

Stadt Mitterteich

Landkreis Tirschenreuth, Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan

" Industriegebiet Birkteichwiesen 2"

mit Nutzungseinschränkung und integrierter Grünordnung

Bebauungsplanverfahren nach § 30 (1) BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung: 15.09.2005

Ausgefertigt: 22.03.2006

**BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIEGEBIET BIRKTEICHWIESEN 2“ MIT
NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG UND INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	4
1.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation Landes- und Regionalplanung	4
1.2.	Erfordernis der Ausweisung, Zweckbestimmung, städtebauliche Zielvorstellung	5
1.3.	Verkehrsanbindung	5
1.4.	Versorgungseinrichtungen	5
1.5.	Bauliche Nutzung	6
1.5.1.	Gestaltung.....	7
1.6.	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung	7
2.	UMWELTBERICHT	8
2.1.	Beschreibung der Planung	8
2.1.1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	8
2.1.2.	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	8
2.2.	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	8
2.3.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	9
2.3.1.	Schutzgut Mensch	9
2.3.2.	Schutzgut Tiere.....	9
2.3.3.	Schutzgut Pflanzen.....	9
2.3.4.	Schutzgut Boden.....	9
2.3.5.	Schutzgut Wasser.....	9
2.3.6.	Schutzgut Klima/Luft.....	9
2.3.7.	Schutzgut Landschaft- und Ortsbild.....	9
2.3.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	9
2.3.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	9
2.4.	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	10
2.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11
2.5.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	11
2.5.2.	Ausgleichsmaßnahmen	11

2.6.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Monitoring)	11
2.7.	Zusammenfassung	12
3.	GRÜNORDNUNGSPLAN MIT NATURSCHUTZ- RECHTLICHER EINGRIFFSREGELUNG	13
3.1.	Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme	13
3.2.	Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen	13
3.3.	Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs	15
3.3.1.	Bedeutung für den Naturhaushalt	15
3.3.2.	Eingriffsintensität, Kompensationsfaktor	15
3.3.3.	Ausgleichsflächenumfang	15
3.4.	Grünordnungsplan	15

ANLAGE: Ausgleichsflächenplan

**BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIEGEBIET BIRKTEICHWIESEN 2“
MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG UND INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

BEGRÜNDUNG

Die Stadt Mitterteich beabsichtigt aufgrund § 2 Abs.1, § 9 und § 10 BauGB, Artikel 91 Abs.1 BayBO sowie Artikel 23 GO diesen Bebauungsplan aufzustellen. Er umfaßt die Flur-Nr. 1318, 1319, 1320 und 1334 in Teilflächen; 1330, 1331,1333; Gemarkung Mitterteich.

Die Gesamtfläche beläuft sich auf 2,84 ha.

1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation Landes- und Regionalplanung

Der Bebauungsplan entspricht in seiner gesamten Ausdehnung dem im Parallelverfahren zu ändernden Flächennutzungsplan – „Industriegebiet Birkteichwiesen 2“ .

Das Parallelverfahren sichert eine geordnete, städtebauliche Entwicklung.

Die Stadt Mitterteich ist regionalplanerisch als Unterzentrum eingestuft.

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

Auf ein vermehrtes Angebot von vielseitigen, zukunftsorientierten und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen soll im Lkr. Tirschenreuth hingewirkt werden. Im Mittelbereich sollen bevorzugt die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die aus der Öffnung der Grenze zur Tschechischen Republik sich ergebenden Impulse für eine Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft genutzt werden können.

1.2. Erfordernis der Ausweisung, Zweckbestimmung, städtebauliche Zielvorstellung

Die Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen dient zur langfristigen Sicherung der regionalplanerischen Mittelpunktswirkung des Unterzentrums Mitterteich.

Die Planungsfläche stellt eine logische Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbe- und Industrieansiedlungen südlich der Carl-Zeiß-Strasse dar. Die östlich angrenzende Fläche ist ebenfalls aufgrund einer aktuellen Anfrage als Gewerbegebiet vorgesehen. Somit können die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Carl-Zeiß-Strasse optimal genutzt und ein zusätzlicher Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden werden.

Es besteht eine kurze Erreichbarkeit von der Autobahnanschlussstelle Mitterteich aus, der Ortsbereich von Mitterteich wird nicht durchquert. Das Planungsgebiet ist wirtschaftlich zu erschließen und beeinträchtigt in keiner Weise die Systematik der großräumigen Straßenführung. Für eine größere Fläche besteht eine aktuelle Anfrage eines Produktionsbetriebes.

1.3. Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung des GI-Gebiets kann von der ST 2169 aus über die Carl-Zeiss-Strasse erfolgen. Die Straße weist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m auf. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine öffentliche Verkehrsfläche für einen kombinierten Fuß- und Radweg vorgesehen, um ein gefahrloses Nebeneinander von Fahrverkehr und Fußgänger/Radfahrern langfristig zu sichern.

1.4. Versorgungseinrichtungen

Anschlüsse für Schmutzwasserbeseitigung und Regenwasserbeseitigung sind bereits parallel zur Carl-Zeiss-Strasse vorhanden. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit ist die Leitungstrasse mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten zu belasten.

Die Dimensionierung ist ausreichend, der Flächenumfang des Bebauungsplanes ist in die Bemessung der Anlagen eingerechnet.

Die Erschließung mit Strom, Wasser und Telekommunikation ist ebenfalls über die Trasse der Gemeindeverbindungsstraße möglich. Die Kommunalgas Nordbayern GmbH plant, das Industriegebiet an die Erdgasversorgung anzuschließen. Im Bereich der Carl-Zeiß-Straße liegt bereits eine Leitung der Kommunalgas Nordbayern GmbH.

Im Festsetzungsbereich verläuft eine unterirdische Versorgungsleitung der Ferngas Nordbayern, Leitung Nr. 1, DN 300 mit Betriebskabel und Zubehör und einem Schutzstreifen von beidseits 5 m, insgesamt 10 m. Die Schutzvorschriften des Leitungsbetreibers sind zu beachten.

1.5. Bauliche Nutzung

Aufgrund der in ca. 500 m nächst gelegenen Wohnnutzung nördlich des Planungsgebiets ist der Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Störungen durch Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen und dergleichen erfolgt eine Gliederung des Industriegebietes nach § 1 Abs.4 Nr.2 Baunutzungsverordnung.

In den textlichen Festsetzungen sind somit Betriebe auszuschließen, die aufgrund ihres unzumutbaren Emissionsverhaltens den erforderlichen Schutz nicht gewährleisten könnten. Ergänzend und aus gleichem Anlass erfolgt die Gliederung auch durch Festsetzungen hinsichtlich des schalltechnischen Verhaltens der zulässigen Betriebe.

Innerhalb des Baugebietes sind Tankstellen, Einzelhandel/Läden, Beherbergungsbetriebe und Gebäude und Räume für freie Berufe unzulässig. Die Einschränkungen ist städtebaulich begründet. Tankstellen außerhalb des Kernortes sollen zur Vermeidung zusätzlichen Verkehrs direkt an den Hauptverkehrsstrassen liegen.

Zwischen Industriegebietsflächen und der ST 2169, die als südliche Ortseinfahrt nach Mitterteich dient, erfolgt eine städtebauliche Abstufung durch die geplanten und bereits realisierten Gewerbegebietsflächen.

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, die westlichen Teilflächen der Carl-Zeiß-Straße für das produzierende Gewerbe als Industriegebiet weiterzuentwickeln. Einzelhandelsnutzung wird auf die unmittelbar an die ST2169 angrenzenden Gewerbeflächen beschränkt. Die städtebauliche Konzeption dient somit auch den Zielen der Innenstadtentwicklung.

Wohnungen werden zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§1 Abs. 5 Ziff. 1. BauGB) nicht zugelassen. Nutzungskonflikte durch die direkte Benachbarung von Produktionsgebäuden und Wohngebäuden unterschiedlicher Grundeigentümer können somit vermieden werden.

Mit Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 und der Baumassenzahl von 10,0 in Verbindung mit großzügigen Baugrenzen wird eine hohe Flexibilität der baulichen Nutzung (unter Berücksichtigung der genannten Einschränkungen) ermöglicht. Somit wird auch das Ziel flächensparenden Bauens unterstützt.

Mit Festsetzung einer höchstzulässigen Wandhöhe bzw. Firsthöhe werden zum einen weitere Möglichkeiten für eine hohe bauliche Nutzung geschaffen, zum anderen wird durch die Beschränkung eine unangemessene Belastung des Landschaftsbildes verhindert.

1.5.1. Gestaltung

Die Gestaltung wird zugunsten einer maximalen Flexibilität weitgehend offen gelassen. Im Dachbereich wird lediglich zulässige Dachneigung definiert. Materialien werden in den Bereichen Dach und Fassade nicht vorgeschrieben.

Die Festsetzung der max. Wandhöhe und gleichzeitig einer max. Firsthöhe bei geneigten Dächern dient dazu, unangemessen überhöhte Dächer zu verhindern. Im Bereich der Außenanlagen werden Auffüllungen zugelassen, da im gewerblichen Bereich diverse Nutzungen solche Veränderungen des Geländes erfordern.

1.6. Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

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

Die vorhandenen Erschließungsanlagen können weiter genutzt werden. Für die Carl-Zeiß-Straße sowie die weiterführenden Ortsstraßen und die klassifizierten Straßen wird sich die Verkehrsbelastung etwas erhöhen.

Durch die notwendigen Grundstückszufahrten ergeben sich Investitionen in den Umbau der nördlichen Anschlüsse der Carl-Zeiß-Straße. Weitere Investitionen entstehen durch die Anschlüsse der in der Carl-Zeiß-Straße bestehenden Versorgungsleitungen.

Größere Anteile der Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Für die im Privateigentum befindlichen Flächen können durch die Bauleitplanung Tauschflächen geschaffen werden. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Geltungsbereiches ist über die im Stadteigentum befindliche Flächen Flur-Nr. 1334 und 1335 vorgesehen. Ein Geh- Fahrt- und Leitungsrecht ist vorgesehen.

**BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIEGEBIET BIRKTEICHWIESEN 2“ MIT
NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG UND INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

BEGRÜNDUNG

2. UMWELTBERICHT

2.1. Beschreibung der Planung

2.1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Eine aktuelle Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken veranlaßt die Stadt Mitterteich, den Bebauungsplan aufzustellen, und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden als Industriegebiet vorgesehen. Die Grundflächenzahl liegt bei max. 0,8. Der Geltungsbereich umfaßt im Entwurf 2,84 ha

2.1.2. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung erfolgte auf Flächennutzungsplanebene. Die Fläche befindet sich im Parallelverfahren der Flächennutzungsplanänderung. Die Erschließung ist durch die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße möglich. Weitere Planungsvarianten sind derzeit nicht bekannt.

2.2. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Bodenschutz	Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken, Funktionen des Bodens erhalten und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Berücksichtigung:	sparsame Erschließung, Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen, sofern möglich
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Berücksichtigung	Die Entfernung zur nächstgelegenen Wohnnutzung beträgt ca. 500 m. Die Anforderungen des Immissionsschutzes sind bei der Art der zulässigen Betriebe zu berücksichtigen. .
Wasserschutz	Schutz von Grund- und Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefunktion
Berücksichtigung	Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern der Untergrund dies zulässt. Eine Regenwasserableitung ist über das ausreichend dimensionierte Trennsystem möglich
Natur- und Landschaftsschutz	Vermeidung unnötiger Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, angemessene Durchgrünung und Eingrünung von Bauflächen und Ortsrändern
Berücksichtigung	Festsetzung einer Mindestbegrünung, Festsetzung einer Ortsrandeingrünung am Nordrand des Baugebiets

2.3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

2.3.1. Schutzgut Mensch

Der südliche Ortsrand von Mitterteich befindet sich knapp 500 m vom Geltungsbereich entfernt. Die Entfernung zur nächstgelegenen Wohnnutzung eines Aussiedlerhofes nordöstlich des Geltungsbereiches beträgt 250 –450 m

2.3.2. Schutzgut Tiere

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist von keiner bedeutenden Artenausstattung auszugehen.

2.3.3. Schutzgut Pflanzen

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind ausschließlich als Intensivgrünland genutzt. Flächen nach Art. 13 d BayNatSchG liegen nicht vor.

2.3.4. Schutzgut Boden

Es ist keine Bohrung/kein Aufschluß des Bodens vorgesehen.
Es liegen sandig-lehmige Braunerden unter Dauergrünland vor.

2.3.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind bis auf einen undeutlichen straßenbegleitenden Graben nicht vorhanden. Messungen zum Grundwasserstand sind nicht vorgesehen.

2.3.6. Schutzgut Klima/Luft

Es besteht eine gut durchlüftete Ortsrandlage. Ein gesondertes Gutachten ist nicht vorgesehen.

2.3.7. Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Das Gebiet liegt in fast ebener Lage zwischen Verkehrsflächen, vorhandenen Betrieben und landwirtschaftlichen Flächen.

Die Fläche besitzt kaum Fernwirkung. Am Ostrand besteht auf einem Ranken ein Gehölzbewuchs.

2.3.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet und unmittelbarem Umfeld befinden sich keine nennenswerten Güter. Südlich des Industriegebietes befindet sich ein Anlage für die Elektrizitätsversorgung.

2.3.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine wesentlichen Wechselwirkungen vorhanden

2.4. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf nach Bebauungsplanfestsetzungen möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Schutzgut	zu erwartende, erhebliche Auswirkungen
Mensch	es ist von keiner erheblichen Zunahme von Verkehrslärm auszugehen. Immissionen können sich je nach ansiedelnder Betriebsart in den benachbarten Gebieten ergeben. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind durch die Nutzungsbeschränkungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Ein Restrisiko bei Unfällen verbleibt.
Tiere und Pflanzen	aufgrund der Bestandssituation ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen
Boden	Durch die Festsetzungen ist eine erhebliche Teilversiegelung des Bodens möglich. Ausgleichsmaßnahmen mindern die Eingriffe, wenngleich eine Entsiegelung nicht vorgesehen ist. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten
Wasser	Im Gesamtsystem sind aufgrund der Rückhaltmaßnahmen des bestehenden Systems keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Luft	Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen
Landschafts- und Ortsbild	Durch die möglichen Geländeänderungen und vor allem durch die möglichen Baukörper sind deutlich erkennbare Auswirkungen zu erwarten. Die Eingrünungsmaßnahmen am Nordrand des Geltungsbereiches können die Auswirkungen etwas mindern.
Kultur und Sachgüter	aufgrund der Bestandssituation ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen. Auswirkungen auf die benachbarte Elektrizitätsanlage sind bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nicht zu erwarten

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestandssituation unverändert.

Die beschriebenen Eingriffe und die Ausgleichsmaßnahmen blieben aus.

2.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.5.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge bei den Privatstellplätzen und Parkplätzen
- Festsetzung einer Mindestbegrünung privater Stellplätze und Freiflächen
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung am nördlichen Rand des Gewerbegebiets
- Beschränkung der Art der zulässigen Nutzungen durch Gliederung des Baugebiets nach § 1 Abs.4 Baunutzungsverordnung.

2.5.2. Ausgleichsmaßnahmen

Im folgenden Kapitel erfolgt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs und Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen.

2.6. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt durch die Verwaltung der Stadt.

Aufgrund der weitgehend nicht erheblichen Auswirkungen sind über die bisherigen Verwaltungs- und Genehmigungsvorgänge keine gesonderten Maßnahmen vorgesehen.

2.7. Zusammenfassung

Das Industriegebiet befindet sich südlichen von Mitterteich in sehr flach geneigtem Gelände. Die Flächen sind bisher landwirtschaftlich genutzt. Das Umfeld ist gewerblich und landwirtschaftlich genutzt.

