

# Verbindlicher Bauleitplan mit integrierter Grünordnung

## VI/2 „Mühlenstraße“ Änderung / Erweiterung

### Begründung



#### Stadt Mitterteich

Erster Bürgermeister Roland Grillmeier

Kirchplatz 12

95666 Mitterteich

#### Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL 0941 463 709 - 0  
FAX 0941 463 709 - 22  
INFO@B-BARTSCH.DE

Fassung vom 09.10.2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>STÄDTEBAU</b> .....	<b>5</b>
1.1	Anlass, Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung .....	5
<b>2.</b>	<b>PLANUNGRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>5</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung/Raumordnung .....	5
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
2.3	Lage und Dimension des Planungsgebiets .....	7
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION</b> .....	<b>9</b>
3.1	Inhalt der Planung .....	9
3.2	Regelungsumfang.....	9
3.3	Derzeitige Nutzung, Geländehöhen.....	9
3.4	Verkehrsanbindung .....	9
3.5	Versorgungseinrichtungen .....	10
3.5.1	Wasserversorgung / Abwasserentsorgung.....	10
3.5.2	Löschwasserversorgung / Brandschutz .....	10
3.5.3	Stromversorgung .....	10
3.5.4	Telekommunikation .....	10
3.6	Immissionsschutz.....	11
3.7	Denkmalschutz .....	11
3.8	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung.....	11
3.10	<b>BELANGE DES UMWELTSCHUTZES</b> .....	<b>12</b>
3.11	Schutzgebiete - Europäischer Gebietsschutz .....	13
<b>4.</b>	<b>GRÜNORDNUNGSPLANUNG</b> .....	<b>14</b>
4.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen .....	14
4.2	<b>Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung</b> .....	<b>14</b>
4.2.1	Bedeutung für den Naturhaushalt.....	14

4.2.2	Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen.....	14
4.2.3	Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	15
4.2.3.1	Ausgleichsmaßnahmen.....	15
<b>5.</b>	<b>ANLAGE – UMWELTBERICHT .....</b>	<b>17</b>
<b>5.1</b>	<b>Beschreibung der Planung .....</b>	<b>17</b>
5.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	17
5.1.2	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	17
5.1.3	Beschreibung der Festsetzung des Bebauungsplanes.....	18
<b>5.2</b>	<b>Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen .....</b>	<b>18</b>
5.2.1	Landesplanung / Regionalplanung .....	18
5.2.2	Landschaftsplan .....	19
5.2.3	Sonstige Fachpläne.....	20
<b>5.3</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) .....</b>	<b>20</b>
5.3.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit.....	20
5.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt.....	21
5.3.3	Schutzgut Fläche und Boden .....	21
5.3.4	Schutzgut 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	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	22
<b>5.4</b>	<b>Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....</b>	<b>23</b>
5.4.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit.....	23
5.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt.....	23
5.4.3	Schutzgut Fläche und Boden .....	24
5.4.4	Schutzgut Wasser.....	24
5.4.5	Schutzgut Klima/Luft.....	24
5.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	24
5.4.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	25
5.4.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter .....	25
5.4.9	Weitere Vorhaben mit kumulierenden Wirkungen auf die Schutzgüter .....	25



5.4.10	Abfallerzeugung.....	26
5.4.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	26
<b>5.5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>26</b>
5.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	26
5.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	26
<b>5.6</b>	<b>mögliche Auswirkungen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz .....</b>	<b>26</b>
<b>5.7</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>27</b>
5.7.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	27
5.7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	27
5.7.3	G geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ....	28
5.7.4	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	28
<b>5.8</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>28</b>
<b>6.</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>30</b>
<b>7.</b>	<b>Hinweise zum Bebauungsplan .....</b>	<b>31</b>

## 1. STÄDTEBAU

### 1.1 Anlass, Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Am östlichen Ortsrand von Mitterteich besteht eine gemischte Bebauung. Für den Bereich der Mühlenstraße besteht seit vielen Jahren ein Bebauungsplan.

Die Flächen sind zwischenzeitlich weitgehend bebaut.

Im östlichen Teil der Mühlenstraße besteht eine erkennbare Lücke im Siedlungszusammenhang. Für diesen Bereich sieht der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche vor.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine städtebaulich geordnete, sich aufdrängende Abrundung vorzunehmen.

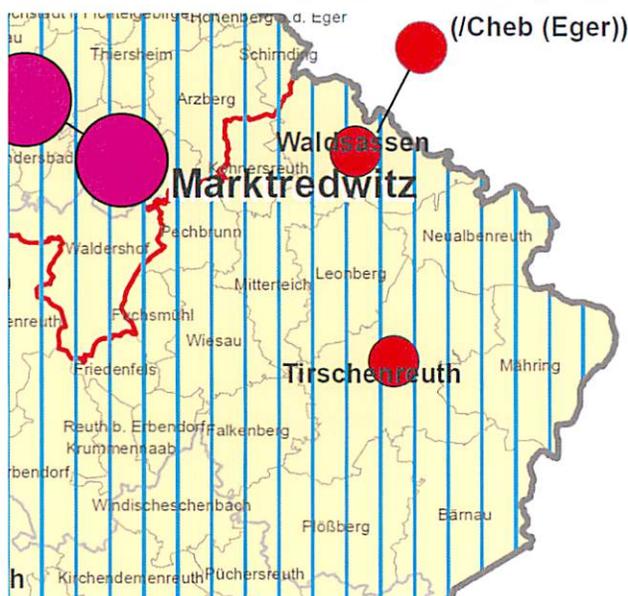
Der Bedarf für gemischte Bauflächen ist durch konkrete Anfragen für größere Teilbereiche dieses Grundstückes bei der Stadt dokumentiert. Die Ergänzung des bestehenden Bauleitplans ist somit erforderlich.

In diesem Zusammenhang werden nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen des bestehenden, weitgehend bebauten Bereiches erneuert. In Teilbereichen ist zur Eindeutigkeit der Bebauungsplanfestsetzungen eine Ergänzung der Baugrenze erforderlich. In einem weiteren Teilbereich ist die Anpassung der Festsetzungsinhalte im geringfügigen Umfang an den Baubestand erforderlich.

## 2. PLANUNGRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 2.1 Landes- und Regionalplanung/Raumordnung

Die Stadt Mitterteich liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf:



Die Stadt Mitterteich ist regionalplanerisch als Unterzentrum eingestuft und liegt in einem ländlichen Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Unterzentren sollen in ihren Mittelpunktsefunktionen gesichert und weiterentwickelt werden.

