



Stadt Mitterteich
Landkreis Tirschenreuth

**Bebauungsplan „Industriegebiet Marktedwitzer /
Oberteicher Straße I“**

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



**Rechtsverbindliche Fassung vom 24.01.2022, redaktionell
ergänzt am 30.05.2022**

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Mitterteich
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Stefan Grillmeier

Kirchplatz 12
95666 Mitterteich

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Adrian Merdes**
Stadtplaner

Rainer Brahm
Landschaftsarchitekt

Jeroen Erhardt
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie


Planstand Rechtsverbindliche Fassung vom 24.01.2022, redaktionell ergänzt am 30.05.2022


Nürnberg, 24.01.2022

TB | MARKERT

Mitterteich, 09. AUG. 2022

Stadt Mitterteich


Adrian Merdes


1. Bürgermeister Stefan Grillmeier

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Verfahren	5
A.4	Ausgangssituation	6
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	11
A.5.1	Übergeordnete Planungen	11
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	16
A.5.3	Schutzgebiete und schützenswerte Objekte	17
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	17
A.5.5	Wasserhaushalt	19
A.5.6	Immissionsschutz	20
A.5.7	Denkmalschutz	21
A.5.8	Baubeschränkungen	21
A.5.9	Infrastruktur	22
A.6	Planinhalt	22
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	22
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	23
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	24
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	24
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen	25
A.6.6	Wasserhaushalt	26
A.6.7	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO	26
A.6.8	Flächen für Stellplätze	27
A.6.9	Abgrabungen und Aufschüttungen	27
A.6.10	Grünordnung	27
A.6.11	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	29
A.6.12	Immissionsschutz	37
A.6.13	Erschließung, Ver- und Entsorgung	39
A.6.14	Flächenbilanz	45
A.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	45
A.7.1	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	45
B	Umweltbericht	47
B.1	Einleitung	47
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	47
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	47
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	50
B.2.1	Schutzgut Fläche	50
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	51
B.2.3	Schutzgut Boden	51
B.2.4	Schutzgut Wasser	53
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	53
B.2.6	Schutzgut Landschaft	54
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	54

Stadt Mitterteich

Bebauungsplan „Industriegebiet Marktredwitzer / Oberteicher Straße I“ 24.01.2022, ergänzt 30.05.2022

Begründung mit Umweltbericht

3/69

B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	55
B.2.9	Wechselwirkungen	55
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	56
B.3.1	Wirkfaktoren	56
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	56
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	57
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	57
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	58
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	58
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	58
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	59
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	59
B.3.10	Wechselwirkungen	59
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	60
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	61
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	61
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	61
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	62
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	62
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	63
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	63
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	63
B.7	Zusätzliche Angaben	64
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	64
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	65
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	65
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	65
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	66
C	Rechtsgrundlagen/Literatur	67
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	68
E	Anlagen	69
E.1	Schalltechnische Untersuchungen 21.12778-b02, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, 13.12.2021	69
E.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten Industriegebiet „Marktedwitzer Straße/Oberteicher Straße I“, Erwin Möhrlein, Januar 2022	69

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Stadt Mitterteich bestehen Bestrebungen zur Standorterweiterung eines großflächigen Logistikzentrums der Firma Schott AG auf den Grundstücken Flst.-Nm. 737, 738, 739, 740, 741, 742, 756 (Teilfläche) Gemarkung Pechbrunn und 1199 (Teilfläche) Gemarkung Mitterteich. Angestrebt werden Hallen zur Lagerung, sowie Erweiterungsflächen mit Eignung für ein Hochregallager und Verwaltungsgebäuden. Der Flächenbedarf für das Vorhaben liegt insgesamt bei 10 ha. Der erste Bauabschnitt soll Logistikhallen auf einer Fläche von ca. 6 ha umfassen, die Gebäudefläche umfasst mindestens 4 ha, hinzu kommen Flächen u.a. für Umfahrungen, Stellplätze und Zufahrten von ca. 2 ha. Der Bedarf für die Erweiterungsfläche ergibt sich aus dem dynamischen wirtschaftlichen Wachstum der Schott AG. Im Sinne einer vorrausschauende Planung, sind die Flächen zur Betriebserweiterung unmittelbar an den ersten Bauabschnitt gekoppelt, um kurze Wege zwischen den Unternehmensstandorten zu gewährleisten und unnötige Logistikkfahrten zu vermeiden. Die Betriebserweiterung ist zeitnah abzusehen, daher sollen zusätzliche Industrieflächen von ca. 4 ha in die Planung einbezogen werden. Der Anlassbezogene Flächenbedarf beträgt damit insgesamt ca. 10 ha Gewerbe- bzw. Industriefläche zuzüglich erforderlicher Erschließungsflächen (Zufahrt, Entwässerung).

Das Plangebiet ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten, somit besteht für die Errichtung von Gewerbe- bzw. Industriebebauung kein Baurecht. Um eine Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zudem ist die Gewerbliche Baufläche derzeit nicht im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesen, weswegen dieser im Parallelverfahren geändert werden muss.

A.2 Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel den Wirtschaftsstandort Mitterteich zu stärken und Arbeitsplätze zu schaffen. Ermöglicht werden soll eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung einer Fläche, welche im Flächennutzungsplan noch nicht als Industriefläche dargestellt ist. Dabei soll eine nutzungsbezogene Höhenstaffelung der Industrie- und Gewerbebauten erfolgen. Weiterhin sollen für die absehbare Weiterentwicklung Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen werden.

Aufgrund der angestrebten Nutzung soll ein Industriegebiet (GI) festgelegt werden.

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt.

A.3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Mitterteich hat in seiner Sitzung am 06.09.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Industriegebiet Marktedwitzer / Oberteicher Straße I“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Weiterhin hat der Stadtrat beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss wurde am 16.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Zeit vom 24.09.2021 bis einschließlich 25.10.2021 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB. In der Sitzung des Stadtrates am 24.01.2022 wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Industriegebiet Marktredwitzer / Oberteicher Straße I“ sowie der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Westen der Stadt Mitterteich in einem Gebiet zwischen der Bundesstraße B15 (St2169) und der Bundesautobahn A93 und umfasst die Flurstücke 737, 738, 739, 740, 741, 742, 756 (Teilfläche) der Gemarkung Pechbrunn sowie das Flurstück 1199 (Teilfläche) der Gemarkung Mitterteich und weist eine Fläche von etwa 14 ha auf. Die Flächen befinden sich teilweise in privatem Besitz, sowie im Besitz der Stadt Mitterteich.

Die für das Regenrückhaltebecken vorgesehenen Teilflächen des Flurstückes Fl.Nr. 737, 738, 740 und 742 verbleiben im Eigentum der Stadt Mitterteich.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet wird bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt; im Südosten befindet sich eine Ackerfläche, während der Nordwesten vor allem als Grünland genutzt wird.

Nördlich und westlich des Plangebietes liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine Biogasanlage. Im Osten schließen Produktionsstätten des Schaumglasproduzenten Glapor sowie des Spezialglasherstellers SCHOTT an. Erschlossen wird der Geltungsbereich über die am Ostrand verlaufende Ortsverbindungsstraße nach Oberteich, die im Norden in die St2169 anbindet und in Richtung Südwesten zum Stadtteil Oberteich führt.

Die Autobahn A93 zwischen den Anschlussstellen „Mitterteich-Nord“ und „Mitterteich-Süd“ bildet den südwestlichen Abschluss des Plangebietes.

optisch als auch akustisch den Raum. Die vorhandenen Gewerbebetriebe und ein Biogasanlage vervollständigen den urban-industriellen Charakter des Gebiets.

Die strukturreichsten Elemente liegen entlang der Dammschüttung der A93 und sind für eine Erholungsnutzung völlig ungeeignet.



Abbildung 2: Schrägluftbild von Südwesten (© Bayerische Vermessungsverwaltung)

A.4.2.4 Topographie



Abbildung 3: Lageplan mit 1m-Höhenlinien (Plangrundlage: Digitales Orthofoto – DOP, Digitale Flurkarte DFK und Digitales Geländemodell – DGM © Bay. Vermessungsverwaltung 2021)

Das Planungsgebiet ist topographisch weitgehend eben. Der höchste Geländepunkt liegt im Südwesten auf einen Flurweg bei etwa 520 m ü. NHN. Das Gelände fällt in Richtung Nordosten bis auf etwa 516 m ü. NHN ab.

Die im Süden des Gebietes verlaufende A93 liegt im Vergleich zum anschließenden Plangebiet etwa fünf Meter erhöht. Die steilen Böschungen sind mit Gehölzen bepflanzt.

A.4.2.5 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das Planungsgebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist daher sehr struktur- und artenarm. Wenige einzelne Gehölze z.B. an einem Feldkreuz bereichern die Landschaft.



Abbildung 4: Feldkreuz mit Linden, im Hintergrund Biogasanlage

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nahezu vollständig drainiert. Das Dränwasser und Niederschlagswasser wird in einem Graben und Rückhaltebecken entlang der Autobahnböschung gesammelt. Hier haben sich am Ufer Schilfbestände (*Phragmites australis*) angesiedelt. Die Wasserflächen haben eine Lebensraumfunktion insbesondere für Amphibien und Libellen.

Die Gehölzbestände auf der Autobahnböschung können aufgrund der intensiven Lärmbelastung keine nennenswerte Bedeutung als Lebensraum für Tierarten erfüllen.



Abbildung 5: Schilfbestände am Regenrückhaltebecken vor der Unterführung A93 in Richtung Oberteich

A.4.2.6 Kampfmittel und Altlasten

Informationen über Kampfmittel und Altlasten liegen nicht vor. 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 BayBodSchG).

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01. Januar 2020) zu beachten.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen [Z 1.1.1]
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden. [G 1.1.1]
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten [Z 1.1.2]

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. [G 1.2.1]
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. [G 1.2.6]
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie Stärken ausgebaut werden. [G 1.4.1]
- Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt [Z 2.2.3]
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...]. [G 2.2.5]
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. [G 3.1]
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. [Z 3.2]
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [G.3.3]
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden, [...]. [Z 3.3]
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden [G 5.1]
- Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den

Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden. [G 5.4.1]

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. [G 5.4.1]

A.5.1.2 Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6)

Der zu berücksichtigende Regionalplan der Region Oberpfalz Nord vom 01. Februar 1989 mit seinen verbindlichen Änderungen (letzte Änderung: 27. Änderung in Kraft seit 01.06.2018), stellt das Stadtgebiet Mitterteich als Unterzentrum zur Versorgung der Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs dar. Im Rahmen der 29. Änderung des Regionalplans (Entwurf 18.06.2021) soll Mitterteich ein gemeinsames Mittelzentrum mit Wiesau bilden.

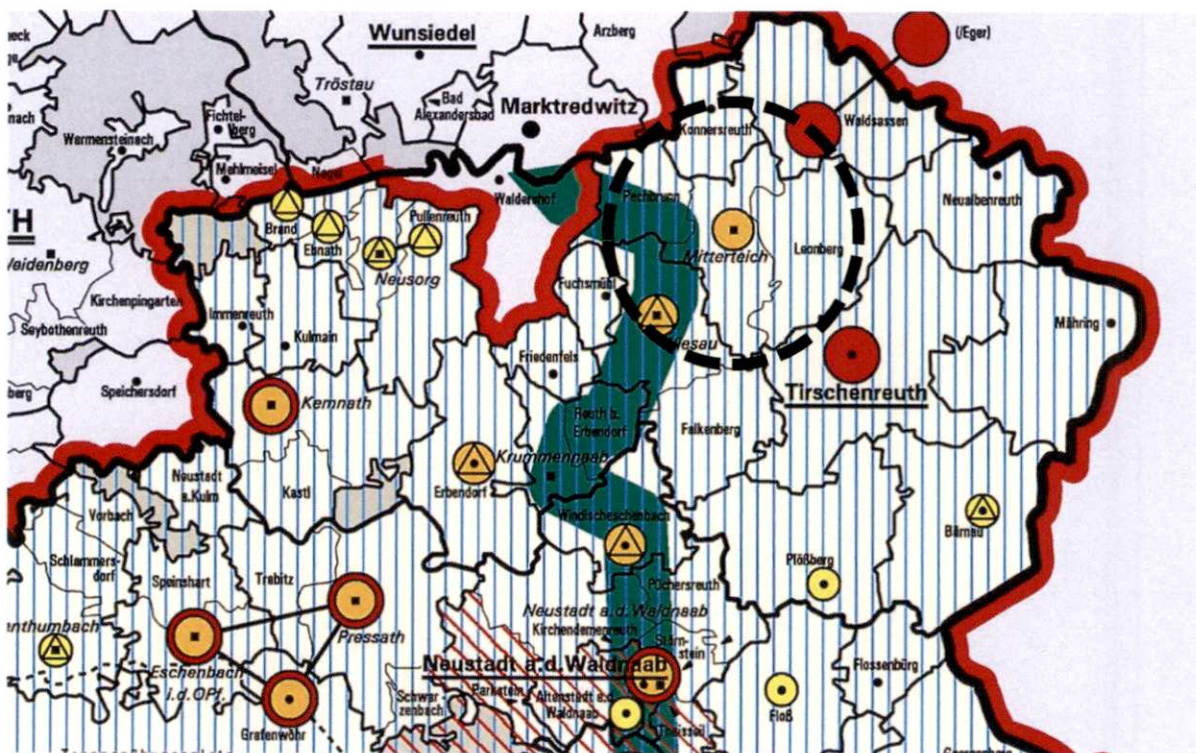


Abbildung 6: Ausschnitt Regionalplan Region Oberpfalz Nord, Karte 1 Raumstruktur (2009), o. Maßstab
Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

A I Übergeordnete Ziele

- 2 Die Wirtschaftskraft der Region soll insbesondere im Hinblick auf den verschärften Wettbewerb innerhalb des vereinten Deutschlands und der Europäischen Union sowie die neu aufgelebten Wirtschaftsbeziehungen mit den ost- und südosteuropäischen Staaten erhalten und gestärkt werden. Dabei soll angestrebt werden, das vorhandene Entwicklungspotential, insbesondere die natürlichen Ressourcen, nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit zu nutzen. Ferner ist eine Regionalisierung der Märkte anzustreben.

- 3 Die Nachteile der Randlage zu den wichtigen Wirtschaftsräumen Bayerns, der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Union sollen durch geeignete Maßnahmen, insbesondere verkehrlicher Art, weiter vermindert werden.

Die Möglichkeiten für eine verstärkte Zusammenarbeit mit den neuen Bundesländern, der Tschechischen Republik und anderen osteuropäischen Ländern sollen insbesondere auf den Gebieten der Wirtschaft, des Verkehrs, des Natur- und Umweltschutzes, der Erholung und des kulturellen Lebens genutzt werden.

A II Raumstruktur

2. Ökonomische Erfordernisse

- 2.5 In den Mittelbereichen Tirschenreuth und Waldsassen sowie in den zum Mittelbereich-Marktredwitz/Wunsiedel (Region Oberfranken-Ost) gehörenden Nahbereichen Brand/Ebnath und Neusorg/Pullenreuth soll angestrebt werden

- die Erwerbsmöglichkeiten durch einen Ausbau der bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte sowie durch die Neuansiedlung von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben mit qualifizierten Arbeitsplätzen zu verbessern, wobei auf eine Verbreiterung der Branchenstruktur hingewirkt und die Vorteile des Existenzgründerzentrums sowie der Einsatz moderner Kommunikationsmittel genutzt werden sollen [...]

