

# 1 2. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan

zum Bebauungsplan VI/2 „Mühlenstraße“  
3. Änderung/ Erweiterung

## Begründung mit Umweltbericht



**Stadt Mitterteich**

1. Bürgermeister Stefan Grillmeier

Kirchplatz 12

95666 Mitterteich

**Planverfasser:**

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: [INFO@B-BARTSCH.DE](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)  
WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

Begründung zur Fassung vom 01.07.2024

## Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 01.08.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 12. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.12.2022 hat in der Zeit vom 10.02.2023 bis 10.03.2023 stattgefunden. Hierauf wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.02.2023 hingewiesen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Deckblattänderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.12.2022 hat in der Zeit vom 10.02.2023 bis 10.03.2023 stattgefunden. Hierauf wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.02.2023 hingewiesen.
4. Zu dem Entwurf der Deckblattänderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 05.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2024 bis 18.04.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf der Deckblattänderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 05.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2024 bis 18.04.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer erneuten Offenlage zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.07.2024 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 08.07.2024 bis 22.07.2024 beteiligt. Zudem wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
7. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer erneuten Offenlage zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.07.2024 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 08.07.2024 bis 22.07.2024 beteiligt. Zudem wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
8. Die Stadt Mitterteich hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.07.2024 die 12. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 01.07.2024 festgestellt.



Mitterteich, den 24. SEP. 2024

1. Bürgermeister Stefan Grillmeier

9. Das Landratsamt Tirschenreuth hat die 12. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 14.08.2024, Az. SG 210-SL gemäß § 6 BauGB genehmigt.

10. Ausgefertigt



Mitterteich, den 24. SEP. 2024

1. Bürgermeister Stefan Grillmeier

11. Die Erteilung der Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 25. SEP. 2024 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Mitterteich, den 25. SEP. 2024

1. Bürgermeister Stefan Grillmeier

### Inhaltsverzeichnis Begründung

<b>1.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Wirksamer Flächennutzungsplan</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2</b>	<b>Lage und Dimension des Änderungsbereiches</b> .....	<b>6</b>
<b>1.3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung, Raumordnung</b> .....	<b>6</b>
<b>1.4</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>1.5</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>9</b>
1.5.1	Vorrang der Innenentwicklung - Baulücken .....	9
1.5.2	Innenentwicklungspotenziale Mischgebietsflächen.....	10
1.5.3	Innenentwicklungspotenziale Gewerbeflächen .....	11
1.5.4	Potenzielle Mischbauflächen nach Flächennutzungsplan .....	12
1.5.5	Zusammenfassung .....	13
<b>2.</b>	<b>Erschließung, Versorgungseinrichtungen</b> .....	<b>14</b>
<b>3.</b>	<b>Auswirkungen der Planung, Bodenordnung</b> .....	<b>14</b>
<b>4.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>Bodenordnung, Auswirkungen der Bauleitplanung</b> .....	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>GRÜNORDNUNGSPLANUNG</b> .....	<b>16</b>
7.1.1	Bedeutung für den Naturhaushalt .....	16
7.1.2	Ausgleichsbedarf .....	16
<b>7.2</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange</b> .....	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>17</b>
<b>8.1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>17</b>
8.1.1	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung .....	17
8.1.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen.....	17
8.1.3	Ziele des Landschaftsplans .....	18
8.1.4	Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne .....	18
8.1.5	Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes.....	18
<b>8.2</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)</b> .....	<b>18</b>
8.2.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit .....	18
8.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	18
8.2.3	Schutzgut Boden und Fläche .....	19
8.2.4	Schutzgut Wasser .....	19
8.2.5	Schutzgut Klima und Luft.....	19
8.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	19
8.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	19

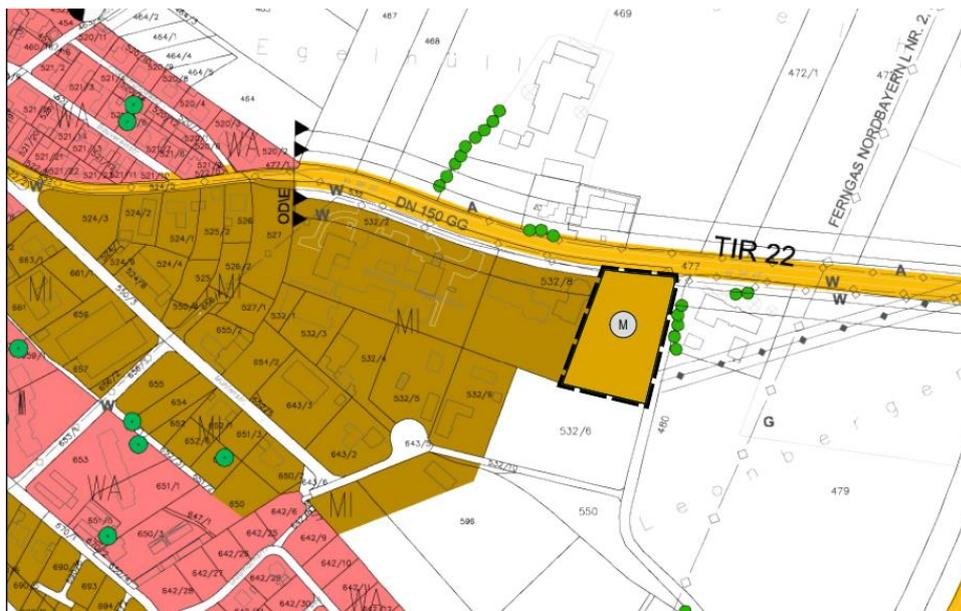
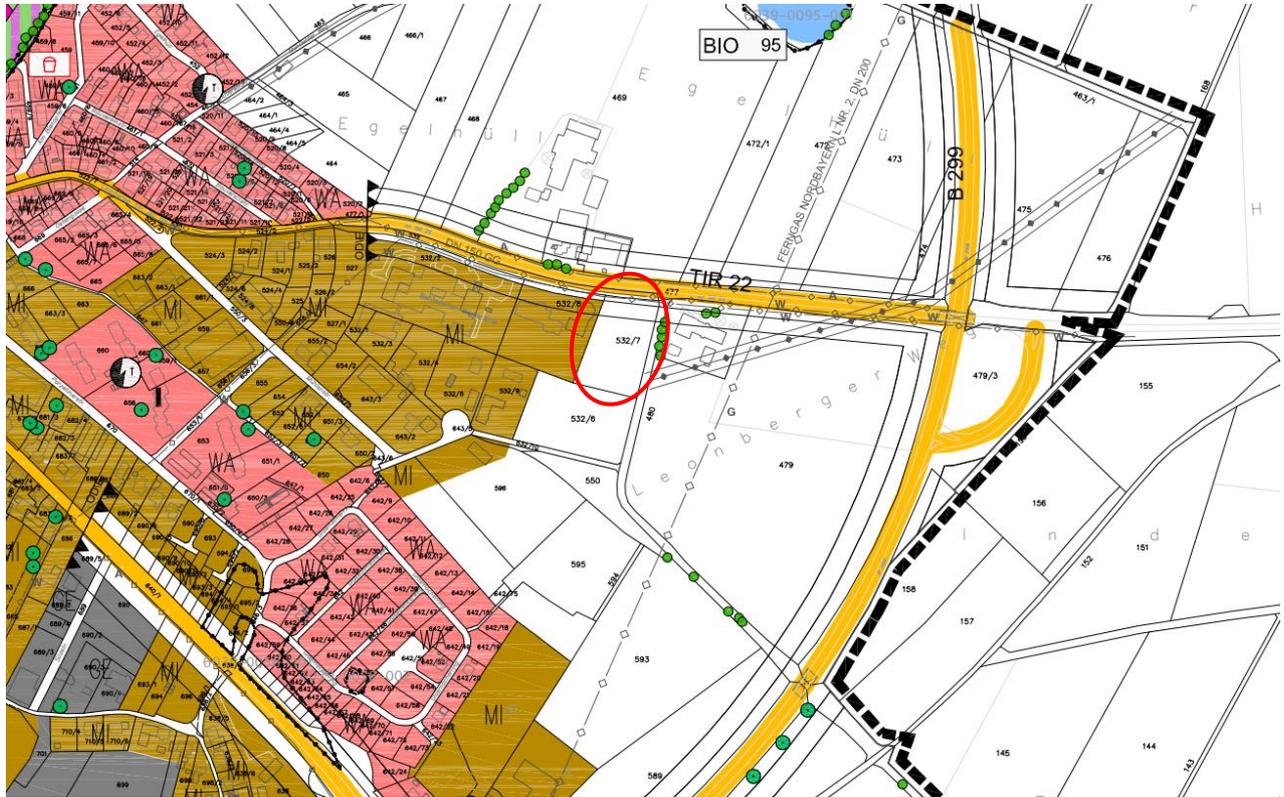
---