An überregionalen Verkehrsverbindungen sind zu nennen:

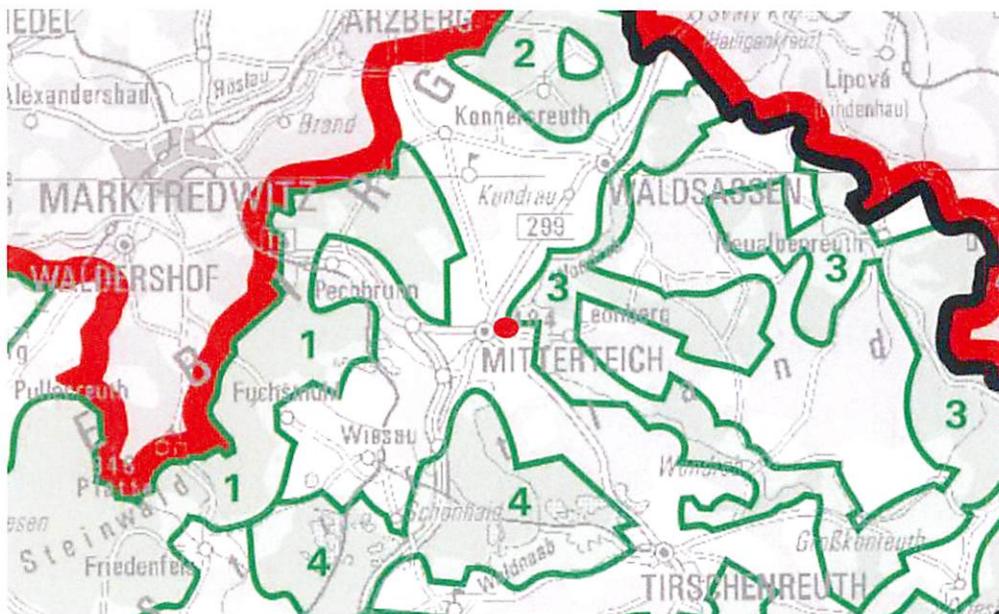
- Bundesautobahn A 93

Als fachliche Ziele werden im Regionalplan **Region Oberpfalz Nord** u. a. genannt:

BII Siedlungswesen

1.1 (Z) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.

Die Planungsflächen liegen außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.



Regionalplan Oberpfalz Nord 2009, Begründungskarte 3: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Grundsatz 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)<sup>1</sup>: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Dabei sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt, frühzeitig Bevölkerungsprognosen und die ortsansässige Bevölkerung bei der Wohnraumversorgung berücksichtigt werden.

Grundsatz 3.1 LEP: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Dabei sind vorhandene Siedlungsstrukturen, das Ortsbild sowie die Topografie zu berücksichtigen.

<sup>1</sup> Stand 01.09.2013

Ziel 3.2 LEP: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Ziel ist es, eine kompakte Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Hierzu sollen Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz aktiviert werden.

Grundsatz 3.3 LEP: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Ziel 3.3 LEP: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Das Ziel neuer Siedlungsflächen ist neben dem wirtschaftlichen Unterhalt eine ausreichende Auslastung und damit Sicherung der technischen und gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen.

Der stetigen Verbesserung der Versorgung mit angemessenem, erschwinglichem Wohnraum am Hauptort kommt besondere Bedeutung zu.

Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gegeben.

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

Die räumliche Ausprägung der Erweiterung des Geltungsbereiches entspricht den zur Bebauung vorgesehenen und bisher unbebauten Flächen im Anschluss an einen vorhandenen Siedlungsrand mit vorbereiteten Anschlüssen von Verkehrsflächen und Infrastruktureinrichtungen.

## 2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan entspricht dem gültigen Flächennutzungsplan (Mischgebiet) zum überwiegenden Teil. Das Entwicklungsgebot ist beachtet.



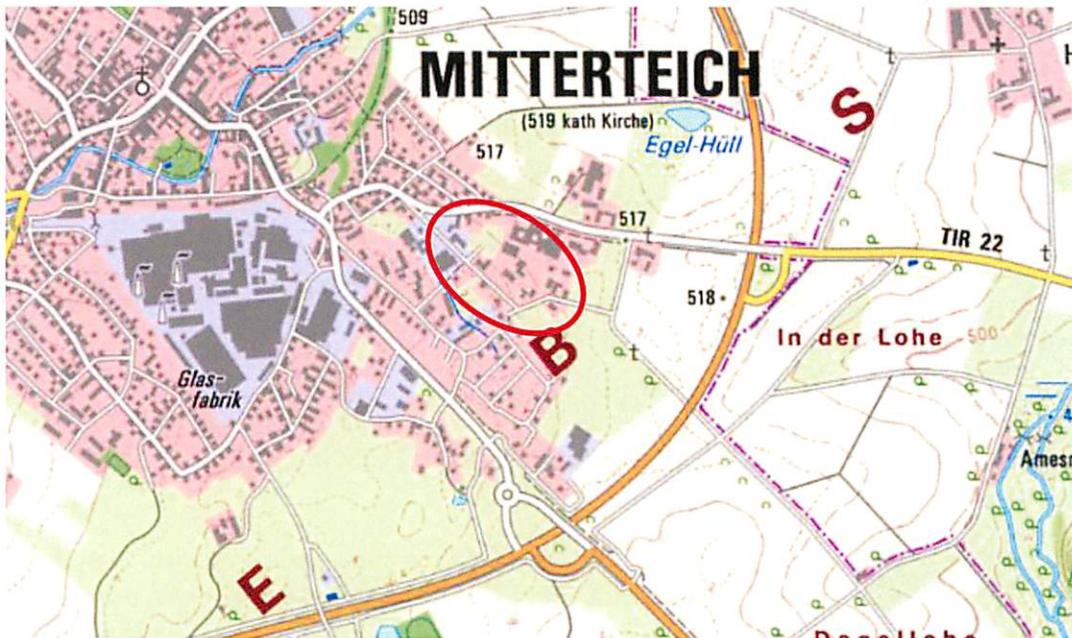
Eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist damit gesichert.