A III Zentrale Orte

- 2.4 Die Unterzentren [...], Mitterteich, [...] sollen in ihren Aufgaben für den jeweiligen Verflechtungsbereich weiter gestärkt werden. Vor allem soll darauf hingewirkt werden, das Angebot an Arbeitsplätzen zu erhöhen. [Z]

B III Land- und Forstwirtschaft

1. Allgemeines

Die Land- und Forstwirtschaft soll erhalten und gestärkt werden. Sie soll der in diesem Wirtschaftsbereich tätigen Bevölkerung angemessene Lebens- und Arbeitsbedingungen bieten und zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Natur-, Lebens- und Kulturraum beitragen.

2. Landwirtschaft

- 2.1. In Gebieten mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung, insbesondere auf den Erhalt und die Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit, hingewirkt werden.

B IV Wirtschaft

- 1.1 Im Standortwettbewerb um Investitionen, Innovationen und Fachkräfte soll die Region Oberpfalz-Nord als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. [...] (G)
- 1.2 Die dezentrale regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großunternehmen und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum soll erhalten und weiterentwickelt werden. (G)
- 1.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden. (G)
- 1.4 Die Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern. (Z)
- 1.11 Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Wettbewerbsfähigkeit sind folgende teilräumliche Erfordernisse von höchster Bedeutung: Landkreis Tirschenreuth: Stärkung und Erweiterung der Ansiedlung von Gewerbeflächen an den bedeutenden Verkehrsachsen durch die Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten [...]. (G)
- 6.1 Die Lagevorteile der Region an der Verbindungsstelle zu Osteuropa sollen insbesondere für die Weiterentwicklung von Logistik und Transportdienstleistungen an verkehrlich geeigneten Stellen genutzt werden. (G)

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

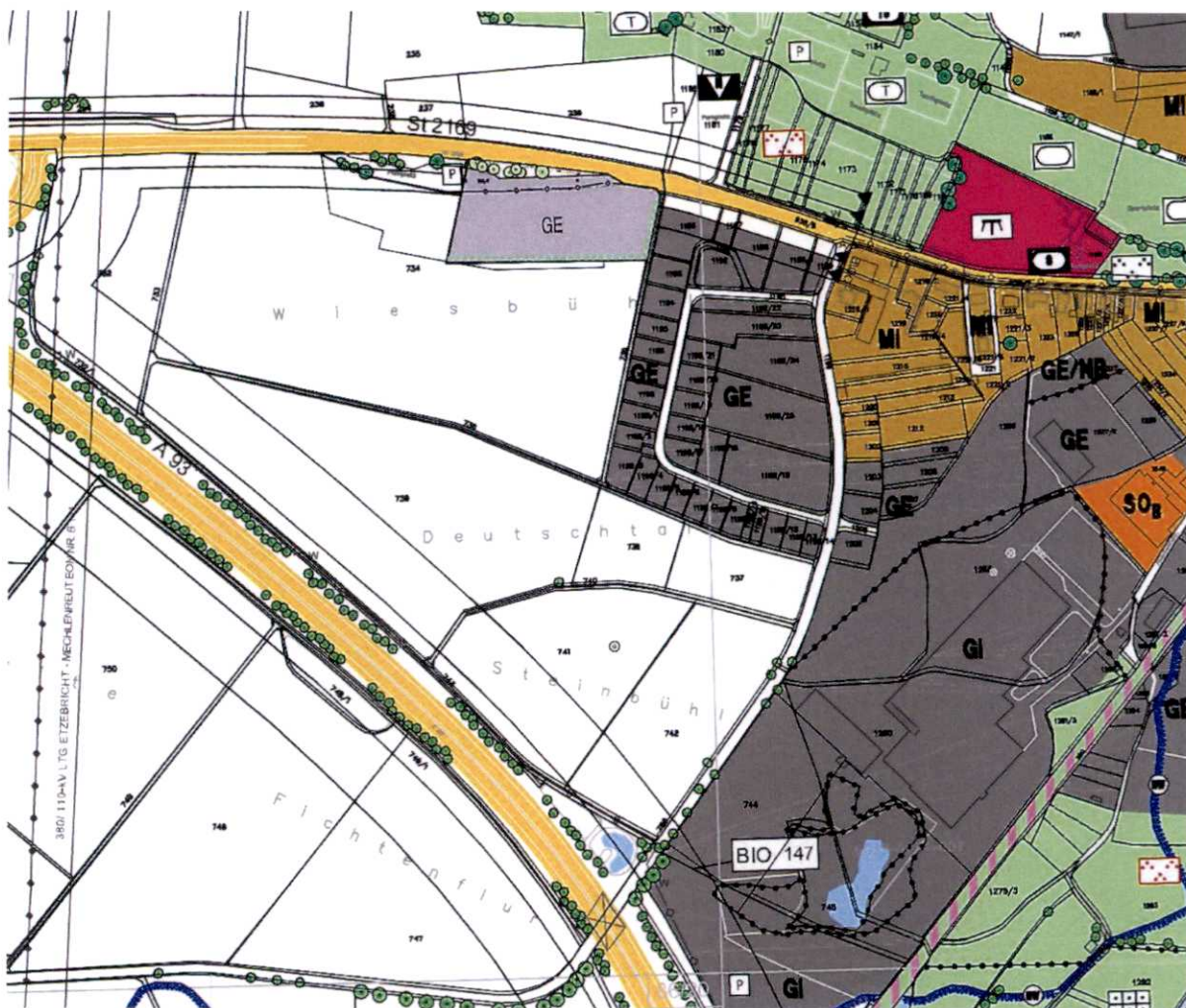


Abbildung 7: rechtsgültiger FNP (Stand 12/2021)

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Da im Bebauungsplan ein Industriegebiet vorgesehen ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (11. Änderung).

Bevor jedoch zusätzliche Flächen im Außenbereich für die Schaffung eines Angebotes für großflächige Industrie- und Gewerbegebiete herangezogen werden, sind zunächst die vorhandenen Potentiale im Bestand bzw. Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich zu prüfen. Im Zuge einer durchgeführten Standortalternativenprüfung durch die Stadt Mitterteich steht allerdings keine der möglichen Potentialflächen zur Umsetzung der Planungsziele kurzfristig zur Verfügung.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender Bebauungspläne, die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich daher gegenwärtig nach § 35 BauGB.

A.5.3 Schutzgebiete und schützenswerte Objekte

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

In einer Entfernung von ca. 200 m südöstlich des Untersuchungsgebietes befindet sich das amtlich kartierte Biotop 6039-1103-001 „Feldgehölz südwestlich Mitterteich“.

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde von Herrn Erwin Möhrlein in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt und ist als Anlage beigefügt.



Abbildung 8: Regenrückhaltebecken an A93

Das gutachterliche Fazit lautet:

„In der Gesamtschau kann der Bereich für das Gewerbegebiet als intensiv genutztes, relativ offen gelegenes Acker- und Wiesengebiet eingestuft werden, das vor allem Bedeutung als Brutplatz für die Feldlerche und als wichtiges Nahrungsgebiet für den Weißstorch hat.

Im Gebiet kommen aber keine Arten vor, welche durch eine Bebauung erheblich beeinträchtigt werden könnten, wenn entsprechende CEF- bzw. konfliktvermeidende Maßnahmen eingehalten werden.

Somit ergeben sich keine Verbotstatbestände hinsichtlich von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. von europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.“ (Möhrlein. 2022)

Es sind verschiedene CEF-Maßnahmen bzw. konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen, um eine erhebliche Beeinträchtigung von verschiedenen Arten zu verhindern:

Konfliktvermeidende Maßnahmen

„Zeitliche Einschränkung der Bauphase außerhalb der Brutzeiten zwischen 01.09. und 28.02. oder falls die Bauphase dennoch in die Brutzeit fällt, muß die Fläche vor Beginn der Maßnahme von einem Experten zur Nestsuche begangen werden.“ (Möhrlein. 2022)

CEF - Maßnahmen

„1. Blühfläche oder Blühstreifen oder Ackerbrache (Flächenbedarf: 0,5 ha pro Brutpaar)

2. Erweiterter Saatreihenabstand

Die Durchführung der Maßnahmenpakete muss im Zeitraum vom 15.03. bis 01.07 erfolgen. Im Falle der 1,75 ha Blühfläche (0,5 ha für jedes der 3 BP Feldlerche und 0,25 ha für das an der nordöstliche Grenze siedelnde BP) wäre Folgendes zu beachten:

Die Blühfläche soll mit mind. 100 m Abstand von Baum- bzw. höherem Strauchbewuchs angelegt werden, aber noch im von der lokalen Population der Feldlerche besiedelten Ackergebiet um Oberteich oder Mitterteich liegen, in einer Entfernung von max. ca. 2 Kilometern zum beplanten Gebiet. Dies ist auch in Rotation, z.B. auf zwei Flächen möglich. Die Flächen müssen mindestens 10 m breit (bei streifiger Umsetzung) sein und lückig angesät werden. Rohbodenstellen sind zu erhalten bzw. zu schaffen.

Es ist eine autochthone Saatgutmischung zu verwenden. Auf Dünger- und PSM-Einsatz sowie mechanische Unkrautbekämpfung ist zu verzichten.“ (Möhrlein. 2022)

A.5.5 Wasserhaushalt

Über die genaue Höhe und Beschaffenheit des Grundwassers liegen derzeit noch keine Erkenntnisse vor. Es ist jedoch von einer hohen Grund- bzw. Schichtwasserhöhe auszugehen. Die anstehenden Böden weisen einen hohen Durchlässigkeitsbeiwert auf.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen extrem und wassersensiblen Bereichen. Das Gebiet gehört zum Einzugsbereich vom Seibertsbach, der hier stark verändert ist und nordöstlich von Mitterteich in die Wondreb mündet.

Im Plangebiet verlaufen Drainagen, die bei der Erschließungsplanung bzw. der Entwässerung zu berücksichtigen sind. In der nachfolgenden Darstellung sind die stillgelegten Drainagen gelb gezeichnet und die funktionstüchtigen blau. Die Regenrückhaltebecken an der A93 entwässern über eine Rohrleitung in den Seibertsbach.

Das Trinkwasserschutzgebiet „WV Wiesau“ liegt etwa 2,5 km südwestlich des Geltungsbereiches.

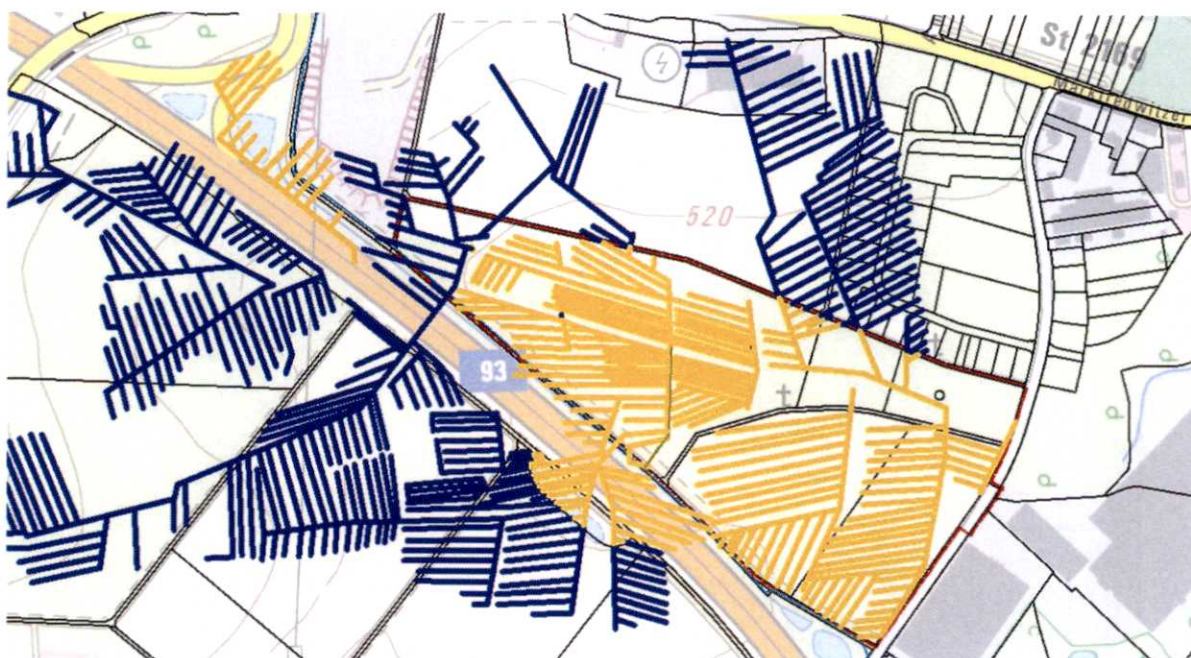


Abbildung 9: Drainageleitungen im Planungsraum

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeits-hilfe.pdf>) wird hingewiesen.

Im Zuge einer Erschließungsplanung für das Gebiet wurde vom Ingenieurbüro Bork/Tirschenreuth eine Entwässerungsberechnung durchgeführt und die notwendigen Dimension von Regenrückhaltebecken und Abflussleitungen bestimmt.

A.5.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt entlang einer Bundesautobahn, angrenzend zu bestehender gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung. Das Gebiet ist somit Immissionen ausgesetzt, die im Hinblick auf die geplante Nutzung eines Industriegebietes (ohne Betriebsleiterwohnung) als verträglich erachtet werden können.

Mit der geplanten Nutzung als Industriegebiet sind voraussichtlich Emissionen verbunden, die auf umgebende Gebiete einwirkt.



Abbildung 10: Nächstgelegene Wohn- und Mischgebiete im Flächennutzungsplan (Fassung 02.04.2007)

Die nächstgelegene bestehende Wohnnutzung liegt in ca. 300 bis 400 Meter Entfernung innerhalb einer im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Mischbaufläche, die nächste Wohnnutzung innerhalb einer im FNP dargestellten Wohnbaufläche liegt in etwa 500 Metern Entfernung.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde vom Büro IBAS Ingenieurgesellschaft mbH erarbeitet. Das Gutachten liegt der vorliegenden Begründung als Anlage bei, die vorgeschlagenen Festsetzungen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet. Für das Planungsgebiet festgelegt werden Emissionskontingente für Gewerbelärm gemäß DIN 45691.

Auf die durch Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke zeitweise und bei der angrenzenden Biogasanlage, bzw. landwirtschaftlichen Betrieben, häufiger zu erwartenden Emissionen wie Geruch, Staub, Lärm etc. wird hingewiesen.

A.5.7 Denkmalschutz

Im Umgriff des Bebauungsplanes bestehen keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.5.8 Baubeschränkungen

Längs der Bundesautobahn besteht eine 40 m Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), sowie eine 100 m Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Ein weiterer Schutzstreifen wird entlang der Hochspannungstrasse Ostbayernring am westlichen Rand des Plangebietes eingehalten. Die geplanten Strauchpflanzungen in diesem Bereich unterliegen einer Aufwuchshöhenbeschränkung und sind ggf. durch entsprechenden Rückschnitt zu pflegen.

A.5.9 Infrastruktur

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein unterirdisches 20-kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH, für welches folgende Vorgaben zu berücksichtigen sind:

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.¹

A.6 Planinhalt

A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Der Standort des Plangebietes weist eine Lagegunst hinsichtlich der Erschließung auf, insbesondere zur Autobahnzufahrt Mitterteich Nord sind keine Siedlungsbereiche zu durchqueren. Zusätzlich führt die Positionierung unterhalb des Autobahndamms auch bei größeren Baukörpern zu vergleichsweise geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Da auch immissionsschutzfachlich sensiblere Nutzungen erst in einiger Entfernung zu finden sind, erachtet die Stadt Mitterteich eine Nutzung als Industriestandort mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – auch für größere Kubaturen – als geeignet und standortgerecht.

