

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

VI/2 „Mühlenstraße“

3. Änderung/ Erweiterung

Begründung



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
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Begründung zur Fassung vom 01.07.2024, redaktionell klargestellt mit Beschluss vom 30.07.2024

Inhaltsverzeichnis Begründung

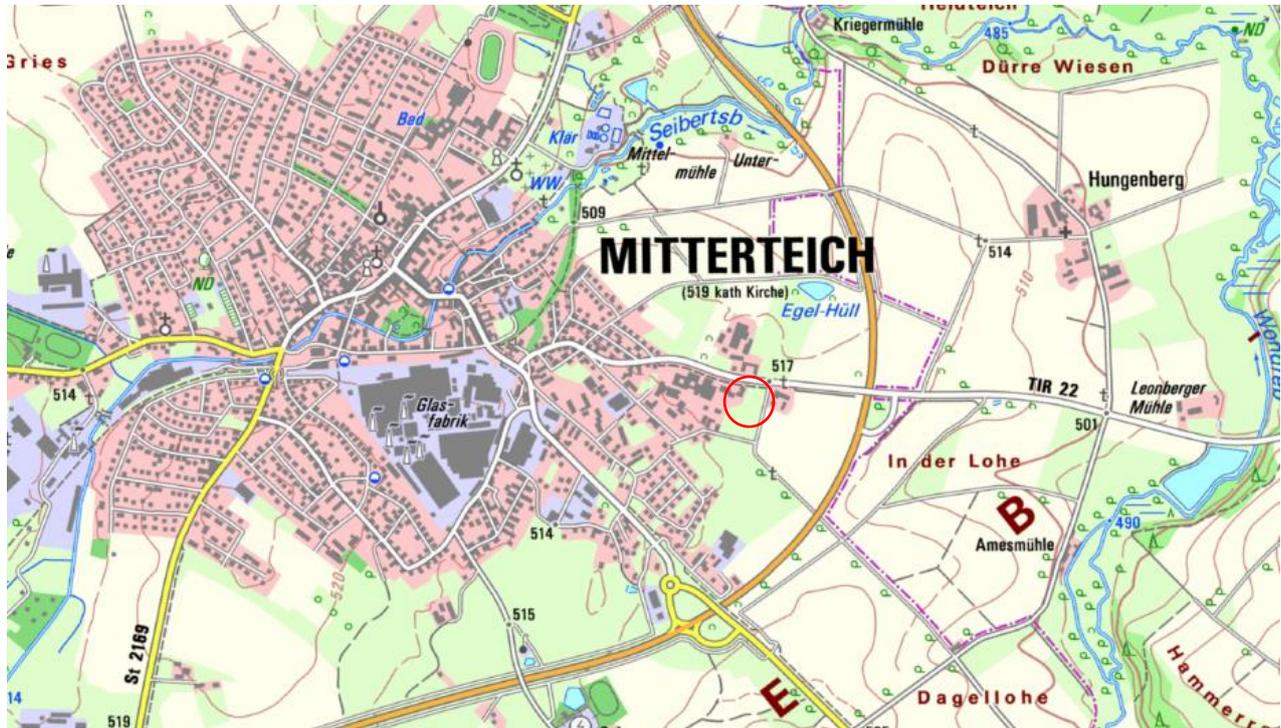
1.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	4
1.1	Lage und Dimension des Planungsgebiets, Ausgangssituation	4
1.2	Erforderlichkeit der Planung, Verfahrenswahl.....	4
1.3	Ziel und Zweck der Planung	5
1.4	Alternativen.....	5
1.5	Inhalt der Planung.....	6
1.6	Bedarfsdarlegung	6
1.6.1	Einwohnerentwicklung, Beschäftigtenentwicklung, Gewerbesteuer.....	6
1.6.2	Vorrang der Innenentwicklung - Baulücken.....	8
1.6.3	Innenentwicklungspotenziale Mischgebietsflächen.....	9
1.6.4	Innenentwicklungspotenziale Gewerbeflächen	10
1.6.5	Potentielle Mischbauflächen nach Flächennutzungsplan	11
1.6.6	Zusammenfassung	12
2.	Landes- und Regionalplanung / Raumordnung	13
3.	Vorbereitende Bauleitplanung, Entwicklungsgebot	14
4.	Erschließung, Versorgungseinrichtungen.....	15
5.	Denkmalschutz	16
6.	Immissionsschutz	16
7.	Bodenordnung, Auswirkungen der Bauleitplanung.....	18
8.	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	18
8.1	Leitziele der grünordnerischen Festsetzungen	18
8.2	Städtebaurechtliche Eingriffsregelung	18
8.2.1	Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen	19
8.2.2	Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs	19
8.2.3	Ausgleichsmaßnahmen	19
8.3	Artenschutzrechtliche Belange.....	20
9.	Umweltbericht.....	21
9.1	Einleitung	21
9.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	21
9.1.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen.....	21
9.1.3	Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans	22
9.1.4	Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne	22
9.1.5	Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes.....	22
9.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	22
9.2.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	22

9.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	23
9.2.3	Schutzgut Boden und Fläche	23
9.2.4	Schutzgut Wasser	23
9.2.5	Schutzgut Klima und Luft.....	23
9.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	24
9.2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter.....	24
9.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
9.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....	24
9.3.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit	24
9.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt	25
9.3.3	Schutzgut Fläche und Boden	25
9.3.4	Schutzgut Wasser	25
9.3.5	Schutzgut Klima/Luft	25
9.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	26
9.3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	26
9.3.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	26
9.3.9	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen.....	26
9.3.10	Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung	26
9.3.11	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung.....	26
9.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
9.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	26
9.4.2	Maßnahmen zur Kompensation.....	27
9.5	Planungsalternativen	27
9.5.1	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.....	27
9.6	Zusätzliche Angaben	27
9.6.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	27
9.6.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	27
9.6.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	27
	Allgemeine Hinweise zum Bebauungsplan.....	28
9.6.4	28	
10.	Zusammenfassung	30
11.	Quellenangaben	31
Anlage	31

1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1.1 Lage und Dimension des Planungsgebiets, Ausgangssituation

Die Änderungs- bzw. Erweiterungsfläche befindet sich im Außenbereich, im Osten der Stadt Mitterteich im Landkreis Tirschenreuth.



Topographische Karte, rot = Planungsgebiet, Quelle: BayernAtlasPlus

Die Flächen des bisherigen Bebauungsplan Änderung/ Erweiterung VI/2 „Mühlenstraße“ sind bis auf wenige Ausnahmen bereits vollständig bebaut. Die vorliegende 3. Änderung umfasst die Erweiterung um das Flurstück 532/7, 532/11 und die Verkehrsflächen Fl. Nr. 477 (Teilfläche) und 532 (Teilfläche) der Gemarkung Mitterteich.