Eine aktuelle Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken veranlaßt die Stadt Mitterteich, den Bebauungsplan aufzustellen, und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beurteilung der bestehenden Situation der einzelnen Schutzgüter sowie eine Bewertung der möglichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung allgemeiner Vorgaben zum Umwelt- und Naturschutz.

Im einzelnen sind Auswirkungen auf die vorhandenen Lebensräume von Pflanzen zu erwarten. Die Auswirkungen sind nicht erheblich und werden durch entsprechende Ausgleichmaßnahmen im Baugebiet und auf den notwendigen Ausgleichsflächen kompensiert.

Auswirkungen auf die Funktionen des Bodens sind durch die Überbauungen und Versiegelungen zu erwarten.

Das Landschaftsbild wird durch die möglichen Baukörper bis 15 m Höhe verändert.

Am Nordrand des Industriegebiets mindert eine festgesetzte Eingrünung die Auswirkungen.

Auswirkungen auf Menschen durch die geplante Bebauung können sich durch zusätzlichen Verkehr, Lärmentwicklung aus den Betrieben sowie möglichen gasförmigen Emissionen ergeben. Durch die Nutzungseinschränkungen bei der zulässigen Art der baulichen Nutzungen (Zulässigkeit nach zu erwartendem Emissionsverhalten) können erhebliche, nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Auswirkungen durch Unfälle können nicht abgeschätzt werden.

**BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIEGEBIET BIRKTEICHWIESEN 2“
MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG UND INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

BEGRÜNDUNG

3. GRÜNORDNUNGSPLAN MIT NATURSCHUTZ- RECHTLICHER EINGRIFFSREGELUNG

3.1. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme

LANDSCHAFTSPLANERISCHE STANDORTBEURTEILUNG GEPLANTER BAUFLÄCHEN	
Bezeichnung der Planungsfläche: Industriegebiet Mitterteich „Birkteichwiesen 2“ gesamt 2,84 ha, Eingriffsfläche 2,57 ha	Planungsstand/planungsrechtliche Vorgaben: Fassung 15.09.2006
Lage des Gebiets und aktuelle Nutzung: Südlich Mitterteich, Landwirtschaftlich genutzt	
Bedeutung der Schutzgüter im Planungsgebiet/Konfliktpotential:	
Arten und Lebens- gemeinschaften	Intensivgrünland geringe Bedeutung
Boden	Boden mit Dauerbewuchs mittlere Bedeutung
Grundwasser	Grundwasserflurabstand nicht bekannt, vermutlich mittlerer Grundwasserflurab- stand Geringe bis mittlere Bedeutung
Oberflächenwasser	Nicht vorhanden
Klima	Keine kleinklimatisch bedeutenden Austauschbahnen, im Umfeld zum Teil ver- siegelte Flächen geringe Bedeutung
Orts-/Landschaftsbild	Strukturarme Landschaft mit bestehenden, heterogenen Siedlungsansätzen als Gewerbeflächen Fläche geringer Bedeutung
Zusammenfassung: Die Fläche wird überwiegend in der Kategorie geringe Bedeutung eingestuft.	

3.2. Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen ist eine Grundflächenzahl von 0,80 festgesetzt.

Die Flächen sind laut Leitfaden dem Typ A, Flächen mit hohem Versiegelungsgrad zuzuordnen.

Das Baugebiet grenzt an den vorhandenen Gewerbegebietsrand an. Es sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild am bisherigen Übergang zwischen gewerblichen Flächen und der in freien Landschaft zu erwarten. Durch die Erschließung und Bebauung wird der vorhandene Boden und Zustand von Natur und Landschaft verändert, Teilbereiche werden durch Baukörper und befestigte Flächen versiegelt.