Die Fläche liegt entlang der Autobahn zwischen der vorgesehenen Erschließungsstraße im Südosten und dem Schutzstreifen für die Hochspannungsleitung im Nordwesten. Innerhalb dieser Länge soll die Fläche weitestmöglich ausgenutzt werden können. Nach Nordwesten verschmälert sich die Fläche, sodass hier Grün- bzw. Ausgleichsflächen vorgesehen werden. An der südöstlichen Seite zur Erschließungsstraße und der bestehenden gewerblichen Nutzung, soll die Höhenentwicklung der Bebauung gestaffelt erfolgen und durch eine Baumpflanzungen und Abstände entlang der Erschließungsstraße eine Ortsbildgerechte Durchfahrtsituation geschaffen werden. An der Nordostseite befindet sich der topographisch tiefste Punkt, die Entwässerung des Gebietes soll daher über ein Rückhaltebecken in diesem Bereich erfolgen, verbunden mit weiteren Grün- bzw. Ausgleichsflächen.

¹ Vgl. Vorgaben Bayernwerk AG Netzcenter Weiden vom 19.10.2021

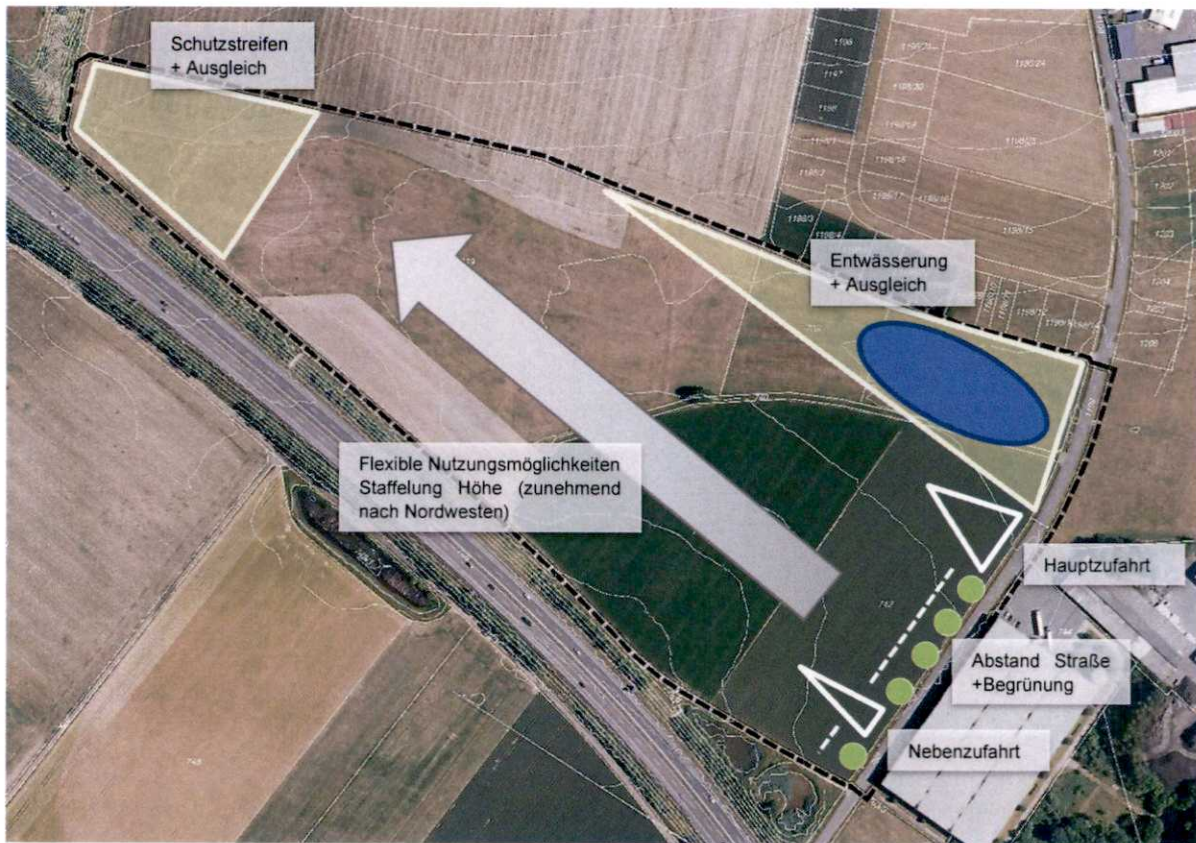


Abbildung 11: Konzeptionelle Überlegungen (Plangrundlage: Digitales Orthofoto – DOP, Digitale Flurkarte DFK und Digitales Geländemodell – DGM © Bay. Vermessungsverwaltung 2021)

Da sich nach Norden weitere gewerbliche Nutzung bzw. eine Biogasanlage anschließt und im Süden die Autobahn gelegen ist, sind weitere Eingrünungsmaßnahmen im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht erforderlich.

Anlass der Planung sind konkrete Bestrebungen zur Betriebsansiedlung. Die Konzeption und die Festsetzungen lassen eine große Bandbreite an verschiedenen Entwicklungsmöglichkeiten zu. Die angestrebte Bebauung ist eine der möglichen Entwicklungen und wurde einschließlich der Höhenabwicklung, zur besseren Nachvollziehbarkeit als Darstellung (Hinweis) ohne Festsetzungs- oder Bindungscharakter in die Planzeichnung aufgenommen.

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt westlich des Hauptortes Mitterteich und umfasst die Flurstücke 737, 738, 739, 740, 741, 742 und Teilflächen von 756 und 1199 (Teilflächen der Ortsverbindungsstraße nach Oberteich), Gemarkung Pechbrunn sowie Gemarkung Mitterteich, und weist eine Fläche von etwa 14 ha auf.

Ebenfalls zum Geltungsbereich gehören Ausgleichsflächen auf dem Flurstück Nr. 151 der Stadt Mitterteich, Gemarkung Großensterz, auf dem Flurstück Nr. 378 der Stadt Bärnau, Gemarkung Thanhausen sowie auf der Ökokontofläche Nr. 713 Gemeinde und Gemarkung Mähring.

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des geplanten Vorhabens sowie der umgebenden Nutzung wird ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Im Industriegebiet werden die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht dem gemeindlichen Planungszielen entsprechen.

Um die Entwicklung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration zu verhindern, werden im Bebauungsplan für Industriegebiete die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl wird für Industriegebiete mit 80 vom 100 (GRZ 0,8) und die Baumassenzahl mit 10,0 (BMZ 10,0) festgesetzt. Dies entspricht den Orientierungswerte für Industriegebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Somit wird eine flächensparende bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe ermöglicht, die dennoch eine lockere Bebauung mit einer guten Ein- und Durchgrünung der Gewerbeflächen zulässt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch eine festgesetzte Oberkante über der Geländeoberfläche festgesetzt. Untergeordnete Bauteile und Anlagen (Antenne, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen u.ä.), die diese Höhe überschreiten, sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 3 m zulässig.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird für das Baufenster eine Geländeoberkante festgesetzt. Die geplante Geländeoberkante ist für das Baufenster in einer Höhe über NHN festgesetzt und gemäß Planeintrag herzustellen. Die herzustellende Geländeoberkante im Baufenster liegt dabei zwischen 517 m ü. NHN und 519 m ü. NHN. Der tiefste Punkt befindet sich im Nordosten des Baufensters, damit Lkws das Gebiet über die geplante Hauptzufahrt erreichen können und ein Entladung der Fracht, wie in Abbildung 12 dargestellt, erfolgen kann. Das Gelände steigt dann Richtung Süden und Westen auf bis zu 519 m ü. NHN an. Von den festgesetzten Geländeoberkanten darf ausnahmsweise um bis zu 0,5 m abgewichen werden.

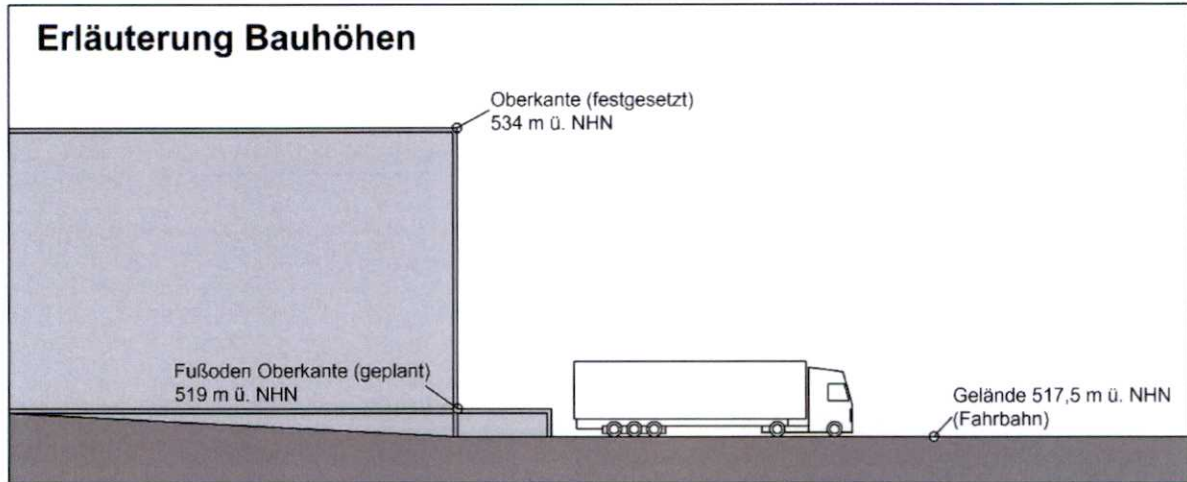


Abbildung 12: Erläuterung der Bauhöhen

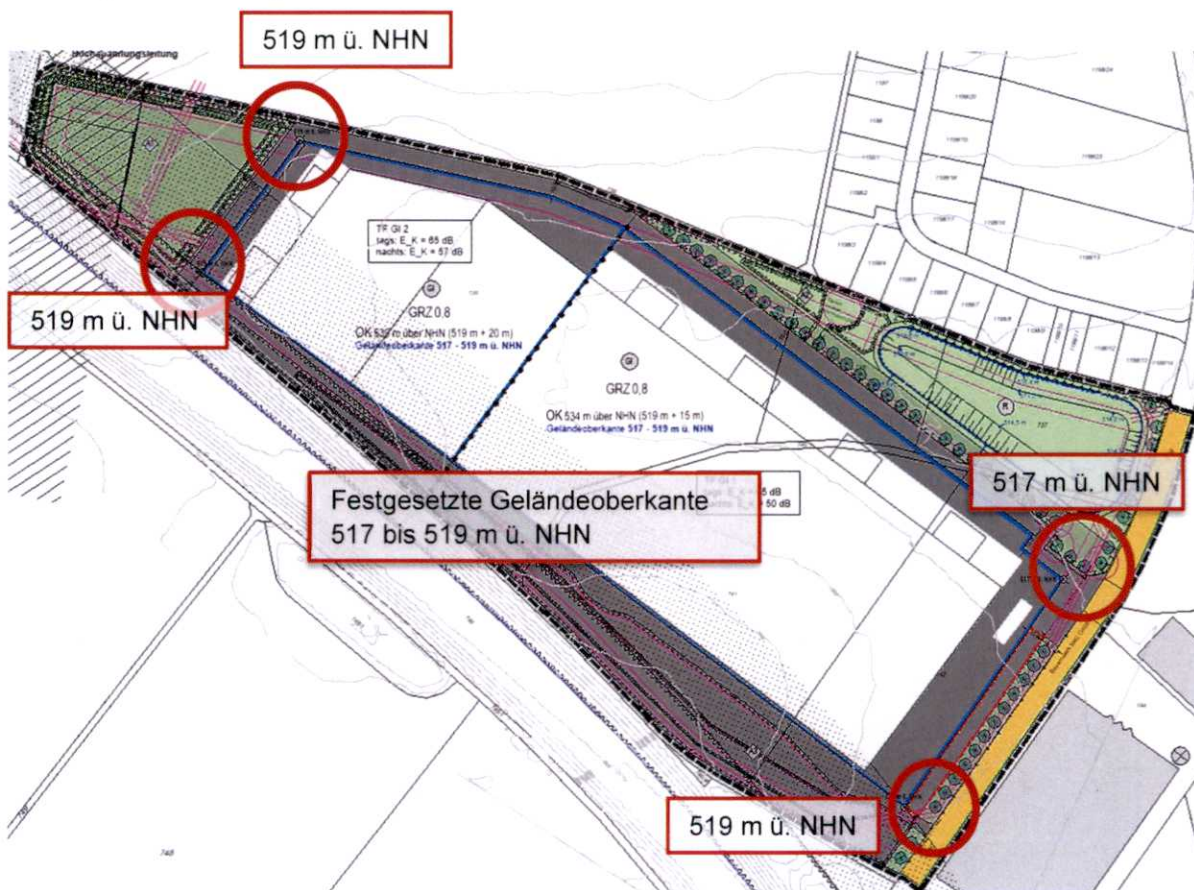


Abbildung 13: Systematik zur Herstellung der Geländeoberkante im Baufenster (Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2021)

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Industriegebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Durch untergeordnete Bauteile (z.B. Trafogebäude) mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 50 m² und einer Höhe bis zu 4 m (Gebäudeoberkante) bezogen auf die festgesetzte Geländeoberkante dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um bis

zu 3 m überschritten werden. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters auf einer Grundfläche von bis zu 100 m² und einem Volumen von bis zu 300 m³ sowie die erforderlichen Zufahrten zulässig.

A.6.6 Wasserhaushalt

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und darüber hinaus den Flächen für Regenrückhaltebecken zuzuführen. Die Regenrückhaltung ist innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück Flst.-Nr. 737 vorgesehen. Die erforderliche Beckengröße und die Dimension des Leitungsnetzes wurden entsprechend einer hydrotechnischen Berechnung (Ingenieurbüro Bork/Tirschenreuth) im Rahmen der Erschließungsplanung der jeweiligen Betriebsgrundstücke bestimmt.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind die DWA-Merkblätter M 153 sowie A 138 zu beachten und ggfs. ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Vor Einleitung in ein Gewässer sind – sofern möglich – Regenrückhaltungen vorzusehen.

Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen und der Parkplätze/Stellflächen ist unter Beachtung der einschlägigen DWA Standards breitflächig zu versickern.

Anfallendes Niederschlagswasser der Fahrstraßen ist getrennt zu erfassen und nach Möglichkeit ebenfalls einer Versickerung zuzuführen. Sollte dies nicht möglich sein (ausreichende Begründung erforderlich), kann ausnahmsweise eine gedrosselte Ableitung Richtung Seiberstbach erfolgen. Bei der Bemessung der qualitativen Behandlung des Niederschlagswassers ist hier von einer sehr starken Verschmutzung auszugehen. Die entsprechenden DWA-Regelwerke sind zu beachten.

A.6.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO

Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Die Flächen für Werbeanlagen dürfen je Fassadenfläche insgesamt maximal 10 % betragen und eine Höhe von 5,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden sind so anzubringen, dass sie die Kanten der Gebäude nicht überragen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbelichtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Im Zufahrtsbereich sind Hinweistafeln bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig. Die Hinweistafel darf eine Größe von 6 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Werbeanlagen unterliegen ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes und sollten mit ausführlichen Unterlagen gesondert vom jeweiligen Bauantrag beantragt werden.