8.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	19
<b>8.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>19</b>
<b>8.4</b>	<b>Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....</b>	<b>20</b>
8.4.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit .....	20
8.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt .....	20
8.4.3	Schutzgut Fläche und Boden .....	20
8.4.4	Schutzgut Wasser .....	21
8.4.5	Schutzgut Klima/Luft .....	21
8.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	21
8.4.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	22
8.4.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	22
8.4.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	22
<b>8.5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>22</b>
8.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	22
8.5.2	Maßnahmen zur Kompensation.....	22
<b>8.6</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>23</b>
8.6.1	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.....	23
<b>8.7</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>23</b>
8.7.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung .....	23
8.7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	23
8.7.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	23
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>24</b>
<b>10.</b>	<b>Quellenangaben .....</b>	<b>25</b>

# 1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

## 1.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich, in der Fassung vom 02.04.2007, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

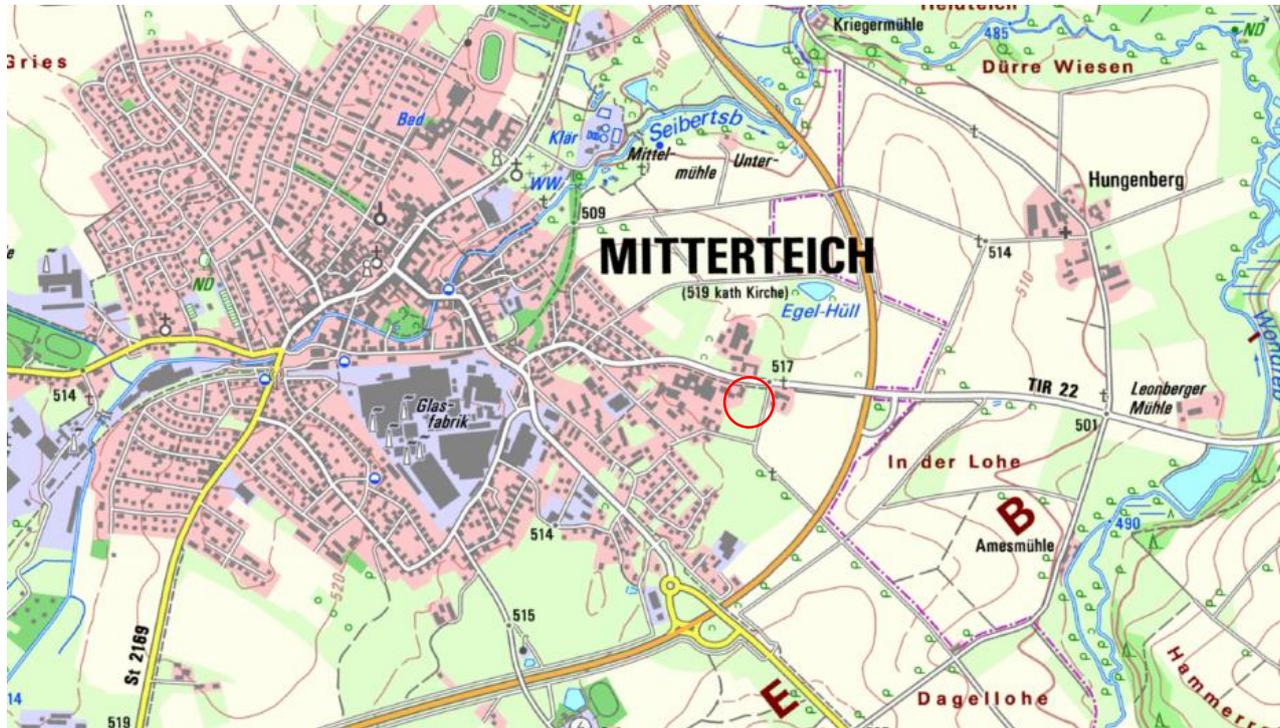


Darstellung der 12. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mitterteich

## 1.2 Lage und Dimension des Änderungsbereiches

Die Änderungsfläche befindet sich im Außenbereich, im Osten der Stadt Mitterteich im Landkreis Tirschenreuth.

Der Änderungsbereich wird von Flächen für die Landwirtschaft zu gemischten Bauflächen geändert und beträgt insgesamt ca. 0,6 ha.



Topographische Karte, rot = Planungsgebiet, Quelle: BayernAtlasPlus

Die am Ortsrand liegende Änderungsfläche ist unbebaut und unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Im Westen schließen bestehende Mischgebietsflächen, mit einer Reha-Einrichtung, an den Geltungsbereich an. Östlich angrenzend an das Erweiterungsgebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof. Im weiteren Umfeld befinden sich vor allem landwirtschaftliche Flächen. Nördlich, gegenüber der Leonberger Straße befindet sich ein Handwerksbetrieb. Die vorliegende 12. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das Flurstück 532/7, der Gemarkung Mitterteich.

## 1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung, Raumordnung

Die Stadt Mitterteich ist im **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (Stand 2023) gemeinsam mit Wiesau als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

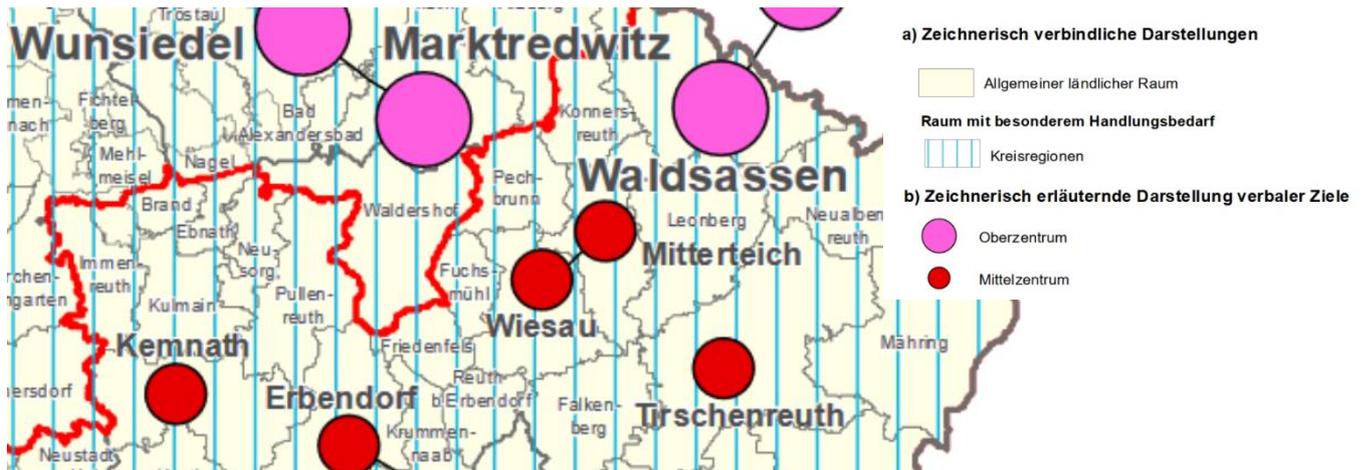


Abb.: aus Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020, Strukturkarte

Im LEP werden bezogen auf die Stadt Mitterteich folgende Ziele genannt:

*Ziel 3.2 LEP: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

Die Zielkonformität ist in der Bedarfsdarlegung dargestellt.

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

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht diesen Grundsatz.

*Ziel 3.3 LEP: neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Die Bauflächen sind an den vorhandenen Siedlungsteil angebunden.

*Grundsatz 5.1: Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, vor allem für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht diesen Grundsatz.

Ziel der Änderung und Erweiterung ist die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen und damit die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Mitterteich.

Landesplanerisch ist Mitterteich zusammen mit Wiesau als Mittelzentrum zu werten.

Damit übernimmt die Stadt Versorgungsfunktionen für einen größeren Nahbereich zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs mit Gütern und Dienstleistungen. Im Regionalplan werden bezüglich der Stadt Mitterteich folgende Ziele formuliert:

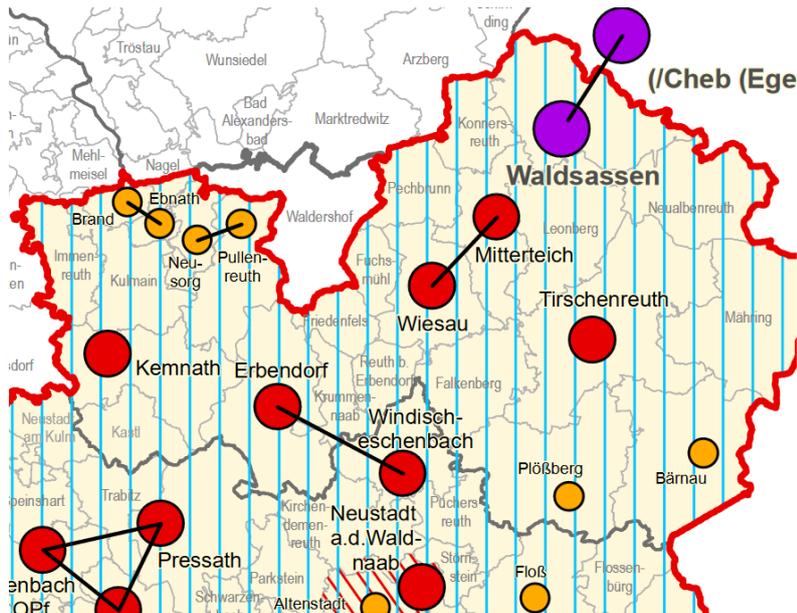


Abb.: aus Regionalplan Region Oberpfalz Nord, Strukturkarte, Stand 01. Juni 2022

## II Siedlungswesen

### 1 Siedlungsstruktur

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

## IV Wirtschaft

### 1 Leitbild, regionale Wettbewerbsfähigkeit

Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und vor allem durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden.

Das nächstgelegene Oberzentrum bildet die Stadt Waldsassen zusammen mit der Stadt Cheb/Eger in ca. 7 km nordöstlicher Entfernung.

Die vorliegende Bauleitplanung steht im Einklang mit den bestehenden und den in Aufstellung befindlichen landesplanerischen Vorgaben.

## 1.4 Ziel und Zweck der Planung

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine für die Stadt Mitterteich wichtige Freifläche am Ortsrandbereich, welche für eine Erweiterung für eine gemischte Nutzung optimiert werden soll.

Ziel der projektveranlassten Änderung ist die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen und damit die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Mitterteich.

Da aktuell der zur Verfügung stehende Baugrund für Mischbebauung, welcher sich bereits im Eigentum der Stadt Mitterteich befindet, sehr knapp ist, muss die Stadt dringend Erweiterungsflächen ausweisen.

Im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist es daher erforderlich, ca. 0,6 ha der bisherigen Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen zu ändern.

Es ist eine deutliche Steigerung der Nachfrage nach Wohnnutzungen und Gewerbeflächen zu verzeichnen. Gerade für den Änderungsbereich liegt bereits eine konkrete Bauanfrage vor, welche direkt nach der Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplanes auch umgesetzt werden könnte.

## **1.5 Planungsalternativen**

Alternativen bestehen aufgrund des konkret bestehenden Vorhabens derzeit nicht. Geeignete, unbebaute Mischgebietsflächen stehen im Stadtgebiet derzeit nicht zur Verfügung. Die im FNP als Mischgebietsflächen dargestellten, derzeit noch unbebauten Flächen liegen teilweise ebenfalls im Außenbereich oder sind aufgrund der Größe, der Lage, des Grundstückszuschnitts oder der Erreichbarkeit ungeeignet.

Alternativ bestünde die Möglichkeit, die Fläche auf dem Flurstück 532/7 Gemarkung Mitterteich weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen. Bei dieser Variante wäre eine Entwicklung der gemischten Bauflächen in benachbarten Gemeindegebieten eine mögliche Folge.

Aufgrund der konkret vorliegenden Anfrage einer gemischten Bebauung auf der Flur Nr. 532/7, welche den Vorstellungen der Stadt entspricht, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

### **1.5.1 Vorrang der Innenentwicklung - Baulücken**

Bei den klassischen Baulücken, sind einige Grundstücke für das geplante Vorhaben aufgrund der Größe eher ungeeignet oder liegen in einem Allgemeinen Wohngebiet. Hier gestaltet sich die Vereinbarkeit mit der geplanten Mischnutzung, aufgrund der Schutzwürdigkeit des Wohngebiets, schwierig. Die größeren Freiflächen, welche vor allem im Außenbereich liegen, sind aufgrund der Lage oder der Nähe zu Gewässern nicht mit den Bauvorhaben vereinbar. Die sonstigen gekennzeichneten unbebauten Flächen sind, wie durch Schreiben vom Jahr 2020 ermittelt, durch fehlende Abgabebereitschaft nicht verfügbar.



Klassische Baulücken (Auswertungsstand 06.09.2023), – Bauverwaltung VG Mitterteich, o. M., Einige dargestellte Grundstücke liegen nur mit einer Teilfläche im Innenbereich oder überplanten Gebieten. Bei einigen Grundstücken ist die Erschließung nicht gesichert.

### 1.5.2 Innenentwicklungspotenziale Mischgebietsflächen

Die Stadt Mitterteich ist stets bemüht ihre Innenentwicklungspotenziale auszuschöpfen, weswegen ihr Kataster auch regelmäßig aktualisiert wird. Mit Erfassungsstand vom 06.09.2023 wurden insgesamt 18 Innenentwicklungspotenziale für Mischgebietsflächen diagnostiziert. Diese stehen aufgrund verschiedener Gründe derzeit nicht zur Verfügung. Ein Großteil der Flächen ist schlichtweg zu klein für die vorgesehene Mischgebietsentwicklung, andere Ausschlussgründe sind beispielsweise die Lage im Überschwemmungsbereich oder entgegenstehende Absichten der jeweiligen Grundstückseigentümer.



Ausschnitt Innenentwicklungspotenziale Mischgebietsflächen = Karoschraffur (Auswertungsstand 06.09.2023) – Bauverwaltung VG Mitterteich, o. M.

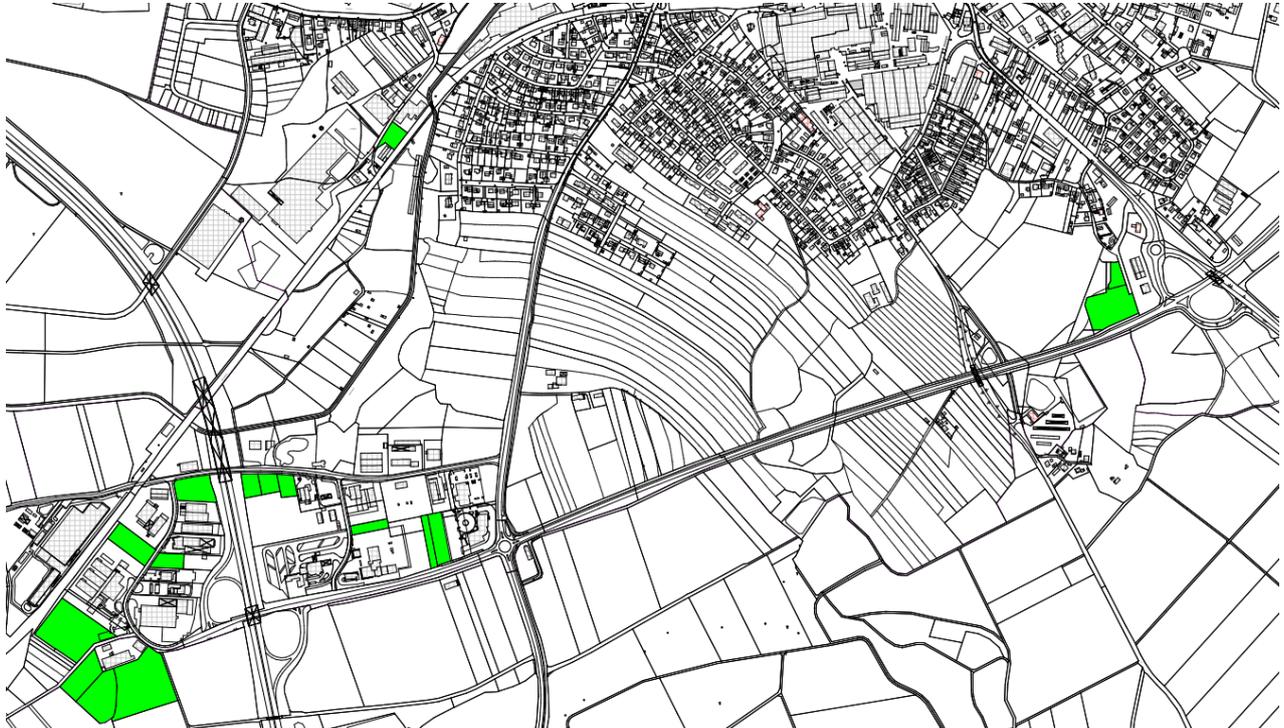
Flurstück	Flurstückslage	Größe	Baulandtyp	Beschreibung	Nutzungsart	Baurecht
Mitterteich-0-914/2	Nähe Wiesauer Straße	2.239,00	Baulücke kl		Mischgebiet	Innenbereich nat
Mitterteich-0-524/3	Nähe Mühlenstraße	2.029,00	Baulücke kl		Mischgebiet	B-Plan
Mitterteich-0-655	Nähe Mühlenstraße	837,00	Baulücke kl		Mischgebiet	B-Plan
Mitterteich-0-526/2	Nähe Mühlenstraße	779,00	Baulücke kl		Mischgebiet	B-Plan
Mitterteich-0-525	Nähe Mühlenstraße	733,00	Baulücke kl		Mischgebiet	B-Plan
Mitterteich-0-935	Nähe Marktedwitzer S	3.312,00	Baulücke kl	Nur Teilfläche	Mischgebiet	Innenbereich nat
Mitterteich-0-1165/2	Nähe Marktedwitzer S	499,00	Baulücke kl		Mischgebiet	Innenbereich nat
Mitterteich-0-1292/1	Nähe Marktedwitzer S	1.584,00	Baulücke kl		Mischgebiet	Innenbereich nat
Mitterteich-0-1165	Nähe Marktedwitzer S	970,00	Baulücke kl		Mischgebiet	Innenbereich nat
Mitterteich-0-1293	Nähe Hüblteichstraße	563,00	Baulücke kl		Mischgebiet	Innenbereich nat
Mitterteich-0-46	Nähe Heurangweg	838,00	Baulücke kl		Mischgebiet	Innenbereich nat
Mitterteich-0-952	Nähe Gartenstraße	3.042,00	Baulücke kl		Mischgebiet	Baurecht prüfen
Mitterteich-0-855/3	Nähe Elsa-Brandström	1.095,00	Baulücke kl		Mischgebiet	Innenbereich nat
Mitterteich-0-956/10	Nähe Bräugasse	1.161,00	Baulücke kl		Mischgebiet	B-Plan
Mitterteich-0-654/2	Mühlenstraße 7	1.554,00	Baulücke kl		Mischgebiet	B-Plan
Mitterteich-0-964/22	Molwitzstraße 3a	647,00	Baulücke kl		Mischgebiet	B-Plan
Mitterteich-0-964/26	Molwitzstraße 3	647,00	Baulücke kl		Mischgebiet	B-Plan
Mitterteich-0-703/7	Großensterzer Straße	623,00	Baulücke kl		Mischgebiet	Innenbereich nat
<b>Gesamtfläche:</b>		<b>23.152,00</b>				