Schutzgut	zu erwartende, erhebliche Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	aufgrund der Bestandssituation ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen
Boden	Durch die Festsetzungen ist eine erhebliche Teilversiegelung des Bodens möglich. Ausgleichsmaßnahmen mindern die Eingriffe, wengleich eine Entsiegelung nicht vorgesehen ist. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten
Wasser	Im Gesamtsystem sind aufgrund der Rückhaltemaßnahmen des bestehenden Systems keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Luft	Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen
Landschafts- und Ortsbild	Durch die möglichen Geländeänderungen und vor allem durch die möglichen Baukörper sind deutlich erkennbare Auswirkungen zu erwarten. Die Eingrünungsmaßnahmen am Nordrand des Geltungsbereiches können die Auswirkungen etwas mindern.

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge bei den Privatstellplätzen und Parkplätzen
- Festsetzung einer Mindestbegrünung privater Stellplätze und Freiflächen
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung am nördlichen Rand des Gewerbegebiets

3.3. Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

3.3.1. Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Bauflächen und Erschließungen wird lt. Zusammenfassung Kap. 3.1 als Gebiet mit geringer Bedeutung eingestuft.

3.3.2. Eingriffsintensität, Kompensationsfaktor

Das Eingriffsgebiet ist lt. Leitfaden dem Typ A, Flächen mit hohem Versiegelungsgrad zugeordnet.

Aufgrund der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,40 begründet.

3.3.3. Ausgleichsflächenumfang

Eingriffsflächen*	Kompensationsfaktor	gesamter Ausgleichsflächenumfang
25.700 m ²	0,40	10.280 m ²

*nicht als Eingriffsfläche ist die bestehende Carl-Zeiß-Straße angesetzt.

Gemäß textlicher Festsetzungen sind externe Ausgleichsflächen vorgesehen.

Auf Flur-Nr. 614/3, Gemarkung Pfaffenreuth ist ein Anteil von 6.405 m² der Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan vorgesehen. Für den verbleibenden Flächenanteil wird aus Flur Nr. 713 der Gemarkung Mähring eine Teilfläche von 3.875 m² zugeordnet.

3.4. Grünordnungsplan

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen vor allem dazu, das geplante Industriegebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden und eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen. Dazu werden Pflanzbindungen dargestellt. Innerhalb der Bauparzellen gewährleistet die Festsetzung einer Mindestbegrünung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Planverfasser:

Dipl. Ing. (FH) Bernhard Bartsch
Städteplaner SRL
Landschaftsarchitekt BDLA

Pommernstraße 20
93073 Neutraubling

Tel.: 09401 / 92110
Fax : 09401 / 921150

Neutraubling, den 16.03.2006

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

.....
(Stempel / Unterschrift)

Anerkannt:

Stadt Mitterteich
Vertreten durch
Bürgermeister Grillmeier

Mitterteich, den 22.03.2006

.....
(Stempel / Unterschrift)



II/20-610/3

Bebauungsplan „Industriegebiet Birkteichwiesen 2“ der Stadt Mitterteich

Die Stadt Mitterteich erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 91 Abs. 3 Bayer. Bauordnung (BayBO) und Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende, vom Stadtrat Mitterteich in der Sitzung am 06.02.2006 beschlossene und mit Schreiben des Landratsamtes Tirschenreuth vom 01.03.2006, Az.:615/13 – 32 Mr., genehmigte

Satzung

für den Bebauungsplan „Industriegebiet Birkteichwiesen 2“ der Stadt Mitterteich

§ 1

Der vom Dipl.-Ing. Bernhard Bartsch, Neutraubling, gefertigte Bebauungsplan für das Gebiet „Industriegebiet Birkteichwiesen 2“ der Stadt Mitterteich in der Fassung vom 15.09.2005 wird hiermit aufgestellt. Dieser Bebauungsplan mit rechtsverbindlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Satzung wird nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 BauGB).