Eine multifunktionale Nutzung (z.B. Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen) von Dachflächen wird empfohlen.²

Sofern im Hinblick auf die Betriebsprozesse möglich, soll eine Dachbegrünung vorgesehen werden.³

A.6.8 Flächen für Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der Baufenster nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen) zulässig.

A.6.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die erforderliche Höhe in Metern über NHN zur Herstellung der Geländeoberkante ist für die Baufenster als Maß festgesetzt. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung von Böschungen für das geplante Regenrückhaltebecken sind gemäß des Planeintrags (Böschungskanten mit Höhenangaben über NHN) zulässig. Von den festgesetzten Geländehöhen der Böschungskanten darf ausnahmsweise um bis zu 0,5 m abgewichen werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der festgesetzten Böschungen und Baufenster sind auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und dürfen höchstens 2 Meter betragen.

Bei den Baugrunduntersuchungen und der Bauausführung muss auf Anzeichen alten Bergbaus geachtet werden. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.⁴

A.6.10 Grünordnung

Die grünordnerischen Konzeption beschränkt sich auf wenige Festsetzungen an den Außenrändern des Industriegebietes, die vor allem die Einbindung in die Landschaft verbessern und die Artenvielfalt erhöhen. Es ist aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten nicht möglich hochwertige Lebensräume für anspruchsvollere Tiergruppen zu schaffen.

A.6.10.1 Pflanzmaßnahmen

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch (in begrenztem Umfang) als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

² Vgl. Vorgaben Regierung der Oberpfalz Höhere Landesplanungsbehörde vom 22.10.2021

³ Vgl. Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 28.09.2021

⁴ Vgl. Vorgaben Bergamt Nordbayern vom 30.09.2021

Straßenbaumpflanzung

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung sind standortgerechte Laubbäume gemäß der Artenliste „Straßenbäume“ zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Mindestpflanzqualität beträgt: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm

Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m einzuhalten.

Pflanzliste Bäume

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feld-Ahorn Sorte „Elsrijk“
<i>Gleditsia triacanthos</i> „Inermis“	Christusdorn
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Unifoliola“	Robinie
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Stadtlinde

A.6.10.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind durch Ansaat einer Saatgutmischung der Ursprungsregion 15 „Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland“ als extensives Grünland anzulegen.

Auf den zeichnerisch abgegrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mehrreihige Gehölzpflanzungen mit Arten der Liste „Hecken“ anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Sträucher sind dabei in Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren mit einem Pflanzabstand von 1,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzqualität beträgt: Strauch, 3x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Im Bereich von Hochspannungsleitungen können die Pflanzungen entsprechend den erforderlichen Höhenbegrenzungen zurückgeschnitten werden. Nicht überbaute Flächen des Industriegebietes sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das dauerhafte Mulchen oder das Auftragen von mineralischen Stoffen (Kies, Schotter, Bruchstein, etc.) sind nicht zulässig.

Pflanzenliste Hecken

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide

Stadt Mitterteich

Bebauungsplan „Industriegebiet Marktredwitzer / Oberteicher Straße I“ 24.01.2022, ergänzt 30.05.2022

Begründung mit Umweltbericht

28/69

Salix fragilis
Salix purpurea
Virbunum opulus

Bruch-Weide
Purpur-Weide
Gewöhnlicher Schneeball

A.6.10.3 Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsfläche von 61.137 m² erforderlich.

Der Ausgleich wird z.T. durch Maßnahmen am Vorhabenstandort erbracht (21.449 m²).

Zusätzlich werden Maßnahmen auf folgenden Flächen erbracht:

- Stadt Mitterteich, Gemarkung Großensterz, Flurstück Nr. 151, Extensivierung auf 4.467 m²
- Stadt Bärnau, Gemarkung Thanhausen, Flurstück-Nr. 378, Extensivierung auf 17.973 m²
- Gemeinde Mähring, Gemarkung Mähring, Flurstück-Nr. 713 mit 12.077 m² (Ökokonto mit 30 % Verzinsung, anrechenbare Größe = 17.242 m²).

A.6.10.4 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.11 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische

Stadt Mitterteich

Bebauungsplan „Industriegebiet Marktredwitzer / Oberteicher Straße I“ 24.01.2022, ergänzt 30.05.2022

Begründung mit Umweltbericht

29/69

Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München)⁵ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.6.11.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 14 ha. Das Industriegebiet einschließlich der Verkehrserschließung nimmt etwa nahezu die gesamte Fläche ein.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für die Flächen, die als Grünfläche / Versickerungsbecken / Flächen für die Maßnahmen etc. festgesetzt werden. Hier ist keine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich, da für diese Flächen keine Verschlechterung des Zustandes durch die Planung erfolgt.

Die in die Ausgleichsberechnung einfließenden Bestandsflächen werden in folgende Kategorie eingestuft:

Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung; oberer Wert

In diese Wertstufe fallen gemäß Liste 1a des Leitfadens die vorhandenen Ackerflächen und intensiv genutztes Grünland, die nahezu den gesamten Geltungsbereich einnehmen.

Gebiete mit mittlerer oder hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

A.6.11.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Intensität des Eingriffs ist vor allem abhängig von der Anordnung und Dichte der geplanten Bebauung. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung legt überschlüssig auch das Maß der Auswirkungen auf Natur und Landschaft fest.

Das vorliegende Baugebiet weist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 einen hohen Versiegelungs- oder Nutzungsgrad auf und zählt zum Typ A. Mit einer hohen Dichte der geplanten Bebauung und der damit verbundenen hohen Versiegelungsrate geht der Verlust aller Schutzgutfunktionen einher.

A.6.11.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors

Entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gibt der Leitfaden folgende Spannen vor:

- Gebiete der Kategorie I, Typ A: 0,3 – 0,6

Die Zuordnung des jeweils zutreffenden Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der in der Planung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen. Aufgrund der spezifischen

⁵ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf

Anforderungen bei der Produktion und Lagerung von Produkten für den Gesundheitsbereich, können nur begrenzt Vermeidungsmaßnahmen im Industriegebiet umgesetzt werden.

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Entwässerung im Trenn-System mit naturnaher Gestaltung des Rückhaltebeckens

Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,6 festgesetzt.

A.6.11.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffsbewertung		Faktor	Ausgleichsbedarf
Bestehende Straßenflächen	4.339 m ²	0	0 m ²
Neue Straßenverkehrsflächen	93 m ²	0,6	56 m ²
GI abzügl. Heckenpflanzung (5.541 m ²)	101.808 m ²	0,6	61.085 m ²
Heckenpflanzung im GI	5.541 m ²	0	0 m ²
Grünflächen, privat	5.931 m ²	0	0 m ²
Grünflächen, öffentlich mit RRB	11.864 m ²	0	0 m ²
Ausgleichsfläche A1	10.514 m ²	0	0 m ²
Flächen gesamt	140.091 m²		61.141 m²

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsfläche von 61.141 m² erforderlich.

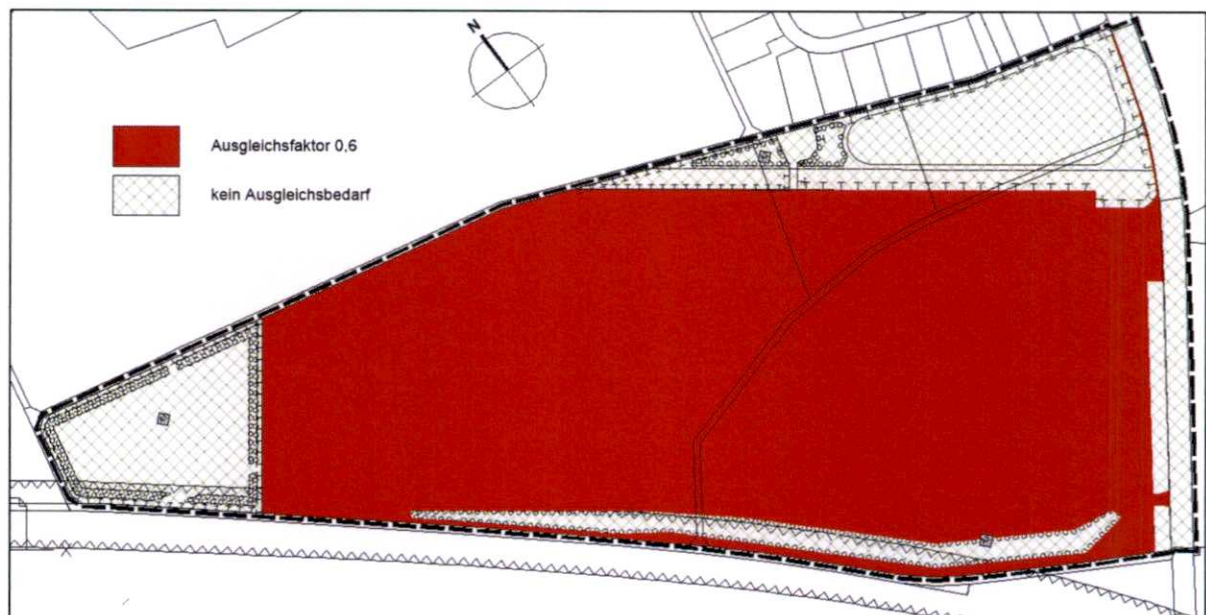


Abbildung 14: Eingriffsfläche mit einem Ausgleichsfaktor von 0,6

A.6.11.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der Ausgleichsbedarf kann nur zum Teil innerhalb des Plangebietes erbracht werden und wird daher zum größten Teil auf externen Flächen realisiert. Im Baugebiet werden lediglich die Ausgleichsmaßnahme A1 und die Gehölzpflanzungen in den Flächen A2, A3 und auf Grünflächen angerechnet. Es ergibt sich folgende Aufstellung:

Ausgleichsbedarf	61.141 m²
abzüglich Maßnahmen im Gebiet	
Ausgleichsfläche A1	-10.514 m ²
Ausgleichsfläche A2 (Hecke anrechenbar)	-1.006 m ²
Ausgleichsfläche A2 (Private Grünfläche mit Bäumen)	-4.387 m ²
Ausgleichsfläche A3 (nur Hecke anrechenbar)	-5.541 m ²
Verbleibender externer Ausgleichsbedarf	39.692 m²

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 39.692 m² wird auf folgenden Grundstücken erbracht:

- Zugeordnete Fläche Nr.2 - Stadt Mitterteich, Gemarkung Großensterz, Flurstück Nr. 151, Extensivierung auf 4.467 m²
- Zugeordnete Fläche Nr.3 - Stadt Bärnau, Gemarkung Thanhausen, Flurstück-Nr. 378, Extensivierung auf 17.973 m²
- Zugeordnete Fläche Nr.4 - Gemeinde Mähring, Gemarkung Mähring, Flurstück-Nr. 713 mit 12.077 m² (Ökokonto mit 30 % Verzinsung, anrechenbare Größe = 17.252 m²).

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind auf den Grundstücken der zugeordneten Flächen 2 und 3 vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Die Extensivierung der Nutzung auf diesen Flächen ist als naturschutzfachlicher Ausgleich anrechenbar.

A.6.11.5.1 Zugeordnete Fläche Nr. 2 Großensterz

Ein Teil der Fläche wurde bisher als intensive Ackerfläche bewirtschaftet. Auf einem Teilbereich wurde Dauergrünland angelegt, das erhalten bleiben muss. Da die Fläche für die Feldlerche geeignet sein soll, ist die vorhandene Hecke, mit Ausnahme des vorhandenen Birnbaumes, auf einen Meter Höhe zurückzuschneiden (Pflugeschnitt).

Die vorgesehene autochthone Blütmischung (UG 15) soll auf der Grünlandfläche angelegt werden. Für die Ansaat ist die Wiesenfläche „anzufräsen“. Jedoch wurde bereits die Erfahrung gemacht, dass durch den hohen Nährstoffanteil im Boden das Saatgut der Blütmischung verdrängt wird. Die Anlage der Blühstreifen könnte deshalb alternativ durch eine Mähgutübertragung erfolgen.

Die Ackerfläche ist mit Sommergetreide mit doppelten Reihenabstand anzusäen.

Nach Beratung mit dem Landwirt, wurde Folgendes zur Umsetzung der CEF-Maßnahme festgelegt:

Ackerfläche:

- Ansaat von Sommergetreide (Hafer, Roggen, Sommergerste, Weizen)
- Doppelter Saatreihenabstand
- Ernte im Sommer/Herbst
- Umbruch der Fläche im Frühjahr

Wiesenfläche:

- Anlage der Blühstreifen voraussichtlich durch Mähgutübertragung
- Spenderfläche Mahdgut = Wiesen in den Waidnaab-Auen
- Mahd der Spenderfläche / Vorbereitung der Ausgleichsfläche / Arbeitsschritte zur Anlage des Blühstreifens Ende Juni/ Anfang Juli in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB)
- Kein Dünger (auch kein Festmist in den ersten drei Jahren)
- Keine chemischen Pflanzenschutzmittel
- Mechanische Unkrautbekämpfung nach Absprache mit der UNB
- Ab Herbst 2024/Frühjahr 2025 Festlegung künftiger CEF-Maßnahmen/Blühstreifen

Außerdem wurden zusätzliche Hinweise zur Herstellung und weiteren Bewirtschaftung erarbeitet:

- Das Flurstück Fl.Nr. 151 ist eine Ausgleichsfläche für Tiere (Artenschutz – CEF-Maßnahmen) und für die Flächeninanspruchnahme für ein neues Industriegebiet (GI Marktred/Obert. Straße I).
- Das Grundstück wird als Ausgleichsfläche an das Ökokataster gemeldet.
- Die Ausgleichsfläche – Teilfläche aus Fl.Nr. 151 – wird gemeinsam mit angrenzenden Grundstücken bewirtschaftet. Der Pächter kennzeichnet die Ausgleichsfläche (Abgrenzung mittels Holzpflocken o.ä.).
- Die Arbeitsschritte für die Anlage der Blühfläche mittels Mähgutübertragung sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen!
- Die Lage der Spenderflächen wird der Stadt und der UNB bis zum 01.05.2022 mitgeteilt.
- Eine Förderung nach dem Naturschutzrecht ist für die „Anlage“ der Ausgleichsfläche nicht möglich. Erst nachdem die Fläche entsprechend für den Naturschutz „aufgewertet wurde“ (das naturschutzfachliche Ziel erreicht ist) besteht für den Pächter die Möglichkeit für die Bewirtschaftung einen Antrag auf Zuschuss beim LRA zu stellen.
- Bei evtl. Anfragen nach anderen Fördermöglichkeiten z.B. über das Landwirtschaftsamt, hat der Pächter darauf hinzuweisen, dass es sich um eine Ausgleichsfläche / Ökokontofläche handelt.
- Künftig wird sich der Ernteertrag der Fläche reduzieren, der Pachtzins wird deshalb seitens der Stadt überprüft, ein neuer Pachtvertrag geschlossen..