Der Gesamtgeltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans des Mischgebiets (Ursprungsbebauungsplan inkl. 1. und 2. Änderung) umfasst ca. 77.610 m². Die Erweiterungsfläche der vorliegenden 3. Änderung umfasst insgesamt ca. 6.582 m².

1.2 Erforderlichkeit der Planung, Verfahrenswahl

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch, im Weiteren: BauGB). Dies ist (immer) regelmäßig dann der Fall, wenn

- die beabsichtigte oder die zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führt oder
- wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche räumliche Entwicklung zu ordnen.

Die Stadt Mitterteich beabsichtigt, den bisherigen Bebauungsplan durch eine weitere Parzelle zu erweitern, um die bisher ungenutzte, im direkten Anschluss an den Ortsrand liegende landwirtschaftliche Nutzfläche für eine am aktuellen Bedarf orientierte Bebauung nutzbar zu machen.

Die projektveranlasste Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da der Stadt eine konkrete Anfrage über gemischte Bauflächen vorliegt und derzeit keine bestehenden Potenziale mehr im Stadtgebiet vorhanden sind. Unter dem Planungsgrundsatz des flächensparenden Bauens werden zudem wenige Festsetzungen für eine optimale, flächensparende Ausnutzung dieses Baugrundstücks geändert.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans, der für den Planbereich derzeit Flächen für die Landwirtschaft vorsieht, erfolgt im Parallelverfahren.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Bei der Änderungsfläche der Planzeichnung handelt es sich um eine für die Stadt Mitterteich wichtige Mischgebietsfläche am Ortsrandbereich, welche für eine Erweiterung für eine zeitgemäße Wohnbebauung inklusive Gewerbeflächen optimiert werden soll.

Um eine zeitgemäße Entwicklung sicherstellen zu können, werden die strikten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan in eine zeitgemäße Form gebracht, um den Anforderungen an ein flächensparendes Bauen gerecht zu werden.

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



Darstellung des Ursprungsbebauungsplans (rot) sowie der 3. Änderung und Erweiterung (schwarz)

1.4 Alternativen

Alternativen bestehen aufgrund des konkret bestehenden Vorhabens derzeit nicht. Geeignete, unbebaute Mischgebietsflächen stehen im Stadtgebiet derzeit nicht zur Verfügung.

Eine Alternative wäre eine vollständige Neuaufstellung im Bereich der 2. Änderung mit zu integrieren. Damit verbunden wäre die Möglichkeit, die bisherigen strikten Festsetzungen für das Bestandsgebiet ebenfalls großzügiger zu gestalten.

1.5 Inhalt der Planung

Ohne die Art der baulichen Nutzung zu verändern, werden einige wenige Festsetzungen des Bebauungsplans im Erweiterungsbereich gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan neu gefasst, um mehr Flexibilität bei der Realisierung des Baurechts zu erreichen.

Eine Gliederung des Mischgebiets in 2 Teilflächen mit unterschiedlichen Zulässigkeiten zur Art der baulichen Nutzung war aufgrund schalltechnischer Voraussetzungen erforderlich. Zweckbestimmung des Mischgebiets kann dennoch gewahrt werden.

Im Zuge der Vorgaben zum flächensparenden Bauen wird die GRZ in der Erweiterungsfläche auf ein für Mischgebietsflächen übliches Maß von 0,6 erhöht. Um die lediglich 5.584 m² große Fläche entsprechend nachverdichten zu können, werden die Wandhöhen auf 7,0 m sowie die Gebäudehöhen auf 13,0 m erhöht. Die geringfügige Erhöhung der zulässigen Wandhöhe dient zudem dazu, eine zeitgemäße Wärmedämmung mit entsprechenden Dachaufbauten zu ermöglichen.

Mit diesen Festsetzungen soll ein Anreiz gegeben werden, einerseits flächensparend und etwas dichter zu bauen, andererseits sollen durch diese Regelung die mit der etwas dichteren Bebauung der Grundstücke verbundenen Umweltauswirkungen minimiert werden.

Weitere sinnvolle Alternativen hinsichtlich Erschließung und Anordnung der überbaubaren Flächen bestanden aufgrund der Kleinflächigkeit des Erweiterungsbereichs und des aktuellen Bedarfs für Mischbauflächen nicht.

Die Alternative, auf die Planänderung zu verzichten, würde unter Umständen bedeuten, dass sich die Interessenten in anderen Gemeinde niederlassen.

1.6 Bedarfsdarlegung

1.6.1 Einwohnerentwicklung, Beschäftigtenentwicklung, Gewerbesteuer

Bedarf an Wohnbauentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Mitterteich ist in den letzten Jahren nahezu konstant geblieben. Gegenüber dem Jahr 2019 konnte ein leichter Anstieg verzeichnet werden.

	Einwohnerzahl
2010	6852
2015	6634
2019	6580
2023	6621

Tab. 1, Einwohnerentwicklung Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Bayernportal

Aufgrund der aktuellen, projektveranlassten Nachfrage nach weiteren Wohnbauentwicklungen besteht ein Planerfordernis.

Städtebauliches Ziel der Stadt ist es, die vorhandenen technischen und gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen weiterhin ökonomisch auszulasten und zu erhalten sowie Bauland zu erschwinglichen Preisen für weitgehend alle Bevölkerungsgruppen bereitzustellen.

Entsprechend der Intention des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 11.06.2013 sollen neue Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Siedlungs-

einheiten und mit „einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel“ entwickelt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung entwickelt gemischte Bauflächen im direkten Anschluss an die bestehende Siedlung und in Anbindung an den motorisierten Individual- und öffentlichen Personennahverkehr.

Innerhalb der Stadt Mitterteich sind nur vereinzelt freie Bauflächen und damit Baulücken vorhanden. Diese befinden sich ausschließlich in Privateigentum. Deren Eigentümer sind entweder nicht abgabebereit oder wollen selbst demnächst mit einer Bebauung beginnen. Damit stehen den ortsansässigen Bauinteressenten aktuell kaum freie Bauparzellen zur Verfügung. Um dennoch der wachsenden Nachfrage zu begegnen und die Infrastruktureinrichtungen auch langfristig sicherstellen und auszulasten, ist die Stadt gefordert, neue Wohnbauflächen auszuweisen. Mit der geplanten, projektveranlassten Realisierung von Geschosswohnungsbau verfolgt die Stadt auch das Ziel, kostengünstigen Wohnraum zur Miete oder zum Erwerb von Wohnungseigentum zu ermöglichen.

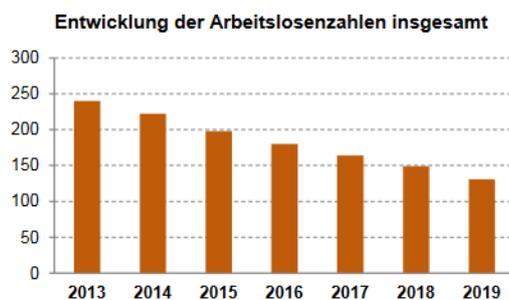
Mit der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung ist eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Anschluss an bestehende Infrastruktureinrichtungen gesichert. Damit sind die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und bodenschonende Erschließung sowie eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben.

Ziel ist es, den bestehenden, gemischt genutzten Ortsrand durch eine projektveranlasste Bebauung im erforderlichen Umfang zu ergänzen.

Der Bedarf an Wohnraum dokumentiert sich zum einen durch die projektveranlasste Planung wie auch durch die allgemeine, positive Bevölkerungsentwicklung.

Bedarf an Gewerbeentwicklung

Nach den statistischen Daten ist ein Rückgang der Zahl der Arbeitslosen in den vergangenen Jahren festzustellen:



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2020

Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort hat im Untersuchungszeitraum von 2015 bis 2022 um knapp 18 % stark zugenommen. Die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort im Gemeindegebiet hat ebenfalls etwas zugenommen.

	Beschäftigte am Arbeitsort	Beschäftigte am Wohnort
2015	3095	2664
2020	3678	2797
2022	3652	2800
Anstieg gegenüber 2015	+557 (= +18 %)	+136 (= + 5,11 %)

Tab. 2, Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik

Die Zahl der Auspendler hat ebenfalls im Zeitraum von 2015-2022 leicht zugenommen. Der Einpendlerüberschuss liegt im Jahr 2022 bei 850.

Die Daten weisen in den letzten Jahren auf eine positiv dynamische Wirtschaftsentwicklung im Gemeindegebiet Mitterteich hin.

Bestätigt wird diese Entwicklung durch eine erhebliche Steigerung der Gewerbesteuereinnahmen von 757.000 auf 1,827 Millionen € im Untersuchungszeitraum 2015 bis 2020.

Das Pendlersaldo konnte nicht wesentlich minimiert werden. Vermehrter Individualverkehr und Energieverbrauch sowie zunehmend nachteilige Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Klima sind die Folgen dieses Pendlersaldos.

Die prozentuale Zunahme der Gewerbesteuereinnahmen liegt deutlich über der prozentualen Entwicklung der Arbeitsplätze. Dies dürfte das Ergebnis einer allgemein guten, dynamischen Wirtschaftsentwicklung sein.

Langfristige Prognosen sind schwierig und aufgrund fehlender, belastbarer Parameter für einzelne Gemeinden nicht seriös.

In der Folge dürfte im Gemeindegebiet die Nachfrage nach Gewerbeflächen entsprechend zunehmen. Aufgrund des fehlenden Angebots von Seiten der Stadt Mitterteich ist es erforderlich, zur Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft ausreichend Möglichkeiten für Gewerbeansiedlung zur Verfügung zu stellen.

1.6.2 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.

1.6.3 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 Innentwicklungspotenziale 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 Marktredwitzer S	3.312,00	Baulücke kl	Nur Teilfläche	Mischgebiet	Innenbereich nat
Mitterteich-0-1165/2	Nähe Marktredwitzer S	499,00	Baulücke kl		Mischgebiet	Innenbereich nat
Mitterteich-0-1292/1	Nähe Marktredwitzer S	1.584,00	Baulücke kl		Mischgebiet	Innenbereich nat
Mitterteich-0-1165	Nähe Marktredwitzer 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
Gesamtfläche:		23.152,00				

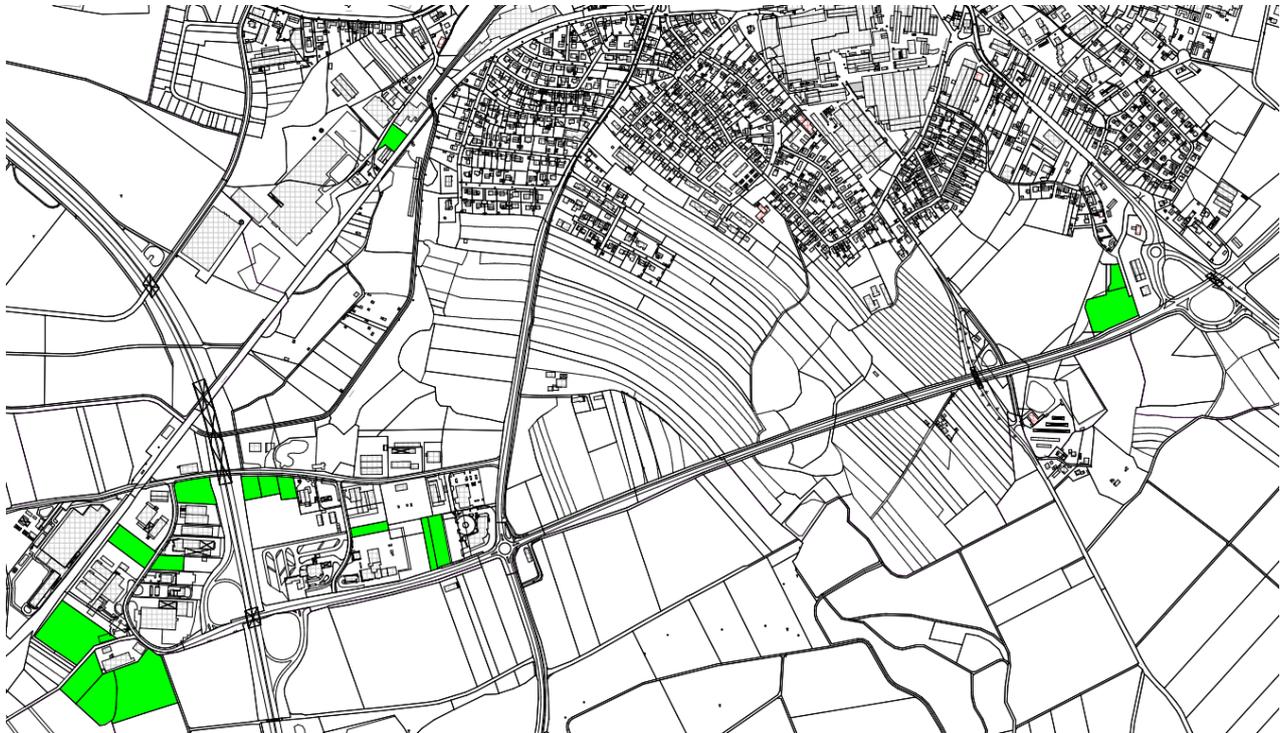
Liste von Entwicklungspotenzialen – Bauverwaltung VG Mitterteich, o. M.

1.6.4 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 m² un-zweckmäßig.

Die Baulücke im Osten (ca. 11.000 m²) 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.

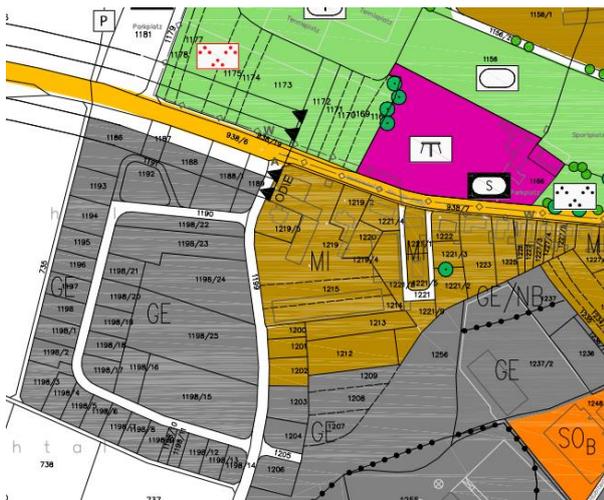


Ausschnitt gewerbliche Baulücken im Stadtgebiet Mitterteich (Auswertungsstand 06.09.2023) – Bauverwaltung VG Mitterteich, o. M.

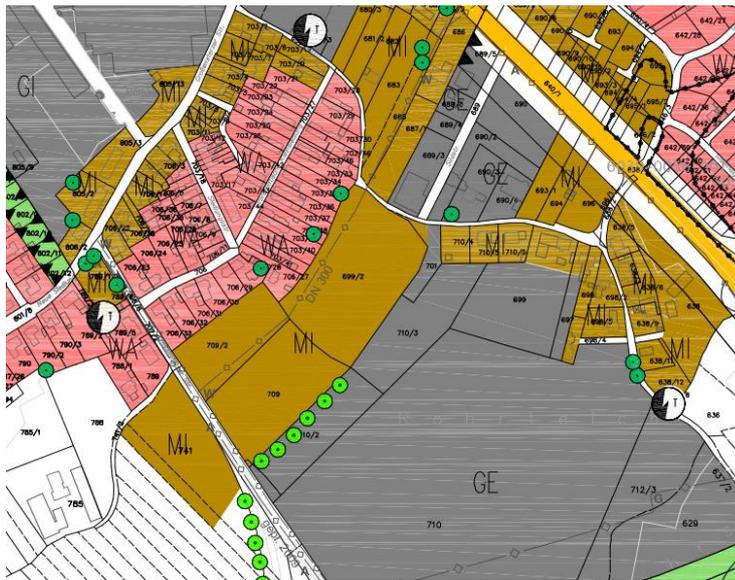
1.6.5 Potentielle Mischbauflächen nach Flächennutzungsplan

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

Mischbaufläche Mitterteich West an der Oberteicher Straße

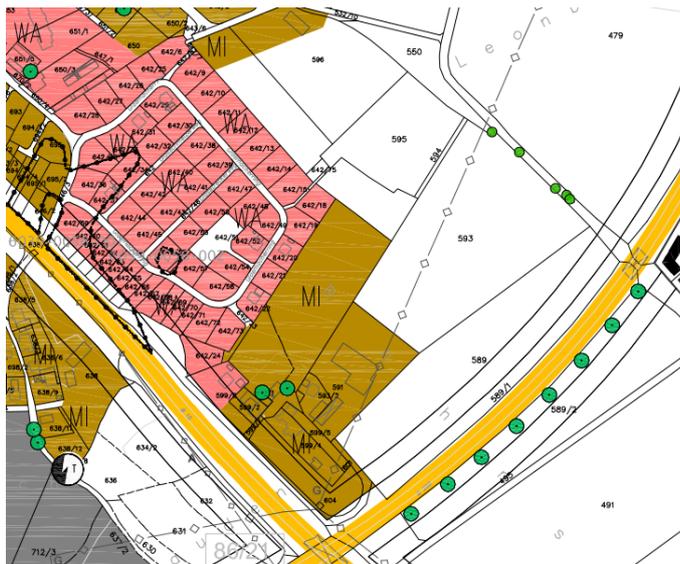


Die bisher unbebauten, unbeplanten Flächen sind für die projektveranlasste Entwicklung zu klein. **Mischbaufläche Mitterteich Ost An der Großensterzer Straße:**



Unbebaut, unbeplant jedoch derzeit nicht verfügbar.

Mischbaufläche Mitterteich Ost Am Glasmacherring:



Unbebaut, unbeplant jedoch derzeit nicht verfügbar

1.6.6 Zusammenfassung

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

Mit der vorliegenden, projektveranlassten Planung besteht die Möglichkeit, flächensparende sowohl Wohnnutzungen wie auch mischgebietsverträglich die 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 das Erweiterungsgebiet der Planzeichnung liegt bereits eine konkrete Bauanfrage vor, welche direkt nach der Änderung des

Bebauungsplanes auch umgesetzt werden könnte. Der konkreten Anfrage zum Neubau eines Büros inklusive Lagerhalle, Stellplätzen sowie 4 Mehrfamilienhäuser mit Garagen und Stellplätzen, kann auf dem Flurstück 532/7 der Gemarkung Mitterteich welches Eigentum der Stadt Mitterteich ist, mittels der Umsetzung eines projektveranlassten Bebauungsplan nachgegangen werden.

2. Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

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

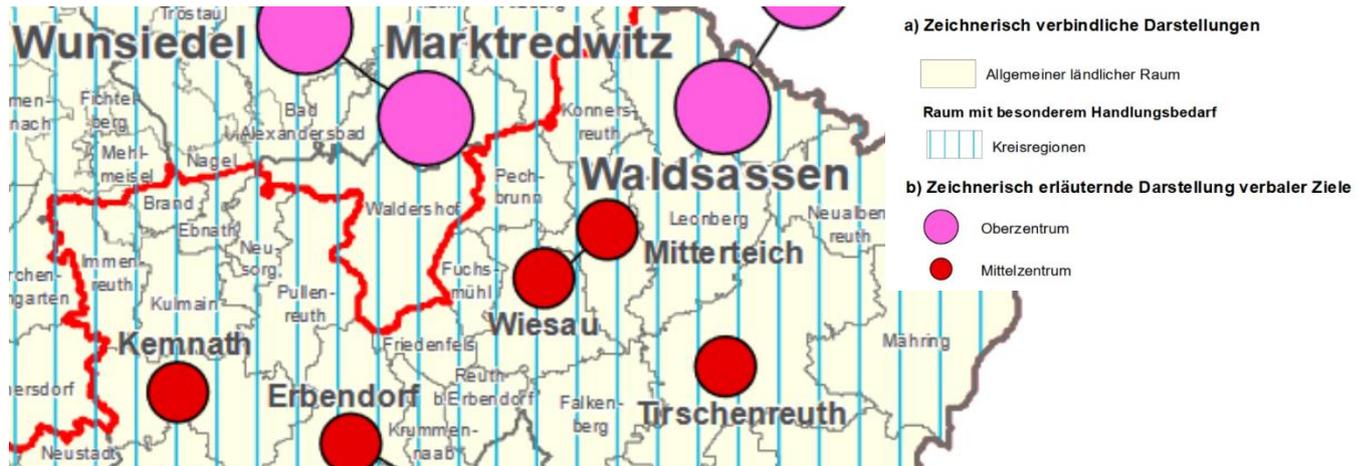


Abb.: aus Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Strukturkarte

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.

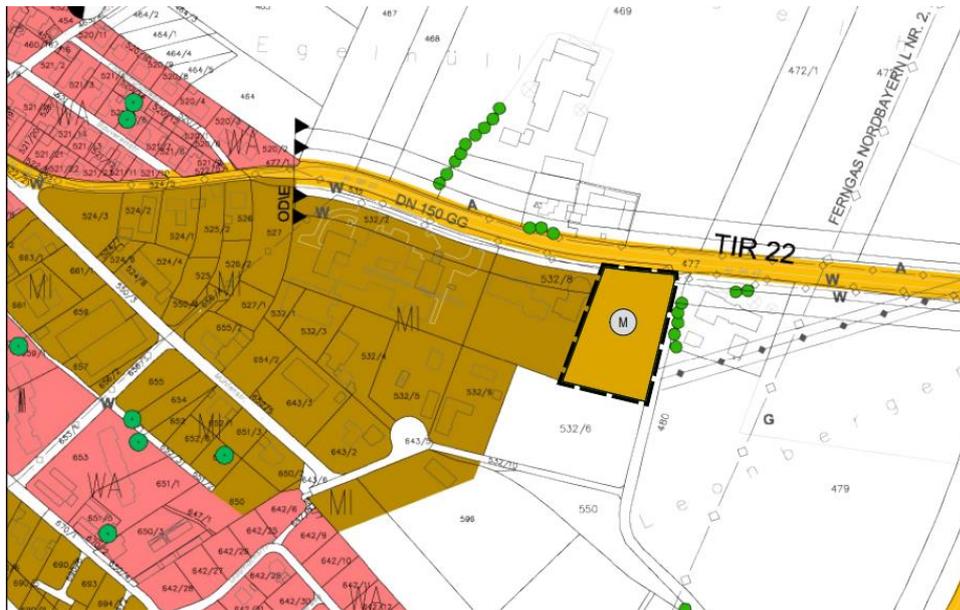
Die Bauflächen sind an den vorhandenen Siedlungsteil angebunden.

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 eingestuft.



Darstellung der im Parallelverfahren laufenden 12. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mitterteich

4. Erschließung, Versorgungseinrichtungen

Verkehr/ Erschließung/ Weitere Sparten

Die Erschließung ist über die Leonberger Straße vorgesehen, hierfür können bestehende Versorgungsleitungen genutzt werden, bzw. Entsorgungsleitungen verlängert werden.

Im Umfeld der Erweiterung 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 (Fl. 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.

Weitere allgemeine Hinweise sind unter dem Punkt 9.6.4 aufgeführt.

Stromversorgung

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

Weitere Hinweise hierzu sind unter dem Punkt 9.6.4 aufgeführt.

Telekommunikation

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

Weitere Hinweise hierzu sind unter dem Punkt 9.6.4 aufgeführt.

Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Abstimmung mit Kreisbrandrat erfolgte im Laufe des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens.

Weitere Hinweise hierzu sind unter dem Punkt 9.6.4 aufgeführt.

5. 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.

6. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet wird bisher geringfügigem Lärm von der im Umfeld liegenden Kreis- bzw. Staatsstraße ausgesetzt sein. Die Kreisstraße soll zur Ortsstraße abgestuft werden. Des Weiteren liegen Immissionen eines landwirtschaftlichen Betriebs sowie Immissionen des nördlich des Geltungsbereichs liegenden Dachdeckebetriebs vor.

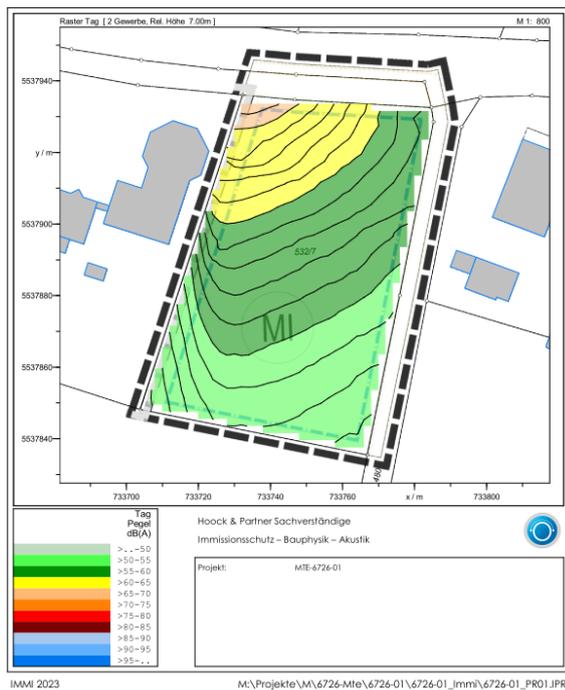
Mittels eines Schall- und Geruchsgutachtens wurden mögliche Auswirkungen geprüft.

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. Als Eingangsdaten wurden hierzu die Verkehrszahlen des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS) sowie die Deckschichten nach Auskünften des Staatlichen Bauamts sowie des Tiefbauamts des Landkreises Tirschenreuth und die zulässigen Geschwindigkeiten aus den im Zuge eines Ortstermins festgestellten Begebenheiten herangezogen.