Liste von Entwicklungspotenzialen – Bauverwaltung VG Mitterteich, o. M.

### 1.5.3 Innenentwicklungspotenziale Gewerbeflächen

Die aufgezeigten Gewerbebaulücken im Südwesten sind für die Mischnutzung (Wohnen + Arbeiten), aufgrund der Lage im bzw. angrenzend an ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet nicht geeignet. Die einzelne Bauparzelle nördlich davon, ist aufgrund der Größe von lediglich ca. 2.200 m<sup>2</sup> un-zweckmäßig.

Die Baulücke im Osten (ca. 11.000 m<sup>2</sup>) liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans GE GBF „Tirschenreuther Straße – Kreisverkehr B 15/B 299“, welcher Gewerbegebiet festsetzt. Eine Vereinbarkeit mit der vorgesehen Wohnnutzung, wäre hier nur beschränkt (ausnahmsweise Betriebsleiterwohnungen) möglich. Zudem liegt derzeit eine Anfrage zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes vor.

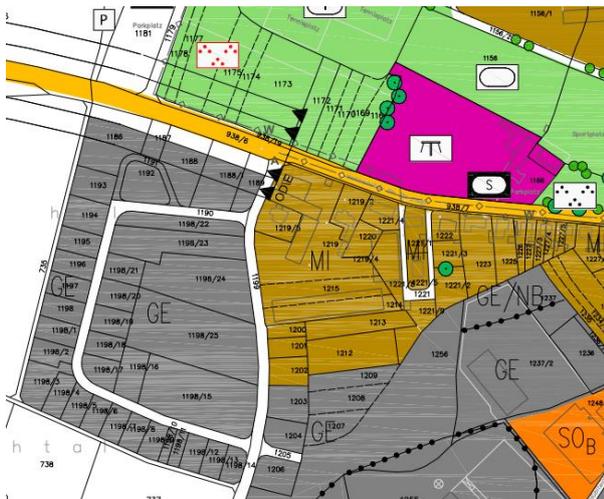


Ausschnitt gewerbliche Baulücken im Stadtgebiet Mitterteich (Auswertungsstand 06.09.2023) – Bauverwaltung VG Mitterteich, o. M.

#### 1.5.4 Potenzielle Mischbauflächen nach Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält nur an wenigen Stellen bisher unbebauten und unbeplante Mischbauflächen.

##### Mischbaufläche Mitterteich West an der Oberteicher Straße



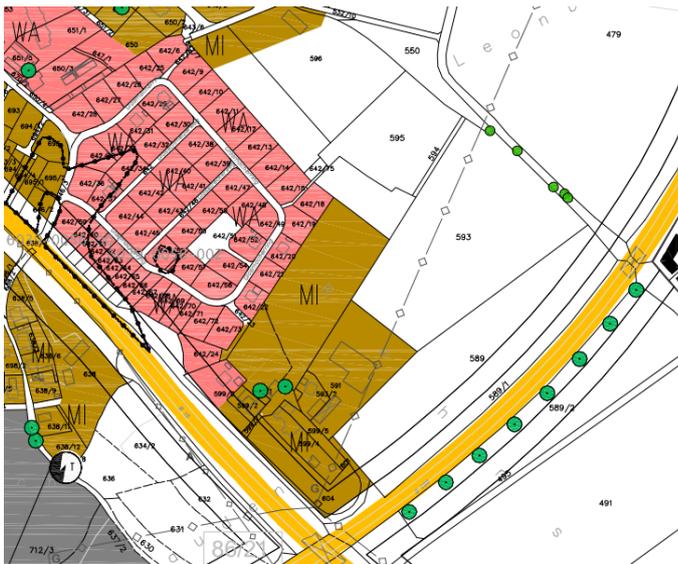
Die bisher unbebauten, unbeplanten Flächen sind für die projektveranlasste Entwicklung zu klein.

### Mischbaufläche Mitterteich Ost An der Großensterzer Straße:



Unbebaut, unbeplant jedoch derzeit nicht verfügbar.

### Mischbaufläche Mitterteich Ost Am Glasmacherring:



Unbebaut, unbeplant jedoch derzeit nicht verfügbar

## 1.5.5 Zusammenfassung

Der aktuell zur Verfügung stehende Baugrund für Mischbebauung, welcher sich bereits im Eigentum der Stadt Mitterteich befindet, ist sehr knapp.