Mitterteich, den 22.03.2006

STADT MITTERTEICH

Grillmeier
1. Bürgermeister



Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit:

- E.ON Bayern, Weiden hat grundsätzlich keine Einwendungen. Der Bestand und die Sicherung, Betrieb der Anlagen der E.ON darf nicht beeinträchtigt werden.
Der Stadtrat hat hierzu beschlossen bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen Arbeiten mit der E.ON abzusprechen
- E.ON Netz GmbH, Bamberg erklärt das Einverständnis zur Planung. Einige Punkte hinsichtlich Aufforstung und Bepflanzung in Leitungsnähe, zu Geräuschen durch Umspannwerk und Hochspannungsfreileitungen sowie bei der Auswahl der anzusiedelnden Betriebe sollten beachtet werden.
Der Stadtrat hat hiervon Kenntnis genommen. Die überbaubaren Flächen mussten nicht verändert werden.
- Die Autobahndirektion hat mitgeteilt, dass keine Belange der Autobahndirektion Nordbayern betroffen werden. Von verschiedenen Hinweisen hat der Stadtrat Kenntnis genommen.
- Die PLE DOC, Essen –Ferngasleitung sowie PLE DOC, Nürnberg –Ortsgasversorgung hat den Verlauf der verlegten Gasleitungen mitgeteilt. Es ist geplant das Industriegebiet an die Erdgasversorgung anzuschließen. Dies wurde in die Begründung aufgenommen.
Der Verlauf der Leitungen wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.
- Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde, Tirschenreuth hat mitgeteilt, dass wegen der Nähe zur Wohnbebauung schalltechnische Begrenzungen, immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel aufzunehmen. Dieser Anregung ist der Stadtrat gefolgt. Es wurden Festsetzungen zur Umsetzung der „immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel“ mit tagsüber LW 65 dB(A) und nachts LW 52 dB(A) getroffen. Weiterhin wurde als Hinweis aufgenommen, dass die künftigen Betriebe bei der konkreten Planung verstärkt darauf achten sollten, dass die lärmrelevanten Zonen für die Nachtzeit in Richtung Carl-Zeiss-Straße verlegt werden. Besonders vorteilhaft wäre die Verlagerung von betrieblichen Freiflächen nach Süden mit Gebäudeabschirmung nach Norden und Osten.
- In Absprache mit dem Kreisbauamt Tirschenreuth wurden Regelungen die aufgrund gesetzlicher Grundlagen vorgegeben sind, nicht im Bebauungsplan aufgenommen. Desweiteren wird die Stadt den Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) beachten und einen angemessenen Abstand zwischen dem geplanten Industriegebiet und dem Wohngebiet „Rechts der Wiesauer Straße“ einhalten. Entsprechende Betriebsarten wurden zudem im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zusätzlich zu den o.g. Stellungnahmen folgende Anmerkungen:

- Die Regierung –Höhere Landesplanungsbehörde, bzw. Sachgebiet 420 (Städtebau) teilt mit, dass Vorrangig vor einer Neuausweisung von Bauflächen eine Umnutzung der Gewerbebrachen angestrebt werden soll, damit der bebaute Siedlungszusammenhang erhalten und der Außenbereich geschont wird. Sofern im Baugebiet Einzelhandelsbetriebe geplant sind, ist eine detaillierte Vorabstimmung mit dem Fördersachgebiet dringend erforderlich. Die Ansiedlung von Einzelhandelsprojekten in nicht integrierten Lagen wirkt den Sanierungszielen der Städtebauförderung entgegen. Der Stadtrat hat sich mit der Problematik in Zusammenhang mit den Ansiedlungstendenzen von Einzelhandelsbetrieben in diesem Gebiet befasst. Im Bebauungsplan Industriegebiet Birkteichwiesen 2 ist festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die nicht nur in geringfügigen Umfang an letzte Verbraucher verkaufen, nicht zulässig sind.
- Das Amt für Landwirtschaft und Forsten, Tirschenreuth hat auf entsprechende Pflanzabstände hingewiesen. Desweiteren soll auf der Ausgleichsfläche in Mähring durchzuführenden Maßnahmen keine Beeinträchtigung der angrenzenden Drainagen erfolgen. Der Stadtrat hat hierzu erklärt, dass die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände für die Bepflanzung einzuhalten sind. Für die Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche in Mähring wird ein Wasserrechtliches Verfahren eingeleitet. Die Maßnahmen wurden mit den beteiligten abgestimmt.