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. Wie die Lärmbelastungskarte aufzeigt, wird der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet zur Tagzeit in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets überschritten.



Darstellung der Lärmrasterkarte, Gewerbe, Rel. Höhe 7,0 m, Quelle: Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Straßenverkehr sowie anlagenbedingter Geräusche, hervorgerufen durch einen Dachdeckerbetrieb, Hook & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, vom 06.11.2023

Zur Lösung des Konflikts auf Bebauungsplanebene sind die Gebäudegrundrisse so zu organisieren, dass in dem Teilgebiet M 1.2 (s. u. blau markierter Bereich) keine Immissionsorte im Sinne von Nr. A. 1.3 der TA Lärm in den Nord- und Westfassaden entstehen. Alternativ sind die Immissionsorte durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Vorbauten) so abzuschirmen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet nachweislich eingehalten werden.

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 sowie der Ausschluss von weiteren Nutzungen, die aufgrund der Lärmbelastung in diesem Bereich nicht geeignet sind.

Der Gesamtcharakter der gemischten Nutzung bleibt im Plangebiet dennoch erhalten.

Landwirtschaftlicher Lärm

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 auf das Plangebiet zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch betriebsbedingte Vorgänge auf dem landwirtschaftlichen Anwesen (Fl.Nr. 478) insbesondere während Betriebszeiten mit erhöhtem Bedarf an Fahrbewegungen (z. B. Erntezeiten) zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) erhöhte Immissionspegel auftreten können. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen. Grundrisse von Neu- und Ersatzbauten sollten jedoch so organisiert werden, dass keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen in den dem landwirtschaftlich Anwesen zugewandten Fassaden zu liegen kommen. Alternativ sollten diejenigen

Schlafräume, die zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) in den dem landwirtschaftlichen Anwesen zugewandten Fassaden besitzen, mit schallgedämmten Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen ausgestattet werden.

Um mit der Thematik Lärm im Geltungsbereich umzugehen, sind grundsätzlich noch weitere Lärmschutzmaßnahmen möglich, welche aber im Verlauf der Planungen vorerst verworfen wurden. Diese beinhalten die Festsetzung einer Lärmschutzwand entlang der Leonberger Straße. Hier ergibt sich allerdings das Problem, derzeit dass die Zufahrt ins Planungsgebiet von Norden aus stattfinden soll.

7. Bodenordnung, Auswirkungen der Bauleitplanung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

8. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

8.1 Leitziele der grünordnerischen Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Planungsflächen hin zur freien Landschaft einzugrünen, bestehende Grünstrukturen zu erhalten, um weitere Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Diese Festsetzungen gewährleisten zusammen mit den Festsetzungen zur Versiegelung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB. Eine nachhaltige Baugebietsentwicklung wäre ohne die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen weniger gesichert erreichbar.

8.2 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Baufläche und Erschließungen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichtes (Einstufung gem. Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, keine Biotopflächen nach Biotopkartierung vorhanden, Vorbelastung durch Bebauung im Umfeld	gering
Boden	anthropogen überprägter Boden durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, Dauer- und Wechselbewuchs	gering
Wasser	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planbereiches, keine Angaben zum Grundwasserflurabstand, Eintrag von Nähr- und Schadstoffen durch Landwirtschaft ggf. vorhanden	gering
Klima/Luft	landwirtschaftliche Flächen als Kaltluftproduktion, keine wesentliche Bedeutung für das Lokalklima, Vorbelastung durch angrenzende Bebauung	gering
Landschaftsbild	Ortsrandlage, keine exponierte Lage oder Kuppenlage, gut eingegliedert in Siedlungsstruktur, von zwei Seiten bereits bebaut, Vorbelastungen im Umfeld durch Straßen und Bebauung	gering
Zusammengefasst:		Überwiegend gering

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003). Der Leit-

faden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

8.2.1 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht gesondert beschrieben.

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich angesetzt und umfasst demnach 5.584 m².

Die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden im Kap. 9.4.1 beschrieben.

8.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	gesamter Ausgleichsflächenumfang
5.584 m ²	0,3*	1.675 m²

*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.

Aufgrund der ökologischen Verzinsung beim Ökoflächenkonto können die erforderlichen Ausgleichsflächen um 30 % reduziert werden. Anstelle der bisher ermittelten 1.675 m² ergeben sich somit **1.172 m²** Ausgleichsfläche.

Nach Orientierung des einschlägigen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs damit **1.172 m²**.

8.2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen sind vom Verursacher des Eingriffes geeignete Flächen bereitzustellen. Innerhalb des Planungsgebietes sind neben den genannten eingriffsmindernden Maßnahmen keine ökologisch sinnvollen Ausgleichsmaßnahmen durchführbar.

Die erforderlichen Flächen für den Ausgleich werden nach § 1 Abs. 3 Satz 4 BauGB auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen des Ökokontos der Gemeinde Mährings (Flur Nr. 713, Gemarkung Mähring) umgesetzt.

Hierfür steht der Stadt noch eine Fläche von insgesamt rund 5.457 m² auf ihrem Ökoflächenkonto zur Verfügung. Die Maßnahmen auf der Ökokontofläche wurden bereits vor mehr als 10 Jahren durchgeführt.



Ökoflächenkataster auf der Fl.-Nr. 713, Gemarkung Mähring, grün=bereits zugeordnete Ausgleichsflächen, orange=derzeit noch übrige Flächen des Ökokontos (Quelle: Luftbild-Ausschnitt aus BayernAtlasPlus)

Diese Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaftsbild durch die Bebauung und Erschließung.

8.3 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 des vorliegenden Bebauungsplanes derzeit nicht vorgesehen.

9. Umweltbericht

9.1 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.

Da konkretisierbare Vorhaben im Rahmen einer Angebotsbebauungsplanung gewöhnlich noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

9.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Aufstellungsziel des Bebauungsplanes ist, für die Stadt Mitterteich eine vorhabenveranlasste Mischbauflächen am östlichen Ortsrand, im direkten Anschluss an die bestehende Siedlung Mitterteichs zu entwickeln.

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

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit insgesamt ca. 0,6 ha.

Mit einer festgesetzten GRZ von 0,6 und weitergehenden Festsetzungen zur Höhe der Wand- sowie Firsthöhe wird entsprechend der umliegenden Bebauung dem Charakter Mitterteichs entsprechend Mischbaufläche ermöglicht.

Im Zusammenspiel mit Anordnung und Ausrichtung der Bauparzelle lässt bei Anwendung des Abstandsflächenrecht nach Art. 6 BayBO festgesetzt eine energetische Nutzung von Sonnenenergie zu.

