



Stadt Mitterteich

Landkreis Tirschenreuth

Bebauungsplan

**Industriegebiet „Marktedwitzer/Oberteicher Straße I“
mit integriertem Grünordnungsplan**

sowie

11. Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a BauGB**

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, Landschaftsarchitekt u. Stadtplaner
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel.: (0911) 999 876 – 0
Fax: (0911) 999 876 – 54

info@tb-markert.de
<https://www.tb-markert.de>

Bearbeitung : Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Datum: 08.08.2022

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Stadt Mitterteich bestehen Bestrebungen zur Standorterweiterung eines großflächigen Logistikzentrums der Firma Schott AG auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 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. 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 bauliche Nutzung zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund der angestrebten Nutzungen soll auf dem etwa 14 ha großen Plangebiet ein Industriegebiet (GI) festgelegt werden. Zudem ist die gewerbliche Baufläche derzeit nicht im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesen, weswegen dieser im Parallelverfahren geändert werden muss. Wesentliches Ziel der Planung ist es, den Wirtschaftsstandort Mitterteich zu stärken und Arbeitsplätze zu schaffen.

Der Flächenanteil des Plangebietes, der für die öffentliche Erschließung vorgesehen ist, umfasst etwa 3 %. In Kombination mit der geplanten städtebaulichen Dichte (ca. 80 % Industriegebiet) wird somit insgesamt sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Die geplante Dichte sowie die Höhenentwicklung des Baugebietes fügen sich in die gebaute Umgebung ein.

Gebäude können innerhalb der für die Bebauung vorgesehen Flächen so angeordnet werden, dass sowohl die Nutzung solarer Strahlungsenergie als auch ein energieeffizientes, kompaktes Bauen möglich ist.

Die Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten wurden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht und bewertet. Im Ergebnis wurden zum Schutz von Brutvögeln entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan festgelegt. Weitere Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Kontinuität für die Feldlerche wurden ebenfalls in die Planung integriert und sind umzusetzen (sog. CEF-Maßnahmen).

Die im Plangebiet auftretenden Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm wurden untersucht und berücksichtigt. Dazu wurde im Laufe des Bauleitplanverfahrens ein Immissionschutzgutachten erstellt, das für die geplante Nutzung die Einhaltung der Grenzwerte nachweisen konnte.

Zur Eingrünung gegenüber der Umgebung wurden verschiedene Bepflanzungsmaßnahmen wie Baumreihen und Hecken festgesetzt.

Für die Kompensation des durch die Planung verursachten Eingriffes in Natur- und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden z.T. über das Ökokonto der Stadt Mitterteich abgebucht und befinden sich auf den Gemarkungen Großensterz (Stadt Mitterteich), Thanhausen (Stadt Bärnau) und Mähring (Gemeinde Mähring).

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. 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 Planungsge-

bietet 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. Der Umweltbericht wurde dem Bebauungsplan als Bestandteil der Begründung beigelegt.

2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit bezüglich des Bebauungsplans Industriegebiet „Marktrechwitz / Oberteicher Straße I“ sowie der 11. Änderung des Flächennutzungsplans eingebracht.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Entsprechend den Anregungen der **Stadt Mitterteich, Sachgebiet 22**, wurde die gesamte Straßenverkehrsfläche entlang des östlichen Plangebietes als öffentliche Straßenverkehrsfläche in den Bebauungsplan mitaufgenommen.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** wies auf Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie auf mögliche Bodenerosionen durch Starkregenereignisse hin. Die Hinweise wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Zudem wurde eine Überarbeitung der Ausgleichsflächen gefordert, welcher nachgekommen wurde.

Die Hinweise der **Bayernwerk AG** zu Bestandskabeln und Schutzzonenbereichen von Versorgungsleitungen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Autobahn 93 befindet, wurden von der **Autobahn GmbH** mehrere Hinweise und Anregungen bezüglich der Anbauverbots- sowie Anbaubeschränkungszone eingebracht. Zum einen wurde auf eine Kennzeichnung dieser in den Plänen sowie in der Begründung hingewiesen, was im Zuge der Entwurfsfassung der Pläne berichtet wurde. Zum anderen wurde auf Entwässerungsanlagen entlang der Autobahn, Oberflächenwasser sowie auf Kabelanlagen und deren Schutz hingewiesen. Entsprechende Hinweise wurden folglich in den Planunterlagen ergänzt.

Vom zuständigen **Kreisbrandrat** wurden mehrere Hinweise und Vorgaben hinsichtlich des Brandschutzes, der Löschwasserversorgung sowie der ausreichenden Erschließung für Feuerwehreinsätze eingebracht. Diese wurden entsprechend in die Planunterlagen mitaufgenommen.

Der **Technische Umweltschutz** des Landratsamtes Tirschenreuth wies auf die Notwendigkeit eines Schallschutzgutachtens hin. Dieses wurde entsprechend erstellt und die Erkenntnisse aus diesem in die Entwurfsplanung eingearbeitet.

Von der **Bauverwaltung des Landratsamt Tirschenreuth** wurden mehrere Anregungen und Hinweise angeführt. Unter anderem wurde ein entsprechendes Entwässerungskonzept für das Plangebiet mit der Erschließungsplanung abgestimmt und in die Entwurfsplanung eingearbeitet. Zudem wurden Bezugspunkte für die Höhe der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen wie gefordert in die Planunterlagen mitaufgenommen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde gemäß den Anregungen der **zuständigen Unteren Naturschutzbehörde** überarbeitet. Darüber hinaus wurde der Ausgleichsbedarf neu berechnet und die Ausgleichsflächen dementsprechend angepasst. Einer vorgegebenen Bodenfreiheit für Zäune konnte allerdings nicht nachgekommen werden, da auf dem Gelände gemäß des geplanten Vorhabens Medizinprodukte gelagert werden und damit verbundene GMP-Regularien eine Durchquerung des Geländes durch Tiere verhindern.