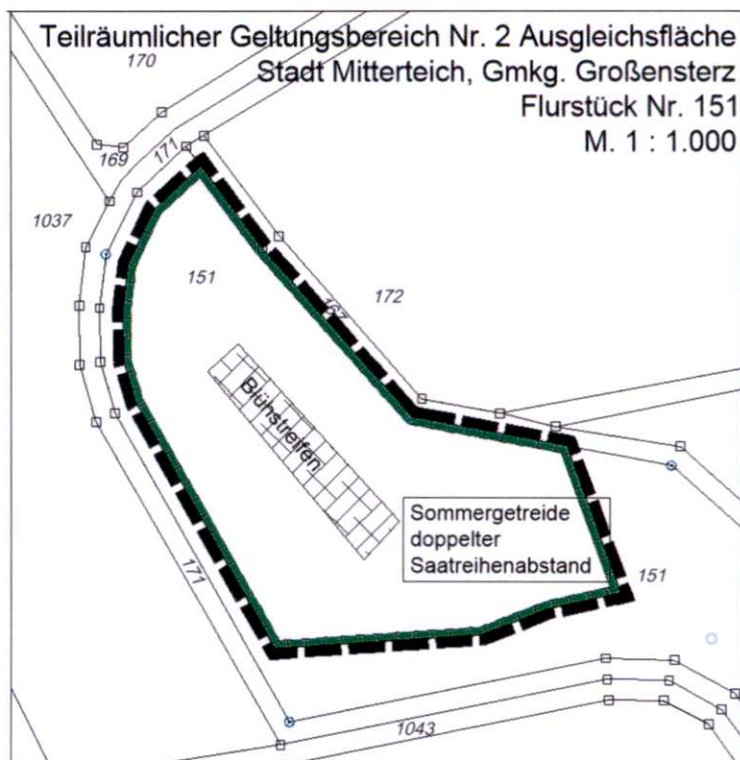


Abbildung 15: Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 151, Stadt Mitterteich, Gmkg. Großensterz

A.6.11.5.2 Zugeordnete Flächen Nr. 3 Thanhausen

Die vorgesehene Fläche wurden bisher intensiv bewirtschaftet und muss durch verschiedene Maßnahmen extensiviert werden. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landwirt, der die Fläche bewirtschaftet, wurden folgende Umsetzungsmaßnahmen festgelegt:

- Ausmagerung der Fläche über die Jahre 2022, 2023 und 2024
- Ansaat von Sommergetreide (Hafer, Roggen, Sommergerste, Weizen)
- Doppelter Saatzeihenabstand
- Ernte im Sommer/Herbst
- Umbruch der Fläche im Frühjahr
- Kein Dünger (auch kein Festmist in den ersten drei Jahren)
- Keine chemischen Pflanzenschutzmittel
- Mechanische Unkrautbekämpfung nach Absprache mit der UNB
- Ab Herbst 2024/Frühjahr 2025 Festlegung künftiger CEF-Maßnahmen/Blühstreifen

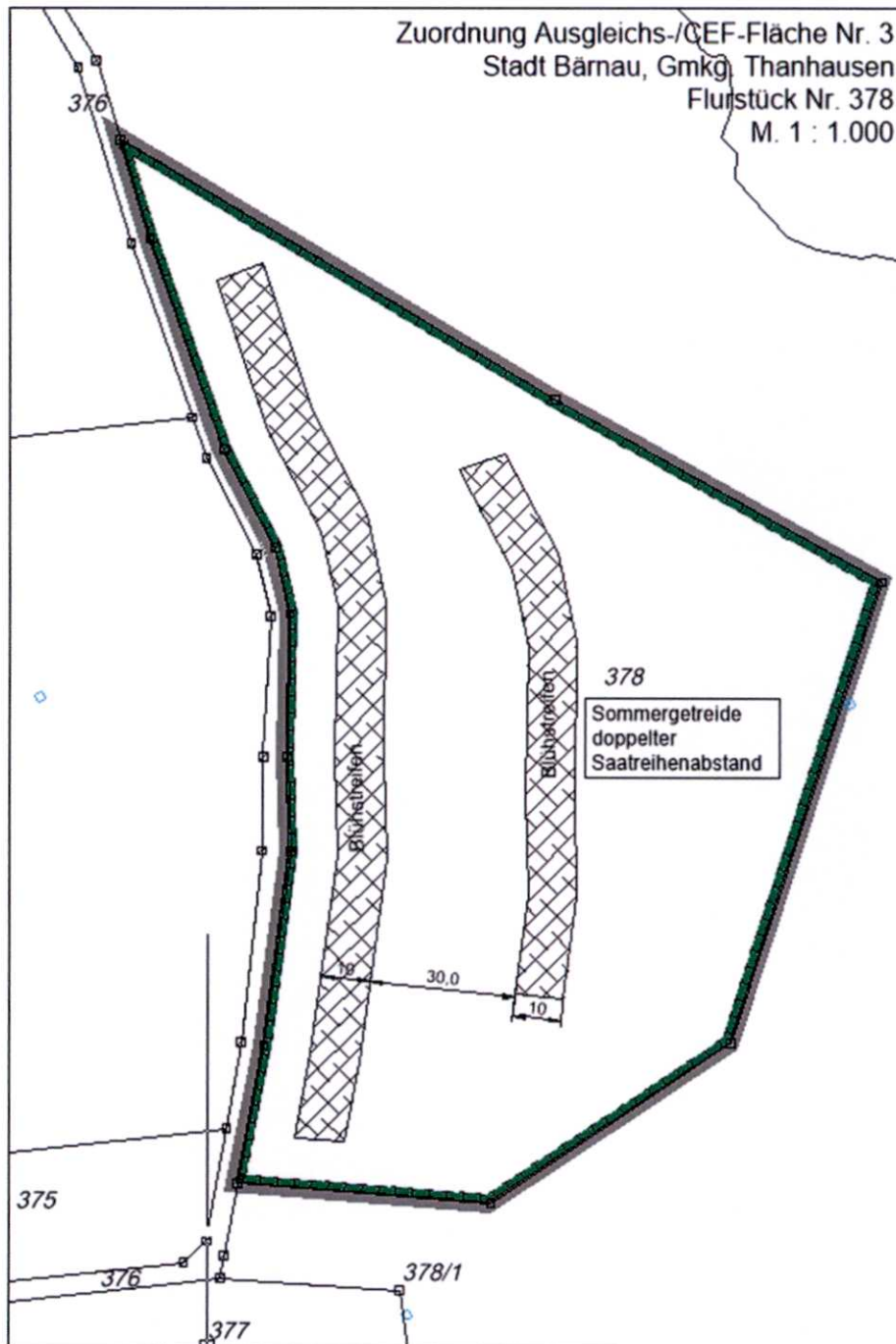


Abbildung 16: Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 378, Stadt Bärnau, Gmkg. Thanhausen

Außerdem wurden zusätzliche Hinweise zur Herstellung und weiteren Bewirtschaftung erarbeitet:

- Unmittelbar angrenzend zur Ausgleichs-/CEF-Fläche liegt bereits eine „Naturschutzfläche“, die u.U. als Spenderfläche für eine evtl. Mahdgutübertragung dienen könnte. Dies ist bei der Anlage der Blühstreifen ab 2025 entsprechend zu prüfen.
- Das Flurstück Fl.Nr. 378 ist eine Ausgleichsfläche für Tiere (Artenschutz – CEF-Maßnahmen) und für die Flächeninanspruchnahme für ein neues Industriegebiet (GI Marktred/Obert. Straße I).
- Das Grundstück wird als Ausgleichsfläche an das Ökokataster gemeldet.
- Eine Förderung nach dem Naturschutzrecht ist für die „Anlage“ der Ausgleichsfläche nicht möglich. Erst nachdem die Fläche entsprechend für den Naturschutz „aufgewertet wurde“ (das naturschutzfachliche Ziel erreicht ist) besteht für den Pächter die Möglichkeit für die Bewirtschaftung einen Antrag auf Zuschuss beim LRA zu stellen.
- Bei evtl. Anfragen nach anderen Fördermöglichkeiten z.B. über das Landwirtschaftsamt, hat der Pächter darauf hinzuweisen, dass es sich um eine Ausgleichsfläche / Ökokontofläche handelt
- Künftig wird sich der Ernteertrag der Fläche reduzieren, der Pachtzins wird deshalb seitens der Stadt überprüft.

A.6.11.5.3 Zugeordnete Fläche Nr.4 aus dem Ökokonto

Diese Ausgleichsfläche ist Bestandteil einer größeren Maßnahmenfläche auf den Flurstücken 712 und 713, die bereits vor Jahren angelegt und in das städtische Ökokonto eingebucht wurde. Es wird für diesen Bebauungsplan eine Fläche von 12.077 m² in Anspruch genommen. Da die Maßnahmen bereits vor mehr als 10 Jahren durchgeführt worden sind, kann eine Verzinsung von 30% und somit eine Fläche von 17.252 m² angerechnet werden.

Es verbleibt eine Restfläche im Ökokonto.

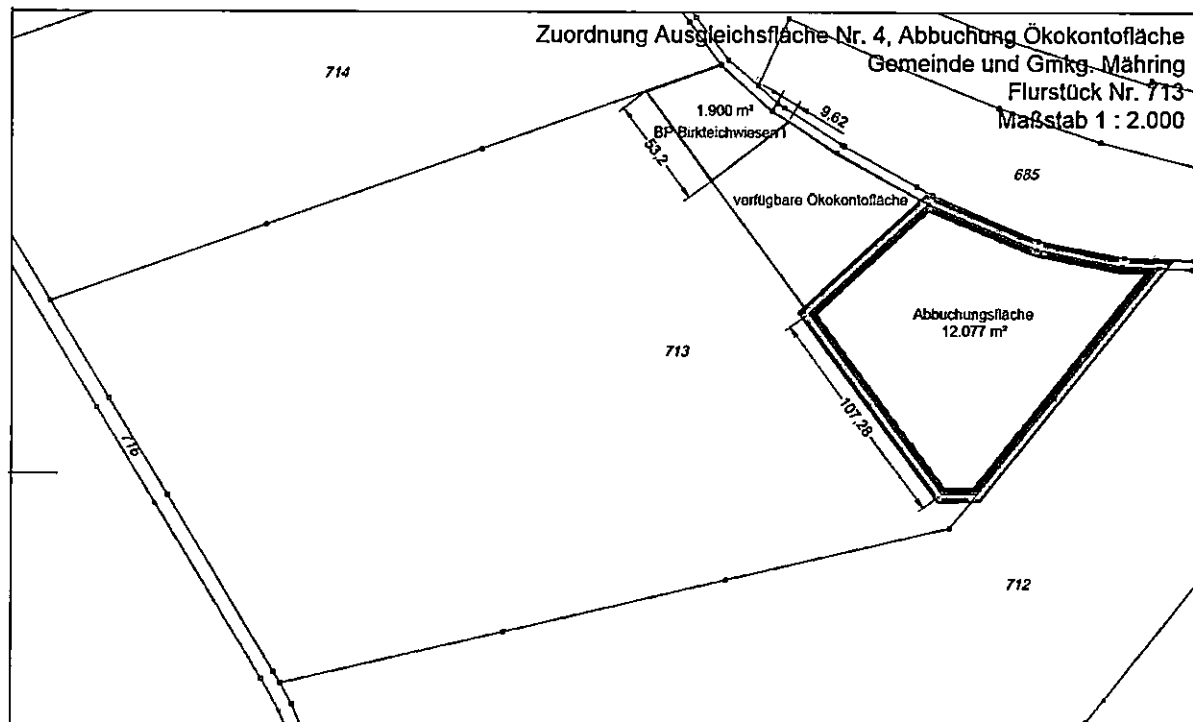


Abbildung 17: Flurstück Nr. 713, Gemeinde und Gmkg. Mähring

Es ergibt sich folgende Zusammenstellung der Ausgleichsflächen:

Externe Ausgleichsflächen	
Ausgleichsfläche 378, Gmkg. Thanhausen	17.973 m ²
Ausgleichsfläche 151, Gmkg. Großensterz	4.387 m ²
Verbleibender Ausgleichsbedarf aus Ökokonto	17.252 m²
Reduzierung durch anrechenbare Verzinsung (30%)	5.176 m ²
Entnahme aus Ökokontofläche 713 Gmkg. Mähring	12.077 m ²
Bilanz	0 m²

Der errechnete Ausgleichsbedarf kann somit auf den drei zugeordneten Flächen vollständig erbracht werden.

A.6.12 Immissionsschutz

Eine schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet wurde von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH durchgeführt. Die folgenden Ergebnisse und Regelungen werden in den Bebauungsplan übernommen:

„Die Stadt Mitterteich führt derzeit das Bauleitplanverfahren "Industriegebiet "Marktredwitzer / Oberteicher Straße I" mit integriertem Grünordnungsplan" mit gleichzeitiger 11. Änderung des Flächennutzungsplans durch. Die v. g. Flächen liegen direkt östlich der Autobahn A93, zwischen den Anschlussstellen Mitterteich Nord und Süd. Die Firma Schott AG beabsichtigt auf den betreffenden Flächen die Errichtung des Logistikzentrums LZ2.

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen im Rahmen des Bauleitplan-Verfahrens zu genügen, erfolgten schalltechnische Untersuchungen, die zusammengefasst zu folgendem Ergebnis führen:

Für die Industriegebietsflächen im Plangebiet wurde eine Emissionskontingentierung gem. DIN 45691 /2.2.2/ erarbeitet. Damit ist die Einhaltung der Planwerte, die die gewerbliche Geräuschvorbelastung am Standort berücksichtigen, an allen Immissionsorten gewährleistet.

Um die schalltechnischen Anforderungen in der (Wohn-)Nachbarschaft zu erfüllen, müssen demnach die Emissionskontingente LEK eingehalten werden. [...]

Eine schalltechnische Konzeptprüfung des konkreten Planvorhabens mit dem derzeitigen Planungsstand hat gezeigt, dass sich das Vorhaben mit den zur Verfügung stehenden Emissionskontingenten aus schalltechnischer Sicht abbilden lässt. Dabei werden die zur Verfügung stehenden Immissionskontingente LIK in der Nachtzeit zum Teil vollständig in Anspruch genommen. Zur Tagzeit steht noch weiteres schalltechnisches Potenzial für künftige Entwicklungen zur Verfügung.

Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich Flächen, auf denen nach aktuellem Flächennutzungsplan (ein Bebauungsplan existiert für diese Flächen nicht) eine gewerbliche Nutzung

vorgesehen ist. Bei konkreten Planungen zur Bebauung der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen ist aus schalltechnischer Sicht eine Prüfung der Abstände der Bebauung zum Geltungsbereich notwendig, um die Einhaltung der dann zu Grunde zulegenden schalltechnischen Anforderungen sicher zu stellen.

Für den Bebauungsplan Industriegebiet "Marktedwitzer / Oberteicher Straße I" wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt.

Die Berechnungen ergaben, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten:

Bebauungsgebiet	Emissionskontingent L_{EK} [dB]	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
TF GI 1	65	50
TF GI 2	65	57

Tabelle 2: Emissionskontingente (LEK)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Hinweise:

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen."

Nach Rechtsprechung des BVerwG /2.2.8/ wird ein Tatbestandsmerkmal des Gliederns nur Rechnung getragen, wenn das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Die Forderung, das Gewerbegebiet in mindestens zwei Teilflächen zu gliedern, wird vorliegend erfüllt.

Weiterhin wird im vorgenannten Urteil sinngemäß angeführt:

In einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet muss es ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, es muss ein Teilgebiet geben, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Geschuldet ist dies dem Umstand, dass auch bei Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete zu wahren ist.