Mit der vorliegenden Deckblattänderung wird das Ziel verfolgt, flächensparende sowohl Wohnnutzungen wie auch mischgebietsverträgliche Gewerbenutzungen am direkten Ortsrand ohne zusätzliche Infrastruktureinrichtungen zu entwickeln.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass eine deutliche Steigerung der Nachfrage nach Wohnnutzungen und Gewerbeflächen zu verzeichnen ist. Gerade auch für den Änderungsbereich liegt

bereits eine konkrete Bauanfrage vor, welche direkt nach der Änderung der Bauleitplanung auch umgesetzt werden soll.

## **2. Erschließung, Versorgungseinrichtungen**

### Verkehr/ Erschließung/ Weitere Sparten

Über die bestehende Versorgungsleitung in der Leonberger Straße kann die Wasserversorgung sichergestellt werden.

Im Umfeld der Änderungsfläche befinden zudem die Staatsstraße TIR 22 sowie die Bundesstraße 299. Somit ist die Planungsfläche auch an das überregionale Straßennetz angebunden.

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

Durch eine neue Grundstücksgrenze (Flur Nr. 532/11), an der Westseite des Plangebiets ist eine zukünftige Erreichbarkeit für das Flurstück Nr. 532/6, von der Leonberger Straße aus gegeben.

### Wasserversorgung und Entwässerung

Die Wasserversorgung wird über einen Anschluss an die bestehenden Leitungen sichergestellt.

Die *Entwässerung* ist über den vorhandenen Mischwasserkanal, welcher das Abwasser zur Kläranlage der Stadt Mitterteich weiterleitet, möglich. Im Prognose-Zustand des Berechnungsplans aus der hydrodynamischen Kanalnetzüberrechnung aus dem Jahr 2000 wurde die jetzigen Erweiterungsflächen (Fl.Nr. 532/7) bereits für das Mischwasserkanalsystem berücksichtigt. Aufgrund der in Mitterteich vorhandenen, bindigen tonigen Böden kann man nur von einer sehr geringen bis keiner Versickerungsfähigkeit ausgehen.

### Stromversorgung

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

### Telekommunikation

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

### Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Abstimmung mit Kreisbrandrat erfolgte im Laufe des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens.

## **3. Auswirkungen der Planung, Bodenordnung**

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Boden, Luft und Klima, Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und Sachgüter werden gesondert im Umweltbericht behandelt.

## **4. Denkmalschutz**

Nach Informationen gem. der Sachdatenbank des BayernAtlasPlus liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

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

## 5. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet wird bisher geringfügigem Lärm von der im Umfeld liegenden Kreis- bzw. Staatsstraße ausgesetzt sein. Die Kreisstraße soll zur Ortsstraße abgestuft werden.

Aufgrund des Dachdeckerbetriebs nördlich des Geltungsbereichs sind ebenfalls Immissionen auf das Planungsgebiet zu erwarten.

Um größere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu verhindern wurde auf Bebauungsplanebene ein Schall- sowie Geruchsgutachten erstellt und in die Planunterlagen eingearbeitet.

### Verkehrslärm

Im Plangebiet werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet sowohl zur Tagzeit als auch in der ungünstigsten vollen Nachtstunde innerhalb des Geltungsbereichs vollumfänglich eingehalten.

### Gewerbelärm

Zur Beurteilung des anlagenbedingten Lärms durch den nördlich liegenden Gewerbebetriebs (Bedachungen) wurde eine Betriebsbesichtigung sowie eine Aufnahme der Betriebscharakteristik durchgeführt. Die Lärmbelastungen auf dem Plangebiet wurden so ermittelt, dass am Bestand der Physiotherapiepraxis „Stiftland Reha Haas“ der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet zur Tagzeit vollständig ausgeschöpft wird. Der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet wird zur Tagzeit in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets überschritten.

In der Abwägung kam die Stadt zum Ergebnis, dass durch Spiegelung von zwei geplanten, gewerblich genutzten Gebäuden im Nordteil des Grundstückes dasjenige Gebäude, das über keinen Personenaufenthalt verfügt, im nordwestlichen Bereich am besten platziert ist. Um eine klare Konfliktvermeidung zu erreichen, erfolgt im Bebauungsplan der Ausschluss schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 sowie der Ausschluss von weiteren Nutzungen, die aufgrund der Lärmbelastung in diesem Bereich nicht geeignet sind.

## 6. Bodenordnung, Auswirkungen der Bauleitplanung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

## 7. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

### 7.1.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft mit zukünftiger Darstellung als gemischte Bauflächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### 7.1.2 Ausgleichsbedarf

Der Kompensationsfaktor für das Planungsgebiet lässt sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen oder durch eine andere, sachgerechte Methode ermitteln. Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt eine detaillierte, sachlich angemessene Methode zur Bilanzierung des Zustandes vor und nach der Bauleitplanung. Die überschlägige Ermittlung auf Grundlage des Leitfadens ergibt:

Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	gesamter Ausgleichsflächenumfang
0,6 ha	0,3*	<b>0,2 ha</b>

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

\*gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003) wird die Fläche aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades  $GRZ > 0,35$  mit möglichen Vermeidungsmaßnahmen dem Typ A I, hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad im mittleren Bereich (Faktorspanne 0,3 bis 0,6) zugeordnet. Der Faktor an der unteren Grenze kann angesetzt werden, da der Bebauungsplan weitgehend Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und der Nachhaltigkeitsziele beinhaltet.

Nach Orientierung des einschlägigen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ und unter Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung (30 %) beim Ökoflächenkonto ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs damit **ca. 0,1 ha**.

Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt der erforderlichen Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) 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.

Eine Auswertung der ASK-Daten erfolgt im weiteren Verfahren.

Nach den Übersichtsbegehungen wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Arten festgestellt.

Eine gesonderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung derzeit nicht vorgesehen.

## **8. Umweltbericht**

### **8.1 Einleitung**

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.

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 angemessener Weise verlangt werden kann. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an der vorliegenden Planung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der geplanten Bauleitplanung 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.

#### **8.1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung**

Um eine für die Stadt projektveranlasste gemischte Baufläche am östlichen Ortsrand, im direkten Anschluss an die bestehende Siedlung entwickeln zu können, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Fläche ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,6 ha.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird auf Ebene des Bebauungsplans ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

#### **8.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, Rechnung getragen werden. Hier ist auch das Erneuerbaren-Energien-Gesetz- EEG 2017 zu erwähnen, welches im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglichen soll.

