

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

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

1. Änderung



Stadt Mitterteich

Landkreis Tirschenreuth

Regierungsbezirk Oberpfalz

Begründung mit Umweltbericht (Teil D)

Fassung: 02.12.2024

Änderungen gegenüber der bisher wirksamen Fassung in rot

Inhaltsverzeichnis

1.	STÄDTEBAU	4
1.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.2	Lage und Dimension des Planungsgebiets.....	4
1.3	Erfordernis der Ausweisung, Zweckbestimmung, städtebauliche Zielvorstellung, Landes- und Regionalplanung	4
1.4	Standortentscheidung / Alternativen.....	6
1.6	Konzeption und bauliche Gestaltung.....	8
1.6.1	Immissionsschutz	8
1.7	Derzeitige Nutzung, Geländehöhen	9
1.8	Verkehrsanbindung.....	9
1.9	Ver- und Entsorgung	10
1.9.1	Wasserver- und -entsorgung.....	10
1.9.2	Stromversorgung	10
1.9.3	Telekommunikation.....	10
1.9.4	Brand- und Katastrophenschutz	10
1.9.5	Abfallbeseitigung.....	10
1.10	Denkmalschutz	10
1.11	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung	11
1.12	Belange des Umweltschutzes.....	11
1.13	Schutzgebiete - Europäischer Gebietsschutz	11
2.	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	12
2.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....	12
2.1.2	Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs	13
2.2	Spezielle artenschutzrechtliche Belange.....	13
2.2.1	Vorbemerkungen.....	13
2.2.2	Wirkungen des Vorhabens	14
2.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung	14
2.2.4	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	15
2.2.5	Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.....	17
2.2.6	Zusammenfassendes Fazit	17
3.	ANLAGE - UMWELTBERICHT	18
3.1	Beschreibung der Planung	18
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	18
3.1.2	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	18
3.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen.....	19
3.2.1	Landesplanung / Regionalplanung	19
3.2.2	Landschaftsplan.....	20
3.2.3	Sonstige Fachpläne	20
3.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	21
3.3.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit.....	21
3.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	21
3.3.3	Schutzgut Boden und Fläche	21
3.3.4	Schutzgut Wasser.....	22
3.3.5	Schutzgut Klima/Luft.....	22
3.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	22
3.3.7	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	23
3.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	23

3.4.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	23
3.4.2	Schutzgut Tiere/Pflanzen	25
3.4.3	Schutzgut Boden und Fläche	25
3.4.4	Schutzgut Wasser.....	25
3.4.5	Schutzgut Klima/Luft.....	26
3.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	26
3.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
3.4.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante), Planungsalternativen	27
3.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
3.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	28
3.6	Zusätzliche Angaben	28
3.6.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	28
3.6.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	28
3.6.6	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung.....	29
4.	Weitere Anlagen	30

1. STÄDTEBAU

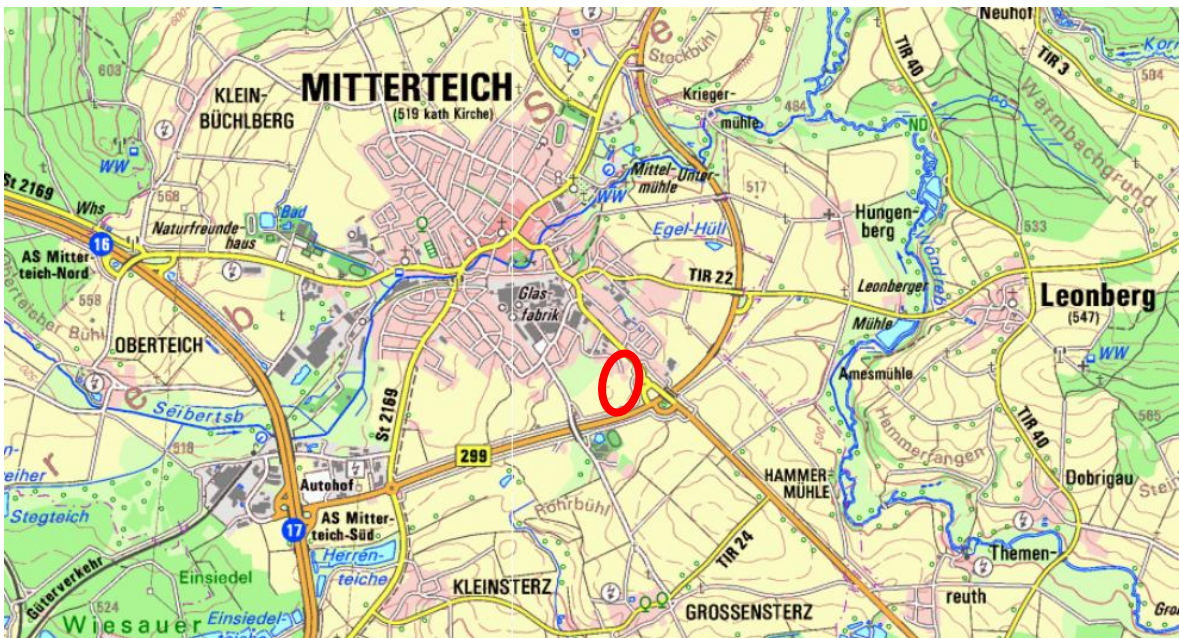
1.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Planungsfläche ist im Wesentlichen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich enthalten. Der Flächennutzungsplan konnte den Planungsbereich zum Zeitpunkt der Genehmigung auf die noch nicht abgeschlossene Straßenneuplanung (Kreisverkehr) des Bereiches der Bundesstraßen B 15 - B 299 nicht abschließend konkret darstellen. Die vorliegende Bauleitplanung erfolgt durch eine FNP-Deckblattänderung zur Arrondierung des Gebietes und zur Konkretisierung einer zwischenzeitlich notwendigen Gemeinbedarfsfläche für eine Rettungswache sowie die dazugehörige Bebauungsplanung. Der Umfang der Bebauungsplanung ist an den absehbaren Bedarf angepasst.

Eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist durch das Parallelverfahren gesichert.

1.2 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Entwicklungsfläche liegt am südöstlichen Ortsrand von Mitterteich.



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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 27.015 m² bzw. 2,7 ha.

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

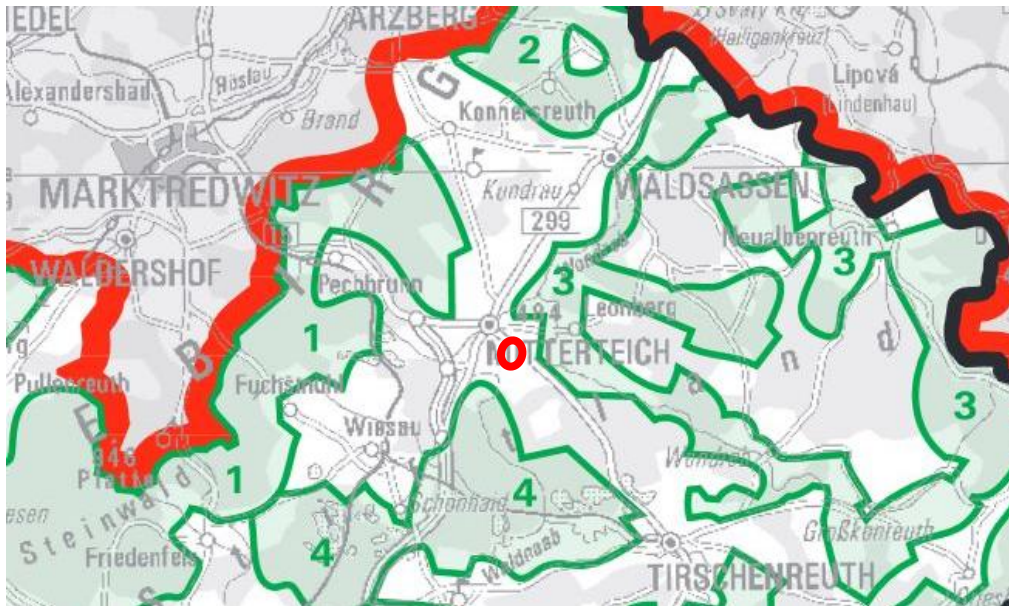
Im östlichen Landkreis Tirschenreuth ist zur Einhaltung der Krankenrettungsfristen eine Rettungswache erforderlich. Der Standort ergab sich aus den Hilfsfristen und der regionalen Straßensituation. Der Baubeginn ist im Jahr 2015 vorgesehen. Mit dem gewählten Standort an der Tirschenreuther Straße ist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

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt als größere Gewerbeentwicklungsfläche beinhaltet. Die Arrondierung der Darstellung durch eine FNP-Deckblattänderung ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der zwischenzeitlich neu erstellten Straßensituation an der südöstlichen Stadtzufahrt zu gewährleisten.

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

Neben der Rettungswache bestehen weitere konkrete Anfragen für gewerbliche Nutzungen.

Die Planungsflächen liegen außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten gemäß **Regionalplan**.



Regionalplan Oberpfalz Nord 2009, Begründungskarte 3: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Die Stadt Mitterteich ist regionalplanerisch als Unterzentrum eingestuft.

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

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

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

Ziele und Grundsätze des **Landesentwicklungsprogramms 2013**:

3 Siedlungsstruktur:

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

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

- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.*

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

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

1.4 Standortentscheidung / Alternativen

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

- Für die Rettungswache war die Einhaltung der Hilfsfristen ausschlaggebend für die Standortwahl. Die Anfahrt der Wache sollte direkt über eine überörtliche Verkehrsachse und ohne notwendige Ortsdurchfahrt möglich sein.
- Für die gewerblichen Nutzungen war eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem notwendig. Für diese Nutzung ergäben sich im Stadtgebiet alternative Standorte, insbesondere nördlich der Carl-Zeiß-Straße im Bereich Birkigt. Diese Fläche steht für diese Nutzung jedoch nicht zur Verfügung.
- Die Flur-Nr. 150/5 an der Martin-Zehendner-Straße ist als Innenentwicklungspotential für die benötigten Nutzungen zu klein.
- Die Flächen an der Porzelliner und Tirschenreuther Straße sind als Mischgebiet für verkehrsentensive gewerbliche Nutzungen nicht geeignet. In diesem Bereich verfolgt die Stadt andere Nutzungsziele.
- An der Mühlenstraße steht die Gemengelage mit Wohnnutzungen den angestrebten Nutzungen entgegen.
- Die Flächen zwischen Mittelmühle und Waldsassener Straße kommen wegen der Nichteinhaltung der erforderlichen Hilfsfristen ebenfalls nicht in Frage. Dies gilt auch für die Flächen zwischen dem Sportplatz und der Waldsassener Straße.
- Weitere Konversionsflächen stehen nach Kenntnisstand des Planverfassers derzeit nicht zur Verfügung.

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

Am gewählten Standort ist der Nutzungskonflikt zur Wohnbebauung Rohrstaude durch die zwischengeschaltete Gemeinbedarfsfläche weitgehend abgeschirmt. Im Bebauungsplanverfahren war zu prüfen, ob die gemischte Nutzung an der Ziegelhütte eine ausreichende Konfliktbewältigung möglich macht. Ebenso ist eine schalltechnische Beurteilung der Gewerbeflächen im Aufstellungsverfahren im Rahmen der Konfliktbewältigung und der Abwägung der verschiedenen Belange erfolgt.

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

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

Es bestand noch eine städtebauliche Entwurfsalternative mit alternativer interner Erschließung sowie mit Anbindung der gesamten Baufläche an den bestehenden Kreisverkehr. Diese Variante wurde jedoch nicht weiterverfolgt, da der Höhenunterschied zwischen dem Planungsgelände und dem Kreisverkehr technisch kaum zu bewältigen war. Eine Alternative mit Erschließung über den bestehenden Flurweg entlang der Ost- und Südgrenze des Baugebiets wurde aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiterverfolgt. Bei dieser Variante wäre zudem der Straßenanschluss an die Tirschenreutherstraße nach den Regeln der Straßenbauplanung nur sehr schwer möglich gewesen.

1.5 Vorrang der Innenentwicklung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (vgl. LEP 2013).

Die Stadt Mitterteich ist weiterhin bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Hierfür konnten in den vergangenen Jahren am Hauptort etliche Brachflächen und Konversionen neu gewerblich genutzt werden.

Weitere, größere Innenentwicklungspotenziale bestehen für die gewerbliche Entwicklung derzeit nicht.

Im westlichen Teil des Hauptortes bestehen im Bereich Birkigt Bebauungspläne, die in Teilbereichen noch unbebaut sind. In diesen Bereichen sind jedoch Erweiterungsoptionen von vorhandenen Betrieben vorhanden, die eine Entwicklung entsprechend dem vorliegenden Bedarf verhindern. Des Weiteren bestehen bei einigen Flächen keine Möglichkeiten des Erwerbs. Somit ist die Stadt mit gezwungen, für den vorliegenden Bedarf im Anschluss an den sinnvollen Standort der neuen Rettungswache diese Gemeinbedarfsfläche maßvoll durch eine Gewerbeentwicklung zu ergänzen.

Die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist somit unumgänglich.

1.6 Konzeption und bauliche Gestaltung

Die städtebauliche Entwurfsplanung ist so angelegt, dass eine flexible, abschnittsweise Erweiterung bedarfsgerecht erfolgen kann. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt nach einem Anschluss an die Tirschenreuther Straße über eine interne Erschließungsstraße, die ausreichend breit vorgesehen wird und die zu beiden Seiten die Gemeinbedarfsfläche und die Gewerbeflächen erschließt. Damit ist eine wirtschaftliche und bodenschonende Erschließung gesichert.