In einem nachfolgenden oberverwaltungsgerichtlichen Urteil /2.2.9/ wird angeführt, dass in der Literatur zum Teil die Auffassung vertreten wird, als Anhaltspunkt für einen entsprechenden bzw. adäquaten Wert auf die Regelungen in Nr. 5.2.3 der DIN 18005-1 /2.2.1/ zurückzugreifen, wonach von flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 60 dB(A)/m² sowohl tags als auch nachts auszugehen ist.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren mit den gemäß Kap. 4.2.1 erarbeiteten Emissionskontingent-Festsetzungen werden vorgenannte Anforderungen im Hinblick auf die Nachtzeit nicht erfüllt. Dies hat zur Konsequenz, dass – wie im vorliegenden Fall vorgesehen – bei einer internen Gliederung mit Emissionsbeschränkung für alle GE-Flächen von dem Instrument der sog. baugebietsübergreifenden Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden sollte. Das bedeutet, dass neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet (Markredwitzer / Oberteicher Straße I) in der Stadt Mitterteich noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten. Dies ist u.a. mit dem bestehenden und nahegelegenen Gewerbegebiet GE im Bebauungsplan „GI/SO Birkigt Teil 1 und 2“ /2.1.7/ vorliegend der Fall.“⁶

Die schalltechnische Untersuchung vom 13.12.2021 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

A.6.13 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung sowie die Entwässerung des Plangebietes wurden vom Ingenieurbüro Bork GmbH geplant (Planstand 12.01.2022) und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

A.6.13.1 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrliche Erschließung des Gebietes ist an der Ostseite vorgesehen. Die zur Erschließung herangezogene Ortsverbindungsstraße ist wenig frequentiert. Die Anschlusspunkte mit der angrenzenden Straßenverkehrsfläche sind in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Die Pflege und Wartung des Regenrückhaltebeckens als öffentliche Freifläche erfolgt über die bestehenden Erschließungswege sowie die umgebende Grünfläche (nicht über das geplante Industriegebiet).

Im Hinblick auf die Autobahn A 93 sind folgende Hinweise⁷ zu berücksichtigen:

Innerhalb der 40 m Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Aufschüttungen größeren Umfangs durchgeführt werden.

Stellplätze innerhalb der 40 m Bauverbotszone dürfen nicht überbaut oder überdacht werden. Dies gilt auch für Einkaufswagenboxen und sämtlicher Nebenanlagen.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu

⁶ Schalltechnische Untersuchungen 21.12778-b02, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, 13.12.2021

⁷ Vgl. Vorgaben Autobahn GmbH des Bundes Außenstelle Bayreuth Schreiben vom 21.10.2021 und 08.11.2021

100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Diese beiden Zonen gelten auch an den Anschlussstellenästen.

Innerhalb der Baubeschränkungszone gilt:

Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A93 nicht geblendet werden.

Die Grundstücke sind gegenüber der Autobahn hin ohne Tor- und Türöffnung einzuzäunen.

Soweit Grenzsteine längs der Bundesautobahn A93 im Zuge der Bauarbeiten vorübergehend beseitigt werden, müssen diese auf Kosten des Bauwerbers unter Hinzuziehung des zuständigen Vermessungsamtes wieder gesetzt werden. Werden Grenzsteine in ihrer Lage gefährdet oder beschädigt, ist das zuständige Vermessungs- oder Katasteramt zu unterrichten. Der Pflichtige hat die zur Grenzerstellung erforderlichen Arbeiten nach Weisung der zuständigen Stelle ausführen zu lassen. Entsprechendes gilt für Messzeichen der Straßenbauverwaltung, zu unterrichten ist die Autobahnmeisterei Rehau (Telefon 09283 5917 0).

Von den geplanten Maßnahmen dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A93 beeinträchtigen können.

Längs der Bundesautobahn A93, Fahrtrichtung Hof, verlaufen Kabelanlagen der Autobahn nahe der Grundstücksgrenze. Die Regeltiefe der BAB-Kabel beträgt ca. 0,90 m bis 1,00 m. Zum Schutz der Kabelanlagen ist ein 5 m breiter Streifen zur Grundstücksgrenze von baulichen Anlagen, sowie Bepflanzungen, freizuhalten. Die BAB-Kabeltrassen müssen jederzeit zugänglich sein und dürfen daher nicht überschüttet oder mit Baustelleneinrichtungen zugestellt werden. Es ist außerdem untersagt, dass die BAB-Kabeltrassen ungeschützt mit Baufahrzeugen überfahren werden.

Weitere Maßgaben⁸ erfolgen im Hinblick auf den Brandschutz durch Vorgaben zur 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.

⁸ Vgl. Vorgaben Kreisbrandrat Schreiben vom 06.10.2021

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.

A.6.13.2 Abwasserbeseitigung, Entwässerung, Löschwasserversorgung

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Für die Wassereinleitung in den nahegelegenen Vorfluter (Seibertsbach) ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

Für die Entwässerung von Schmutzwasser in das Kanalnetz liegt bislang kein Anschluss vor. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine entsprechende Anbindung vorzusehen.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden. Durch die geplanten Ausweisungen dürfen die Entwässerungsanlagen der Autobahn in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Die Hinweise zu Entwässerungsanlagen sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.⁹

Folgende Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes¹⁰ sind darüber hinaus zu berücksichtigen:

⁹ Vgl. Vorgaben Autobahn GmbH des Bundes Außenstelle Bayreuth Schreiben vom 21.10.2021 und 08.11.2021

¹⁰ Vgl. Vorgaben Wasserwirtschaftsamt Weiden Schreiben vom 28.09.2021

Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen und der Parkplätze/Stellflächen ist unter Beachtung der einschlägigen DWA Standards breitflächig zu versickern.

Anfallendes Niederschlagswasser der Fahrstraßen ist getrennt zu erfassen und nach Möglichkeit ebenfalls einer Versickerung zuzuführen. Sollte dies nicht möglich sein (ausreichende Begründung erforderlich), kann ausnahmsweise eine gedrosselte Ableitung Richtung Seiberstbach erfolgen. Bei der Bemessung der qualitativen Behandlung des Niederschlagswassers ist hier von einer sehr starken Verschmutzung auszugehen. Die entsprechenden DWA-Regelwerke sind zu beachten.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>) wird hingewiesen.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftreten des Grundwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Zur Löschwasserversorgung im Plangebiet sind folgende Hinweise¹¹ zu berücksichtigen:

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. 800 l 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

¹¹ Vgl. Vorgaben Kreisbrandrat Schreiben vom 06.10.2021

werden. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.

Im Plangebiet ist ein Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 200 m³ vorgesehen, welcher sich nordwestlich des geplanten Regenrückhaltebeckens befindet.

A.6.13.3 Versorgungsleitungen

Zu den Versorgungsleitungen im Plangebiet ist folgender Hinweis¹² zu berücksichtigen:

Für die elektrische Erschließung des geplanten Gewerbegebietes ist eine Errichtung von Trafostationen notwendig. Wenn Ihnen nähere Informationen über den voraussichtlichen Energiebedarf der sich ansiedelnden Betriebe vorliegen, bitten wir Sie, sich zwecks gemeinsamer Festlegung der Trafostationsstandorte mit unserem Kundencenter Weiden in Verbindung zu setzen. Die Zufahrt der Trafostation muss befestigt, mindestens 3 m breit und zu jeder Jahreszeit mit LKW befahrbar sein.

A.6.13.4 Technische Infrastruktur

Zur technischen Infrastruktur im Plangebiet sind folgende Hinweise¹³ zu berücksichtigen:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordination mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

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

A.6.13.5 Bodenschutz

Bei zukünftig häufiger zu erwartenden Unwetterereignissen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen zu Bodenerosionen etc. kommen, die Verkehrswege, bauliche Anlagen oder Gebäude beeinträchtigen und schädigen können.¹⁴

Folgende Hinweise¹⁵ des Wasserwirtschaftsamtes sind darüber hinaus zu berücksichtigen:

¹² Vgl. Vorgaben Bayernwerk AG Netzcenter Weiden vom 19.10.2021

¹³ Vgl. Vorgaben Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH vom 24.09.2021

¹⁴ Vgl. Vorgaben Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 22.10.2021

¹⁵ Vgl. Vorgaben Wasserwirtschaftsamt Weiden Schreiben vom 28.09.2021

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial 1. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

A.6.13.6 Brandschutz

Bezüglich des Brandschutzes sind folgende Hinweise des Kreisbrandrates¹⁶ zu berücksichtigen:

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

Besondere brandschutztechnische Risiken im Bebauungsgebiet durch vorhandene Gefahren oder sich aus der späteren Bebauung ergebenden Gefahren sollten Berücksichtigung finden. Hierunter fallen z. B. Hochspannungsleitungen, Ölferrleitungen 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

¹⁶ Vgl. Vorgaben Kreisbrandrat Schreiben vom 06.10.2021

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.

Eine Umfahrung um das Vorhaben herum ist vorgesehen. Die Umfahrung sowie Zufahrten zum geplanten Löschwasserbehälter sind für die Feuerwehr sicherzustellen.

A.6.13.7 Stellplätze

Für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen vorzusehen. Für den Nachweis notwendiger Stellplätze wird auf die GaStellV verwiesen. Gem. § 20 GaStellV bzw. der Anlage zur GaStellV sind bei Industriebetrieben in der Regel 1 Stellplatz je 70 m² NF oder je 3 Beschäftigte nachzuweisen.

A.6.14 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Industriegebiet	107.349 m ²	76,6%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.433 m ²	3,2 %
Private Grünfläche	16.445 m ²	11,7 %
Öffentliche Grünfläche	11.864 m ²	8,5 %
Fläche gesamt	140.091 m²	100 %

A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

A.7.1 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter. Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich nahezu ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Bereiche. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 14 ha, von denen etwa 10 ha künftig als Baufläche nutzbar sind.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Derzeit werden die betroffenen Flächen intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt und sind entsprechend vorbelastet. Fragmentarisch können Wildkräuter vorkommen. Aufgrund der Lage am Ortsrand und in der Beeinträchtigungszone der Autobahn A93 ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur im Untersuchungsgebiet vorkommen. Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsbild, auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert.

Der Vorhabenbereich ist derzeit unversiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beim Bodentyp handelt es sich um fast ausschließlich um Pseudogley und Braunerde-Pseudogley. Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Zwischen dem geplanten Baugebiet und der A93 verläuft ein Entwässerungsgraben der in zwei Regenrückhaltebecken mündet.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. In einem etwa 10 ha großen Industriegebiet können neue Hallen und Verkehrsflächen entstehen. Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt.

Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Es handelt sich um eine großflächige Flächeninanspruchnahme auf einer durch die landwirtschaftliche Nutzung nur gering vorbelasteten Fläche. Daher kann von erheblichen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden, der insbesondere umfangreiche Maßnahmen zur Niederschlagswasser erfordert.

Die Luftqualität wird derzeit temporär durch die landwirtschaftliche Nutzung und ständig durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der A93 beeinträchtigt. Es kommt beispielsweise zu Staubbemissionen bei der Bodenbearbeitung und zu Emission von Schadstoffen durch Abgase, Streusalze, Reifenabrieb etc. Innerhalb des geplanten Baugebietes werden durch den An- und Abfahrtsverkehr von LKW und durch die Betriebsanlagen die Emission von Luftschadstoffen, CO₂ und Staub erhöht. Über den künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des An- und Abfahrtsverkehrs ist nicht vermeidbar.

Das Planungsgebiet liegt in einem Landschaftsbereich, der durch die A93, die Staatsstraße 2169 und die gewerbliche Nutzung am Westrand von Mitterteich, eingefasst wird. Die städtisch-gewerbliche Prägung des Landschaftsbildes macht die Landschaft für eine naturbezogene Freiraumnutzung uninteressant. Die zu erwartende Veränderung des Landschaftsbildes wird daher vermutlich von der Bevölkerung weniger stark als störend wahrgenommen, als bei Landschaften, die eine hohe Bedeutung/Eignung für die Erholung und das Naturerlebnis haben. Die beschränkte Einsehbarkeit des Gebiets von Südwesten, durch den Autobahndamm, begrenzt die Wirkung der geplanten Gewerbebauten auf das weitere Umfeld.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Die Stadt Mitterteich plant am westlichen Stadtrand die Ausweisung eines etwa 10 ha großen Industriegebietes, um vor allem bestehenden Firmen eine Erweiterungsmöglichkeit zu bieten. Das Plangebiet ist über die Ortsverbindungsstraße nach Oberteich an die Staatsstraße 2169 (Marktredwitzer Str.) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken. Dabei sollen die städtebaulichen Strukturen des angrenzenden Gewerbegebietes fortgeführt werden.

Der Vorhabenraum umfasst die Flurstücke 737, 738, 739, 740, 741, 742, 756 (Teilfläche) der Gemarkung Pechbrunn sowie das Flurstück 1199 (Teilfläche) der Gemarkung Mitterteich. Für den naturschutzfachlichen und den artenschutzrechtlichen Ausgleich werden weitere Flächen als teilräumlicher Geltungsbereich 2 einbezogen bzw. dem Bebauungsplan zugeordnet.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist der Neubau von Gewerbebauten mit einer maximalen Höhe von 15,0 bzw. 20,0 m vorgesehen. Darüber hinaus sollen Stellplätze für Beschäftigte und Besucher sowie ein Rückhaltebecken errichtet werden. Das geplante Industriegebiet wird über die Ortsverbindungsstraße nach Oberteich erschlossen. Für das Baugelände wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise eine Eingrünungen Richtung Norden vorgesehen.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
- Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
- Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich

- **BNatSchG**
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
sowie
BayNatSchG
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
- Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BImSchG**
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
- Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu Wohnnutzungen oder zu anderen besonders schutzwürdigen Gebieten
- **BBodSchG**
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
- Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- **WHG**
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Bayerisches Wassergesetz
- Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Entwässerung über ein Trennsystem und Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Höheren Abflussmengen
- **BayDschG**
- Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
- Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im direkten Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

Im weiteren Umfeld liegen folgende Schutzgebiete:

- SPA-Gebiet Waldnaabaue westlich Tirschenreuth und FFH-Gebiet Waldnaabtal zwischen Tirschenreuth und Windisch-Eschenbach; Entfernung ca. 2,5 km südwestlich.
- FFH-Gebiet Seibertsbachtal, Entfernung ca. 1 km westlich.
- FFH-Gebiet Basaltkuppen in der Nördlichen Oberpfalz, ca. 3 km westlich
- FFH Gebiet Wondreb zwischen Leonberg und Waldsassen, ca. 3,5 km östlich

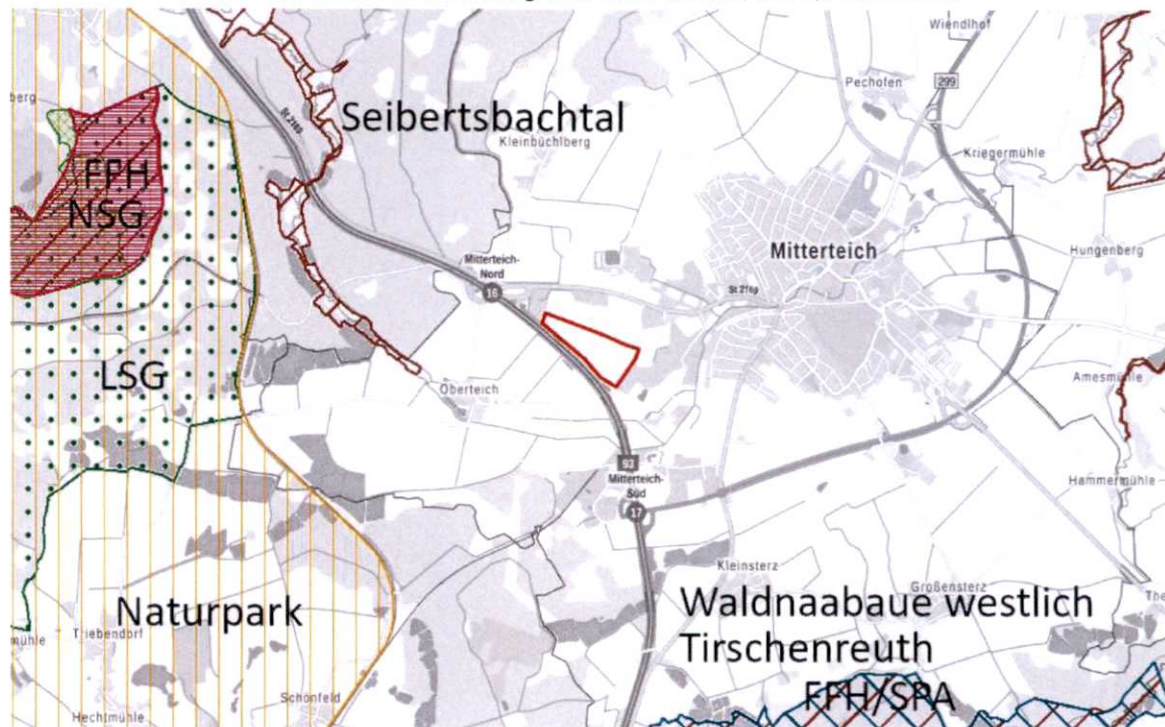


Abbildung 18: Schutzgebiete (© Daten: geoportal.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung)

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotop befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Im weiteren Umfeld liegen folgende Schutzgebiete/kartierte Biotop:

- Naturschutzgebiet Großer Teichelberg; Entfernung ca. 3,0 km
- Landschaftsschutzgebiet LSG innerhalb des Naturparks Steinwald (ehemals Schutzzone), Entfernung ca. 2,0 km
- Biotop Nr. 6039-1103 Feldgehölz südwestlich Mitterteich, Entfernung ca. 200 m südöstlich
- Trinkwasserschutzgebiet Wiesau, Entfernung ca. 2,5 km süd-südwestlich.