Im § 1 Bundesnaturschutz BNatSchG wird als wichtiges Ziel, auch in Verantwortung für künftige Generationen, die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt genannt. Konkretisiert wird diese Aussage im Absatz 3, da für die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ sind.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG ist durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung das Schutzgut Wasser als Lebensgrundlage von Mensch, Flora und Fauna zu schützen.

Das Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG verfolgt den Zweck die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Auch § 1a BauGB greift den Schutzzweck des Schutzgutes Boden auf, da generell mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll

### **8.1.3 Ziele des Landschaftsplans**

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die vorliegende Änderung werden ca. 0,6 ha Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen geändert.

Eine Änderung an den Zielen des Landschaftsplans erfolgt nicht.

### **8.1.4 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne**

Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. dem Verfasser nicht bekannt.

Für die Stadt Mitterteich sind dem Planverfasser keine Gestaltungsfibeln bekannt.

Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Tirschenreuth sind ebenfalls nicht betroffen, da weder Wald, Fließgewässer noch Sandgebiete von der vorliegenden Bauleitplanung betroffen sind.

### **8.1.5 Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes**

Es liegen keine Schutzgebiete nach BNatSchG/BayNatSchG vor.

Auf der Fläche sind keine amtlich kartierten Biotope vermerkt.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wondreb zwischen Leonberg und Waldsassen“ liegt ca. 1,5 km entfernt, in östlicher Richtung des Geltungsbereiches.

## **8.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

### **8.2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Die am Ortsrand liegende Erweiterungsfläche ist unbebaut und unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Im Westen schließen bestehende Mischgebietsflächen an den Änderungsbereich an. Östlich angrenzend an die Änderungsfläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof. Im weiteren Umfeld befinden sich vor allem landwirtschaftliche Flächen. Nördlich befindet sich ein Handwerksbetrieb.

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. 280 m Entfernung. Eine Bahntrasse ist nicht vorhanden.

Direkt nördlich der Erweiterungsfläche verläuft der von Leonberg nach Mitterteich führende Radweg, dieser wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Geltungsbereich hat keine über das übliche Maß hinaus reichende Bedeutung für die Erholungsnutzung, da derzeit eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet.

### **8.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Besondere Artenvorkommen sind aufgrund der eingeschränkten Lebensräume im Änderungsbereich sowie der Nutzungen und Vorbelastungen (Straßen, Siedlungen) nicht zu erwarten. Es wird derzeit von einem durchschnittlichen Artenspektrum des Siedlungsbereiches innerhalb des Änderungsbereiches ausgegangen. Die vorhandene brachliegende Flächen lässt auf keine Bereiche nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG innerhalb des Planbereiches schließen.

Eine gesonderte Erhebung von Tier- und Pflanzenarten durch einen Biologen ist für die vorliegende Planung nicht veranlasst.

### **8.2.3 Schutzgut Boden und Fläche**

Die Flächen sind unversiegelt mit Dauerbewuchs. Laut BayernAtlasPlus liegen lehmige Böden (L6V) mit einer geringen Ertragsfähigkeit vor.

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.

### **8.2.4 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nächstgelegenes Oberflächengewässer ist der Teich „Egel-Hüll“ 300 m nördlich sowie der Seibertsbach weiter nördlich des Erweiterungsgebiets.

Die Änderungsfläche liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und wassersensiblen Bereichen.

Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers sowie eine hydrogeologische Beurteilung des Untergrundes (Baugrunduntersuchung mit der Erkundung von Grund- oder Schichtenwasser) liegen für den Änderungsbereich derzeit nicht vor. Vorbelastung für das Grundwasser bestehen durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung.

### **8.2.5 Schutzgut Klima und Luft**

Der Änderungsbereich liegt am Ortsrand der Stadt Mitterteich und ist von zwei Seiten bebaut.

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

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammlgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen sowie die landwirtschaftliche Nutzungen.

### **8.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Die Änderungsfläche liegt im östlichen Teil der Stadt Mitterteich und ist bereits von zwei Seiten bereits mit Bebauung eingegrenzt. Die Flächen sind relativ eben.

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.

### **8.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Nach Informationen gem. der Sachdatenbank des BayernAtlasPlus liegen innerhalb des Änderungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

### **8.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nicht anzunehmen.

## **8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Deckblattänderung bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Flächen würden weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Eine Änderung bzw. die Flächenverschiebung der Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen von insgesamt ca. 0,6 ha, bliebe aus.

## **8.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf die nach die zur Deckblattänderung möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### **8.4.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit**

Durch die Deckblattänderung, werden 0,6 ha der Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen geändert.

Aufgrund der Änderung, ist mit weniger Emissionen aufgrund der ausbleibenden landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche zu rechnen. Gleichzeitig sind allerdings Emissionen, durch mischgebietsverträgliche Betriebe eine mögliche Folge. Im von der Stadt beauftragten Geruchsgutachten konnte festgestellt werden, dass keine erheblichen Geruchsbelästigungen innerhalb des Plangebiets zu erwarten sind.

Auf den Geltungsbereichs wirken Geruchs- und Lärmimmissionen aus den umliegenden Nutzungen (Straße, Dachdeckereibetrieb, Landwirtschaft) ein.

Im von der Stadt beauftragten Geruchsgutachten konnte festgestellt werden, dass keine erheblichen Geruchsbelästigungen innerhalb des Plangebiets zu erwarten sind.

Aufgrund des Abstandes sowie der Abschirmungsverhältnisse im Norden und der Eigenabschirmung durch die Gebäudestellung des landwirtschaftlichen Betriebs ist aus Sicht des Gutachters keine erhöhte Lärmbelastung aufgrund des landwirtschaftlichen Lärms auf das Plangebiet zu erwarten.

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

Es wird zu einer unbedeutenden Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen innerhalb und im Umkreis des Änderungsbereiches kommen. Durch die Deckblattänderung auf Flächennutzungsplanebene ist es grundsätzlich möglich, dass neue Gebäude entstehen.

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

Im Zuge der Änderung kommt es auf Ebene des Flächennutzungsplans zu einer Vergrößerung der gemischten Bauflächen.

Durch die zukünftige mögliche Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume weiter verändert. Der Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche ist unvermeidbar. Gegenüber den bisherigen offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen. Auswirkungen sind durch die Veränderung der Lebensraumsituation zu erwarten.

Auf Ebene des Bebauungsplans werden durch Festlegung einer Mindestbegrünung, sowie des Erhalt und der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung mit heimischen Gehölzen neue Habitate entstehen. Eine Erhöhung der biologischen Vielfalt ist nicht zu erwarten.

### **8.4.3 Schutzgut Fläche und Boden**

Aufgrund der Deckblattänderung im Änderungsbereich, werden ca. 0,6 ha der Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen geändert.

