft**

Kleinklimatisch liegt keine besonders beachtenswerte Topografie vor.

### **6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Die Aufhebungsflächen liegen am südlichen Ortsrand von Pleußen. Aufgrund der Lage und Topografie entsteht eine Fernwirkung in Richtung Osten und Südosten.

Das städtebauliche Umfeld ist von Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen sowie Grünflächen geprägt.

Da die städtebaulichen Ziele des bisherigen Bebauungsplanes bereits erreicht sind, sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut durch das zukünftig anzuwendende Einflügegebot nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

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

Innerhalb der Änderungsflächen sowie im nahen und weiteren Umfeld sind keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. Landschaftsprägende Denkmäler sind ebenfalls nicht betroffen.

Erhebliche Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten.

### **6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zu erwarten.

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

Aufgrund der genannten Eigenart der Aufhebung des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen nicht erforderlich.

## **6.5 Zusätzliche Angaben**

### **6.5.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung**

Es sind keine gesonderten Gutachten zu den Schutzgütern vorgesehen.

Zur Ermittlung der Bestandssituation und Umweltauswirkungen der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung.

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

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

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

Nicht erforderlich, da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.