## 2.3 Lage und Dimension des Planungsgebiets

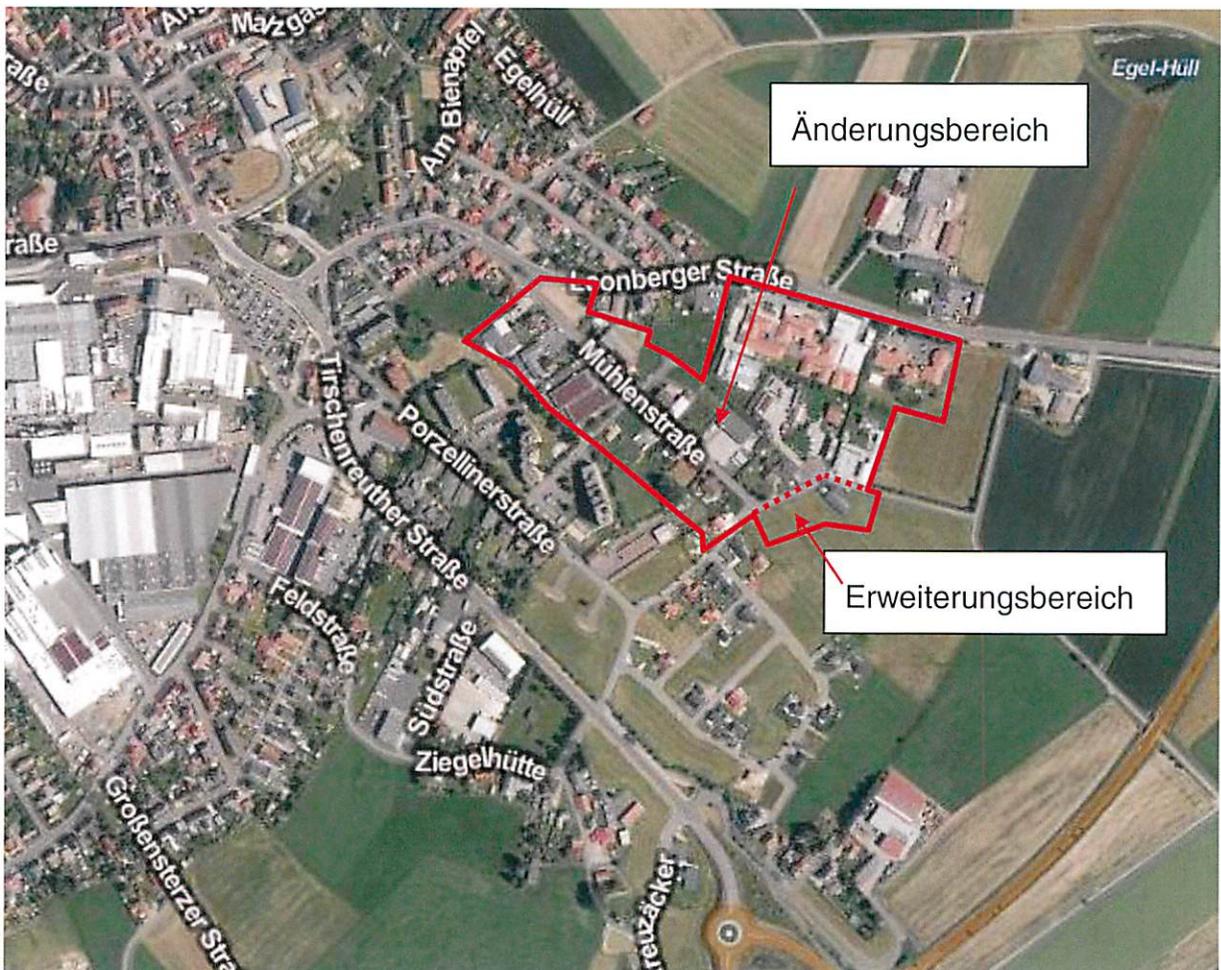
Die Änderungs- und Erweiterungsfläche liegt am südöstlichen Ortsrand von Mitterteich.

Der gesamte Geltungsbereich der Änderungsfläche des Mischgebietes umfasst ca. 72.000 m<sup>2</sup>. Davon beträgt die Fläche der Erweiterung des Geltungsbereiches ca. 5.610 m<sup>2</sup>.

Damit deckt der Bebauungsplan die Fläche die Vorgaben des Flächennutzungsplanes komplett ab. Mit dem Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit ca. 4 zusätzlichen Parzellen wird lediglich der konkret vorhandene Bedarf nach Mischgebietsflächen gedeckt.



Lageplan TK 25



### **3. PLANUNGSKONZEPTION**

#### **3.1 Inhalt der Planung**

Wesentlicher Inhalt ist die zulässige Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit grünordnerischen Festsetzungen und gestalterischen Vorschriften.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung ist es für die Gemeinde nicht erforderlich, weitergehende Regelungen im Bebauungsplan vorzunehmen.

Die Art der baulichen Nutzung ist übereinstimmend mit den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Mitterteich.

#### **3.2 Regelungsumfang**

Das gesamte Baugebiet ist als Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4. Die Geschossflächenzahl ist mit 0,70 festgesetzt. Es werden Regelung bzgl. der Dachausgestaltung und der Höhen der Baukörper festgelegt.

Die textlichen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Regelungen werden aufgrund der überwiegenden Bestandssituation so offen wie möglich gehalten.

Desweiteren wird für den Erweiterungsbereich eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche am Rande der Bauflächen festgesetzt.

#### **3.3 Derzeitige Nutzung, Geländehöhen**

Die Flurstücke des Änderungsbereiches sind bereits überwiegend bebaut mit gewerblichen Betrieben und Wohnbau. Der Erweiterungsbereich wird bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt und ist bereits mit einer Halle bebaut. Westlich und südlich grenzen bebaute gewerbliche und wohnbaulich genutzte Parzellen an, ansonsten landwirtschaftliche Flur. Das Gelände ist leicht nach Süden geneigt.

#### **3.4 Verkehrsanbindung**

Die Stadt Mitterteich selbst verfügt über keinen Haltepunkt der Deutschen Bahn AG. Über Bushaltepunkte am Oberen und Unteren Marktplatz ist der nächstgelegene Bahnhofpunkt in Wiesau in 8 km Entfernung zu erreichen. Der Obere und Untere Marktplatz ist in ca. 1,0 km vom Planungsgebiet entfernt.

Der Bereich der Änderung ist mit der Mühlenstraße und der Leonberger Straße ausreichend erschlossen. Der Erweiterungsbereich liegt in einer Verlängerung der Mühlenstraße.

Ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht sichert die Zufahrt zu hinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die bereits hergestellten Leitungstrassen und Straßen können fortgesetzt und genutzt werden, um eine kosten- und bodenschonende Erschließung zu gewährleisten.

Die Zufahrt für Rettungs- und Müllfahrzeuge ist über die festgesetzten Verkehrsflächen gesichert.

### 3.5 Versorgungseinrichtungen

Die mittlere Entfernung des Baugebietes zu nachstehenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

- Einkaufsmöglichkeiten zur täglichen Versorgung im Ort Mitterteich sind vorhanden, die Entfernung beträgt ca. 800 m Luftlinie.
- eine Grund- und Hauptschule, zwei Kindergärten und verschiedene Allgemein- und Fachärzte sind im Ort vorhanden.

#### 3.5.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Erweiterungsflächen des Baugebietes können nach dem aktuellen Stand der Technik erschlossen werden.

##### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze der Stadt Mitterteich gesichert.