Am Übergang zu einem möglichen weiteren Entwicklungsabschnitt liegt eine öffentliche gliedernde Grünfläche, die bei einer Gewerbegebietserweiterung in dieser Richtung als Erschließungsanschluss genutzt werden kann. Am tiefsten Punkt des Geländes sind Grünfläche zum Erhalt der bestehenden Naßwiese und zur Anlage einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen.

Die Flächenaufteilung ergibt sich im Wesentlichen durch die beiden vorhandenen Leitungen (Gas- und Stromfreileitung) und den entsprechend einzuhaltenden Schutzstreifen.

Eine Erweiterung der Gewerbefläche ist im Südwesten möglich. Langfristig sollte diese Erweiterung Richtung Norden verlaufen, um eine zusammenhängende Siedlungsfläche zu schaffen. Dabei sind die Vorgaben des § 50 BImSchG einzuhalten.

Das Konzept ermöglicht es, die Abwasserentsorgung weitgehend in den öffentlichen Straßen sowie in den Grünflächen zu führen.

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

Nutzungseinschränkungen aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen nach § 8 BauNVO sind nur geringfügig notwendig. Primär soll das Gewerbegebiet den örtlichen, produzierenden und Handwerksbetrieben dienen.

Mit der 1. Änderung ermöglicht die Stadt auch das Errichten einer Tankstelle, da die Lagegunst des Plangebiets an zwei überörtlichen Verkehrsstraßen für diese Nutzung spricht und städtebauliche Gründe nicht mehr entgegenstehen.

Die konkrete Festlegung der Zweckbestimmung zur Gemeinbedarfsfläche war aufgrund des langfristig sinnvollen Standorts einer Rettungswache zur Einhaltung der Rettungszeiten erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hinsichtlich GRZ und BMZ an den zulässigen Obergrenzen, um eine flächensparende Entwicklung zu ermöglichen.

Um eine möglichst flexible Nutzung durch Gewerbebetriebe zu ermöglichen, sind die baugestalterischen Festsetzungen auf ein Mindestmaß beschränkt.

1.6.1 Immissionsschutz

Da von den geplanten Nutzungen Emissionen auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten sind, wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Anlage zur Begründung).

Der Schallgutachter hat die maßgeblichen Immissionsorte Ziegelhütte/Kreuzäcker 4, die Rettungswache, die Wohnnutzungen im Baugebiet „Rohrstaude“ sowie die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gewerbegebiete westlich des Geltungsbereiches und die Nutzungen an der Großensterzer Straße südlich der B299 untersucht.

Um die schalltechnische Verträglichkeit einer gewerblichen Nutzung mit den Anforderungen des Schallschutzes an den Immissionsorten (mit unterschiedlichem Schutzniveau) vereinbaren zu können, sind die zulässigen Schallemissionen im gesamten Gewerbegebiet festzulegen.

Es wurden seitens der Schallgutachters Emissionskontingente und richtungsabhängige Zusatzkontingente errechnet bzw. ermittelt, die in der Planzeichnung als Gliederung des Plangebietes nach § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt wurden.

Gemäß der aktuellen Rechtsprechung sind die kontingentierenden Gewerbefläche (innerhalb des Geltungsbereiches) so zu gliedern, dass (im Sinne des Schallschutzes) mindestens eine für einen nach typisierender Betrachtung üblichen Gewerbebetrieb nutzbare Gewerbefläche entsteht bzw. erhalten bleibt.

Vorliegend sind die Schallemissionskontingente im Geltungsbereich ggf. unter Berücksichtigung zusätzlicher baulicher Maßnahmen oder Anordnung von Betriebsteilen in Wesentlichen, derzeit noch unbebauten Teilflächen des Geltungsbereiches ausreichend hoch, um dieser Forderung im Falle innerhalb des Plangebietes (sogenannte internen Gliederung) zu entsprechen. In der Rechtsprechung bestehen bisher keine verbindlichen Lärmemissionswerte, ab denen ein nach typisierender Betrachtungsweise üblicher Gewerbebetrieb nicht mehr angesiedelt werden kann. Es werden nach Rechtsprechung des BVerWG vom 29.6.2021 keine Emissionskontingente verlangt, die so hoch sind, dass sie für jeden denkbaren Gewerbebetrieb ausreichen, der gerade noch in einem Gewerbegebiet zulässig erscheinen mag. Andererseits ist es noch nicht endgültig entschieden, ob Richtungssektoren dazu beitragen können, die Anforderungen des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO zu erfüllen.

Bei der Kontingentierung wurde der bestehende Gewerbebetrieb durch die entsprechenden fachtechnischen Abschläge im Rahmen der angenommenen Vorbelastung ausreichend berücksichtigt.

Für die im bisher wirksamen Bebauungsplan ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen sind die bisher getroffenen schalltechnischen Festsetzungen weiterhin ausreichend.

1.7 Derzeitige Nutzung, Geländehöhen

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

1.8 Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet wird durch den Anschluss an die Tirschenreuther Straße erschlossen.

Die Erreichbarkeit des bestehenden Flurweges bleibt gesichert.

1.9 Ver- und Entsorgung

1.9.1 Wasserver- und -entsorgung

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

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

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

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

1.9.2 Stromversorgung

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

Die beiden vorhandenen Leitungen (Gas und Stromfreileitung) sind nachrichtlich mit den jeweiligen Schutzstreifen dargestellt.

1.9.3 Telekommunikation

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

1.9.4 Brand- und Katastrophenschutz

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

1.9.5 Abfallbeseitigung

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

1.10 Denkmalschutz

Bodendenkmäler:

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

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

Baudenkmäler:

Mögliche Auswirkungen auf vorhandene, landschaftsprägende Baudenkmäler werden im Umweltbericht geprüft. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

1.11 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

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

An vorhandene Erschließungsanlagen kann angeknüpft werden.

Die Flächen werden durch die Gemeinde erworben.

1.12 Belange des Umweltschutzes

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

1.13 Schutzgebiete - Europäischer Gebietsschutz

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

2. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

2.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren vor allem dazu dienen, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden, vorhandene, ökologisch wertvolle Flächen weitgehend zu erhalten und eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen.

Innerhalb der Bauparzellen gewährleistet die Festsetzung einer Mindestbegrünung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Festsetzungen zu den Versiegelungen mindern die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Luft (§ 1 Abs. 6, Ziff. 7a BauGB).

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

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Wechselgrünland und Intensivgrünland, z.T. Feuchtgrünland	gering - mittel
Boden	anthropogen überprägter Boden meist mit Dauerbewuchs, ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittel
Wasser	Vermutlich mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstand, mäßige Bedeutung für den Grundwasserhaushalt aufgrund des Bewuchses; Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden. Oberflächengewässer nicht vorhanden	mittel
Klima/Luft	Fläche ohne Klimaausgleichs- und Kaltluftproduktion für besiedelte Bereiche, keine wesentliche Bedeutung für das Lokalklima	gering
Landschaftsbild	Ebene Lage am uneinheitlichen Ortsrand, keine exponierte Lage oder weit einsehbare Kuppenlage, kaum Fernwirkung, Vorbelastung durch Bebauung, Leitungen und Straßen	gering
Zusammengefasst:		gering - mittel

2.1.1 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht beschrieben.

Als Eingriffsfläche wird das zu versiegelnde Plangebiet, d.h. alle Bauparzellen inkl. der neuen Verkehrsflächen, angesetzt. Ausgenommen sind bereits bestehende Verkehrsflächen (Bereich Tirschenreuther Str., bestehender Feldweg), gliedernde Grünflächen und Flächen mit Pflanzbindungen.

Die Eingriffsfläche umfasst 23.422 m² und gliedert sich wie folgt:

Bauparzellen:	20.111 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	2.979 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Feld- u. Fußweg):	332 m ²
Gliedernde Grünflächen:	2.223 m ²
Flächen zur Anpflanzung:	436 m ²

2.1.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs ergab:

Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang
23.422 m ²	0,45*	10.540 m ²

*erhöhter Versiegelungs- und Nutzungsgrad 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.

2.1.3 Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung § 15 (2) i.V.m. § 18 (1) BNatSchG

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 10.540 m² wird aus dem Ökokonto der Stadt Mitterteich abgebucht. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche des Flurstückes mit der Nummer 713, Gemarkung Mähring, Gemeinde Mähring. Die Ausgleichsfläche wird allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1 a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Die ökologische Verzinsung der Ausgleichsfläche stellt sich wie folgt dar:

Jahr 2015	Benötigter Ausgleichsflächenumfang	Verzinsung 21 %	Abbuchung vom Ökokonto
Bebauungsplan GE GBF „Tirschenreuther Straße / Kreisverkehr B 15/B 299“	10.540 m ²	abzgl. 2.213,4 m ²	8.326,6 m ²

Auf der genannten Fläche wurden u.a. Gewässerrenaturierungsmaßnahmen und Gehölzpflanzungen, z.B. Hecken, Obstbaumreihe, durchgeführt.

2.2 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

2.2.1 Vorbemerkungen

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 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.

Die artenschutzrechtlichen Tötungs- und Störungsverbote nach §44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG gelten in der Bauleitplanung nicht uneingeschränkt. Die Verbotstatbestände sind nach §44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG in den Fällen im Plangebiet nicht erfüllt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese „CEF“-Maßnahmen können nach §1a Abs. 3 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden.¹

Zu beachten ist auch, dass die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung auf Ebene der Bauleitplanung mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit nicht abgeschlossen ist, sondern gesondert nach §44, 45, 67 BNatSchG erfolgt. Einzelfragen können im baurechtlichen Genehmigungsverfahren feinjustiert werden.²

Der Bebauungsplan darf lediglich nicht an unüberwindbaren Anforderungen des Artenschutzes scheitern. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist demnach über die allgemeine Abwägung hinaus zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorgaben dem Bebauungsplan grundsätzlich oder unüberwindbar entgegen stehen.

2.2.2 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können. Das Bauleitplanverfahren, insbesondere der Bebauungsplan ermöglicht dem Grundstückseigentümer durch die Festsetzungen die Beseitigung der vorhandenen Struktur- und Lebensraumtypen. Insbesondere sind die Lebensräume der festgestellten Arten betroffen. Während der Bauphase sind über die Flächeninanspruchnahme hinaus Lärm- und Erschütterungseinwirkungen zu erwarten. Nach Umsetzung der zulässigen Nutzung werden dauerhafte Flächenveränderungen vorliegen. Das Landschaftsbild wird sich verändern. Die Nutzung wird geändert, der landwirtschaftlichen Nutzung wird die Nutzung als Gewerbegebiet folgen. Neben den baubedingten Auswirkungen sind somit auch Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten. Durch die Nutzung des Geländes werden Einzäunungen und geänderte Erschließungseinrichtungen notwendig. Zusätzlicher Fahrverkehr ist nicht auszuschließen. Es ist von zusätzlichen Beleuchtungen der baulichen Anlage auszugehen. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt richten sich nach den Regeln der Technik. Außerhalb des Planungsgebietes ist nach dem Vorentwurf der Erschließungsplanung von keinen Änderungen auszugehen. Der Boden wird durch die baulichen Anlagen nicht vollständig versiegelt, jedoch verändert. Kleinräumige Änderungen des Lokalklimas sind nicht auszuschließen. Die optischen Veränderungen sind dauerhaft während der Nutzungszeit. Das Unfallrisiko ist bei Einhaltung der technischen Regeln und Vorschriften eher gering. Beinhaltet sind auch artenschutzrechtlich notwendige Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung von Ökokontoflächen.

Die genannten Auswirkungen werden durch den Bebauungsplan bei Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen und bei Bebauung und Nutzung erfolgen.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden für den nachfolgenden Bebauungsplan vorgeschlagen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

¹ BVerwG, Urteil vom 19.9.2002 – 4 CN 1.02

² STÜER, in: Battis/Söfker/Stüer, FS für Krautzberger, 2008

- **VI** Verbesserung der Nahrungshabitate im nahen Horstumfeld des Weißstorch zum Ausgleich der Verschlechterung der Nahrungshabitate im weiteren Horstumfeld

2.2.4 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schadungsverbot (s. Nr. 2 der Formblätter): Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL festgestellt.

Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie konnten nicht festgestellt werden.

Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schadungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögel oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot (s. Nr. 2.2 der Formblätter): Erhebliches Stören von Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot (s. Nr. 2.3 der Formblätter): Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Die Verletzung oder Tötung von Vögel und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schadungsverbot behandelt.

Weißstorch (*Ciconia ciconia*)

Europäische Vogelart nach VRL

1 GrundinformationenArt im UG nachgewiesen potenziell möglich

Status: potenzieller Brutvogel

Erhaltungszustand der Art auf Ebene der kontinentalen Biogeographischen Region Bayerns günstig ungünstig – unzureichend ungünstig – schlecht

Ein möglicher Brutplatz des Weißstorch befindet sich in ca. 1,7 bis 2 km Entfernung zum Planungsgebiet im westlichen Teil des Stadtgebiets.

Lokale Population:

Als lokale Population wird der Bestand im nordöstlichen Landkreis zugrundegelegt.

Der **Erhaltungszustand** der lokalen Population wird demnach bewertet mit:

 hervorragend (A) gut (B) mittel – schlecht /unbestimmbar (C)**2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG**

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern sind dann nicht zu erwarten, wenn vor Baufeldräumung durch eine Begehung das Brutvorkommen ausgeschlossen werden kann

 Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: CEF-Maßnahmen erforderlich: -Schädigungsverbot ist erfüllt: ja nein**2.2 Prognose des Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG**

Die Planungsflächen haben eine nachrangige Bedeutung als Nahrungshabitat. Da im näheren Umfeld des Brutplatzes ausreichend Nahrungsflächen vorliegen kann davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Weißstorch-Population nicht erheblich verschlechtert.

 Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

- **V1 Verbesserung von Nahrungshabitaten im näheren Umfeld (500 bis 700 m) des Brutplatzes**

 CEF-Maßnahmen erforderlich: -Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2.5 Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

2.2.6 Zusammenfassendes Fazit

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch das geplanten Gewerbegebiet mit Gemeinbedarfsfläche (vorliegender Bebauungsplan) bei Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

3. ANLAGE - UMWELTBERICHT

3.1 Beschreibung der Planung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Bauleitplanung ist es, den derzeit konkret vorhandenen Bedarf an einer Rettungswache sowie weiteren Gewerbebetrieben an städtebaulich geeigneter Stelle zu decken.

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

Der Bebauungsplan umfasst Gesamtgröße von ca. 2,7 ha.

Mit der 1. Änderung erfolgt die Stadt das städtebauliche Ziel, auch Tankstellen im Gewerbegebiet zuzulassen. Zudem ist zur Klarheit hinsichtlich schalltechnische Auswirkungen eine lärmtechnischen Kontingentierung des gesamten Gewerbegebiets Inhalt der 1. Änderung.

3.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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

- Für die Rettungswache war die Einhaltung der Hilfsfristen ausschlaggebend für die Standortwahl. Die Anfahrt der Wache sollte direkt über eine überörtliche Verkehrsachse und ohne notwendige Ortsdurchfahrt möglich sein.
- Für die gewerblichen Nutzungen war eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem notwendig. Für diese Nutzung ergäben sich im Stadtgebiet alternative Standorte, insbesondere nördlich der Carl-Zeiß-Straße im Bereich Birkigt. Diese Fläche steht für diese Nutzung jedoch nicht zur Verfügung.
- Die Flur-Nr. 150/5 an der Martin-Zehendner-Straße ist als Innenentwicklungspotential für die benötigten Nutzungen zu klein.
- Die Flächen an der Porzelliner und Tirschenreuther Straße sind als Mischgebiet für verkehrsintensive gewerbliche Nutzungen nicht geeignet. In diesem Bereich verfolgt die Stadt andere Nutzungsziele.
- An der Mühlenstraße steht die Gemengelage mit Wohnnutzungen den angestrebten Nutzungen entgegen.
- Die Flächen zwischen Mittelmühle und Waldsassener Straße kommen wegen der Nichteinhaltung der erforderlichen Hilfsfristen ebenfalls nicht in Frage. Dies gilt auch für die Flächen zwischen dem Sportplatz und der Waldsassener Straße.
- Weitere Konversionsflächen stehen nach Kenntnisstand des Planverfassers derzeit nicht zur Verfügung.

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

Am gewählten Standort ist der Nutzungskonflikt zur Wohnbebauung Rohrstaude durch die zwischengeschaltete Gemeinbedarfsfläche weitgehend abgeschirmt. Im Bebauungsplanverfahren war zu prüfen, ob die gemischte Nutzung an der Ziegelhütte eine ausreichende Konfliktbewältigung möglich macht. Ebenso ist eine schalltechnische Beurteilung der Gewerbeflächen im Aufstellungsverfahren im Rahmen der Konfliktbewältigung und der Abwägung der verschiedenen Belange erfolgt.

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

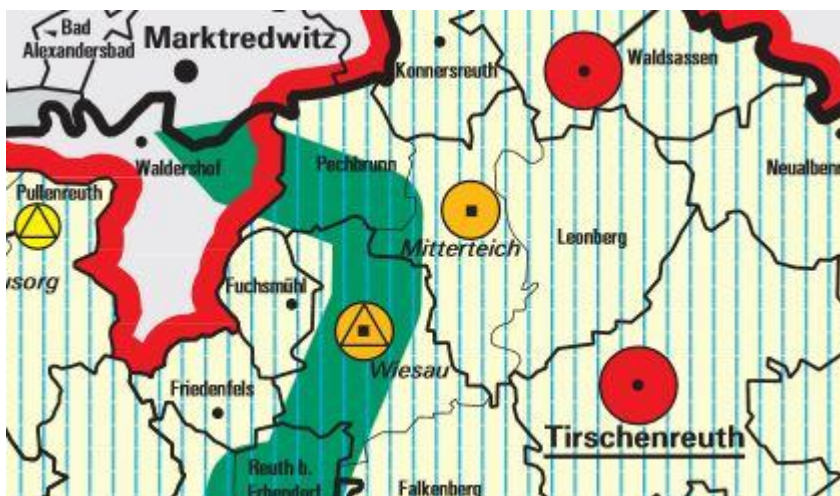
Die Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen durch die vorliegende Bauleitplanung ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB somit unvermeidbar.

Es bestand noch eine städtebauliche Entwurfsalternative mit alternativer interner Erschließung sowie mit Anbindung der gesamten Baufläche an den bestehenden Kreisverkehr. Diese Variante wurde jedoch nicht weiterverfolgt, da der Höhenunterschied zwischen dem Planungsgelände und dem Kreisverkehr technisch kaum zu bewältigen war. Eine Alternative mit Erschließung über den bestehenden Flurweg entlang der Ost- und Südgrenze des Baugebiets wurde aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiterverfolgt. Bei dieser Variante wäre zudem der Straßenanschluss an die Tirschenreutherstraße nach den Regeln der Straßenbauplanung nur sehr schwer möglich gewesen.

3.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

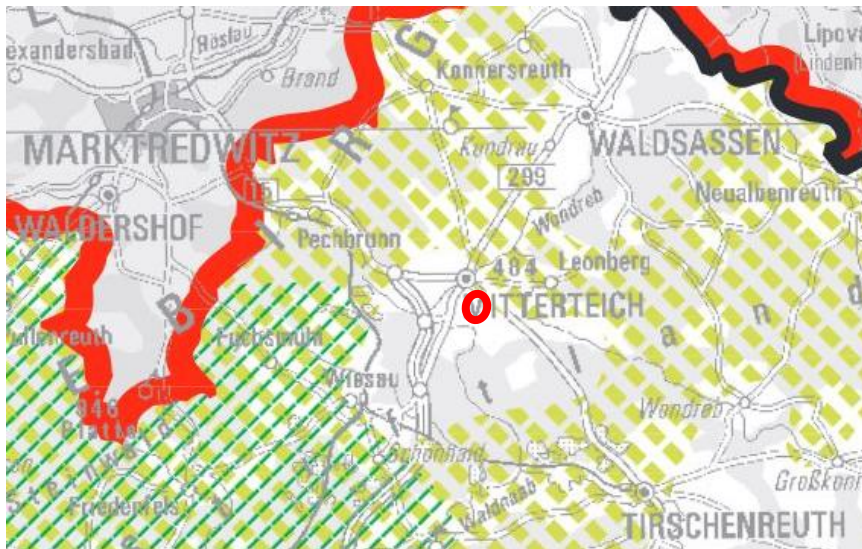
3.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

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.

