

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

Industriegebiet „Birkigt - Lüstäcker“

Begründung (Teil D)



Stadt Mitterteich

Erster Bürgermeister Stefan Grillmeier

Kirchplatz 12

95666 Mitterteich

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Begründung zur Fassung vom 08.06.2026

Inhalt

1 Ausgangssituation	5
1.1 Lage und Dimension, derzeitige Nutzung	5
1.1.1 Nutzungen.....	5
1.1.2 Verkehrliche Erschließung	6
1.1.3 Orts- und Landschaftsbild.....	6
1.1.4 Naturhaushalt.....	6
1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
2 Ziel und Zweck der Planung	7
2.1 Planungsanlass.....	7
2.1.1 Konkret vorliegenden Bedarfsanmeldungen.....	8
2.2 Bedarfsdarlegung.....	8
2.2.1 Beschäftigtenentwicklung, Gewerbesteuer	8
2.2.2 Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung im Gemeindegebiet.....	9
2.3 Planungsalternativen und Standortwahl	9
2.4 Konzeption, bauliche Gestaltung	12
3 Ziele der Raumordnung	14
3.1 Landesentwicklungsprogramm.....	14
3.1.1 Siedlungsstruktur – Innenentwicklung vor Außenentwicklung	14
3.1.2 Siedlungsstruktur – Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot.....	14
1.4.1 Hohe Standortqualität.....	15
3.2 Regionalplan.....	15
4 Wesentliche Auswirkungen	16
4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur	16
4.1.1 Erschließung.....	16
4.1.2 Sonstige Erschließung	18
4.1.3 Abwasserbeseitigung; Niederschlagswasserbewirtschaftung/ Wasserversorgung	18
4.2 Städtebauliche Auswirkungen.....	20
4.3 Sonstige Auswirkungen.....	21
4.4 Immissionsschutz	21
4.5 Denkmalschutz.....	22
4.6 Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	22
4.7 Europäischer Gebietsschutz.....	22
5 Grünordnungsplanung	22
5.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....	22
5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22

5.2.1	Bedeutung für den Naturhaushalt.....	23
5.2.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	23
5.2.3	Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	25
5.2.4	Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	26
5.2.5	Ausführungsfrist.....	32
5.3	Artenschutzrechtliche Belange.....	32
6	UMWELTBERICHT - ANLAGE	33
6.1	Einleitung.....	33
6.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	33
6.1.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	33
6.1.3	Ziele des Landschaftsplans.....	34
6.1.4	Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne	34
6.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	34
6.2.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	34
6.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	34
6.2.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	34
6.2.4	Schutzgut Wasser.....	35
6.2.5	Schutzgut Klima / Luft	36
6.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	36
6.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	36
6.2.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	36
6.2.9	NATURA2000-Gebiete.....	36
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung	36
6.4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.....	37
6.4.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	37
6.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	38
6.4.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	38
6.4.4	Schutzgut Wasser.....	38
6.4.5	Schutzgut Klima / Luft	39
6.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	40
6.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	40
6.4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	41
6.5	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen.....	41
6.6	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	41
6.7	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonst. Fachplänen	42
6.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	42

6.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....	42
6.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	42
6.9.2 Maßnahmen zur Kompensation	42
6.10 Planungsalternativen	42
6.11 Zusätzliche Angaben	42
6.11.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	42
6.11.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	43
6.11.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	43
6.12 Zusammenfassung	44
6.13 Quellenangaben	46

1 Ausgangssituation

1.1 Lage und Dimension, derzeitige Nutzung

Die Stadt Mitterteich liegt im nördlichen Teil des Landkreises Tirschenreuth an der Bundesautobahn 93.

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil der Stadt Mitterteich im Anschluss an das Sonder- und Industriegebiet „Birkigt“. Die relativ ebene Planungsfläche auf der Flurnummer 1020 der Gemarkung Großensterz, wird derzeit als Ackerland genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur Nummern 1020 (Gemarkung Großensterz) sowie 1355 (TF), 1402/11 (TF) (Gemarkung Mitterteich).



Lage des Planungsgebietes in der Stadt Mitterteich, o. M. Quelle BayernAtlasPlus

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. Ein Handels- und Dienstleister mit den Sparten Agrar, Baustoffe, SB Märkte, Energie, Reifencenter und Technik. Im Norden grenzt hinter der Verkehrsfläche ein Baustoff Fachhandelsgeschäft an. Südlich der Planfläche liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen vor.

1.1.1 Nutzungen

Das Plangebiet umfasst 36.846 m² und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche	Anteil an Gesamtfläche
Industriegebiet	35.399 m ²	97 %
Private Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	654 m ²	2 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	794 m ²	1 %
Gesamt	36.846 m²	100 %

1.1.2 Verkehrliche Erschließung

Der Planstandort wird über die Ludwig-Erhard-Straße bzw. Bundesstraße 299 verkehrstechnisch angebunden. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den vorgesehene Ein- und Ausfahrtsbereich im Nordwesten der Planfläche.

Ca. 700 m östlich des Plangebiets befindet sich ein Radweg, welcher parallel zur Staatsstraße 2169 verläuft.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung ist über die bestehenden Straßen sowie die festgesetzten Verkehrsflächen im vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Sie verfügen über eine ausreichende Breite.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Bei einer Verbreiterung der Ludwig-Erhard-Straße, auf einer Länge von 17 m, zwischen 0,6 m und 1,3 m (Aufstellbereich), können mögliche Beeinträchtigungen der benachbarten Knotenpunkte der Anschlussstelle Mitterteich Süd, ausgeschlossen werden. Die Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte wird weiterhin gewährleistet sein.

1.1.3 Orts- und Landschaftsbild

Die Planungsfläche schließt im Norden bzw. Westen an das Industrie- und Sondergebiet „Birkigt“ an. Weiter nördlich liegen weitere landwirtschaftliche Flächen vor. Die Planungsfläche ist relativ eben.

1.1.4 Naturhaushalt

Derzeit wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet befindet sich in einer, aufgrund der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete, vorbelasteten Landschaft. Westlich des Plangebiets befindet sich das Waldgebiet Einsiedel. Im Nordosten und Südosten, außerhalb des Geltungsbereichs, grenzen straßenbegleitende Heckenstrukturen an.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an das Industrie- und Sondergebiet „Birkigt“ an, im Süden der Stadt Mitterteich. Die Fläche ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich, in der Fassung vom 02.04.2007, als Industriegebiet dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht somit der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Das Entwicklungsgebot ist beachtet.

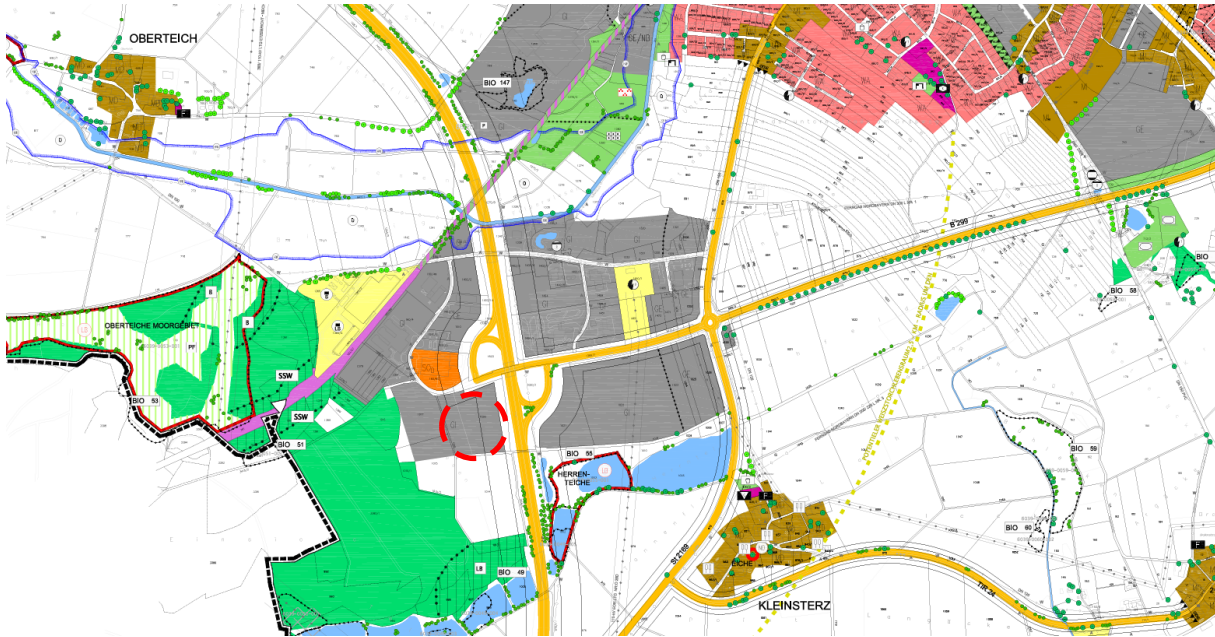


Abb.: Ausschnitt FNP Mitterteich i.d. Fassung vom 02.04.2007

2 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungsanlass

Innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets verfügt die Stadt nicht mehr über ausreichend unbebauten Flächen für eine bedarfsgerechte industrielle Entwicklung. Die Flächen befinden sich im Privateigentum mit fehlender Zugriffsmöglichkeit.

Die gute infrastrukturelle Anbindung an die Stadt Mitterteich und deren Gemeindeteile sowie die Straßen B299, St 2169 und A 93 bedingen die Lagegunst des Plangebiets sowie der umliegenden Flächen. Aufgrund der Vorbelastung durch die Autobahn sind die angrenzenden Flächen für Industriegebiete vorgesehen und entwickelt worden.

Die Stadt Mitterteich verfolgt auf Ebene des vorbereiteten Bebauungsplanes (Flächennutzungsplan) ein differenziertes Gewerbeentwicklungskonzept. Schwerpunkt der bestehenden und zukünftigen Gewerbeentwicklung ist die Achse entlang der Autobahnanschlussstelle Mitterteich Süd und der weiterführenden B 299 bis zum Kreuzungsbereich mit der B 15.

Die Konzentration erheblich belästigender Industriebetriebe erfolgt dabei in den Flächen direkt an der Autobahn. Industriegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung erheblich belästigender Industriebetriebe. Weitere im FNP dargestellte Entwicklungsflächen für Industriegebiete stehen direkt östlich an die Autobahn angrenzend sowie östlich der Oberteicher Straße zur Verfügung.

Die vorliegende Planfläche ist im Flächennutzungsplan bereits für die Entwicklung eines Industriegebiets vorgesehen.

2.1.1 Konkret vorliegenden Bedarfsanmeldungen

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.

Die direkt angrenzenden Flächen sind bereits als Industriegebiet, bzw. landwirtschaftlich genutzt. Die Erreichbarkeit für den motorisierten Fahrverkehr ist sehr gut.

2.2 Bedarfsdarlegung

2.2.1 Beschäftigtenentwicklung, Gewerbesteuer

Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort hat im Untersuchungszeitraum von 2016 bis 2021 um knapp 10 % ordentlich zugenommen. Die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort im Gemeindegebiet hat ebenfalls etwas zugenommen.

	Beschäftigte am Arbeitsort	Beschäftigte am Wohnort
2016	3279	2720
2021	3597	2827
	+318 (= +10%)	+107 (= + 4 %)

Tab. 2, Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer (Stand 2022) Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik

Gleichzeitig weisen die Arbeitslosenzahlen einen rückläufigen Trend im Jahr 2021 (119), verglichen mit 2020 (148), auf.

Auch die Daten zum verarbeitenden Gewerbe sowie Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden sowie Gewerbeanzeigen zeigen seit 2017 einen durchgehend positiven Trend auf. Hier stieg die Anzahl an Beschäftigten von 1.546 im Jahr 2020, auf 1.573 (2021) an. Zudem stehen 51 Gewerbeanmeldungen, 39 Gewerbeabmeldungen im Jahr 2021 gegenüber.

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

Bestätigt wird diese Entwicklung durch eine erhebliche Steigerung der Gewerbesteuereinnahmen im Untersuchungszeitraum. Die prozentuale Zunahme der Gewerbesteuereinnahmen liegt deutlich über der prozentualen Entwicklung der Arbeitsplätze. Dies dürfte das Ergebnis einer allgemein guten, dynamischen Wirtschaftsentwicklung sein.

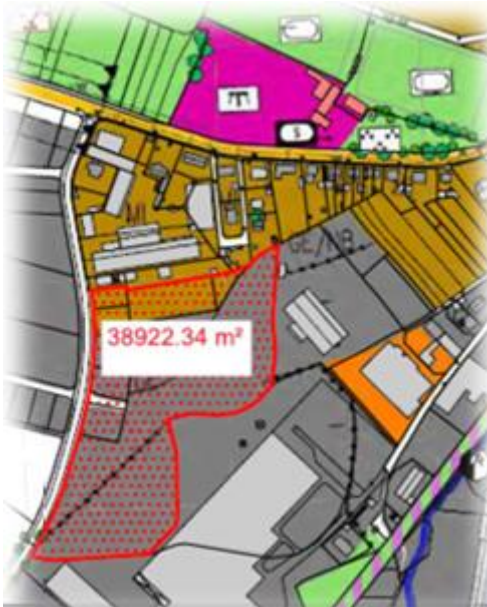
Statistische Prognosen für eine zukünftige Gewerbeentwicklung liegen nicht vor. Langfristige Prognosen sind schwierig und aufgrund fehlender, belastbarer Parameter für einzelne Gemeinden nicht seriös.

Die vorliegende Bauleitplanung ist aufgrund mehrerer Nachfragen nach Industriegebietsflächen nun erforderlich. Aufgrund des fehlenden Angebots von Seiten der Stadt Mitterteich ist es erforderlich, zur Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft ausreichend Industriegebietsflächen zur Verfügung zu stellen.

Wie unter Kapitel 2.1 erläutert, ist das Plangebiet bereits im Flächennutzungsplan für die Entwicklung eines Industriegebiets vorgesehen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich wurde im Jahre 2007 aufgestellt und ist somit vor einem prognostizierten Planungszeitraum von 15-20 Jahren immer noch als aktuell anzusehen. Ein konkret entsprechender Bedarfsnachweis ist somit nicht erforderlich.

Abbildung Alternativstandorte für das geplante Industriegebiet im Gemeindegebiet

- **Standort Oberteicher Straße:**



Ausschnitt FNP der Stadt Mitterteich, Alternativstandort Oberteicher Straße

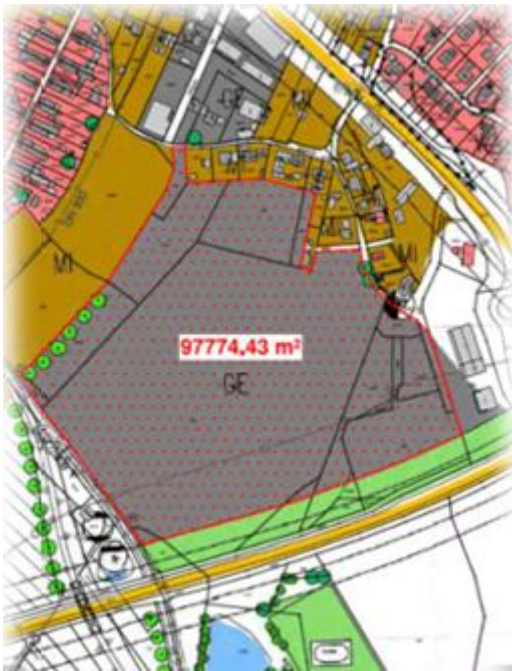
Der Standort ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung ausgewiesen. Positive Punkte welche für den Standort sprechen sind die Nähe zur Firma Schott als ein potenzieller Energieabnehmer, die Stadtnähe (Abwärme Abnehmer), der Autobahnanschluss Mitterteich-Nord sowie die Flächenverfügbarkeit durch die Stadt. Als negativ wurde bemängelt, dass hier erst geprüft werden muss, ob eine Eignung für potenziell im Bebauungsplangebiet mögliche BImSchAnlagen vorliegt.

Die notwendigen Gutachten zu Schallschutz und Luftreinhaltung müssten zudem die vorhandenen Vorbelastungen (Fahrverkehr der Logistikhalle Schott, Staubentwicklung Glasschaumdämmstoffbetrieb Glapor) sowie die umliegenden Nutzungen (Mischgebiet an der Marktreidwitzer Straße und WA-Gebiete) berücksichtigen.

Da das Landratsamt hier im Vorfeld keine Prognose treffen kann, ob eine mögliche Anlage genehmigt werden kann, wäre der Standort in dieser Hinsicht mit einem gewissen Risiko zu betrachten.

Aufgrund des Vorhandenseins einer besser geeigneten Lage wurde vom Standort an der Oberteicher Straße Abstand genommen.

- **Standort Großensterzer/ Tirschenreuther Straße:**

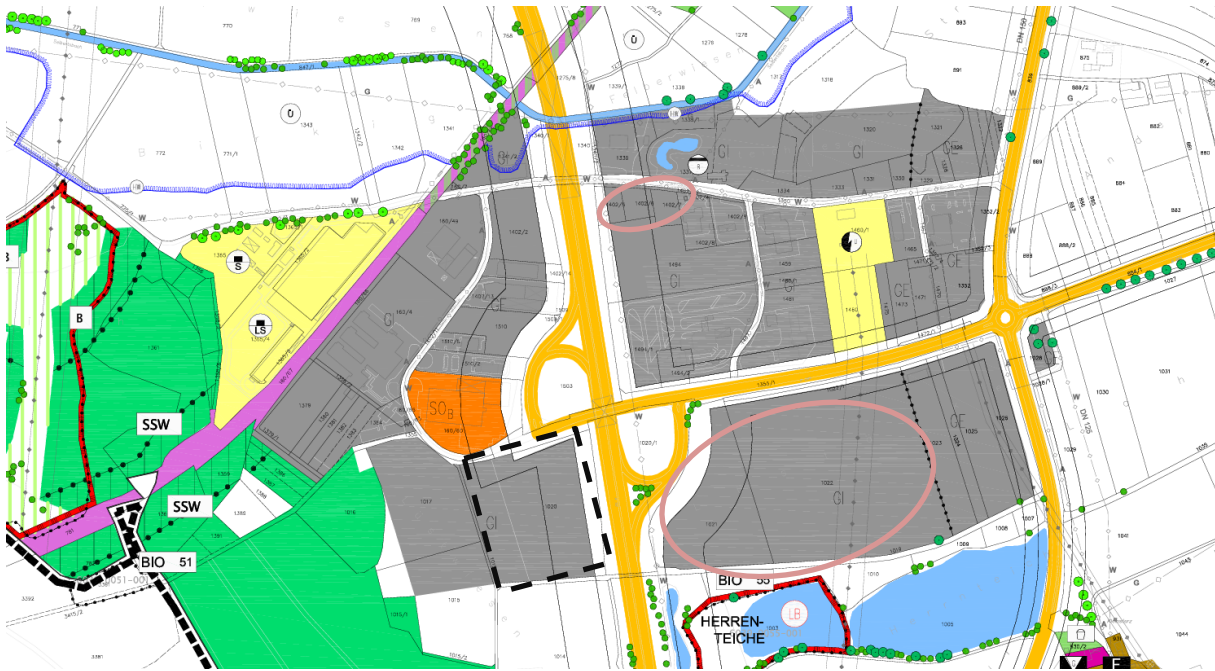


Ausschnitt FNP der Stadt Mitterteich, Alternativstandort Großensterzer/ Tirschenreuther Straße

Als Pluspunkte für den Standort sprechen wiederum die Nähe zu potentiellen Energieabnehmern wie der Firma Schott oder nahliegende Wohngebiete. Zudem ist die Flächenverfügbarkeit vorhanden und der Anschluss an die Autobahn gegeben. Die Fläche ist ebenfalls im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Aufgrund der nahen Wohnbebauung sowie der Darstellung im FNP als Gewerbefläche ist die Fläche für eine mögliche BlmSchAnlage ungeeignet und wurde in den Planungen der Gemeinde nicht weiterverfolgt.

Weitere generell geeignete im Flächennutzungsplan dargestellte GI-Flächen liegen lediglich im direkten Umfeld der jetzigen Planfläche vor. Die Flurnummern 1402/5, 1402/6 und 1402/7 sind derzeit noch nicht bebaut, sind aber in Summe wesentlich kleiner als die Planfläche. Grundsätzlich geeignet wären auch die als GI ausgewiesenen Flächen östlich des Plangebiets und der Autobahn. Hier liegen gegenüber der jetzigen Planfläche keine großen Unterschiede vor.

- **Standort Birkigt:**



Darstellung der derzeit noch unbebauten GI-Flächen im Gemeindegebiet, schwarz = Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, hellrot = Alternativflächen

Wie in der Darstellung oben aufgezeigt, ist der Standort im Birkigt bereits als Industriegebiet im Flächennutzungsplan dargestellt, was ein wichtiger Punkt für die Standortentscheidung der Stadt war. Weniger vorteilhaft am Standort im Birkigt ist hingegen die Entfernung zur Firma Schott sowie zum Stadtgebiet für einen möglichen Energie- bzw. Abwärme-Abnehmer. Da im Zuge des Bebauungsplans, mittlerweile das Flurstück anderweitig vergeben wurde, spielen diese Absichten keine Bedeutung mehr.

Die grundsätzliche Eignung der Fläche und Darstellung im FNP sowie die günstige Lage im Anschluss an die Autobahn und der ausreichend weiten Distanz zur nächsten Wohnbebauung begründen die Entscheidung der Stadt zum vorliegenden Standort.

Die Stadt verfolgt das städtebauliche Ziel, für den Planbereich ausreichend Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen zu schaffen. Ziel ist es dabei, einen längerfristig unnötigen Leerstand durch zu enge Nutzungsbegrenzung zu vermeiden. Mit der Festlegung Industriegebiet als zulässige Nutzung soll dieser Charakter berücksichtigt und gestärkt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs sollen unmissverständlich, nahezu alle Optionen, der im Industriegebiet zulässigen Nutzungen erhalten sein. Lediglich der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit Nahversorgungs- und Innenstadtrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich ist laut Ansicht der Stadt erforderlich, um einer möglichen Kaufkraftabschöpfung aus dem Stadtzentrum entgegen zu steuern. Die Eignung des Standorts innerhalb des Gemeindegebiets erfolgte bereits im Jahre 2007 auf Ebene des Flächennutzungsplans. Der Bedarf ist somit nachgewiesen.

2.4 Konzeption, bauliche Gestaltung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist die Erweiterung der vorhandenen Industriegebietsflächen vorgesehen. Mit der Erweiterung im direkten Anschluss an die bisher weitgehend einseitig bebaute Erschließungsstraße können vorhandene Infrastruktureinrichtungen optimal genutzt werden.

Um eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Aufgrund der Lage abseits der Innenstadt sowie der wesentlichen Wohngebiete ist auch ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungs- und Innenstadtrelevanten Sortimenten erforderlich.

Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Plangebiets ist über die Flur Nrn. 1402/11 & 1355 Gemarkung Mitterteich vorgesehen. Der Privatweg auf der Flur Nr. 1018 Gemarkung Großensterz ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung. Aufgrund der verkehrstechnischen Herausforderung, die zahlreichen Betriebseinfahrten sowie die Autobahn Ab- und Ausfahrt aufeinander abzustimmen, wurde im Zuge des Verfahrens ein Verkehrsgutachten durchgeführt.

Dabei konnte festgestellt werden, dass bei einer Verbreiterung der Ludwig-Erhard-Straße, auf einer Länge von 17 m, zwischen 0,6 m und 1,3 m (Aufstellbereich), mögliche Beeinträchtigungen auf die benachbarten Knotenpunkte der Anschlussstelle Mitterteich Süd, ausgeschlossen werden können.

Die erforderlichen städtebaurechtlichen Ausgleichsflächen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Ökokontoflächen der Stadt Mitterteich hergestellt. Da diese außerhalb des Gemeindegebiets liegen, erfolgt keine Festsetzung im Bebauungsplan.

Die überbaubare Fläche orientiert sich im Norden und Osten des Plangebiets an der Anbauverbotszone der Autobahn (40 m). Die Festsetzung zur Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl im GI mit 7,0 orientiert sich an den angrenzenden Bebauungsplan. Für den Arbeitsbereich ist als Maß der baulichen Nutzung neben der Baumassenzahl zudem die Höhe der baulichen Anlagen auf 16,5 m festgesetzt. Des Weiteren ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe für technische Anlagen, auf maximal 250 m² des Baulands, bis zu 22 m festgesetzt. Des Weiteren gilt für Grundstücksflächen, welche eine Größe von mindestens 4.000 m aufweisen, eine maximale Höhe für einen Werbepylon von 30,0 m.

Um die erforderliche Bestimmtheit der Höhenfestsetzung zu erreichen, werden die Bezugspunkte exakt definiert.

Auf die Festlegung einer GFZ wurde verzichtet, da eine Mischung aus BMZ für Produktionsgebäude mit einer GFZ für Verwaltungsgebäude oft zu Problemen in der Anwendung ("was gilt nun als Höchstgrenze?") führt. Außerdem ist für das Maß der baulichen Nutzung aufgrund der gewerblichen Produktionshallen ohne Geschossausbildung die Festlegung einer Geschosszahl oder einer GFZ nicht sinnvoll.

Zu Sicherstellung einer ausreichenden Einbindung in das bereits stark vorbelastete Landschafts- und Ortsbild sowie zur geregelten Ableitung potentieller Starkregenabflüsse dienen die Festsetzungen zur Privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden sowie im Westen des Plangebiets. Aufgrund des im Umfeld bereits vorbelasteten Landschaftsbildes ist es nicht erforderlich, eine Festsetzung zur Beschränkung der Aufschüttungshöhe zu ergänzen. Zudem ist, aus wirtschaftlichen Gründen, ohnehin nicht damit zu rechnen, dass eine Aufschüttung in großem Maßstab vorgenommen wird.

Für das GI werden Hallenlängen von mehr als 50 m vorgesehen. Somit ist in diesem Bereich eine abweichende Bauweise festzusetzen.

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen wie auch Zufahrten und Zugänge sowie befestigte Lagerflächen zulässig. Sofern diese innerhalb der Anbauverbotszone der Autobahn (40 m) bzw. der Bundesstraße (20 m) liegen, dürfen bauliche Anlagen nur mit Zustimmung der Straßenbaubehörde errichtet werden. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen, Stellplätzen und deren Bepflanzung erteilt werden. Zudem sind Nebenanlagen und Einfriedungen an der Westgrenze des Plangebiets nur mit 0,5 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze zulässig, damit mögliche negative Auswirkungen für landwirtschaftliche Maschinen auf der privaten Verkehrsfläche (Flur Nr. 1018, Gem. Großensterz) verhindert werden können.

Zudem dienen die grünordnerischen Festsetzungen dazu, nicht überbaute Grundstücksflächen gesichert zu begrünen.

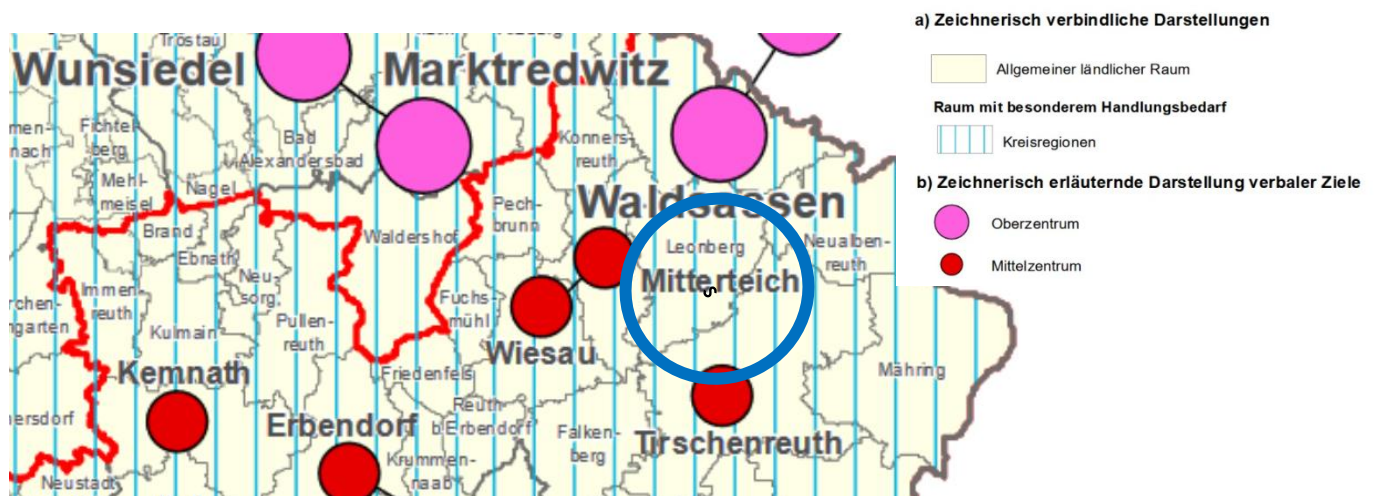
Um eine nachhaltige Entwicklung aufgrund der bereits im Umfeld bestehenden Vorbelastungen zu gewährleisten, sind Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien festgesetzt. Innerhalb des Baugebiets sind somit nutzbare Dachflächen mit mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Die Festsetzung ist insbesondere auch deshalb erforderlich, da die in der bayerischen Bauordnung beinhaltete Regelung derzeit zu unbestimmt erscheint (§ 44 a Abs. 2 und 3 BayBO, Solarpflicht für gewerbliche Gebäude unter Einschränkung der vorrangigen Vorgaben städtebaulicher Satzungen nach § 44 a Abs. 5 BauNVO). Die erforderliche Flexibilität gewährleistet, dass ausnahmsweise statt Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren auch Dachbegrünung zulässig sind.

Für die Entwässerung des Baugebiets ist vorgesehen, dass Niederschlagswasser gedrosselt an den Regenwasserkanal abzugeben. Hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung mit einer max. Abgabemenge aufgenommen.

3 Ziele der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Nach Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (Stand Januar 2020) liegt die Stadt Mitterteich als gemeinsames Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum.



3.1.1 Siedlungsstruktur – Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Störpotenzials von Industriegebieten und einhergehenden negativen Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen ist eine Innenentwicklung nicht vorgesehen.

3.1.2 Siedlungsstruktur – Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn u. a.

- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts-

und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,

Die vorliegende Bauleitplanung liegt an einer Autobahnanschlussstelle und dient dazu, im direkten Anschluss ein vorhandenes Industriegebiet zu erweitern.

Eine geeignete Siedlungsanbindung ist somit vorhanden.

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) 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 vorhandene Stärken ausgebaut werden.

Die vorliegende Bauleitplanung stärkt den Wirtschaftsstandort Mitterteich und steht somit im Einklang mit dem obigen Grundsatz.

3.2 Regionalplan

Im **Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord** (Stand 01.09.2024) ist Mitterteich als gemeinsames Mittelzentrum mit Wiesau, dem allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

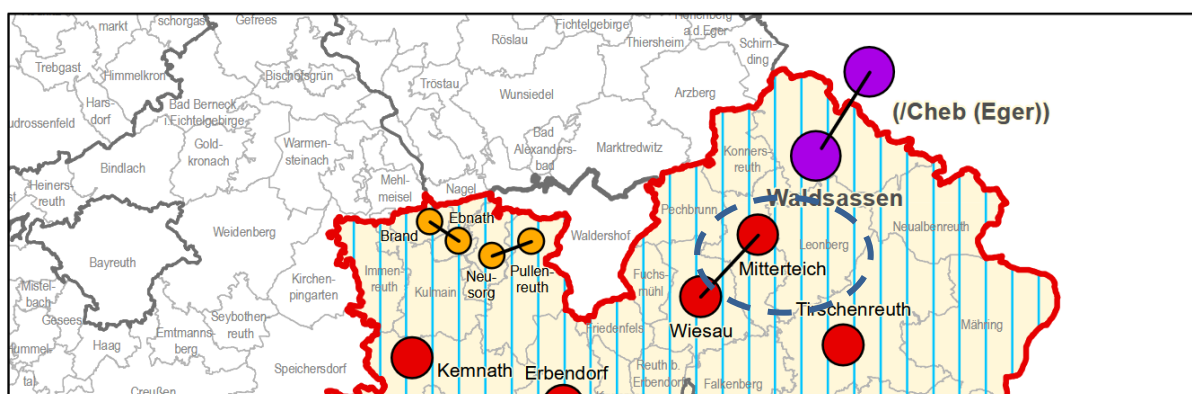
In diesem ländlichen Teilraum soll die Entwicklung nachhaltig gestärkt werden. Es sollen die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Es sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden. (B IV. (G) 1.3, S.1) Zudem soll die gesamte Region Oberpfalz-Nord als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden (B IV. (G) 1.1)

Die Stadt Mitterteich wird im Regionalplan als gemeinsames Mittelzentrum mit dem Markt Wiesau benannt. Diese nehmen die mittelzentralen Versorgungsaufgaben gemeinsam wahr und sichern die Versorgung mit zentralörtlichen Einrichtungen des gehobenen Bedarfs gem. LEP 2.1.3.

1.5 (Z) Dem Fachkräftemangel als drohendes Standorthemmnis in allen Wirtschaftssektoren ist in allen Teilräumen im Zusammenwirken von öffentlichen Stellen, Verbänden und Unternehmen durch geeignete kooperative Maßnahmen entgegenzuwirken.

Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

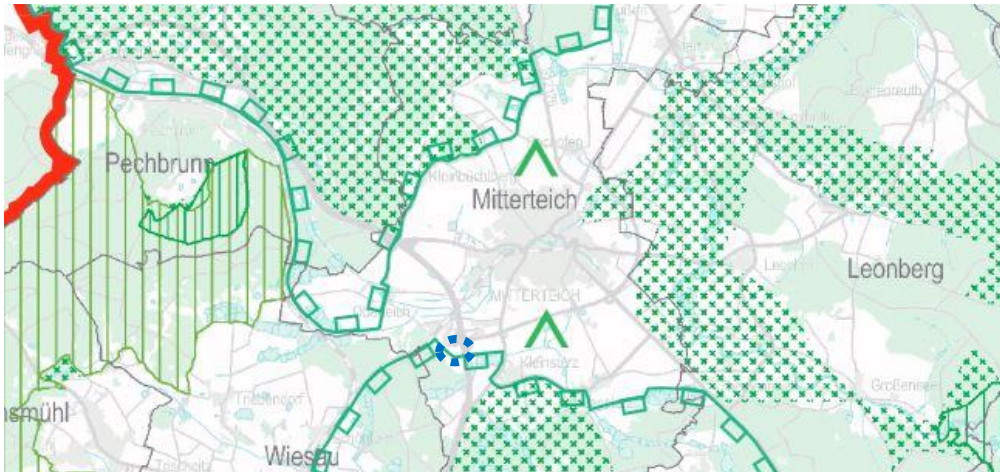
Karte 1 Raumstruktur



Regionalplan Region Oberpfalz Nord, Stand 01. Juni 2022, Zielkarte 1: Raumstruktur, blau = Plangebiet, o. M.

Die Änderungsfläche liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Naturparks und Grünzügen.

Südlich der Planfläche grenzt ein Naturpark als vorgeschlagenes Schutzgebiet an.



Regionalplan Oberpfalz Nord 2009, Zielkarte 3: Landschaft und Erholung, blau = Plangebiet, o.M.

4 Wesentliche Auswirkungen

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

4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur

4.1.1 Erschließung

Äußere Erschließung

Die Planungsfläche ist über öffentliche Straßen erschließbar und liegt verkehrstechnisch günstig zwischen der Staatsstraße St 2169, der Autobahn 93 und der Bundesstraße 299 am Ortsrand von Mitterteich.

Eine Zufahrt ist über die bestehende Erhard-Straße angedacht. Aufgrund der angrenzenden Linksabbiegespur auf die Autobahn, ist die Einfahrt in das Plangebiet im nordwestlichen Eck vorgesehen. Eine Nutzung der privaten Verkehrsfläche auf der Flur Nr. 1018 Gem. Großensterz ist nicht vorgesehen.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten mit folgendem Ergebnis erstellt. 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 Mitterteich Süd, ausgeschlossen werden. Die Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte wird weiterhin gewährleistet sein.

Während des Beteiligungsverfahrens wurde von der Fachbehörde per Stellungnahme mitgeteilt, dass es Unklarheiten bezüglich des anzuwendenden Regelwerks gibt. Der Schallgutachter führte daraufhin aus, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Verkehrsfläche als Ortsstraße gewidmet ist. Der Abschnitt ist mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 bzw. 50 km/h beschildert.



Ausschnitt Street View der Beschränkung auf 50 km/h vor dem Plangebiet; Quelle: Google Maps Street View

Demzufolge hat der Verkehrsgutachter die RAS-06 für Innerortsstraßen angewandt.

Die RAL 2012 wird bei Außerortsstraßen angewandt. Der Verkehrsgutachter hat weiterhin am 10.04.2026 mitgeteilt, selbst wenn die RAL 2012 angewandt werden sollte, ändert sich dadurch nichts. Er führt dazu aus:

Die Ludwig-Erhard-Straße hat in diesem Bereich die Stufe LS IV-V (klein- bzw. nahräumig) da sie nicht mehr Teil der Bundesstraße ist.

Somit ergibt sich EKL (Entwurfsklasse) 4 bzw. 5 der Straße aus der abgebogen wird. Die Zufahrt in das Industriegebiet ist ebenso kleinräumig; also EKL V.

Als Linksabbiegetyp kommt dadurch LA4 (= Linienart, Landstraße Ausbauklasse) Aufweitung zum Tragen, was auch vorgeschlagen wurde.

Tabelle 28: Einsatzbereiche der Linksabbiegetypen

EKL der Straße, aus der abgebogen wird	Betriebsform des Knotenpunkts	EKL der Straße, in die abgebogen wird	Linksabbiegetyp
EKL 2	mit LSA	EKL 2, EKL 3	LA1
EKL 3	mit LSA	EKL 3, EKL 4	LA1
	ohne LSA	EKL 3, EKL 4	LA2
EKL 4	ohne LSA	EKL 4	LA3
EKL 4	ohne LSA	EKL 4 *) LS V **)	LA4

*) bei geringem Linksabbiegerverkehr
**) auch Hauptwirtschaftswege, Werkszufahrten

Da die Zufahrt auch gering belastet sein wird, sieht die RAL 2012 unter Punkt 6.4.5 (Seite 67 der RAL) auch „regelmäßig ein Linksabbiegen ohne bauliche Veränderungen vor“.

Die konkrete Erschließungsplanung wird durch ein Ingenieurbüro im Anschluss an den Bebauungsplan ausgearbeitet.

Der Planverfasser weist darauf hin, dass der Bebauungsplan keine detaillierte Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen beinhaltet. Er beschränkt sich auf die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung in ihren Grundzügen. Die konkrete technische Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Fachplanung und ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.



Abbildung: Prinzipskizze Aufweitung im Einmündungsbereich des Bebauungsplans

4.1.2 Sonstige Erschließung

Brandschutz / Löschwasserbereitstellung:

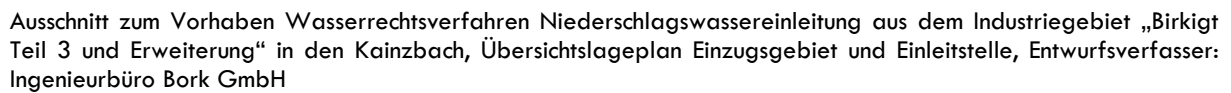
Seitens des technischen Bauamtes wird eine Hydrantenmessung in der Ludwig-Erhard-Straße mit dem Ergebnis 115,0 m³/h bei 2 bar und 124,0 m³/h bei 1,4 bar vorgelegt. Die geforderte Löschwassermengen nach der Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau (MInd-BauRL) liegt zwischen 96 und 192 m³/h für zwei Stunden. Die Werte der durchgeführten Messung befinden sich innerhalb dieser Vorgaben.

4.1.3 Abwasserbeseitigung; Niederschlagswasserbewirtschaftung/ Wasserversorgung

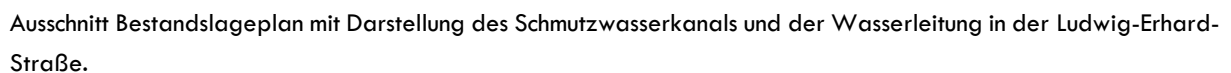
Das technische Bauamt der Stadt Mitterteich hat mitgeteilt, dass für das gesamte Grundstück nur eine begrenzte Einleitung in den Regenwasserkanal von max. 5 l/s zulässig ist. Da im Bebauungsplan keine Parzellierung der Grundstücke festgesetzt werden kann, wurde die Abgabe an den Kanal auf 0,138 Liter/Sekunde/1.000 m² heruntergerechnet.

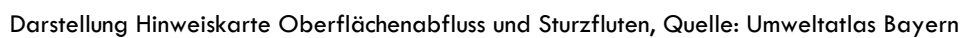
Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Umfeld um Mitterteich aufgrund der lehmhaltigen Böden nicht möglich. Dies wurde auch in einem eigens durchgeführten Sicker-versuch bestätigt (siehe Anlage).

Die Entwässerung erfolgt deswegen im Trennsystem wie folgt: Nach der Einleitung in einen Regenwasserkanal führt eine Leitung zu einem Gewässer (Kainzbach), dazu gibt es bereits einen Wasserrechtsbescheid, in welchem die Drosselung beschrieben ist. Die gedrosselte Einleitung in das Oberflächengewässer trägt dazu bei, Abflussspitzen zu vermeiden.



Für das Grundstück Fl. Nr. 1020 wurde bereits ein Abwasserdruckleitungsschlauch aus PE-HD DN 75 vorlegt, welcher sich ebenfalls auf der gegenüberliegenden Seite befindet.





Im Zuge der Bauleitplanung wurde deswegen eine Private Grünfläche im Westen und Süden des Geltungsbereichs festgesetzt (zugleich Anlage einer Heckenstruktur), welche einen geregelten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht.

Ein Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungs- oder Innenstadtrelevanten Sortimenten an einem vom Stadtzentrum weit entfernten und fußläufig nicht optimal erreichbaren Standort, stehen im Konflikt mit den städtebaulichen Zielen der Stadt zur Stärkung der Innenstadt und den Zielen der Stadtanierung sowie der Nahversorgung der Bevölkerung, weshalb diese Nutzung ausgeschlossen wurde.

¹ Kommunlacheck Stadt Mitterteich, S. 34 Nicht-zentrenrelevante Sortimente

4.3 Sonstige Auswirkungen

Auswirkungen auf das **Orts- und Landschaftsbild** sind zu erwarten. Der Planstandort ist bereits aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe sowie der angrenzenden Autobahn wesentlich vorbelastet. Nichtsdestotrotz wird durch die Höhen der potenziellen neuen Gebäude und baulichen Anlagen, stärkere Auswirkungen als bisher zu vernehmen sein. Vor allem durch Schornsteine und andere hohe, industriegebietstypische bauliche Anlagen sind Auswirkungen zu erwarten.

Im Bebauungsplan vorgeschriebene Eingrünungsmaßnahmen tragen dazu bei, die Auswirkungen zu minimieren. Im Wirkungsbereich bestehen bereits einige Gebäude mit großen Bauvolumen.

Erhebliche Auswirkungen auf die **infrastrukturelle Ausstattung** sind nicht zu erwarten. Das Industriegebiet liegt im direkten Umfeld einer leistungsfähigen Erschließungslage. Wesentliche Änderungen an der verkehrstechnischen Erschließung sind nicht zu erwarten.

Mögliche Auswirkungen auf den **Naturhaushalt** werden im Umweltbericht (gesonderte Anlage zur Begründung) geprüft.

4.4 Immissionsschutz

Schadstoffe, Gerüche etc.

Generell ist es möglich, dass sich im Industriegebiet Anlagen ansiedeln, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erfordern. Mit Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben können erhebliche nachteilige Auswirkungen weitgehend vermieden werden.

Im Zuge eines Angebotsbebauungsplans ist derzeit nicht bekannt, welche Anlagen aufgestellt und welche Betriebsvorgänge im Industriegebiet stattfinden werden. Demzufolge kann keine Einschätzung abgegeben werden, ob in der Nachbarschaft schädlich Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden.

Lärm

Die schalltechnische Überprüfung wurde durchgeführt, um zu untersuchen, ob durch die Ausweisung des Industriegebiets negative Auswirkungen auf den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsort (Flur Nr. 1028 Gemarkung Großensterz) zu erwarten sind.

Der Immissionsort befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist die Parzelle als Gewerbegebiet dargestellt. Baurechtlich ist nach Angabe der Stadt keine Wohnnutzung genehmigt. Gemäß Melderegister der Stadt ist eine Person auf der Flurnummer gemeldet. Für die betreffende Parzelle liegt zudem eine Gewerbeanmeldung vor.

Der Immissionsort ist undefinierten Lärmeinwirkungen des benachbarten „Gewerbegebiets Birkigt“ ausgesetzt. Die Gewerbeflächen sind nicht kontingentiert. Darüber hinaus können Lärmeinwirkungen des nördlich gelegenen Industriegebiets „Birkteichwiesen 2“ einwirken. Dort sind flächenbezogene Schallleistungspegel von 65 dB(A) am Tag und 52 dB(A) nachts festgesetzt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans **nicht kontingentiert** werden muss. Am maßgeblich o. g. zu überprüfenden Immissionsort können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden.

Negative Auswirkungen sind durch die Bauleitplanung demzufolge nicht zu erwarten.

Verkehr

Durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen sind durch das geplante Industriegebiet aufgrund der städtebaulichen Lage keine erhebliche Auswirkung auf die nächstgelegenen, schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten.

Die nächstgelegene Außenbereichs-Wohnnutzung liegt ca. 800 m entfernt.

Im Laufe des Bebauungsplans wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Hier wurde u. a. das Verkehrsaufkommen im Jahr 2025 am Straßenverlauf der B299 untersucht und eine Trendprognose für das Jahr 2040 vorgenommen. Die Prognosen kommen zum Ergebnis, dass nach Realisierung des Vorhabens mit einer Verkehrsnachfrage aus dem Plangebiet von rund 1.300 Kfz pro Werktag zu rechnen sein wird. Eine vertrauliche Betriebsbeschreibung des zukünftigen Nutzers liegt vor. Laut Gutachter ist festzustellen, dass die Verkehrsnachfrageprognose das zu erwartende Verkehrsaufkommen um rund 200 % überschätzt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die beabsichtigte bauliche Entwicklung, zusätzlichen Verkehr, auch im Schwerlastverkehr erzeugen wird.

4.5 Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler.

Ca. 700 m südlich der Planfläche befindet sich ein Bodendenkmal bei welchem es sich um eine Mesolithische Freilandstation (D-3-6039-0041) handelt.

4.6 Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Auf den Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung wird verwiesen.

4.7 Europäischer Gebietsschutz

Es bestehen keine Natura 2000-Gebiete im Stadtgebiet.

5 Grünordnungsplanung

5.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das geplante Industriegebiet hin zur freien Landschaft einzugrünen sowie um weitere Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen.

Diese Festsetzungen gewährleisten zusammen mit den naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Sind aufgrund von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Am Beginn der Abwägung über die im Einzelfall gebotenen Maßnahmen zum Ausgleich steht die Feststellung des Ausgleichsbedarfs. Diese bestimmt sich nach Umfang Art und Intensität des Eingriffs, erhoben durch einen wertenden Vergleich zwischen der Natur und Landschaft vor und nach dem Eingriff. Der Ausgleichsregelung liegt der Gedanke einer Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zu Grunde. Die nachteiligen Wirkungen des Eingriffs sollen durch Maßnahmen, die den Zustand von Natur und Landschaft aufwerten, kompensiert werden. Dabei sind bereits im Plan getroffene Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Zur sachgerechten Bewältigung der der Eingriffsregelung ist ein standardisiertes Bewertungsverfahren durch den Gesetzgeber nicht vorgegeben.

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs hat auf der Grundlage einer sachgerechten, nachvollziehbaren Methode zu erfolgen, ohne dass hierfür eine bestimmte Methode gesetzlich vorgeschrieben ist.

Neben der vereinfachten Methode des bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kann sich die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs auch an die etwas komplexere bayerische Kompensationsverordnung orientieren, die für Bauleitpläne nicht zur verbindlichen Anwendung vorgeschrieben ist.

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung aller von der Bauleitplanung berührten Umweltbelange ist auch Gegenstand der Umweltprüfung des Bauleitplanes. Die Umweltprüfung ist in der Anlage Bestandteil der vorliegenden Begründung des Bauleitplanes.

5.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

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

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Pflanzen und Tiere	Ackerland, keine angrenzenden Wohngebiete mit Gärten und Gehölzen, keine nennenswerten Artenvorkommen bekannt, keine amtlich kartierten Biotope	gering
Boden	Landwirtschaftlich geprägt mit Dauerbewuchs, Böden aus Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus kiesführendem Lehm	gering
Wasser	Oberflächengewässer nicht vorhanden, Versickerungsleistung unbekannt	gering
Klima/Luft	Ortsrandbereich, bereits erhebliche Vorbelastungen durch Gewerbe und Autobahn, keine kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn	gering
Landschaftsbild	Relativ ebenes Gelände, Ortsrandlage in intensiv genutzter und vorbelasteter Landschaft, leicht erhöhte Fernwirksamkeit jedoch nur im Zusammenhang mit dem bestehenden Industrie- bzw. Gewerbegebiet Bestehendes Gewerbe liegt im direkten Anschluss, Staats-, Bundesstraße und Autobahn im Blickfeld Vorbelastungen im Umfeld durch Straßen und Gewerbebebauung	gering
Kultur- u. sonstige Sachgüter	Keine Bau- und Bodendenkmäler im näheren Umfeld des Geltungsbereiches	gering
Zusammengefasst:		Überwiegend gering

5.2.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind auf Bebauungsplanebene festgesetzt/vorgesehen:

- Begrenzung von Werbeanlagen
- Begrenzung der Versiegelung
- Begrenzung der Höhenlage
- Festsetzung für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien
- Festsetzung zu Dächern
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzung einer Randeingrünung

- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Festsetzung zur Gestaltung/ Bepflanzung unbebauter Flächen
- Festsetzung zur Verringerung der Flächenversiegelung
- Festsetzung einheimischer Gehölzarten und Pflanzqualitäten
- Festsetzungen zur zulässigen Beleuchtung

5.2.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Die Eingriffsfläche unterliegt derzeit einer Ackernutzung. Der Leitfaden sieht vor, die Wertpunkte zur Vereinfachung in drei Kategorien einzustufen, Biotopnutzungstypen mit geringer Bedeutung (3 Wertpunkte), mit mittlerer Bedeutung (8 Wertpunkte) oder hoher Bedeutung (11-15 Wertpunkte). Die Höhe der Wertpunkte ergibt sich laut den Wertpunkten der BayKompV. Somit sieht der Leitfaden lediglich in den höheren Wertpunkten eine genauere Differenzierung vor. Im Leitfaden wird beschrieben, dass es sich hierbei lediglich um eine Vereinfachung handelt, die zwar empfohlen wird, aber nicht zwingend so angewendet werden muss. Es bleibt der Gemeinde gleichwohl unbenommen, die empfohlene Vereinfachung ungenutzt zu lassen und auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung zurückzugreifen, wenn dies geboten erscheint.

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Tatsache, dass das gesamte Plangebiet als Ackerfläche bewirtschaftet wird, auf die vereinfachte Betrachtungsweise verzichtet. Das Plangebiet weist abzüglich der Randeingrünung somit eine Eingriffsfläche von 35.399 m² auf.

Nach Ortseinsicht des Planverfassers kann der geplante Eingriff wie folgt bewertet werden:

Der Ausgleichsbedarf wird wie folgt berechnet:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Bedeutung der Schutzgüter/	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffs-schwere	Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen)	Ausgleichsbedarf
Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	WP	Fläche (m²)	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Planungsfaktor	WP
BNT geringer Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zw. 1 und 5 gem. Bay-KompV					
A11 Acker intensiv bewirtschaftet	2	35.399	0,8		56.638
				-20 % entspricht = 11.328*1	
SUMME					45.310

*1 Reduzierung des Planungsfaktor um 20 %, da Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringern. Randeingrünung, nur insektenfreundliche Leuchtmittel bei Außenbeleuchtung, Begrenzung der Versiegelung, Werbeanlagen, Höhenlage, Festsetzung zu PV-Ausnutzung, Mindestbegrünung, Einfriedung sowie Gestaltung/ Bepflanzung unbebauter Flächen

Nach Orientierung des einschlägigen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung (für den Neubau der Lagerhalle) des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs somit **45.310 Wertpunkte**.

Landschaftsbild:

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbilds einschließlich der Randeingrünung erforderlich sind.

Die Planfläche liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Ca. 3 km in westlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG-00568.01) „LSG innerhalb des Naturparks Steinwald“. Im näheren Umfeld befinden sich keine Naturdenkmäler. Das Plangebiet ist aufgrund der umliegenden Vorbelastungen nur von Süden her, aus weiterer Entfernung, einsehbar. Weiter südlich angrenzend, liegen weitere landwirtschaftliche Flächen vor. