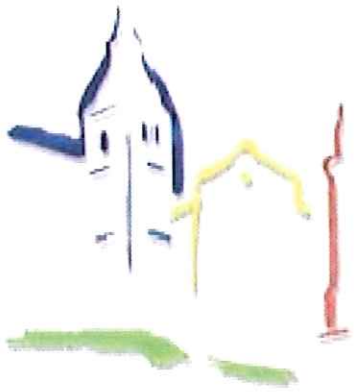
flächennutzungsplan

mit landschaftsplan

1. änderung



stadt mitterteich

landkreis tirschenreuth

regierungsbezirk oberpfalz

fassung 16.06.2008

Begründung

1 Ausgangssituation 2
1.1 Landes- und Regionalplanung 2
1.2 Bauleitplanung 2
1.3 Anlass und Zielsetzung der Planung, Bedarfsbegründung 2
1.4 Umfang der Änderung 3
2 Wesentliche Auswirkungen 3
2.1 Infrastruktur, Erschließung 3
2.2 Lärmschutz 3

Anlagen:

Umweltbericht
Verfahrensvermerke

1 Ausgangssituation

Im Änderungsbereich bestehen auf Teilflächen der Flur Nummern 48/8 und 48/9 bereits Stellplätze des Einkaufsmarktes. Mit Einbeziehung der Flur Nr.48/10 in das Sondergebiet soll eine zeitgemäße Weiterentwicklung des für das Stadtgefüge wichtigen Einkaufsmarktes ermöglicht werden.

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

Die Flächen liegen im nördlichen Stadtzentrum von Mitterteich. Der Änderungsbereich umfasst knapp 1 ha des gültigen Flächennutzungsplanes. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Deckblattänderung des Bebauungsplanes für das Gebiet VII/1, „Am Sieglrang".

1.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Mitterteich ist regionalplanerisch als Unterzentrum eingestuft.

Die regionale Wirtschaftsstruktur soll lt. Regionalplan so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die wirtschaftliche Leistungskraft nachhaltig gestärkt wird. Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe zu schaffen

Auf ein vermehrtes Angebot von vielseitigen, zukunftsorientierten und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen soll im Lkr. Tirschenreuth hingewirkt werden. Im Mittelbereich sollen bevorzugt die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die aus der Öffnung der Grenze zur Tschechischen Republik sich ergebenden Impulse für eine Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft genutzt werden können. Auf eine ausreichende Warenversorgung zur Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs, vor allem an Nahrungs- und Genussmitteln, soll insbesondere in den Gemeinden der Landkreise Neustadt a.d.Waldnaab, Schwandorf und Tirschenreuth hingewirkt werden.

Die Flächen liegen außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und regionalen Grünzügen.

1.2 Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich, bekannt gemacht am 20.03.2008 ist im nordöstlichen und östlichen Änderungsbereich Mischgebiet dargestellt

Nördlich grenzt eine Friedhofsfläche an, südlich und westlich grenzen Mischgebiete an, nordwestlich liegt eine Gemeinbedarfsfläche Kindergarten.

1.3 Anlass und Zielsetzung der Planung, Bedarfsbegründung

Im Änderungsbereich besteht bereits ein Einkaufsmarkt mit zugehörigen Stellplätzen. Die Stadt Mitterteich verfolgt das Ziel, in Mitterteich das Nahversorgungsangebot innenstadtnah zu sichern und zeitgemäß weiterzuentwickeln.

Das Sondergebiet liegt im Innenstadtbereich am Rande der Altstadt. Mit der Lage an der Waldsassener Straße ist der bereits bisher als Einkaufsmarkt genutzte Standort auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln der Verkehrsgemeinschaft Tirschenreuth gut erreichbar.

Die Änderung dient dem regionalplanerischen Ziel, eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, an diesem städtebaulich integrierten Standort auch weiterhin zu sichern.

Die zeitgleiche Änderung des Bebauungsplanes dokumentiert die Notwendigkeit einer zeitnahen Umsetzung der genannten Ziele. Die Flächen befinden sich in Privateigentum.

Besser geeignete Brach- oder Konversionsflächen stehen nicht zur Verfügung.

1.4 Umfang der Änderung

Die Änderungsfläche umfaßt knapp 1 ha.

2 Wesentliche Auswirkungen

Zu erwartende, erhebliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Ortsbild und das Schutzgut Mensch und Kulturgüter wird im Umweltbericht beschrieben.

2.1 Infrastruktur, Erschließung

Die Flächen liegen verkehrstechnisch günstig mit Anschlussmöglichkeit an die Haupterschließung der nördlichen Innenstadt (Waldsassener Straße).