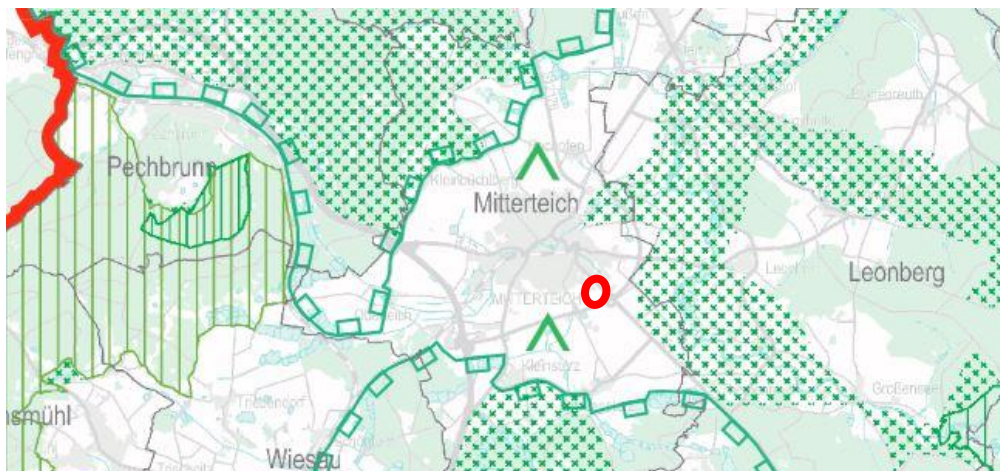


Regionalplan Oberpfalz Nord 2009, Begründungskarte 6: Erholung

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

3.2.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan ist im Flächennutzungsplan integriert.

3.2.3 Sonstige Fachpläne

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

3.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.3.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

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

Das im Norden angrenzende Baugebiet „Rohrstaude“ ist bereits heute sowohl im Nordwesten als auch im Südosten von einem Mischgebiet begrenzt, wo gemäß § 6 BauNVO neben dem Wohnen auch Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Betrieben bereits heute Beeinträchtigungen auf das Wohngebiet „Rohrstaude“ einwirken. Neben den angrenzenden Gewerbebetrieben wirkt sich aber auch die südlich angrenzende Ortsstraße Tirschenreuther Straße, als Verbindung der Bundesstraße B15/B299 mit dem Ortskern dient, mit dessen Verkehrsbelastung aus.

Der immissionsschutzfachliche Trennungsgrundsatz wird durch die geänderte Nutzungszuordnung auf FNP-Ebene (Gemeinbedarfsfläche zwischen Gewerbegebiet und Misch- bzw. Wohngebiet) besser erfüllt.

Somit ist das Baugebiet „Rohrstaude“ bereits heute immissionstechnisch vorbelastet.

Messungen zu Lärmvorbelastungen liegen nicht vor. Verkehrslärm entsteht auf den angrenzenden überörtlichen Straßen.

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

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

3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aktuelle Vorkommen im Planungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor. In einer Entfernung von ca. 1,7 km ist ein Brutplatz eines Weißstorches bekannt. Im westlichen Teil des Planungsgebietes besteht eine feuchte Senke als Nasswiesen- Lebensraum.

Es sind keine Naturschutzgebiete betroffen.

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

In einem Teilbereich des Geltungsbereiches bestand im Frühjahr 2015 eine Ackernutzung.

3.3.3 Schutzgut Boden und Fläche

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

Es ist von einer mittleren Versickerungsleistung des Bodens auszugehen.

3.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Ein Vorfluter ist nicht erkennbar. Im Bereich der Wiesenmulde steht temporär Oberflächenwasser.

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

Aufgrund der Lage dürfte von einem geringen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

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

3.3.5 Schutzgut Klima/Luft

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

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

3.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

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



Blick über den bestehenden Flurweg



Blick über die Planungsfläche Richtung Süden



Blick Richtung Norden

Nennenswerte Gehölzstrukturen sind nur außerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

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

3.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nicht anzunehmen.

3.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

3.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

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

~~Eine schalltechnische Kontingentierung innerhalb des Gewerbegebietes ist nach Rücksprache mit der Unteren Immissionschutzbehörde am Landratsamt nicht zwingend erforderlich.~~

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

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

In den Festsetzungen sind entsprechende Regelungen zu den schalltechnischen Anforderungen dieser ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen enthalten. Die Konfliktbewältigung kann somit ausreichend erfolgen. Erhebliche Auswirkungen sind innerhalb des Gewerbegebietes somit nicht zu erwarten.

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

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

Nördlich des Geltungsbereiches besteht ein Bebauungsplan mit allgemeinem Wohngebiet. Die städtebaulich gebotene Trennung unverträglicher Nutzungen erfolgt in der vorliegenden Planung durch die zwischengeschaltete Gemeinbedarfsfläche. Die Zweckbestimmung Rettungswache kann zwar grundsätzlich zu Lärmemissionen durch den Fahrverkehr der Rettungsfahrzeuge (insbesondere Martinshorn) führen, diese Immissionen sind jedoch allgemein hinzunehmen und schalltechnisch im Umfeld eines Allgemeinen Wohngebietes in der Regel nicht als erheblich einzustufen. Insbesondere die mögliche Ausfahrt der Rettungswache auf die überörtliche Straße durch rechts abbiegen ermöglicht es, dass Martinshorn erst nach Verlassen der Ortschaft einzuschalten. Somit bestehen ausreichend Möglichkeiten, erhebliche Auswirkungen auf die Wohnnutzungen zu vermeiden. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass die Anzahl der Rettungseinsätze insbesondere in der Nacht eher gering sein dürfte. Da zu diesem nach Zeitpunkt in der Regel die Tirschenreuther Straße wenig befahren ist, können die genannten Vermeidungsmaßnahmen (Verzicht auf Martinshorn beim Ausfahren auf die Tirschenreuther Straße) voll greifen und erhebliche Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

~~Lärmtechnischen Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen können sich durch den Gewerbebetrieb ergeben. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass nach den Festsetzungen erheblich belästigende Gewerbebetriebe nicht zulässig sind. Somit scheidet insbesondere eine erhebliche Lärmbelästigung in der Nachtzeit aus.~~

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

~~Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht gegenüber den bisher wirksamen Bebauungsplan auch das Errichten von Tankstellen. Tankstellen sind nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten regelmäßig als zulässig vorgesehen. Insofern sieht der Gesetzgeber Tankstellen als nicht erhebliche belästigende Gewerbebetriebe an. Erhebliche Auswirkungen sind auch deshalb nicht zu erwarten, da nach § 15 Satz 2 BauNVO weitere Zulässigkeitschranke gesetzlich eingezogen ist.~~

~~Um die schalltechnischen Auswirkungen des gesamten Gewerbegebiets inklusive der vorgenommenen 1. Änderung auf die nächstgelegenen, schutzwürdigen Nutzungen auf den gesetzlich zulässigen Rahmen einzuschränken, erfolgte im Rahmen der 1. Änderung eine schalltechnische Kontingentierung mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe wurde dabei durch eine entsprechende Reduzierung der zulässigen Richtwerte gemäß den fachtechnischen Vorgaben berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen sind durch die schalltechnische Kontingentierung, die im Rahmen des Projektzulassungsverfahrens nachzuweisen ist, nicht zu erwarten.~~

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

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

Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind aufgrund der eingeschränkten Bedeutung der Planungsfläche nicht in erheblichem Umfang zu erwarten.