##### Abwasserentsorgung

Das Planungsgebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Angrenzend an das Planungsgebiet besteht ein Mischsystem, welches das Abwasser zur Kläranlage der Stadt Mitterteich weiterleitet. Empfohlen wird für das Baugebiet selbst ein Trennsystem.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis. Die Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen für den Müllentsorgungsverkehr.

#### 3.5.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Der Brandschutz ist aufgrund der Bestandssituation und der nur geringfügigen Erweiterung ausreichend sichergestellt. Das Wasserleitungsnetz ist ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten wird frühestmöglich mit dem Kreisbrandrat abgestimmt. Die Feuerwehr Mitterteich ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten.

Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

#### 3.5.3 Stromversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt von den bestehenden Straßen aus über Leitungen der Bayern Werk AG, ehem. E.ON Bayern AG.

#### 3.5.4 Telekommunikation

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

### **3.6 Immissionsschutz**

Nach DIN 18005 ist bei einem Abstand von mind. 200 m zu einer Bundesstraße nicht mit einer Überschreitung des Beurteilungspegel für ein Mischgebiet von 50 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Der tatsächliche Abstand zur B 299 beträgt ca. 350 m.

Damit ist nicht von einer übermäßigen Belastung durch Verkehrslärm auszugehen.

### **3.7 Denkmalschutz**

Angaben über Bodendenkmäler liegen im Planungsgebiet und weiteren Umgriff nicht vor.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Tirschenreuth zu beteiligen.

### **3.8 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 Erweiterungsflächen werden nicht durch die Gemeinde erworben.

### **3.9 Spezielle artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden 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 in der vorliegenden saP nicht behandelt.

Zur Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung sowie gesonderte Artenerhebungen durch einen Biologen vorgesehen.

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.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich sind vorwiegend Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogel-

schutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches, der wasser-, feld- und gehölzgebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Geltungs- und Wirkungsbereiches auf den Gehölzflächen sowie angrenzenden und umgebenden Grundstücke (landwirtschaftliche Flächen, private Gartenflächen etc.) Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der nicht unerheblichen anthropogenen Vorbelastung durch die bestehenden Nutzungen im Umgriff ist generell nur mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. wie Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt.

Die Feldlerche oder die Wachtel als Vertreter der feldgebundenen Vogelarten sind aufgrund des suboptimalen Lebensraumes (nahezu eingekesselte Ackerfläche) vermutlich nicht anzutreffen. Die Arten meiden Bereiche mit Sichthindernissen (Gehölze, Gebäude, Straßen, Stromfreileitungen, Wälder etc.), wie sie im Geltungs- und Wirkungsbereich vorkommen. Es ist demnach davon auszugehen, dass sie die nordöstlichen offenen weniger strukturierten Flächen besiedeln..

Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen ist demnach nicht zu befürchten, da angenommen werden kann, dass in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (landwirtschaftliche Flächen) vorhanden sind. Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand die lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Aktuelle Vorkommen von Fledermäusen sind dem Verfasser derzeit nicht bekannt.

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 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 bestehende und zukünftige Bebauung und Versiegelung weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren. Artenschutzrechtliche Hindernisse sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit nicht erkennbar.

### **3.10 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.

### **3.11 Schutzgebiete - Europäischer Gebietsschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach BNatSchG bzw. europäischen Schutzgebieten.

Nächstliegende Natura2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Wondreb zwischen Leonberg und Waldsassen“ (6039-371) in ca. 1,2 km südöstlicher Richtung liegt.

Eine Betroffenheit der Erhaltungsziele und Arten liegt nicht vor, da das Vorhaben keine Flächen der Schutzgebiete beanspruchen.

## 4. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

### 4.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, dass das geplante Vorhaben den naturschutzrechtlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen.

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

#### 4.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Als Eingriff beschrieben wird nur der Erweiterungsbereich im Südosten des Geltungsbereiches. Im bestehenden Bebauungsplan sind die Eingriffe als bereits abgegolten anzusehen, sowie die versiegelten Flächen der bestehenden Straßen.

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Bauflächen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	gering
Boden	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	mittel
Wasser	Vermutlich geringer bis mittlerer Grundwasserflurabstand, mittlere Versickerungsleistung, nur durchschnittliche Bedeutung für den Grundwasserhaushalt aufgrund des Wechselbewuchses; Oberflächengewässer nicht vorhanden	gering
Klima/Luft	Freie Lage mit durchschnittlichem Luftaustausch ohne nennenswerte Vorbelastung, Kaltluftproduktionsfläche	gering
Landschaftsbild	keine stark exponierte Lage oder Kuppenlage, kaum Fernwirkung, Vorbelastungen im Umfeld durch Straßen (A 93, B 299), Gewerbeflächen	gering
Zusammengefasst: eine Differenzierung ist nicht notwendig, da nur der Biotoptyp Intensivgrünland betroffen ist		gering

#### 4.2.2 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht gesondert beschrieben. Als Eingriffsfläche wird Erweiterungsbereich ohne die Ausgleichsflächen angesetzt.

Die Eingriffsfläche umfasst die Bauparzellen von 3.863 m<sup>2</sup>.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden im Kap. 5.5.1 beschrieben.

### 4.2.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Eingriffsflächen gesamt 3.863 m<sup>2</sup>

Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	gesamter Ausgleichsflächenumfang
3.863 m <sup>2</sup>	0,30*	1.159m <sup>2</sup>

\*erhöhter Versiegelungs- und Nutzungsgrad durch GRZ bei 0,4 mit Vermeidungsmaßnahmen

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Ergebnis: Der für den Eingriff relevante Teil des Geltungsbereichs wird als Intensivgrünland genutzt und weist eine insgesamt **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Aufgrund der zu erwartenden Versiegelung (Typ A, Feld I) und in Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der unterste Faktor bei 0,30 angesetzt.

Damit ist eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von **1.159 m<sup>2</sup>** für die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild für die Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes zu erbringen.

#### 4.2.3.1 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs mit einer Flächengröße von **1.191 m<sup>2</sup>** erbracht. Die Ausgleichsfläche wird allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Die Ausgleichsflächen sind anteilig nach erfolgten Eingriffen zu erbringen.

Die beplante Ausgleichsfläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt.

Entwicklungsziel der Aufwertung ist eine mehrreihige Baum- und Strauchhecke als Ortsrandeingrünung.

Gemäß Planzeichnung sind innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft folgende Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt:

- Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine 3 bis 4-reihige Hecke, je nach Platzbedarf, zu pflanzen. Die Pflanzung hat gruppenweise auf mind. 70 % der Fläche zu erfolgen. Die Pflanzung hat so zu erfolgen, dass sich eine angemessene dichte Ortsrandeingrünung entwickelt. Es sind mindestens sieben verschiedene Arten gemäß Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden. Der Anteil an Heistern muss bei mindestens 15% liegen. Der Abstand der Reihen beträgt 1,0 m, der Abstand der einzelnen Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt 1,5 m.