Die Fläche ist fußläufig von den überwiegenden Wohngebieten gut erreichbar. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sind für die dargestellten Nutzungen ausreichend.

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

2.2 Lärmschutz

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse der nächstgelegenen Wohnnutzungen erfolgt im Parallelverfahren eine schalltechnische Untersuchung zur Änderung der Bauleitpläne.

Gemäß gesonderter schalltechnischer Untersuchung stehen die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes einer konfliktfreien Integration der Planung nicht entgegen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nach Ergebnis der gesonderten schalltechnischen Untersuchung der Basic GmbH, Nr. 080257 vom 31.3.2008 nicht notwendig. Eine Anlieferung des Einkaufsmarktes ist nur über die Straße „Am Sieglrang" an der Ostseite der Sondergebietsfläche zu den Tagzeiten nach TA Lärm möglich.

Der schalltechnische Bericht ist in der Anlage beigefügt.

Anlagen

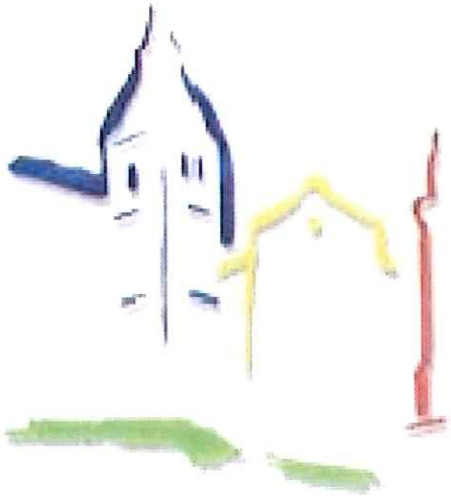
Umweltbericht

umweltbericht

zur 1. änderung des

flächennutzungsplan

mit landschaftsplan



stadt mitterteich

landkreis tirschenreuth

regierungsbezirk oberpfalz

fassung 16.06.2008

1. Einleitung 2
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens 2
1.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung 2
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 4
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes 4
2.1.1 Schutzgut Mensch 4
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 4
2.1.3 Schutzgut Boden 4
2.1.4 Schutzgut Wasser 4
2.1.5 Schutzgut Klima/Luft 4
2.1.6 Schutzgut Landschaft- und Ortsbild 4
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 4
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 5
2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung 5
2.2.1 Schutzgut Mensch 5
2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 5
2.2.3 Schutzgut Boden 5
2.2.4 Schutzgut Wasser 5
2.2.5 Schutzgut Klima/Luft 5
2.2.6 Schutzgut Landschaft- und Ortsbild 5
2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 6
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 6
2.3.1 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen 6
2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen 6
2.3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 6
2.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 6
3. Zusätzliche Angaben 7
3.1 Prüfmethoden der Umweltprüfung 7
3.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung 7
3.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden 7
3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen 7
3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch den Bauleitplan (Monitoring) 7
4. Zusammenfassung 7

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Im Änderungsbereich bestehen auf Teilflächen der Flur Nummern 48/8 und 48/9 bereits Stellplätze des Einkaufsmarktes.

Mit Einbeziehung der Flur Nr.48/10 in das Sondergebiet soll eine zeitgemäße Weiterentwicklung des für das Stadtgefüge wichtigen Einkaufsmarktes ermöglicht werden.

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

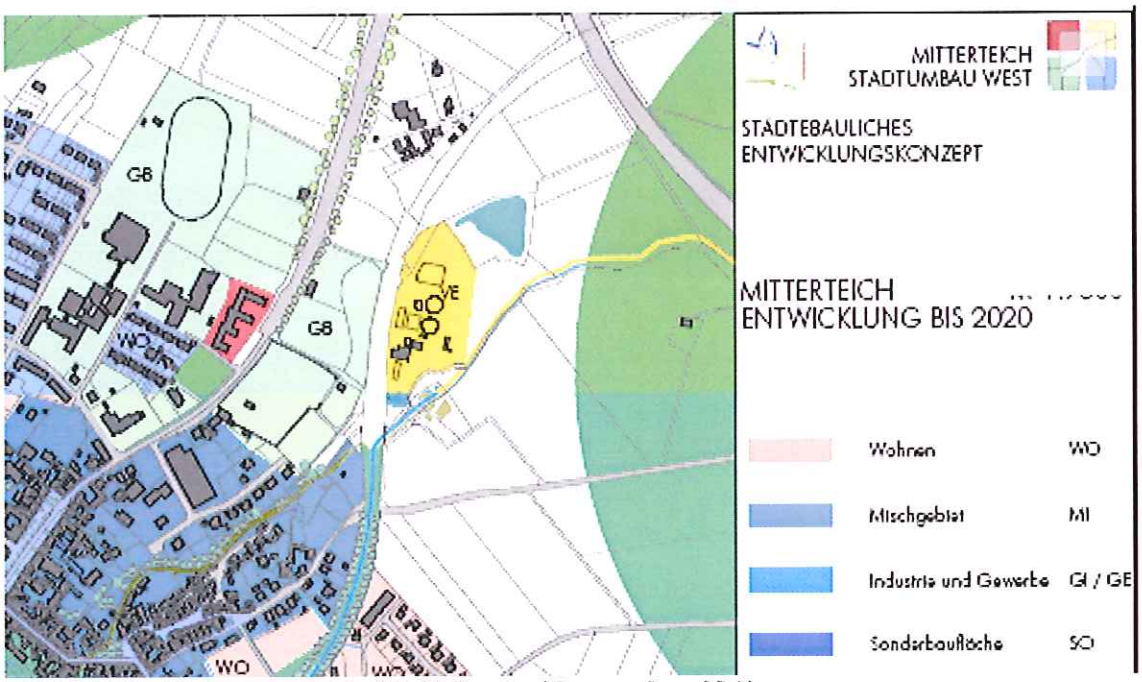
Die Flächen liegen im nördlichen Stadtzentrum von Mitterteich.