Aufgrund der Änderung im Flächennutzungsplan ist es möglich, dass auf der im FNP dargestellten Landwirtschaftsfläche größere Gebäude entstehen sowie eine erhöhte Versiegelung, mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 eintritt.

Durch den mit der Deckblattänderung einhergehenden zulässigen, höheren Versiegelungsgrad im Änderungsbereich kann gegebenenfalls weniger Regenwasser versickern. Dies kann an heißen Tagen zu einer stärkeren Erwärmung der Umgebung führen.

Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion, etc.) verlieren.

#### **8.4.4 Schutzgut Wasser**

Durch die Änderung von insgesamt ca. 0,6 ha Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen, kommt es auf den gesamten Änderungsbereich gesehen, zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Durch die insgesamt, mit der Deckblattänderung einhergehenden höheren Versiegelung, werden sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Plangebiet erhöhen. Es werden sich negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate ergeben. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Dauerhafte Oberflächengewässer liegen im Änderungsbereich nicht vor.

#### **8.4.5 Schutzgut Klima/Luft**

Die mit der Änderung einhergehende Erhöhung der versiegelten Fläche, wirkt sich negativ auf das Mikroklima aus. 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 Betrieb. 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.

Zusätzliche Belastungen der Luftqualität durch Heizungsabgase, Lüftungen oder Kühlungen und Fahrzeugverkehr sind als weitere Beeinträchtigungen für die angrenzenden Nutzungen zu nennen.

Es sind aufgrund der Lage keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen können sich zusätzliche Erwärmungen ergeben, die durch Schaffung von klimafördernden Strukturen (Grünflächen, Pflanzbindungen) minimiert werden können.

Im Untersuchungsgebiet (Änderungs- und Einwirkbereich) bestehen bisher bereits Vorbelastungen durch öffentliche Straßen, sowie gemischte und landwirtschaftliche Nutzungen.

#### **8.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Im direkten Umfeld der Änderungsfläche bestehen bereits Vorbelastungen durch Straßen, Landwirtschafts- und gemischte Bauflächen.

Aufgrund der Deckblattänderung ist mit einer optischen Veränderung auf die direkt angrenzenden, landwirtschaftlich und gemischt genutzten Parzellen durch die zukünftige Bebauung zu rechnen.

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortsbereiches wird im direkten Umfeld lediglich geringfügig ergänzt. Die Wahrnehmung ist bereits von gemischten Bauflächen vorgeprägt, die Erweiterungsfläche wird sich in das westlich bestehende Gebiet entsprechend eingliedern.

Hohe Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die möglichen Baukörper nicht zu erwarten, da diese im näheren Umfeld bereits vorhanden sind.

Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf schützenswerte Landschaftsteile.

#### **8.4.7 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.

#### **8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

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

Bei Nichtdurchführung der Deckblattänderung würde es auf Ebene des Flächennutzungsplanes bei der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft bleiben. Die Flächenverschiebung der Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen blieben aus.

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

#### **8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan möglich bzw. bereits im Parallelverfahren auf Bebauungsplanebene vorgesehen:

- Festsetzung ortstypischer Dachfarben und -formen
- Festsetzung maximal zulässiger Wand- und Firsthöhen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen auf das unbedingt notwendige Maß
- Beschränkung der max. zulässigen Versiegelungen
- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Festsetzung zu Bindungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung zur zulässigen Leuchtmittelverwendung
- Festsetzungen zur zulässigen Einfriedung

#### **8.5.2 Maßnahmen zur Kompensation**

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für das Baugebiet kann vom Ökokonto der Gemeinde Mähring abgebucht werden. Hier handelt es sich um die Flurnummer 713 der Gemarkung Mähring. Die Fläche wird durch die Gemeinde bereitgestellt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Aufgrund der ökologischen Verzinsung beim Ökoflächenkonto können die erforderlichen Ausgleichsflächen um 30 % reduziert werden. Somit ergeben sich ca. 0,1 ha.

## **8.6 Planungsalternativen**

Planungsalternativen ergeben sich aufgrund der relativ geringen Fläche des Änderungsgebiets keine.

### **8.6.1 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

## **8.7 Zusätzliche Angaben**

### **8.7.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Geringfügige oder nicht erhebliche Auswirkungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht behandelt. Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten.

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

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

Keine wesentlichen Schwierigkeiten.

Angaben zu Altlasten, Kampfmittelreste, Grundwassertand, Bodenaufbau liegen dem Planverfasser nicht vor.

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

Die Überwachung erfolgt nach verbindlicher Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung der Stadt Mitterteich sowie die Bauaufsichtsbehörde.

Die Überprüfung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden.

Erhebliche Auswirkungen der Neuausweisung können sich für das Orts- und Landschaftsbild und auch für die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere und Pflanzen ergeben.

Gemeinden haben nach § 4c BauGB (Monitoring) die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um so nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen nach Durchführung des Monitoring zu ergreifen. Die Gemeinden sind als Träger des Bauleitplanverfahrens (kommunale Planungshoheit) zuständig.

Die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden sind verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren. Demnach können die Gemeinden die Informationen der Behörden nach § 4c Satz 2 BauGB und § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

## 9. Zusammenfassung

Die vorliegende Bauleitplanung dient dazu, eine wichtige, an ein bestehendes Mischgebiet angrenzende Fläche, am Ortsrandbereich von Mitterteich, für eine zeitgemäße Erweiterung mit Wohnbebauung inklusive Gewerbeflächen nutzbar zu machen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ist vorgesehen, dass die im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft der realisierbaren Entwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung angepasst werden. Somit ist die Änderung in eine gemischte Baufläche notwendig.

Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplans beträgt ca. 0,6 ha.

Die am Ortsrand liegende Änderungsfläche ist unbebaut und unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Im Westen schließen bestehende Mischgebietsflächen an den Geltungsbereich an. Östlich angrenzend an das Erweiterungsgebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof. Im weiteren Umfeld befinden sich vor allem landwirtschaftliche Flächen. Nördlich befindet sich ein Handwerksbetrieb.

Größere Auswirkungen aufgrund der Flächennutzungsplanänderung und der damit einhergehenden geringfügigen Erhöhung der gemischten Bauflächen im aktuellen FNP sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht grundsätzlich entgegen.

Die Deckblattänderung ist erforderlich, da eine Realisierung der in der vorbereitender Bauleitplanung dargestellten Flächen auf Ebene des Bebauungsplanes nunmehr erfolgt.

## 10.Quellenangaben

- **BayernAtlasPlus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020**
- **Regionalplan Region Oberpfalz-Nord**