- Der Aufwuchs der Hecken ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart.
- Auf den restlichen 30 % der Fläche wird durch Ansaat ein standortgerechter Krautsaum entwickelt, dieser ist alle drei Jahre zu mähen; das Mähgut ist abzufahren.
- In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.
- Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Zum Schutz vor Wildbiss ist in den ersten Jahren zwingend ein entsprechender Schutzzaun erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.

## **5. ANLAGE – UMWELTBERICHT**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB werden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkretisierbare Vorhaben im Rahmen einer Angebotsbebauungsplanes gewöhnlich noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

Die Beschreibung der Schutzgüter des Umweltberichtes bezieht sich nur auf die Erweiterungsflächen. Bei den Änderungsflächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die vorliegende Überplanung keine zusätzlichen erheblichen Belange auf die Schutzgüter auftreten werden.

### **5.1 Beschreibung der Planung**

#### **5.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist es, den bestehenden Bereich des Mischgebietes städtebaulich neu zu ordnen und im Bereich der Erweiterung den derzeit konkret vorhandenen Bedarf an Bauland für ortsansässige Bürger zu decken. Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

#### **5.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Prüfung erfolgte auf Flächennutzungsplanebene im Parallelverfahren. Die Fläche ist in der Flächennutzungsplanänderung zum überwiegenden Teil als Mischgebiet dargestellt.

Nach Kap. 5.4.11 erfolgt die Prüfung der Variante „Nichtaufstellung eines Bebauungsplanes“.

Aufgrund der geringen Fläche der Erweiterung bestehen keine sinnvollen Alternativen hinsichtlich Erschließung und Anordnung der Parzellen. Im Bereich der Erweiterung erfolgte keine Erhöhung der GRZ, eine höhere Versiegelung als bisher ist damit nicht möglich. Wesentlich geänderte Betroffenheiten der Umweltbelange ergaben sich daraus nicht.

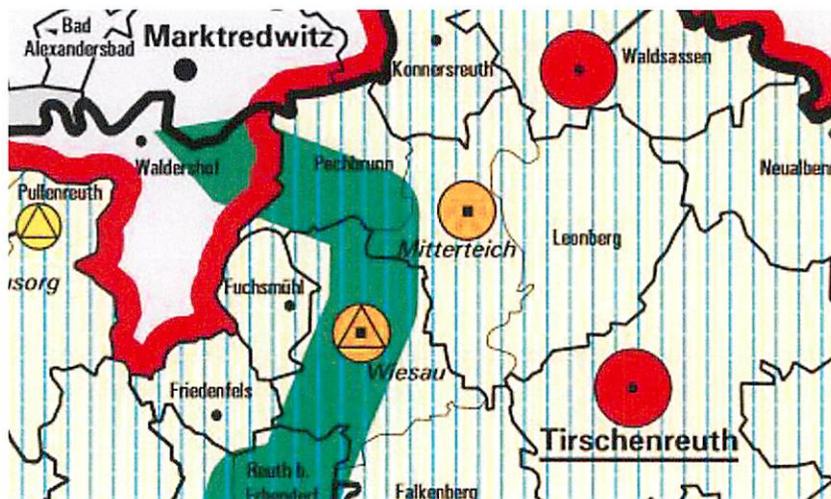
### 5.1.3 Beschreibung der Festsetzung des Bebauungsplanes

Detaillierte Angaben zu den Planungen sind in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt. Im Wesentlichen handelt es sich um ein Mischgebiet mit Festsetzung zu Gebäudehöhen und Dachformen.

## 5.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

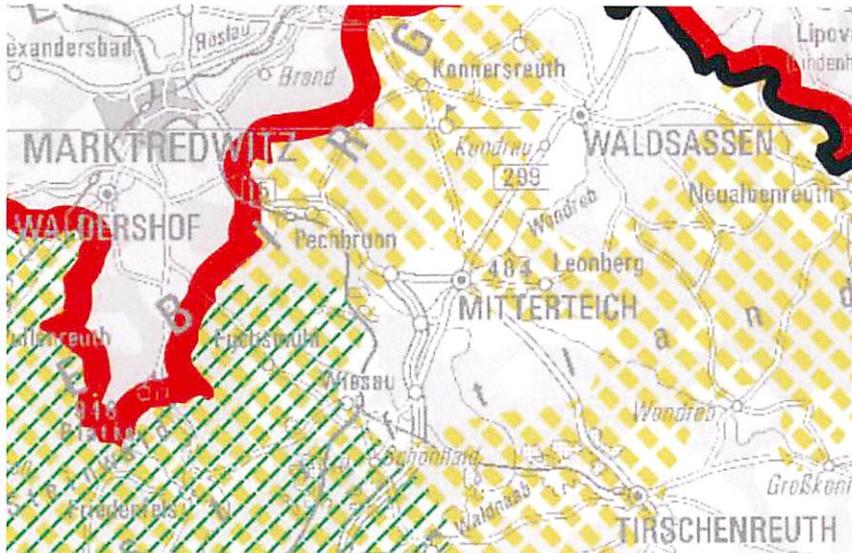
### 5.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

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.

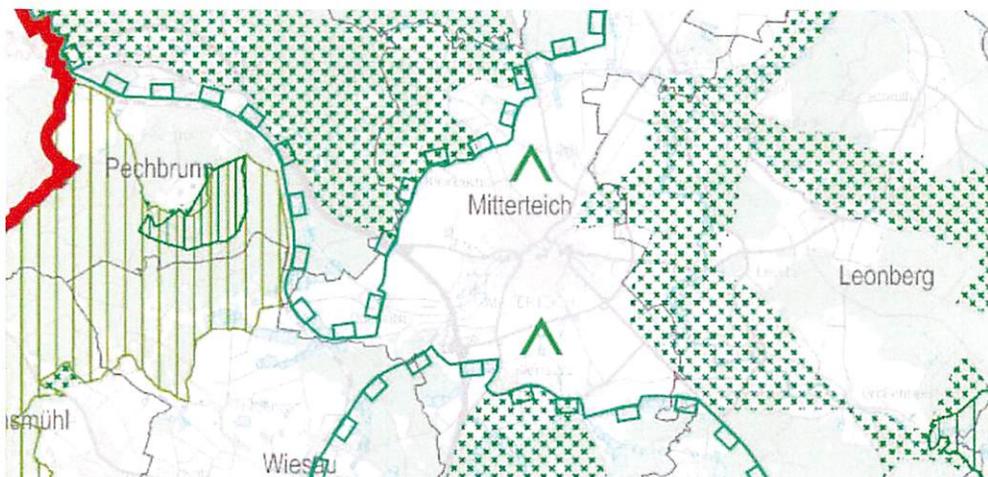


Regionalplan Oberpfalz Nord 2009, Begründungskarte 6: Erholung

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 besteht nicht. Landschaftsplanerische Inhalte wurden in der letzten Neuerteilung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.

