

Stadt Mitterteich

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Industriegebiet „Birkigt – Lüstäcker“



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vorbemerkung

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist, an einem vorhandenen Industriegebietsstandort eine geringfügige Abrundung vorzusehen, um dem konkret vorliegenden Bedarf zu entsprechen.

Der Geltungsbereich wird von der Bundesstraße 299 im Norden, der Autobahn 93 im Westen sowie des Geltungsbereichs des Bebauungsplans GI/ SO „Birkigt“ im Osten eingegrenzt. Hier befindet sich derzeit ein Technikzentrum der Raiffeisen Waren GmbH im Bau. Im Norden grenzt hinter der Verkehrsfläche ein Baustoff Fachhandelsgeschäft an. Südlich der Planfläche liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen vor.

Die ca. 3,6 ha große Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Industriegebiet dargestellt.

Derzeit liegen der Stadt Mitterteich mehrere Anfragen industriegebietstypischer Betriebe vor, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich ist. Die Planungsfläche ist im Eigentum der Stadt Mitterteich und steht für eine Industriegebietsentwicklung somit kurzfristig zur Verfügung.

Zur Erschließung des Planungsgebietes kann an die vorhandenen Erschließungseinheiten der Stadt Mitterteich mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen angeknüpft werden. Dies entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft (Tirschenreuth) weist auf das Ziel der Bayerischen Staatsregierung, den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich zu senken, hin. Zudem wird hinterfragt, wieso der Ausgleichsbedarf um ein Vielfaches überschritten wird. Die Stadt sieht grundsätzlich die Reduzierung des Flächenverbrauchs als wichtig an. In der Abwägung überwiegt jedoch das Ziel zur Erweiterung der im FNP bereits als Industriegebiet vorgesehenen Fläche, an einem vorbelasteten und mit geringer natürlichen Ertragsfähigkeit gekennzeichneten Standorts. Die bewusste Überfüllung des notwendigen Ausgleichsumfangs dient der qualitativen Verbesserung der Kompensationswirkung, was aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit sogar zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs führt. Die Konzentration der Kompensationsmaßnahmen auf zusammenhängenden Flächen stärkt zudem den Biotopverbund.

Das Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach vertritt die Meinung, dass die Grundlage des anzuwendenden Regelwerks für die detaillierte Planung der Erschließung/ Zufahrt nicht die im Verkehrsgutachten beschriebene RASSt-06, sondern die RAL ist. Die Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs ist als Ortsstraße gewidmet. Der Abschnitt ist mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h beschildert. Demzufolge hat der Verkehrsgutachter die RASSt-06 für Innerortsstraßen angewandt. Selbst bei einer Anwendung der RAL 2012 ergeben sich nach Meinung des Verkehrsgutachters keine Änderungen.

Der Regionale Planungsverband Oberpfalz-Nord weist u. a. darauf hin, dass gemäß der Begründung des Regionalplans auf den Erhalt der Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungen hingewirkt werden soll. Im Rahmen der Abwägung hat die Stadt mit der Ausweisung des Baugebiets den Zielen des Regionalplans zur Sicherung und Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze sowie zur Stärkung bestehender Betriebe höher gewichtet, als den Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen mit geringer bis sehr geringer natürlichen Ertragsfähigkeit.

Das Landratsamt Tirschenreuth, Untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass für das Wohnhaus auf der Flur Nr. 1028 der Gemarkung Großensterz zu prüfen ist, ob schädliche Umwelteinwirkungen im Hinblick auf Lärm zu erwarten sind. Die schalltechnische Prüfung ergab, dass am maßgeblich zu überprüfenden Immissionsort die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden. Negative Auswirkungen sind demzufolge nicht zu erwarten.

Die Autobahn GmbH des Bundes forderte im frühzeitigen Beteiligungsverfahren die Ausarbeitung eines Verkehrsgutachtens, um Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Anschlussstelle Mitterteich Süd einschätzen zu können. Zudem wurde ergänzt, dass mögliche Blendauswirkungen bei Errichtung einer Photovoltaikanlage zu prüfen sind. Nach Vorliegen des Gutachtens sind im Ergebnis negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Bei einer Verbreiterung der Ludwig-Erhard-Straße zwischen 0,6 m und 1,3 m (Aufstellbereich) auf einer Länge von 17 m können mögliche Beeinträchtigungen der benachbarten Knotenpunkte der Anschlussstelle ausgeschlossen werden. Ein möglicher Nachweis ob eine Blendung auf den Autobahnverkehr vorliegt, wird auf das Genehmigungsverfahren verlagert. Eine exakte Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich und würde den künftigen Grundstückseigentümer zu sehr in seinen gestalterischen Freiheiten einschränken, weswegen Änderungen nicht veranlasst sind.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten (Bayreuth-Münchberg) gab vielerlei Anmerkungen bzw. Konkretisierungsvorschläge zu den jeweiligen Zielzuständen der Ausgleichsmaßnahmen. Da die Ausgleichsflächen nicht innerhalb des eigenen Gemeindegebiets liegen können diese nicht in den Textlichen Festsetzungen verankert werden. Die Unterlagen zur Prüfung für die Aufnahme in das Ökokonto werden zusammengestellt. Eine fachkundige Begleitung bei der Umsetzung der Pflanzungen der Aufwertungsmaßnahmen ist vorgesehen.

Zusammenfassung

Zentraler Inhalt des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines ca. 3,6 ha großen Industriegebiets an einem vorhandenen Industriegebietsstandort.

Die vorliegende Bauleitplanung stärkt den Wirtschaftsstandort Mitterteich. Zudem kann, gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, an die vorhandenen Erschließungseinheiten der Stadt Mitterteich mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen angeknüpft werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine zukunftsorientierte nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Mitterteich, den **10. JULI 2026**

Stadt Mitterteich



Stefan Grillmeier, 1. Bürgermeister