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan 6

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans 6 sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1.1, 0) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Besonders zu beachten ist das landschaftliche Vorbehaltsgebiet etwa 500 m nordwestlich des Baugebietes und das Vorranggebiet Bodenschätze - Ton "nordöstlich Wiesau". Die Bauleitplanung hat jedoch keine Auswirkungen auf diese regionalplanerischen Zielsetzungen.

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Da im Bebauungsplan ein Industriegebiet vorgesehen ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (11. Änderung).

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Tirschenreuth (Bearbeitungsstand 2003) innerhalb der naturräumlichen Einheit „Naab-Wondrebsenke“ (Nr.396). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Nach Angaben vom Landesamt für Statistik betrug der Flächenverbrauch in Bayern 11,6 ha pro Tag (2020) oder etwa 3,0 m² pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung und Bayern befindet sich im Vergleich zu den anderen Bundesländern im oberen Viertel.

Die Fläche der Stadt Mitterteich beträgt etwa 3.938 ha, davon sind etwa 14,2 % (561 ha) Siedlungs- und Verkehrsfläche, die sich untergliedern in Wohnbaufläche mit 139 ha, Industrie- und Gewerbefläche mit 92 ha und Verkehrsfläche mit 217 ha (BayLfSt, Statistik kommunal 2019).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14 ha. Derzeit sind im Planungsgebiet keine Versiegelungen vorhanden, da es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Auf einer Fläche von etwa 7,2 ha sind mehrschürige Wiesenflächen angelegt und auf etwa 5,3 ha wird Getreide und Mais angebaut. Naturnahe Vegetationsbestände sind nicht vorhanden, lediglich entlang der Straßen und Wege konnten sich artenreichere Säume entwickeln. An zwei Feldkreuzen sind 2 Winterlinden (*Tilia cordata*) bzw. eine Hainbuche (*Carpinus betulus*) vorhanden.

Für den Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Herrn Erwin Möhrlein in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt und ist als Anlage beigefügt.

Durch die Nähe zu bestehenden Gewerbebetrieben, zur Autobahn A93 und zur Staatsstraße 2169 bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es nicht nur zu direkten Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, sondern auch zur Verhinderung eines Austauschs zwischen Teillebensräumen und zu einer direkten Schädigung durch Kollisionen. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

Nach § 1a (2) BauGB muss mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Bewertung der Bestands-Bodenfunktion erfolgt nach dem Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“.

Beim Ausgangsgestein handelt es sich um „Tertiär-Ablagerung Fichtelgebirge/Egergraben, Sand“ im östlichen Teil des Geltungsbereichs und um „Lehm, umgelagert, pleistozän bis holozän“ im westlichen Teilbereich. Als Bodentyp herrscht lt. Übersichtsbodenkarte im Planungsgebiet fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley vor. Der Boden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Der Bodenaufbau und der Bodenwasserhaushalt im gesamten Gebiet ist durch den Einbau von Drainagen verändert. Außerdem führt das Befahren mit schwerem Gerät bei den vorliegenden Bodenarten leicht zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

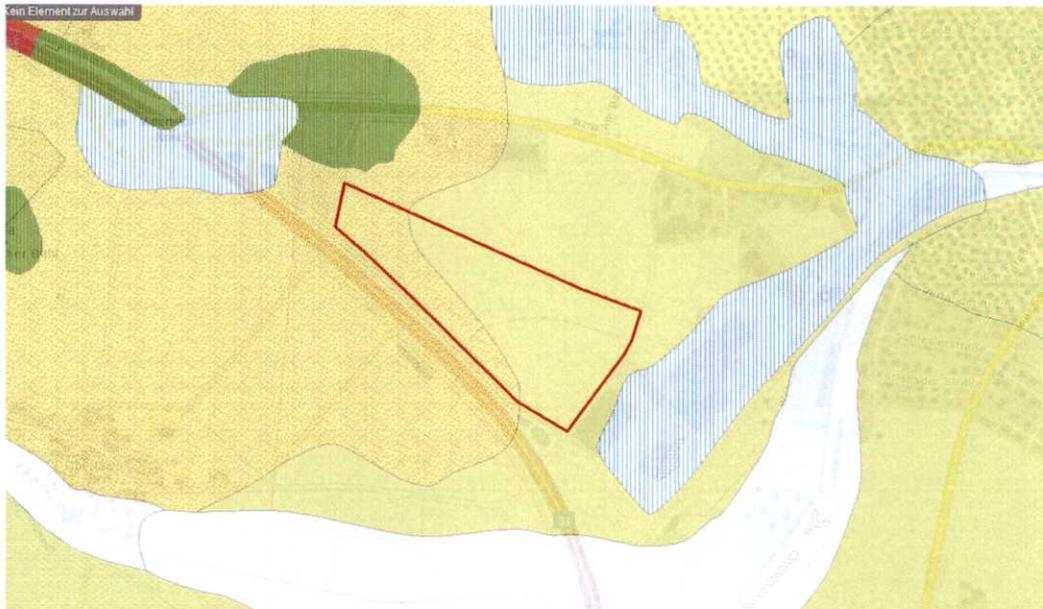


Abbildung 19: Ausschnitt aus der digitalen geologischen Karte (Bayernatlas) © Bay. Vermessungsverwaltung 2021)

Weiterhin kommt es im Gebiet zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr insbesondere von der höher liegenden A93, die in das Planungsgebiet z.B. auch durch Sprühnebel eingetragen werden.

Die Bewertung wird anhand der Bodenteilfunktionen nach Kapitel 3.2 Tab. 3 vorgenommen und summativ als Orientierungszahl von 1 bis 6 beschrieben (LABO, 2009)¹⁷.

Tabelle 4.: Bewertung der Bodenteilfunktionen (Bewertung im Schulnotensystem 1-6, wobei 1 = Bodenteilfunktionen sehr gut in Takt und 6 = keine Bodenteilfunktionen)

Bodenteilfunktionen	Bewertung	Begründung
Lebensraumfunktion	4	Anthropogene Vorbelastung keine potenziell natürliche Vegetation Eintrag von Emissionen (Streusalz, Staub, Sprühnebel, etc.) Zerschneidung des Landschaftsraum durch künstliche Aufschüttungen Keine naturnahen Grünflächen im Plangebiet
Funktionen als Bestandteil des Naturhaushalts (Wasser-, Nährstoff-, sonstiger Stoffhaushalt)	4	Bodenverdichtung/-veränderung durch Bewirtschaftung Veränderung Bodenaufbau und Bodenwasserhaushalt durch Drainagen Geringe Erneuerungsrate Grundwasser Hohe Nährstoffgehalte
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	2	Gute Bindestärke für Schwermetalle Gute Bindung und Abbau von organischen Stoffen Retention des Bodenwassers eingeschränkt
Archiv der natur- und Kulturgeschichte	-	Keine bedeutsamen naturgeschichtlichen oder kulturgeschichtlichen Funde nachgewiesen

¹⁷ LABO, 2009: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden, jedoch befindet sich ein Graben entlang der Nordwestgrenze des Gebiets entlang der Autobahnböschung, der in zwei Rückhaltebecken mündet

Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor, jedoch sind im gesamten Untersuchungsraum Drainagen vorhanden. Das Trinkwasserschutzgebiet „WV Wiesau“ liegt etwa 2,5 km südwestlich des Geltungsbereiches.

Das Gebiet gehört zum Einzugsbereich vom Seibertsbach, der hier stark verändert ist und nordöstlich von Mitterteich in die Wondrep mündet. Das Hochwassergefahrenfläche HQ100 und auch die liegt 300 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt. Die Flächen-darstellung HQ100 zeigt, welche Gebiete bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser) betroffen sind. Auch die Überschwemmungsbereiche des Seibertsbach eines seltenen Hochwassers (HQ extrem) liegen noch mehr als 250 m entfernt.



Abbildung 20: HQ100-Flächen (blau), HQextrem (hellblau), (Bayernatlas) © Bay. Vermessungsverwaltung 2021)

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Der Planungsraum hat als siedlungsnaher Freifläche eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche. Über den großen, vegetationsbedeckten Acker- und Wiesenflächen kann sich Kaltluft

bilden, die allerdings aufgrund der geringen Geländeneigung und der abriegelnden Gewerbebebauung kaum in westliche Richtung, in die thermisch höher belasteten Siedlungsgebiete abfließen kann. Der Planungsraum kann daher kaum eine positive Wirkung auf das Stadtklima ausüben.

Eine Vorbelastung besteht durch den Schadstoffeintrag aus dem Straßenverkehr und der intensiven landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzung (Staub, Biogasanlage, etc.).

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Die Flächen im Planungsgebiet werden intensiv bewirtschaftet und sind daher weitgehend strukturarm. Die Autobahn verläuft auf einem etwa 5 m hohem Damm und bestimmt sowohl optisch als auch akustisch den Raum. Die vorhandenen Gewerbebetriebe und eine Biogasanlage vervollständigen den urban-industriellen Charakter des Gebiets.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Hierzu werden die Angaben des amtlichen Liegenschaftskatasters (ALKIS) herangezogen. Für die betroffenen Flurstücke verzeichnet das ALKIS für die Ackerfläche eine Bodenzahl von 45 und eine Ackerzahl von 33. Im Nordwesten des Geltungsbereiches dominieren Wiesenflächen mit einer Grünlandgrundzahl von 26 und einer Grünlandzahl von 25.

Diese Werte liegen gemäß den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen (BayLfU, 2014) bei der Ackerzahl etwa über dem Durchschnittswert für den Landkreis Tirschenreuth (31) und bei der Grünlandzahl darunter (Durchschnitt von 30).

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut kulturelles Erbe auf und haben keine besondere Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für die landschaftsbezogene Erholung sind der Vorhabenraum selbst sowie das Umfeld nicht geeignet.

Vor allem durch die Verkehrsbelastung auf der Autobahn A93 ist der Landschaftsraum für eine Erholungsnutzung kaum geeignet. Bei der Verkehrszählung 2015 wurden insgesamt 21.646 Kfz zwischen den zwei Mitterteicher Anschlussstellen gezählt. Im Vergleich zu den Verkehrszahlen im Jahr 2010 kam es zu einer Steigerung um etwa 7 %. Der Schwerverkehr hat dabei sogar um etwa 14 % zugenommen. Auch die St2169 nördlich des Plangebietes ist mit etwa 3.025 Kfz (Zählung 2015) stark befahren. Die Verkehrsbelastung auf der B299 mit etwa 8.000 Kfz wirkt sich hingegen nicht mehr auf den Planungsraum aus (BayStMB, 2021).

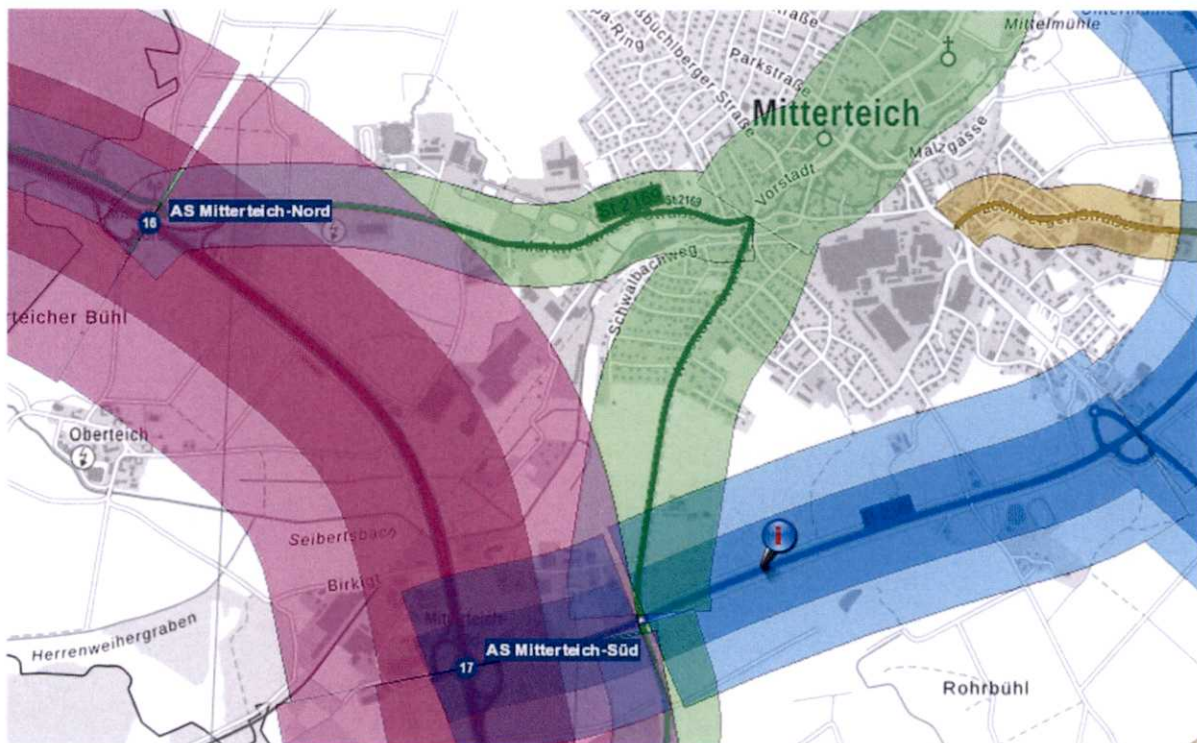


Abbildung 21: Verkehrsströme im Planungsraum (© Bay. Straßeninformationssystem (BAYSYS))

Es befinden sich weder Erholungseinrichtungen noch ausgewiesene Wanderwege im Geltungsbereich. Die Flächen werden offenkundig nur im Bereich der umlaufenden Wege oder Straßen für Spaziergänge, zum Radfahren etc. genutzt. Für die Erholung ist das Planungsgebiet nicht relevant.