### 5.2.3 Sonstige Fachpläne

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

### 5.2.4 Allgemeine Planungsgrundsätze

Schutzgut	Ziele und deren Berücksichtigung
<b>Bodenschutz</b>	Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken, Funktionen des Bodens erhalten und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Berücksichtigung:	Eine Anbindung der Fläche von vorhandenen Straßen ist vorhanden, Reduzierung der geplanten Erschließungsflächen
<b>Immissionsschutz</b>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Auswirkungen auf das Lokalklima
Berücksichtigung	Lage an gut durchlüftetem Bereich, außerhalb für das Ortsklima bedeutsamer Frischluftbahnen.
<b>Wasserschutz</b>	Schutz von Grund- und Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefunktion
Berücksichtigung	Standort außerhalb eines Überschwemmungsgebietes und außerhalb von wassersensiblen Bereichen ohne Anschluss an natürliche Oberflächengewässer. Festsetzungen zur Verringerung der Flächenversiegelung, Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich
<b>Natur- und Landschaftsschutz</b>	Erhalt der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft
Berücksichtigung	Auswahl eines Standortes mit geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Auswahl eines ebenen, nicht geneigten oder exponierten Standorts mit strukturloser, intensiv landwirtschaftlicher Nutzung ohne Biotope oder Gehölzbestände und mit Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe,

## 5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

### 5.3.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

Östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ansonsten grenzen Wohnbaulich und gewerblich genutzte Flächen an.

Messungen zu Lärmvorbelastungen liegen nicht vor. Verkehrslärm entsteht auf den angrenzenden innerörtlichen, verkehrsberuhigten Straßen bisher nur in sehr geringem Umfang. Weitere Emissionsquellen sind die B299 in ca. ca. 350 m Entfernung. Eine Bahntrasse ist nicht vorhanden. Übermäßige Lärmeinwirkungen der bestehenden Gewerbeflächen im Mischgebiet sind auf die Erweiterungfläche nicht zu erwarten.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen. Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

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

ches bestehen keine Erholungseinrichtungen. Es verlaufen Fernrad- und Wanderwege durch und um Mitterteich herum (z.B. Porzellanwanderweg, Egergrabenweg).

### **5.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt**

Aktuelle Vorkommen im Planungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor. Es sind keine Arten-, Biotop- oder Naturschutzgebiete betroffen. Es befindet sich nur ein Baum im Umgriff der landwirtschaftlichen Halle auf dem Erweiterungsgrundstück.

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

In den Randzonen bestehen Hausgärten mit unterschiedlichen Gehölzen. Beachtenswerte Arten werden in Kap. 3.9 der vorliegenden Begründung behandelt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen lassen auf keine Flächen nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG schließen.

### **5.3.3 Schutzgut Fläche und Boden**

Die Flächen sind unversiegelt mit Dauerbewuchs, mit Ausnahme einer bestehenden landwirtschaftlichen Halle. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser derzeit nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung/kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.

Schützenswerte oder seltene Bodenarten liegen somit nicht vor.

Es ist von einer mittleren Versickerungsleistung des Bodens auszugehen.

### **5.3.4 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Nächstgelegenes oberirdisches Gewässer ist der Seibertsbach und die Wondreb.

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 mittleren Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

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

### **5.3.5 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 Wohnbausiedlung. Vorbelastungen der Luft durch Gewerbebetriebe sind nicht bekannt.

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

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Mitterteich. Die Flächen sind relativ eben. Als nennenswerte Gehölzstrukturen befindet sich im Erweiterungsbereich nur ein Laubbaum im Bereich der bestehenden Halle. Weitere Gehölze sind im Änderungsbereich des Mischgebietes vorhanden. Innerhalb der Grünzüge des östlich angrenzenden Wohngebietes sind einige Laubbäume vorhanden. Das umgebende Ortsbild ist uneinheitlich eingegrünt.

Es besteht keine exponierte Lage. Es besteht eine geringe Fernwirkung Richtung Südosten zur B299 hin, die Planungsfläche ist jedoch nur im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung wahrzunehmen. Zudem ist das Umfeld für das Landschaftsbild von technischen Infrastruktureinrichtungen, z.B. der Bundesstraße und Gewerbefläche vorbelastet. Damit übernimmt sie eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

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

Im Änderungsbereich sind gem. der Onlinedatenbank des BayernViewerPlus keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Eine wesentliche, historische Bausubstanz im Geltungsbereich wird somit nicht vermutet.

### **5.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nicht anzunehmen.

## 5.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

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

### 5.4.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit

Es ist von einer unbedeutenden Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten auszugehen. Auf das Erweiterungsgebiet können durch die bestehenden Infrastrukturen der Gewerbeflächen und der Bundesstraße zeitweise Lärmeinwirkungen entstehen. Da das Plangebiet außerhalb der dargestellten Lärmbelastung (ausgedrückt durch den Lärmindex LDEN gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie) nach BayernViewerPlus liegt, ist nach erster Einschätzung von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Zusätzliche passive und aktive Maßnahmen dürften zur Einhaltung der maximal zulässigen Obergrenzen für Mischgebiete nicht zu erwarten sein.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten

Es sind geringfügige Auswirkungen auf die direkt angrenzenden, wohnbaulich genutzten Parzellen durch die zukünftige Bebauung zu erwarten. Gegenüber der für diese Parzellen bisher freien Ortsrandlage können durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzung zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft wurden. Während der Bauzeit können weitere Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen entstehen, diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerten gem. 26. BImSchV liegen nicht vor. Eine Prüfung der Immissionssituation über fachliche Untersuchungen/Experten und möglichen Festsetzungen von Maßnahmen muss im Verfahren abgeklärt werden.

### 5.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Durch die Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume verändert. Gegenüber den bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden überbaute Flächen und bepflanzte Gartenflächen entstehen. Wertvolle Arten- und Lebensräume sind durch den zukünftigen Eingriff nicht betroffen (siehe auch Kap. 3.9).

Die zu erwartenden Eingriffe werden als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich im Wesentlichen durch Intensivlandwirtschaft nur von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist. Des Weiteren befinden sich in der Umgebung ausreichende Ersatzlebensräume/Ausweichquartiere.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **5.4.3 Schutzgut Fläche und Boden**

Eine Bodenversiegelung durch Baukörper, Nebengebäude und Stellplätze sind nicht zu vermeiden. Auf den bebaubaren Flächen werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend verändert. Der unversiegelte Boden wird seine bisherige Funktion verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Angaben zu möglichen Altlasten liegen dem Planverfasser nicht vor. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann eine geringere Teilversiegelung des Bodens gewährleistet werden. 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.

Bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches ist die Erweiterungsfläche als nicht erhebliche Auswirkung zu bewerten.

### **5.4.4 Schutzgut Wasser**

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Neubebauung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen kann eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung zur Folge haben. Erhebliche Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei Einhaltung der Regel der Technik und bei Nichtannahmen von Unfällen aber nicht zu erwarten.

### **5.4.5 Schutzgut Klima/Luft**

Es sind aufgrund der Lage keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch zusätzliche Versiegelungen können sich kleinräumig zusätzliche, geringfügige Erwärmungen ergeben. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Vorbelastungen bestehen in geringem Umfang durch die vorhandenen Straßen und den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben. Emissionen durch Landwirtschaftsbetriebe und Fahrverkehr auf den örtlichen Straßen sind grundsätzlich zu erwarten und nicht auszuschließen. Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsnähe vorhanden sein werden.

### **5.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortsbereiches wird im direkten Umfeld erkennbar verändert. Es wird ein neuer Siedlungsrand in einem Teilabschnitt des Ortes Mitterteich entstehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, bspw. zu First- und Wandhöhen sowie Dachformen, tragen dazu bei, dass sich die Erweiterungsfläche in den Charakter der umliegenden Baugebiete einfügt. Damit entsteht ein neuer Siedlungsrand, der sich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einfügt und die städtebauliche Struktur fortführt.

Aufgrund der Lage im Ort und Topographie sind keine wesentlichen Fernwirkungen zu erwarten. Eine Mindestbegrünung in Form einer randlichen Ausgleichsfläche ist zur angemessenen Gestaltung im Baugebiet festgesetzt und sichert die Belange des Ortsbildes ausreichend.

Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf schützenswerte Landschaftsteile.

#### **5.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auswirkungen auf Bodendenkmäler sind bei Baumaßnahmen nicht zu erwarten, da diese im direkten Umfeld fehlen. Liegen Bodendenkmäler wider Erwarten in einem Teil des Planungsbereichs, hat eine fachgerechte Berücksichtigung der Bodendenkmäler zu erfolgen. Es ist dann nach Bedarf eine rechtzeitige Sondierung in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege vorzusehen.

Grundsätzlich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### **5.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Die Teilkomponenten eines Landschaftshaushaltes stehen in äußerst komplexen Wechselbeziehungen zueinander, die sich praktisch nur mit großem Aufwand eingehender analysieren lassen. Meist werden zumindest solche Teilaspekte aufgegriffen, die wegen ihrer Dimension eine besondere Bedeutung erlangen. Deshalb sollen hier beispielsweise nicht die direkten und indirekten Auswirkungen von temporären Flächeninanspruchnahmen bzw. des Verkehrs von Baufahrzeugen auf den Bodentyp, die Vegetation, den örtlichen Bodenwasserhaushalt, im Boden befindliche Kleinorganismen oder das Mikroklima beurteilt werden.

Letztlich bestehen zwischen den abiotischen und biotischen Ressourcen und auch gegenüber weiteren Schutz- und Sachgütern hinsichtlich Beeinträchtigungen oder partiell auch positiver Effekte durch das Vorhaben keine besonderen bzw. anderen Wirkungsketten, als sie meist nicht schon grundsätzlich im Rahmen von Eingriffen in die Landschaft bekannt sind.

Die prägnanteste funktionale Verbindung gibt es bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Leben/Gesundheit/Wohlbefinden mit Thematik Freizeit/Erholung).

Hier gilt zu beachten, dass das Landschaftsbild kein Systemelement des Naturhaushaltes ist, sondern eine subjektive Projektion des Menschen, auch wenn Teilkomponenten wie die Topographie und Struktur einer Landschaft objektiv beschrieben werden können. Wertungen eines Landschaftsbildes unterliegen über einen gewissen Zeitraum auch einem gesellschaftlichen Wandel.

Bei der geplanten Erweiterungsfläche kann davon ausgegangen werden, dass es durch Wechselwirkungen nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes kommt, die nicht bereits über die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter mit abgebildet sind. Wechselwirkungen mit Natura-2000-Flächen sind durch die Entfernung von über 1,2 km zum Planungsgebiet nicht zu erwarten.

#### **5.4.9 Weitere Vorhaben mit kumulierenden Wirkungen auf die Schutzgüter**

Westlich liegen bereits bestehende Gewerbeflächen und Wohnbebauung des Mischgebietes.

Wegen der genannten Vorbelastungen ist nicht von einer übermäßigen kumulierenden Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter durch das geplante Vorhaben auszugehen.

Das Landschaftsbild ist bereits durch die genannten Anlagen und Fernstraßen vorbelastet. Artenschutzrechtlich sind in Verbindung mit dem Bestand und den bestehenden Planungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Damit ist durch die vorliegende Bauleitplanung von keiner übermäßigen Kumulation mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen auszugehen.

#### **5.4.10 Abfallerzeugung**

Genauere Angaben über mögliche Abfälle können nicht gemacht werden. Es ist mit haushaltsüblichen Abfallmengen zu rechnen.

Ein Konzept zur fachgerechten Schmutzwasserbeseitigung über das bestehende Netz der Stadt Mitterteich besteht.

#### **5.4.11 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. Die beschriebenen Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen blieben aus. Der ermittelte Bedarf würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

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

#### **5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

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

- Festsetzung ortstypischer Dachfarben
- Festsetzung maximal zulässiger Wand- und Firsthöhen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen auf das unbedingt notwendige Maß
- Beschränkung zulässiger Versiegelungen

#### **5.5.2 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. Erhebliche nachhaltige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **5.6 mögliche Auswirkungen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz**

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene

Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Nach Bebauungsplan ist innerhalb des Erweiterungsbereiches des Geltungsbereiches ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässig. Damit sind für das Mischgebiet nur nicht wesentlich das Wohnen störende Gewerbebetriebe zulässig.

Beeinträchtigungen der benachbarten Fernstraßen werden durch die Planung nicht zu erwarten sein.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Gefährliche Stoffe nach Seveso-Richtlinie sind nur einem geringen Maß zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass bei sachgerechter Lagerung möglicher giftiger Stoffe von keiner Beeinträchtigung auszugehen ist.

Einwirkungen von außen wie z.B. Hochwasserereignisse, Erdbeben etc. können für das Planungsgebiet relativ sicher ausgeschlossen werden.

## **5.7 Zusätzliche Angaben**

### **5.7.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung**

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

Die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden auf Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes und der genannten Erhebungen beschrieben.

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

Keine.