Um eine ausreichende Durchgrünung auf der Erweiterungsfläche sicherzustellen wird neben einer Bindung zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, zudem eine Mindestbegrünung festgesetzt.

9.1.2 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

9.1.3 Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans

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

Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

9.1.4 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.

9.1.5 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.

9.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

9.2.1 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 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.

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 eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet.

9.2.2 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.

An den nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs bestehen bereits Bäume, welche größtenteils zum Erhalt festgesetzt sind. Des Weiteren ist dort eine Bindung zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung von Heckenstrukturen festgesetzt.

9.2.3 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.

9.2.4 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 Fläche 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 Geltungsbereich derzeit nicht vor. Vorbelastung für das Grundwasser bestehen durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung.

9.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Der Geltungsbereich 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 Kaltluftammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen sowie die landwirtschaftliche Nutzungen.

9.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

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

Nennenswerte Gehölzstrukturen im Erweiterungsbereich sind nicht vorhanden.

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

Der Erweiterungsbereich wird generell nur im Zusammenhang mit der Siedlung wahrzunehmen sein. Ein bauliches „Herausstechen“ aus dem Siedlungszusammenhang und Ortsbild ist durch die getroffenen Festsetzungen der Änderung nicht in großen Ausmaße zu erwarten.

9.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

9.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nicht anzunehmen.

9.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

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

9.3.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit

Es ist von einer unbedeutenden Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten auszugehen. Auf das Erweiterungsgebiet können durch die bestehenden Infrastrukturen der Gewerbeflächen und der Bundesstraße zeitweise Lärmeinwirkungen entstehen.

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.

Im Schallgutachten wurde bezüglich des Gewerbelärms festgestellt, dass der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet zur Tagzeit in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets überschritten wird. Zur Lösung des Konflikts sind Gebäudegrundrisse im Nordwesten des Plangebiets so zu organisieren, dass keine Immissionsorte im Sinne von Nr. A. 1.3 der TA Lärm in den Nord- und Westfassaden entstehen. Alternativ sind die Immissionsorte durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Vorbauten) so abzuschirmen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet nachweislich eingehalten werden. Dem kann mit der Festsetzung eines Teilgebiets MI2, in welchem schutzwürdigen Nutzungen und auch schutzbedürftige Räume ausgeschlossen werden, entsprochen werden.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten. Es sind geringfügige Auswirkungen auf die direkt angrenzenden, wohnbaulich genutzten Parzellen durch die zukünftige Bebauung zu erwarten.

Während der Bauzeit können weitere Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen entstehen, diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar.

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

9.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Durch die Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume verändert.

Gegenüber den bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden überbaute Flächen und bepflanzte Gartenflächen entstehen.

Wertvolle Arten- und Lebensräume sind durch den zukünftigen Eingriff nicht betroffen. Die zu erwartenden Eingriffe werden als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich im Wesentlichen durch Intensivlandwirtschaft nur von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist. Des Weiteren befinden sich in der Umgebung ausreichende Ersatzlebensräume/Ausweichquartiere. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

9.3.3 Schutzgut Fläche und Boden

Eine Bodenversiegelung durch Baukörper, Nebengebäude und Stellplätze sind nicht zu vermeiden. Auf den bebaubaren Flächen werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend verändert. Der unversiegelte Boden wird seine bisherige Funktion verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Angaben zu möglichen Altlasten liegen dem Planverfasser nicht vor. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann eine geringere Teilversiegelung des Bodens gewährleistet werden. Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches ist die Erweiterungsfläche als nicht erhebliche Auswirkung zu bewerten.

9.3.4 Schutzgut Wasser

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Neubebauung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen kann eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung zur Folge haben.

Erhebliche Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei Einhaltung der Regel der Technik und bei Nichtannahmen von Unfallereignissen aber nicht zu erwarten.

9.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Es sind aufgrund der Lage keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch zusätzliche Versiegelungen können sich kleinräumig zusätzliche, geringfügige Erwärmungen ergeben. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Vorbelastungen bestehen in geringem Umfang durch die vorhandenen Straßen und den umliegenden landwirt-

schaftlichen 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.

9.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, bspw. zu First- und Wandhöhen sowie Dachformen, tragen dazu bei, dass sich die Erweiterungsfläche nahezu in den Charakter der umliegenden Baugebiete einfügt. Eine Mindestbegrünung, Pflanzbindungen zum Erhalt und zur Anpflanzung sind zur angemessenen Gestaltung im Baugebiet festgesetzt und sichern die Belange des Ortsbildes ausreichend.

Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf schützenswerte Landschaftsteile.

9.3.7 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.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine angemessene Bebauung in die städtebauliche Struktur eingegliedert. Fremdartig wirkende Anlagen können ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

9.3.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

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

9.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Keine Angaben vorliegend.

9.3.10 Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung

Erhebliche Mengen sind nicht zu erwarten.

9.3.11 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Es wird empfohlen, an den dafür geeigneten Stellen erneuerbare Energien zu nutzen.

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

9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt:

- 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

9.4.2 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. Anstelle der bisher ermittelten 1.675 m² ergeben sich somit **1.172 m²** Ausgleichsfläche.

9.5 Planungsalternativen

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

9.5.1 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.

9.6 Zusätzliche Angaben

9.6.1 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.

9.6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine vorliegend.

9.6.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der städtebaurechtliche Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten,

9.6.4 Allgemeine Hinweise zum Bebauungsplan

Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass durch betriebsbedingte Vorgänge auf dem landwirtschaftlichen Anwesen (Fl. Nr. 478) insbesondere während Betriebszeiten mit erhöhtem Bedarf an Fahrtbewegungen (z.B. Erntezeiten) zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) erhöhte Immissionspegel auftreten können. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen. Grundrisse von Neu- und Ersatzbauten sollten jedoch so organisiert werden, dass keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen in den dem landwirtschaftlichen Anwesen zugewandten Fassaden zu liegen kommen. Alternativ sollten diejenigen Schlafräume, die zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) in den dem landwirtschaftlichen Anwesen zugewandten Fassaden besitzen, mit schallgedämmten Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen ausgestattet werden.