Der Änderungsbereich umfasst 0,99 ha des gültigen Flächennutzungsplanes.

1.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

Die Änderung des Bauleitplanes erfolgt unter Berücksichtigung der verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Landschaftsplan trifft für den Änderungsbereich keine Aussagen.

Regionale Grünzüge, landschaftliche Vorbehaltsgebiete oder Schwerpunktgebiete des Arten– und Biotopschutzprogramms sind nicht betroffen. Für das Stadtgebiet besteht ein Stadtentwicklungskonzept.



SEK, Stand 28.11.2006 (KEWOGmbH, Völkner und Partner, Beer BDA)

Im Änderungsbereich wird im Konzeptplan Mischnutzung vorgeschlagen.

Weitere verbindliche Fachplanungen mit Zielen zum Umweltschutz sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Die europarechtlichen Artenschutzbestimmungen werden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Verfahren und der Abwägung berücksichtigt. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in Kap 2.3.3 des Umweltberichts zum Bebauungsplan.

Die allgemeinen Ziele des Umweltschutzes sind im Regionalplan Oberpfalz Nord für den Planungsbereich formuliert:

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich ist überwiegend bereits bisher als Einkaufsmarkt mit Stellplätzen genutzt. Der Bereich hat keine über das übliche Maß reichende Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die nächstgelegene Wohnnutzung schließt mit Parzelle 48/4 und 48/11 unmittelbar an.

Der Bereich Flur Nr. 48/10 ist derzeit ungenutzt.

Die Änderungsfläche befindet sich am durch die Staatsstraße bereits vorbelasteten Teil des nördlichen Stadtzentrums.

Messwerte über die Belastung der Luft liegen nicht vor.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden Erhebungen als Ergänzung zu den bekannten Daten durchgeführt. Die Ergebnisse werden im artenschutzrechtlichen Beitrag dargestellt. Es liegen keine Angaben über besonders oder streng geschützt Arten vor.

2.1.3 Schutzgut Boden

Die Böden sind zum Teil versiegelt oder überbaut.
Angaben über Altlasten oder Schadstoffbelastungen liegen nicht vor.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Es ist von einem geringen bis mittleren Grundwasserabstand auszugehen.
Der Seibertsbach verläuft ca. 50 m südöstlich des Untersuchungsgebiets. Die Änderungsfläche liegt außerhalb des bekannten Überschwemmungsbereichs.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Geringe Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen und die im weiteren Umfeld vorhandenen, immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Industrieanlagen. Angaben zu Luftschadstoffen liegen nicht vor.

2.1.6 Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Die Änderungsfläche liegt unmittelbar nördlich an die historische Altstadt. Denkmalgeschützt oder im Stadtbild unbedingt erhaltenswerte Gebäude liegen nicht vor. Die Stadtzufahrt ist im Änderungsbereich uneinheitlich gestaltet.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die katholische Friedhofskapelle im Friedhof nördlich des Änderungsbereiches ist denkmalgeschützt. Ein direkter Blickbezug ist durch die dazwischenliegende Aussegnungshalle und den Gehölzbestand eingeschränkt.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

nicht bekannt

2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf nach Änderung des bestehenden Bauleitplanes möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Lärm:
Es wurde ein gesondertes Gutachten zum Bebauungsplan erstellt. Im Ergebnis stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der TA Lärm nicht entgegen.

Sonstige Emissionen:
Zusätzliche Auswirkungen sind durch Emissionen wie Stäube, Dämpfe oder Gerüche nur in unbedeutendem Umfang zu erwarten.