3.4.2 Schutzgut Tiere/Pflanzen

Durch die Erschließung und Bebauung des Planungsgebietes ist eine Beseitigung der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erwarten. Die Festsetzungen zur Bauweise des Regenrückhaltesteiches ermöglichen langfristig einen Bestand der Feuchtbiotopstrukturen.

Die Festsetzungen zum Ausgleich des Biotopes außerhalb des Geltungsbereiches dienen als Ersatzmaßnahme für die zu erwartende Bebauung. Durch die Erschließung und Entwässerung der angrenzenden Bauparzelle sowie die zwischengeschaltete Fläche zur Anpflanzung bleibt der Fortbestand der Biotopstrukturen sowie deren Funktion weitgehend erhalten.

Bei den Erhebungen vor Ort konnten keine seltenen Tierarten mit Lebensraumbindung an Grünland festgestellt werden. Die Planungsfläche hat lediglich nachrangige Bedeutung als Nahrungshabitat für den Weißstorch. Durch die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und die festgesetzten Verbesserungen im direkten Umfeld des Weißstorchhorstes kann von keinen erheblichen Auswirkungen auf diese geschützte Art ausgegangen werden.

3.4.3 Schutzgut Boden und Fläche

Auf den bebaubaren Flächen werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend verändert. Der versiegelte 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. Die Auswirkungen sind im Geltungsbereich als erheblich zu bewerten, die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen nur geringfügig kompensieren. Im gesamten Wirkungsbereich ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (bei Nichtannahme von Unfallereignissen) auszugehen.

Durch die vorliegende 1. Änderung wird die Gewerbegebietsfläche nicht vergrößert.

3.4.4 Schutzgut Wasser

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei unfallfreiem Betrieb der Anlagen unwahrscheinlich. Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt konnten durch Festsetzungen zur Art der unversiegelten Zufahrten und Stellplätze sowie der zulässigen Nutzung im Bebauungsplan minimiert werden. Auswirkungen auf die Vorfluter sind nicht zu erwarten, es sind ausreichend dimensionierte Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt und die Vorreinigung festgesetzt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind auch durch die aufgenommene Zulässigkeit von Tankstelle nicht zu erwarten, sofern die Regeln der Technik eingehalten werden.

3.4.5 Schutzgut Klima/Luft

Die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen kompensieren die Eingriffe in den Naturhaushalt nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Außerhalb des Planungsbereiches sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Mögliche Geruchsbelastungen sind abhängig von den zukünftigen Betrieben und auch außerhalb des Geltungsbereiches nicht auszuschließen. Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung) in Frage. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich. Im Untersuchungsgebiet (Planungs- und Einwirkbereich) bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft. Im Geltungsbereich sind geringfügig erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima durch die zu erwartenden Überbauungen und Versiegelungen zu erwarten. Im gesamten Wirkbereich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die aufgenommene Zulassung von Tankstellen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes (ohne zusätzliche Flächenausweisung und ohne Änderung der zulässigen Grundflächenzahl) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Durch die vorliegende Änderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Ausmaß der Treibhausgasemissionen sowie der Anfälligkeit der zusätzlich geplanten Vorhaben (Tankstellen sowie schalltechnische Kontingentierung) gegenüber der Folgen des Klimawandels zu erwarten. Auch wenn die Nutzung von Tankstellen einen nicht unerheblichen Fahrverkehr verursacht, kann dieser in einem bisherigen, hinsichtlich der gewerblichen Nutzung kaum eingeschränkten Gewerbegebiet grundsätzlich in ähnlichem Umfang zulässig sein.

3.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Auswirkungen sind durch die möglichen Baukörper im Planungsgebiet zu erwarten. Die bauliche Entwicklung wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen und der Höhe der baulichen Anlagen verändern.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan kann eine negative Auswirkung durch erhöhte Versiegelungsgrade der gewerblichen Bebauung etwas minimiert werden.

Eine erhebliche Veränderung des bisherigen Landschaftsbildes im Wirkbereich des Bebauungsplanes ist nur im unmittelbaren Umfeld zu erwarten.

Die bisherige Blickrichtung von der freien Landschaft über die Planungsfläche hin zur Stadt ist geprägt von den Gewerbebauten im Bereich des Glaswerkes. Die festgesetzten, zulässigen Gebäudehöhen liegen unterhalb der bestehenden Bauhöhen in den bestehenden Gewerbegebieten. Erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild beschränken sich somit auf das unmittelbare Umfeld der Planungsfläche. Durch die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen an der Westgrenze des Planungsgebietes können die Auswirkungen minimiert werden.

Die bauliche Entwicklung wird die vorhandene Situation abhängig von der Ausnutzung der zulässigen Festsetzungen mehr oder weniger erheblich verändern. Aufgrund der bestehenden Situation im Zusammenhang mit der Bundesstraße B 299 und der Böschungen sind keine wesentlichen, erheblichen Auswirkungen auf die Fernwirkung zu erwarten.

Um die Intensität der ästhetischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die umgebende Landschaft zu ermitteln, ist das Vorhaben zunächst mit jenen Aspekten zu erfassen, die das Landschaftsbild für den Betrachter ästhetisch wirksam verändern können.

Die auf den Betrachter subjektiv wirkende Gliederung des Planungsbereiches wird maßgebend vom Zusammenspiel der Strukturwechsel zwischen Acker- Grünland- und Siedlungsflächen mit der Verkehrsanlage der B299 und einigen naturnahen Restflächen und Gehölzflächen in leicht bewegten Relief geprägt.

Die Vielfalt beschränkt sich auf die wiederkehrende Abfolge der genannten Elemente. Im direkten Umfeld des Vorhabens ist eine mäßige Vielfalt der genannten Elemente gegeben.

Auch wenn im landschaftsästhetischen Wirkraum des geplanten Vorhabens Landwirtschaft intensiv betrieben wird und Vorbelastungen bestehen, so kann dem Landschaftsbild – ästhetisch gesehen – wegen der freien Lage am Ortsrand dennoch eine Naturnähe in Richtung freier Landschaft nicht abgesprochen werden.

Die Eigenart des Landschaftsraumes ergibt sich durch die (zwar geringe) Reliefenergie in Verbindung mit der intensiven Landnutzung, dem Siedlungsrand und zuletzt auch durch die Lage der B299 in freier Landschaft. Wirksam im Untersuchungsraum sind auch die bestehenden Siedlungen.

Von einem im weiteren Gesamttraum seltenen Landschaftsausschnitt kann nicht ausgegangen werden.

Ästhetische Verluste entstehen durch bauliche Anlagen, wenn die elementaren Maßverhältnisse in einer Landschaft missachtet werden. Der Höhenmaßstab wird durch die geplanten Bauhöhen aufgrund der zulässigen Bauhöhen verändert werden. Die zugelassene Höhe von bis zu 10m liegt unter der üblichen Endwuchshöhe der Waldbäume. Somit werden die Auswirkungen von vielen für die Erholung genutzten Bereichen im Gemeindegebiet nicht wahrnehmbar sein.

Die heutige Kulturlandschaft wird vom Durchschnittsbetrachter als naturnahe Gegenwart zu technisch- urban gestalteten Wohnumfeldern wahrgenommen. Erheblich störend wirken in diesen Landschaften technische Überfremdungen. Im weiteren und näheren Umfeld sind technische Einrichtungen wie Gebäude, Freileitungen und Fernstraßen auch in der freien Landschaft bereits Bestandteil der Wahrnehmung. Eine erhebliche zusätzliche Belastung durch das Vorhaben wird zu konstatieren sein. Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden in weiten Teilen des näheren und mittleren Untersuchungsraumes wirksam sein. Es verbleibt visuell wie auch psychologisch die Anreicherung des unmittelbaren Umfelds im Planungsgebiet.

Trotz landschaftsgerechten Eingrünungsmaßnahmen werden Auswirkungen auftreten

- In der Zeit, in der die Pflanzungen noch nicht ausreichend entwickelt sind.
- Im laublosen Zustand deutlicher als im Sommerhalbjahr

3.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.4.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante), **Planungsalternativen**

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandsituation unverändert.

Ohne die 1. Änderung des Bebauungsplanes blieben eigenständige Tankstellen nicht zulässig. Betriebliche Tankstellen im Rahmen der zulässigen Gewerbebetriebe wären dennoch denkbar.

Ohne die schalltechnische Kontingentierung ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen auf Ebene der Projektzulassung durch die bestehenden, gesetzlichen Vorgaben. Insofern stellt die vorliegende Änderung mit Aufnahme von schalltechnischen Kontingenten keine wesentliche Änderung gegenüber der bisher zulässigen Nutzung dar.

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

3.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen auf das unbedingt notwendige Maß
- Beschränkung zulässiger Versiegelungen
- Festsetzung von Randeingrünungen
- Festsetzung zum Erhalt von vorhandenen, ökologisch wertvollen Strukturen.

3.6 Zusätzliche Angaben

3.6.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Entsprechend Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG unterliegt das geplante Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Die festgesetzten Grundflächen betragen mehr als 20.000 m². Die UVP wird nach § 17 Satz 1 UVPG im Bauleitplanverfahren (im Rahmen des Umweltberichtes) nach den Vorgaben des BauGB, inhaltlich und methodisch nach den Vorgaben des UVPG durchgeführt.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Landschaftsarchitekten zur Verfügung gestellten Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen und Arten erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Geländeerhebung, insbesondere zu artenschutzrechtlich relevanten Arten. Zu den Schutzgütern Boden, Wasser und mit dem Schutzgut Mensch wurden keine gesonderten Gutachten angefertigt.

Mit der 1. Änderung wurde eine schalltechnische Kontingentierung durch ein Fachbüro vorgenommen.

Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgütern auf Grundlage des Entwurfes der genannten Erhebungen verbal bewertend beschrieben.

3.6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine.

3.6.3 Abfallerzeugung

Aussagen zur Abfallerzeugung sind auf Ebene des Angebotsbebauungsplan ist nicht möglich. Es ist von üblichen Abfallprodukten durch Gewerbebetriebe auszugehen. Besonders überwachungsfähige Abfälle sind in erheblichem Umfang nicht zu erwarten, da kein Industriegebiet ausgewiesen wird.

3.6.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen können sich für das Landschaftsbild und auch für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen ergeben. Die Überwachung der zur Eingriffsminimierung festgesetzten Maßnahmen erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde.

3.6.5 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

3.6.6 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Gegenüber dem bisher wirksamen Bebauungsplan ergeben sich keine geänderten Aspekte oder Auswirkungen durch die 1. Änderung.

3.7 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 Grundbedarf.

Derzeit liegen mehrere Anfragen für Betriebsneuan siedlungen zusätzlich zur geplanten Rettungswache vor. Der vorliegende Bauleitplan dient dazu, den kurzfristigen Bedarf an der Rettungswache und Gewerbeflächen zu decken. Die Planungsflächen im Umfang von ca. 2,7 ha liegen an der Bundesstraße B 299 am Ortsrand von Mitterteich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes lässt Tankstellen als zulässige Nutzung regelmäßig zu. Zudem erfolgt durch eine schalltechnische Kontingentierung eine klare Regelung hinsichtlich der schalltechnisch zulässigen Emissionen im Geltungsbereich zum Schutz der außerhalb des Geltungsbereichs nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen.

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

Das Vorkommen gefährdeter Tierarten wurde innerhalb des Geltungsbereiches nicht festgestellt.

Die naturschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen zielen darauf ab, die Eingriffe durch die zu erwartende Bebauung ausreichend auszugleichen. Zusätzliche Maßnahmen zur Berücksichtigung europarechtlicher Vorgaben des Artenschutzes wurden als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie als Ausgleichsmaßnahmen für das Biotop festgesetzt.

Unvermeidbar werden bei Entwicklung des Gewerbegebiets auch die Bodenbeseitigungen, umfangreiche Bodenversiegelungen durch Erschließung und Überbauung. Auswirkungen auf das unmittelbare örtliche Klima sind nicht auszuschließen, im weiteren Umfeld ist jedoch keine erhebliche Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind im Wesentlichen nur bei sehr unwahrscheinlichen Unfallereignissen zu erwarten. Durch die Abstände zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen und die Nutzungsabstufung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Bewohner zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden im Wesentlichen von der derzeit nicht bekannten Art der Betriebe abhängen. Der Ausschluss stark emittierender Betriebsarten (im Gewerbegebiet sind keine erheblich belästigende Betriebsarten zulässig) sichert die Belange der Wohnbevölkerung in ausreichendem Umfang.

Nachhaltige Auswirkungen sind auf das örtliche Landschaftsbild durch die Bebauung zu erwarten.

Die grünordnerischen Festsetzungen können die Auswirkungen minimieren, es werden aber vor allem im unmittelbaren Umfeld erst nach Anwachsen der festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen deutlich reduziert werden. In Verbindung mit B 299 und der bestehenden, durch Gewerbeanlagen geprägten Stadtsilhouette sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als vertretbar und geringer als an anderen Stellen im Gemeindegebiet einzustufen.

Auswirkungen auf die Schutzziele von FFH-Gebieten sind nicht zu erwarten.

4. Weitere Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung

Stadt Mitterteich

vertreten durch

Bürgermeister Stefan Grillmeier

Kirchplatz 12

95666 Mitterteich

Mitterteich, den

.....
(Stempel / Unterschrift)