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

Schutzgut	Auswirkungen	vorgesehene Überwachung der Auswirkungen
Mensch	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig.
Tiere/Pflanzen	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig.
Boden	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
Wasser	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
Klima/Luft	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
Landschafts- und Ortsbild		Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung und regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Ausgleichsfläche
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig

### 5.7.4 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

## 5.8 Zusammenfassung

Die Stadt Mitterteich ist im Regionalplan Oberpfalz Nord als Unterzentrum eingestuft. Damit übernimmt sie eine Versorgungsfunktion zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs.

Am östlichen Ortsrand von Mitterteich besteht eine gemischte Bebauung. Für den Bereich der Mühlenstraße besteht seit vielen Jahren ein Bebauungsplan.

Die Flächen sind zwischenzeitlich weitgehend bebaut.

Im östlichen Teil der Mühlenstraße besteht eine erkennbare Lücke im Siedlungszusammenhang. Für diesen Bereich sieht der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche vor.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind überwiegend bebaut, die Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

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

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab, dass keine unzulässigen Auswirkungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zu erwarten sind.

Es erfolgt eine (Teil)Versiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigter Flächen innerhalb der bebaubaren Flächen.

Eine geringfügige Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten ist nicht auszuschließen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Dauerhafte Oberflächengewässer liegen im Planungsbereich nicht vor. Direkte Einflüsse durch Freilegen von Grundwasser sind nicht zu erwarten. Eine Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist sehr gering. Bei Versickerung von Oberflächenwasser sind Auswirkungen bei Einhalten der technischen Regeln nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft sind ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Im direkten Umfeld wird sich durch Wohnbebauung das Orts- und Landschaftsbild ändern. Nachdem sich der Planungsbereich direkt im Anschluss an einen bestehenden Siedlungsrand befindet, werden die neu entstehenden Baukörper jedoch nur im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Siedlungsflächen wahrnehmbar sein. Des Weiteren erfolgt durch die grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Mindestbegrünung) eine weitgehende Einbindung in den Gesamtkontext. Erhebliche Auswirkungen werden nicht zu erwarten sein.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich der künftigen Baumaßnahmen wird im direkten Anschluss erbracht.

## 6. Literaturverzeichnis

- **Baugesetzbuch (BauGB)** „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)“
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** „Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)“
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** "Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 geändert worden ist"
- **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie** RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7)
- **BayNatSchG** „Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist“
- **UVPG** „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist"
- **Bundes-Bodenschutzgesetz** "Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist"
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** ""Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist"
- **Raumordnungsgesetz** "Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist"
- **BayDSchG** „Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 4. April 2017 (GVBl. S. 70) geändert worden ist“
- **Bayerische Bauordnung** „Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist“
  
- **Regionalplan Region 6 Oberpfalz Nord**
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013**
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **BayernAtlas Plus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Potentielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt Bayern

## 7. Hinweise zum Bebauungsplan

### - Trinkwasserversorgung

Bei Planung, Bau und Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgung ist die DIN 2000 – „Zentrale Trinkwasserversorgung – Leitsätze für Anforderungen an Trinkwasser, Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung der Versorgungsanlagen“ zu beachten.

Auszug:

#### 6.0 Inbetriebnahme

Vor Inbetriebnahme und nach Instandsetzung sind die Versorgungsanlagen gründlich zu reinigen. Anlagen, die mit Trinkwasser in Kontakt kommen, sind durch fachkundige Personen in einen mikrobiologisch einwandfreien Zustand zu bringen (DVGW W 291). Dies ist grundsätzlich durch mikrobiologische Untersuchungen vor der Betriebsfreigabe nachzuweisen. Bei Hausanschlussleitungen und nach der Instandsetzung von Rohrleitungen auf kurzer Länge ist dieser Nachweis in der Regel nicht erforderlich, wenn mit der notwendigen Sauberkeit gearbeitet, der Leitungsabschnitt ausreichend gespült worden und eine Kontamination aller Erfahrung nach auszuschließen ist.

#### 6.10 Anschluss von Kundenanlagen

Anlagen der Kunden dürfen nur dann an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden, wenn die Anforderungen nach DIN 1988-1 bis 1988-8 erfüllt sind. Insbesondere sind Rückwirkungen auf die zentrale Trinkwasserversorgung auszuschließen. Eine direkte Verbindung mit Nicht-Trinkwasseranlagen und Eigenversorgungsanlagen ist unzulässig.

### - Regenwassernutzung

Die Inbetriebnahme, Stilllegung und bauliche Veränderung einer Regenwassernutzungsanlage bedarf einer Mitteilung an das zuständige Gesundheitsamt. Eine direkte Verbindung zwischen Trinkwasserversorgungsanlage und Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig.

### - Niederschlagswasser

Wir empfehlen die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dächern) ist – bei versickerungsfähigem Untergrund – vorrangig dem Untergrund zuzuführen (z. B. Sickermulden). Dies entlastet die Kanalisation, fördert die Grundwasserneubildung und verschärft die Abflusssituation in den Gewässern nicht.

Möglicherweise schadstoffbelastetes Niederschlagswasser darf nicht versickert werden. Der Versickerung ist (bei ausreichend sickerefähigem Untergrund) der Vorzug vor Einleitung in die Oberflächengewässer oder einen Kanal zu geben.

Eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser) bedarf in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit der erlaubnisfreien Versickerung von Niederschlagswasser bzw. die Möglichkeit der erlaubnisfreien Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer unter Einhaltung der Voraussetzungen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWfreiV) i. v. m. „Den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) bzw. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer“ (TRENOG).

Auf Dacheindeckungen aus Metall sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

#### - **Alter Bergbau**

Im Gemeindegebiet von Mitterteich ist alter Bergbau dokumentiert. Sollten bei Arbeiten altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

#### - **Stellungnahme Bayernwerk**

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbaulastträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen. Wir werden hierzu mit allen Grundeigentümern Kontakt aufnehmen und eine Erschließungsvereinbarung anbieten. Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1.300,- € je Bauparzelle wird bei der späteren Anschlusserrstellung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume mit tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen auf den Grundstücksflächen des Baugebietes erfolgen. Im Bereich dieser Flurstücke befinden sich keine Anlagen unseres Unternehmens. Mit der Festlegung der Ausgleichsfläche besteht unsererseits Einverständnis.

Die 20-kV Freileitung im Bereich der Erweiterungsfläche wurde abgebaut und braucht somit nicht mehr im Bebauungsplan dargestellt werden.

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich des im Betreff genannten Verfahrens keine Hochspannungs- (110-kV) und Fernmeldeanlagen der Bayernwerk Netz GmbH (ehemals E.ON Netz GmbH) vorhanden sind.

- **Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH**

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax: 0391-580213737, Email: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de), in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherren-Hotline: 0800-33 01903, so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.