Im Umfeld des geplanten Baugebietes befinden sich keine Wohngebiete.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Von den 140.091 m², die der Geltungsbereich umfasst, werden künftig etwa 85.900 m² als Grundfläche für bauliche Anlagen nutzbar sein (GRZ = 0,8) oder für Verkehrsflächen (4.332 m²) in Anspruch genommen. Die restlichen Bereiche bleiben unversiegelt und werden als Grünflächen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft verwendet. Sie sind entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung anzulegen.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die landwirtschaftliche Vegetationsfläche in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Agrar-Biotope durch die Nutzung als Industriegebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf internen und externen Flächen ausgeglichen.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten haben nur zum Teil keine besonders spezifizierten Habitatansprüche, so dass sie in der näheren Umgebung Ersatzlebensräume finden können. Für einige Arten müssen jedoch sog. CEF-Maßnahmen erstellt werden.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen auch im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna der Nachbarflächen einwirken. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Industriegebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in und an den entstehenden Gebäuden geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von etwa 10 ha in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ist der Versiegelungsgrad als *hoch* anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung ist unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln und in geringerem Umfang auch zu versickern. Es ist vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser über eine Rohrleitung verzögert in den Seibertsbach abzuleiten. Dadurch kann der Niederschlagswasserabfluss verringert werden, um Hochwasserspitzen in den Vorflutern zu vermindern.

Die Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig bebauten und versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima. Die ausgleichende Wirkung der vegetationsbedeckten Flächen entfällt weitgehend.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Der Geltungsbereich ist derzeit eine Kaltluftentstehungsfläche ohne nennenswerte Bedeutung für das Mikroklima, da kein Luftabfluss in die thermisch belasteten Siedlungsbereiche möglich ist. Durch die industrielle Nutzung entstehen im Planungsraum neue Emissionsquellen durch Produktion und Verkehr, die das Schutzgut beeinträchtigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des westlichen Ortsrandes von Mitterteich dar, der bisher noch durch eine zusammenhängende Agrarfläche geprägt ist. Künftig wird die neu entstehende Bebauung vor allem den Anblick der Ortslage von der Autobahn aus bestimmen. Die Einsehbarkeit von der „freien“ Landschaft ist schon heute weitgehend durch die Damm- lage der A93 beschränkt.

Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird eine Eingriffsverminderung sichergestellt.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Betriebsbedingt sind keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit durch Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen zu erwarten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht voraussichtlich keine zusätzlichen Belastungen für Wohnbereiche.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

**Mögliche Wechselbeziehungen der Schutzgüter
infolge der Bodenversiegelung**

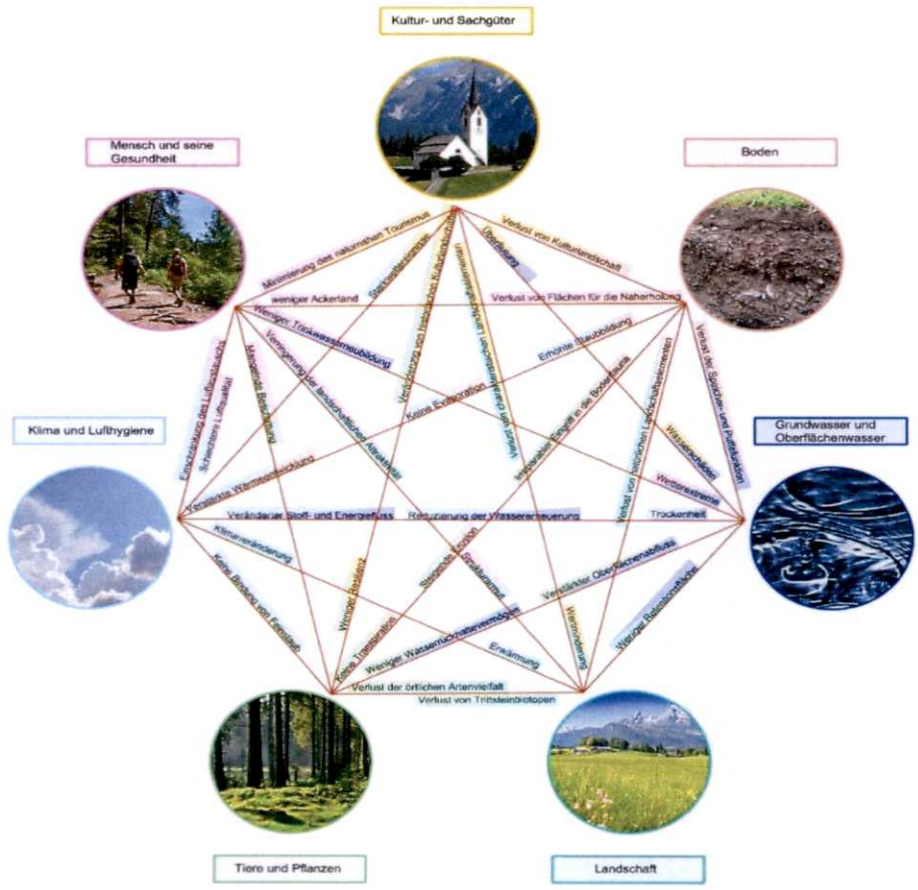


Abbildung 22: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen aus der Produktion sind durch die Einhaltung der gültigen Standards nicht zu erwarten.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen. Über deren Verwertung bzw. Entsorgung wird im Anlagengenehmigungsverfahren entschieden.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken dem natürlichen Vorfluter zugeführt. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1.550-1599 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.¹⁸ Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden oder -kollektoren ist aus geologischer Sicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern) und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser so weit wie möglich vor Ort versickert bzw. zurückgehalten werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Stadtgebiet gehört zu keiner Erdbebenzone¹⁹, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe würde sich wahrscheinlich nach dem Ablauf verschiedener Sukzessionsstadien als Klimaxgesellschaft ein geschlossener (Buchen-)Wald entwickeln.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für das Industriegebiet ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

¹⁸ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 20.08.2021]

¹⁹ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff:20.08.2021]

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen. Das Gebiet ist bereits gut erschlossen.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 5: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wahl einer bereits gut erschlossenen Baufläche
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Versickerungsmulde
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Entwässerung im Trenn-System ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen als Frischluftproduzenten
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festlegung von Lärmkontingenten ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. A.6.11. ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbilddauswertungen eingestuft. Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,6 eingesetzt.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der festgestellten Kategorien und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 61.141 m², der nur zum kleinen Teil am Baugebiet erbracht werden kann.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan "Industriegebiet" verursacht, sind folglich weitere Kompensationsflächen an anderer Stelle erforderlich.

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich wird z.T. durch Maßnahmen am Vorhabenstandort erbracht (21.449 m²). Es werden hier die Ausgleichsmaßnahme A1 und die Gehölzpflanzungen in den Flächen A2, A3 und auf Grünflächen angerechnet.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 39.692 m² wird auf folgenden Grundstücken erbracht:

- Zugeordnete Fläche Nr.2 - Stadt Mitterteich, Gemarkung Großensterz, Flurstück Nr. 151, Extensivierung auf 4.467 m²
- Zugeordnete Fläche Nr.3 - Stadt Bärnau, Gemarkung Thanhausen, Flurstück-Nr. 378, Extensivierung auf 17.973 m²
- Zugeordnete Fläche Nr.4 - Gemeinde Mähring, Gemarkung Mähring, Flurstück-Nr. 713 mit 12.077 m² (Ökokonto mit 30 % Verzinsung, anrechenbare Größe = 17.252 m²).

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bevor zusätzliche Flächen im Außenbereich für die Schaffung eines Angebotes für großflächige Industrie- und Gewerbegebiete herangezogen werden, sind zunächst die vorhandenen Potentiale im Bestand bzw. Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich zu prüfen.

Anlass bei dieser Planung sind konkrete Bestrebungen eines örtlichen Industriebetriebes zur Standorterweiterung. Damit geht eine konkrete Flächennachfrage und ein spezifischer Flächenbedarf einher. Die Flächennachfrage bezieht sich auf einen Logistikstandort mit mindestens 4 ha Fläche in einem ersten Bauabschnitt mit Erweiterungsmöglichkeiten für weitere Bebauung (z.B. Hochregallager, Verwaltungsgebäude etc.), sodass die Größenordnung der Flächendarstellung etwa 10 ha betragen sollte. Zusätzlich zum konkreten Flächenbedarf, soll der Fläche einen räumlichen Bezug zum Hauptort Mitterteich und den bestehenden Betriebsstandorten haben. Auf diese Weise können kurze Wege gewährleistet werden und unnötige Logistikfahrten mit den damit verbundenen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt vermieden werden.

Der festgestellte Flächenbedarf sollte wenn möglich durch vorhandene Potentiale der Innenentwicklung, bzw. vorhandene Reserveflächen im Flächennutzungsplan gedeckt werden. Die Bemühungen der Stadt Mitterteich sind in der Begründung zur parallel durchgeführten 11. Änderung des Flächennutzungsplans umfassend dargestellt. Die Alternativenprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine der neun vorgestellten Potentialflächen im FNP zur Umsetzung der Planungsziele kurzfristig zur Verfügung steht.

Neben der Verfügbarkeit ist die Wahl der Planungsfläche unter anderem darin begründet, dass diese neben der Flächenverfügbarkeit die größte Fläche mit 11 ha für ein Logistikzentrum darstellt. Sie fügt sich aus städtebaulicher Sicht gut in das bestehende Gewerbegebiet im Norden und Südosten ein und kann als eine Betriebserweiterung des bestehenden südöstlich gelegenen Betriebes angesehen werden. Sie verfügt zudem über eine kurze Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem über die Marktedwitzer Straße und Autobahnanschlussstelle Mitterteich-Nord.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 24.03 und am 20.07.2021 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation. Der Gutachter der saP hat zusätzlich zu seinen seit vielen Jahren durchgeführten Geländebegehungen eine weitere Begehung am 22.12.2021 durchgeführt.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 6: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Für die Erarbeitung des Umweltbericht lagen ausreichende Untersuchungen und Gutachten vor, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgütern zu beschreiben.

B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Stadt Mitterteich, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Stadt Mitterteich erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden.

B.7.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 7: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 24.03.2021, 20.07.2021 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [08.2021] ▪ Vogelbeobachtungen örtlicher Experte Herr Möhrlein, Ortsbegehung 22.12.21
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [08.2021]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 08.2021] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 08.2021]
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 24.03.2021, 20.07.2021

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 07.2021]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 24.03.2021, 20.07.2021 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 07.2021] ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 07.2021]
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 24.03.2021, 20.07.2021 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 16.11.18]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 08.2021]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 20.08.2021] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 20.08.2021] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) ▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Industriegebiet Marktredwitzer / Oberteicher Straße“ der Stadt Mitterteich beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus. Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen.

Die Verwirklichung der Bauleitplanung führt zu erheblichen Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter. Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept innerhalb des Geltungsbereiches und auf drei externen Ausgleichsfläche ausgeglichen. Die neu geschaffenen Pflanzungen

sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen können die Auswirkungen der Errichtung des Industriegebietes auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es sind darüber hinaus vorgezogene CEF-Maßnahmen für einzelne Tierarten erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu verhindern

C Rechtsgrundlagen/Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

Literaturverzeichnis

(LABO), B.-A. B. (2009). *Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB*.

Bayerischer Denkmatalas. (05. 01 2021). Von <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik> abgerufen

BayLfU. (2014). *Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gem.§ 9 Abs.2 BayKompV*.

BayStMB. (17. 08 2021). *Bay. Straßeninformationssystem*. Von <https://www.baysis.bayern.de/webgis/synserver?project=webgis> abgerufen

Fischer-Hüftle, e. (2020). *Kommentar zum Naturschutzgesetz*.

Meyner/Schmidhüsen, e. a. (1953-1962). *Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands*. Remagen, Bad Godesberg: Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung.

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan Verkehrserschließung (© Daten: geoportal.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics; Zugriff 30.03.2021).....	7
Abbildung 2: Schrägluftbild von Südwesten (© Bayerische Vermessungsverwaltung).....	8
Abbildung 3: Lageplan mit 1m-Höhenlinien (Plangrundlage: Digitales Orthofoto – DOP, Digitale Flurkarte DFK und Digitales Geländemodell – DGM © Bay. Vermessungsverwaltung 2021).....	9
Abbildung 4: Feldkreuz mit Linden, im Hintergrund Biogasanlage	10
Abbildung 5: Schilfbestände am Regenrückhaltebecken vor der Unterführung A93 in Richtung Oberteich	11
Abbildung 6: Ausschnitt Regionalplan Region Oberpfalz Nord, Karte 1 Raumstruktur (2009), o. Maßstab.....	13
Abbildung 7: rechtsgültiger FNP (Stand 12/2021).....	16
Abbildung 8: Regenrückhaltebecken an A93.....	17
Abbildung 9: Drainageleitungen im Planungsraum	19
Abbildung 10: Nächstgelegene Wohn- und Mischgebiete im Flächennutzungsplan (Fassung 02.04.2007).....	20
Abbildung 11: Konzeptionelle Überlegungen (Plangrundlage: Digitales Orthofoto – DOP, Digitale Flurkarte DFK und Digitales Geländemodell – DGM © Bay. Vermessungsverwaltung 2021).....	23
Abbildung 12: Erläuterung der Bauhöhen.....	25
Abbildung 13: Systematik zur Herstellung der Geländeoberkante im Baufenster (Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2021).....	25
Abbildung 14: Eingriffsfläche mit einem Ausgleichsfaktor von 0,6	31
Abbildung 15: Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 151, Stadt Mitterteich, Gmkg. Großensterz..	34
Abbildung 16: Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 378, Stadt Bärnau, Gmkg. Thanhausen	35
Abbildung 17: Flurstück Nr. 713, Gemeinde und Gmkg. Mähring	36
Abbildung 18: Schutzgebiete (© Daten: geoportal.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung).....	49
Abbildung 19: Ausschnitt aus der digitalen geologischen Karte (Bayernatlas) © Bay. Vermessungsverwaltung 2021).....	52
Abbildung 20: HQ100-Flächen (blau), HQextrem (hellblau), (Bayernatlas) © Bay. Vermessungsverwaltung 2021).....	53
Abbildung 21: Verkehrsströme im Planungsraum (© Bay. Straßeninformationssystem (BAYSYS).....	55

Abbildung 22: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen60

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs31
 Tabelle 2: Emissionskontingente (LEK)38
 Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich45
 Tabelle 4.: Bewertung der Bodenfunktionen (Bewertung im Schulnotensystem 1-6, wobei 1 = Bodenfunktionen sehr gut in Takt und 6 = keine Bodenfunktionen) 52
 Tabelle 5: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen62
 Tabelle 6: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....64
 Tabelle 7: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen65

E Anlagen

- E.1 Schalltechnische Untersuchungen 21.12778-b02, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, 13.12.2021**
- E.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten Industriegebiet „Marktedwitzer Straße/Oberteicher Straße I“, Erwin Möhrlein, Januar 2022**