Luftreinhaltung

Aufgrund der Nähe zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben auf den Grundstücken Fl.Nrn. 478 und 469 der Gemarkung Mitterteich kann es zeitweise zu Geruchs- Lärm- und Staubeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen. Entlang der östlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenzen der Fl.Nr. 532/7 der Gemarkung Mitterteich wird eine durchgehende dichte Heckenbepflanzung empfohlen

Kreisbrandrat

1. Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Der abwehrende Brandschutz und der technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 83 Abs. 1 BV, Art. 1 (1) BayFwG). Die Gemeinden haben, in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit, ihre gemeindlichen Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten (Art. 1 (2) BayFwG), damit im eigenen Wirkungskreis dafür gesorgt ist, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden können sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet werden (Art. 1 (1) BayFwG).

2. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit Drehleitern oder ggf. weitere Anforderungen an das Gebäude nach Art. 15 (2) Satz 3 BayBO

Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbstständigen Betriebs- und Arbeitsstätten muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen; ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in dem Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum). Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt (Art. 15 (2) BayBO).

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Zusätzlich muss zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine andere bauliche Maßnahme sichergestellt ist, mindestens 1 Fenster jeder Nutzungseinheit anleiterbar und als Rettungsfenster gem. Art. 35 Abs. 4 BayBO ausgebildet sein.

3. Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle muss von der gemeindlichen Feuerwehr in höchstens 10 Minuten nach Eingang der Brandmeldung bei der alarmauslösenden Stelle (Hilfsfrist) erreicht werden können (Nr. 1.1. VollzBekBayFwG). Nach Mitteilung des Kreisbrandrates vom 13.03.2023 kann die Hilfsfrist eingehalten werden.

4. Ausreichende Löschwasserversorgung

Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 Satz 2 BayFwG).

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Stand 08/2000 des. Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW - Arbeitsblätter W 331 „Hydranten“ und 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Stand 02/2008 bei mind. 48 m³/Std. für einen Zeitraum von 2 Stunden auszubauen. Zur Erzielung o.g. Löschwassermengen dürfen neben bereits bestehenden Hydranten auch alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m herangezogen werden, sofern der Zugriff auf dieses Wasser das ganze Jahr über sichergestellt ist. In diesem Falle sollte eine, für die Feuerwehr geeignete, Löschwasserentnahmestelle geplant werden. Die verbleibenden Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden. Mindestens 1/3 der Hydranten sollten als Überflurhydranten ausgeführt werden. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.

5. Ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achsenlast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die bayerische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ Stand 02/2007 verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist für Feuerwehrfahrzeuge (ausgenommen Drehleiterfahrzeuge DLA 23/12) ein Wendeplatzdurchmesser nach EAE 85/95 analog der Forderung für 2-achsige Müllfahrzeuge, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA 23/12 ein Durchmesser von mindestens 21 m anzustreben, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

6. Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Besondere brandschutztechnische Risiken im Bebauungsgebiet durch vorhandene Gefahren oder sich aus der späteren Bebauung ergebenden Gefahren sollten Berücksichtigung finden. Hierunter fallen z. B. Hochspannungsleitungen, Ölfertleitungen oder die mögliche Ansiedlung von Gefahrgutbetrieben im Baugebiet.

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen sind die in DIN VDE 0132 angegebene Sicherheitsabstände zu beachten.

Sollten Änderungen eintreten, welche ein besonderes Gefahrenpotential (z. B. Bauweise) aufweisen, von dem die Feuerwehr Kenntnis erlangen muss, ist mit dem zuständigen Kreisbrandrat bzw. der Fachstelle der Regierung der Oberpfalz Rücksprache zu nehmen. In diesem Falle ist im Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr ein spezieller Feuerwehreinsatzplan zu erstellen.

7. Wechselbeziehungen zwischen Planungsbereich und angrenzenden Gebieten

Planungsgebiete mit eventuellem Gefahrenpotential haben natürlich auch Wechselwirkungen auf angrenzende Gebiete. Daher sollte u. a. im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans darauf geachtet werden, dass z.B. ein Schutzabstand zu Waldrändern wegen der Baumwurf- und Funkenfluggefahr eingehalten wird oder an Objekte, welche im Schadensfall eine Gefährdung der Bevölkerung darstellen, nicht unmittelbar an Wohngebiete, oder stark befahrenen Straßen angesiedelt werden.

Telekom

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Bau-

beginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Bayernwerk

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Bergamt

Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (Flächeninanspruchnahme, Beeinträchtigung von Bodenfunktionen) berührt. Oberboden (der sog. belebte „Mutterboden“) steht nach § 202 BauGB unter Schutz. Gemäß dem Prinzip „Gleiches zu Gleichem“ sind der Oberboden und der mineralische Unterboden getrennt voneinander abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

Grundsätzlich sind bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).

10.Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, projektveranlasst, eine Mischgebietsfläche am Ortsrandbereich von Mitterteich, für eine zeitgemäße Erweiterung mit Wohnbebauung inklusive Gewerbeflächen nutzbar zu machen.

Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplans beträgt ca. 0,6 ha.

Die Änderungs- bzw. Erweiterungsfläche befindet sich im Außenbereich, im Osten der Stadt Mitterteich im Landkreis Tirschenreuth. Die Flächen des bisherigen Bebauungsplan Änderung/ Erweiterung VI/2 „Mühlenstraße“ sind bis auf wenige Ausnahmen bereits vollständig bebaut. Die vorliegende 3. Änderung umfasst die Erweiterung um die Flurstücke 532/7 und 532/11, der Gemarkung Mitterteich.

Die am Ortsrand liegende Erweiterungsfläche ist unbebaut und unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Im Westen schließen bestehende Mischgebietsflächen an den Geltebereich 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.

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.

Im Schallgutachten wurde bezüglich des Gewerbelärms festgestellt, dass der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet zur Tagzeit in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets überschritten wird. Zur Lösung des Konflikts waren Festsetzungen im entsprechenden Bereich zu den zulässigen Nutzungsarten erforderlich.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt auf keine relevanten Arten im Geltungsbereich schließen.

Im näheren Umfeld sind ausschließlich typische Vogelarten der Siedlungsbereiche zu erwarten. Unvermeidbar sind bei der Entwicklung des Mischgebietes die Bodenbeseitigungen sowie die – Versiegelungen durch Erschließung und Überbauung.

Bezüglich der Schutzgüter Wasser, Luft und Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Der Planungsbereich ist bereits vorbelastet. Die neu entstehenden Baukörper werden nur in Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsflächen wahrnehmbar sein.

Auf den Geltungsbereich wirken die vorhandenen Emissionsquellen B299, Leonberger Straße, landwirtschaftliche Flächen und Höfe sowie der im Norden verortete Handwerksbetrieb, ein.

11.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**

Anlage

- Immissionsschutztechnisches Gutachten – Luftreinhaltung, Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, vom 02.02.2024
- Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz, Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, vom 02.02.2024