Erholung:
Bisher übernehmen die Flächen aufgrund der bestehenden Nutzung keine wesentliche Erholungsfunktion.

2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auswirkungen sind nur kleinräumig im Bereich bisher nicht bebauter Bereiche zu erwarten. Insgesamt kann prognostiziert werden, daß die Änderung bezüglich Naturhaushalt und Landschaftsbild zu keiner nachhaltigen Veränderung der Eingriffsfläche führt und die geänderten Auswirkungen durch Aufwertung von Teilbereichen ausgeglichen werden können.

2.2.3 Schutzgut Boden

Die Flächen sind auch bisher als Mischgebiet baulich vorbereitet und durch einen Bebauungsplan festgesetzt.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf den Seibertsbach sind nicht zu erwarten.

2.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2.2.6 Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Geringfügige Auswirkungen sind durch geänderte, voluminösere Baukörper nicht auszuschließen. Durch die baugestalterischen Festsetzungen und die Konkretisierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind keine nachteiligen Veränderungen zu erwarten.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bauleitplanverfahren)

Bei Nichtdurchführung der Änderung würde die Nutzung im wesentlichen in vergleichbarer Form möglich sein.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Auswirkungen auf die vorhandene Lärmsituation sind nach gesondertem Gutachten zum Bebauungsplan zu beurteilen. Erhebliche zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und zur Berücksichtigung spezieller artenschutzrechtlicher Belange werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches im Bebauungsplan dargestellt.

2.3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Es sind keine erheblichen, zusätzlichen Eingriffe zu erwarten.

2.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Ein Verzicht auf die Änderung könnte langfristig zum Abwandern des bestehenden Versorgungsbetriebs führen. Die Änderungsfläche würde dann vermutlich weiter als Mischgebiet genutzt. Eine wesentlich veränderte Situation wäre nicht zu erwarten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Prüfmethoden der Umweltprüfung

3.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der räumliche Umfang umfaßt den Geltungsbereich. Für einzelne Schutzgüter wie Mensch, Tiere, Landschaftsbild, Wasser, Luft ist ein größerer Untersuchungsraum notwendig. Auf den Umweltbericht der Deckblattänderung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird verwiesen.

3.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Es erfolgt eine Auswertung vorhandener Unterlagen, ergänzt durch eine Geländeerhebung. Gesonderte Gutachten werden in Form einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt.

3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten

3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch den Bauleitplan (Monitoring)

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

4. Zusammenfassung

Im Änderungsbereich besteht bereits ein Einkaufsmarkt mit zugehörigen Stellplätzen. Die Erweiterung des Gebäudebestandes soll ermöglicht werden. Eine neue Zufahrtsregelung ist in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde geplant. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Die Flächen liegen im nördlichen Stadtzentrum von Mitterteich.

Ein Verzicht auf die Änderung könnte langfristig zum Abwandern des Versorgungsbetriebs führen. Die Fläche würde dann vermutlich weiter als Mischgebiet genutzt. Eine wesentlich veränderte Situation wäre nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden zu den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschafts- und Ortsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter eine Bestandsdarstellung erstellt und die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt.

Auswirkungen auf die vorhandene Lärmsituation sind nach gesondertem Gutachten zu beurteilen. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren stehen den Richtwerten der TA Lärm nicht entgegen, somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Zusammenfassend sind keine wesentlichen oder erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Verfasser:

Dipl. Ing. FH Bernhard Bartsch
Stadtplaner SRL
Landschaftsarchitekt BDLA

Pommernstraße 20
93073 Neutraubling

Tel.: 09401 / 880400
Fax.: 09401 / 880401

Neutraubling, den 12.12.2008

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

Anerkannt:

Stadt Mitterteich
Vertreten durch
Bürgermeister Grillmeier
Kirchplatz 12
95662 Mitterteich

Mitterteich, den 12. Dez. 2008

.....
(Stempel / Unterschrift)

Verfahrensschritte zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Änderungsbeschluss	03.04.2008
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonst. Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	06.05.2008 - 06.06.2008
1. öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	05.08.2008 – 05.09.2008
Beteiligung der Behörden und sonst. Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Bau GB mit Schreiben vom	28.07.2008
Feststellungsbeschluss	15.09.2008

Das Landratsamt Tirschenreuth hat die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan mit Bescheid Nr. Az. 610//11-31/SW vom 04.11.2008 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Stadt Mitterteich hat die Genehmigung am 12.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan mit dieser Bekanntmachung wirksam.

Mitterteich, den 12.12.2008

STADT MITTERTEICH

(Siegel)

Grillmeier
1. Bürgermeister