Von der **Höheren Landesplanungsbehörde** wurde eine Konkretisierung des spezifischen Flächenbedarfs sowie der Standortalternativenprüfung gefordert. Diesen Forderungen wurde nachgekommen und die Ausführungen entsprechend den Anregungen der Stellungnahme vertieft. Zudem ist bei einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bzw. Fortschreibung zur gewerblichen Siedlungsentwicklung die Verfügbarkeit von Flächen mit den strategischen Entwicklungszielen der Stadt Mitterteich in Einklang zu bringen. Die Ausgleichsfläche in Mäh-ring wurde gemäß den Anregungen der Höheren Landesplanungsbehörde überarbeitet. Den Anregungen zu weiteren Eingrünungsmaßnahmen und konkreteren örtlichen Bauvorschriften wurde allerdings nicht gefolgt.

Das **Bergamt Nordbayern** wies auf das potentielle Vorhandensein von Bergbau im Plangebiet hin. Der Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.

Vom **Regionalen Planungsverband Oberpfalz-Nord** wurden Hinweise zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Wertigkeit von Böden eingebracht, welche in den Planunterlagen ergänzt wurden. Zudem sollten bei der vorliegenden Planung interkommunale Kooperationsformen in Erwägung gezogen werden. Wegen konkreten Erweiterungsbestrebungen eines örtlichen Betriebes kann dem jedoch nicht nachgekommen werden. Ein Hinweis für eine zukünftige Prüfung von interkommunalen Kooperationsformen in der Stadt Mitterteich wurde in den Planunterlagen mitaufgenommen.

Die **Tennet TSO GmbH** wies im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf den Alternativkorridor der SuedOstLink-Trasse hin, welcher vollumfänglich das Plangebiet durchquert. Allerdings wurden keine konkreten Bedenken vorgebracht, die darauf schließen lassen, dass die geplante Trasse im näheren Umfeld des Plangebietes nicht umgesetzt werden könnte, weshalb an der Planung festgehalten wurde. Darüber hinaus wurde auf den Schutzstreifen des Ostbayernrings verwiesen, welcher ebenso durch das Plangebiet führt und in diesem Bereich eine Aufwuchshöhenbeschränkung nötig macht, welche in den Unterlagen ergänzt wurde.

Entsprechend den Anregungen des **Wasserwirtschaftsamtes Weiden** wurden Vorgaben zur Niederschlags- und Abwasserentsorgung, Hinweise zum Schutz vor Überflutungen, Grundwasser sowie Altlasten und Bodenschutz in den Planunterlagen ergänzt.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit bezüglich des Bebauungsplans Industriegebiet „Marktedwitzer / Oberteicher Straße I“ sowie der 11. Änderung des Flächennutzungsplans eingebracht.

3.2 Behördenbeteiligung

Entsprechend der Stellungnahme der **Stadt Mitterteich, Sachgebiet 22**, wurden die Eigentumsverhältnisse des geplanten Regenrückhaltebeckens in der Begründung des Bebauungsplans angepasst.

Die Bauverwaltung des **Landratsamtes Tirschenreuth** wies darauf hin, dass die planübergreifende externe Gliederung aus der schalltechnischen Untersuchung in der Begründung des Bebauungsplans aufgeführt werden muss. Die Begründung wurde entsprechend der Anregung redaktionell ergänzt.

Detailliertere Ausführungen zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in der Begründung sowie eine Korrektur der Angaben der Pflanzliste wurden entsprechend den Anregungen der zuständigen **Unteren Naturschutzbehörde** in die Planunterlagen eingearbeitet.

Über die Ergebnisse aus der Abwägung hinaus wurden am Bebauungsplan bzw. der 11. Änderung FNP die CEF-Maßnahmen konkretisiert und die Plangrundlagen für die Ausgleichsmaßnahmen aktualisiert.

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Erwogen wurden verschiedene Erschließungsmöglichkeiten des Plangebietes. Zuerst war lediglich eine große Einfahrt geplant, im weiteren Verlauf der Planung kam dann die Feuerwehrezufahrt weiter südlich hinzu. Des Weiteren wurde die Größe und genaue Position des Regenrückhaltebeckens mehrfach geändert.

Bevor zudem zusätzliche Flächen im Außenbereich für die Schaffung eines Angebotes für großflächige Industrie- und Gewerbegebiete herangezogen werden, wurden zunächst die vorhandenen Potentiale im Bestand bzw. Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich geprüft. Anlass bei dieser Planung sind konkrete Bestrebungen eines örtlichen Industriebetriebes zur Standorterweiterung. Damit gehen 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, sollte die Fläche einen räumlichen Bezug zum Hauptort Mitterteich und den bestehenden Betriebsstandorten aufweisen. 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 war 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 Marktredwitzer Straße und der Autobahnanschlussstelle Mitterteich-Nord.

Aufgestellt:

TB|MARKERT
Nürnberg, 08.08.2022

i.A. Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Stadt Mitterteich
Mitterteich, **09. AUG. 2022**

Stefan Grillmeier
1. Bürgermeister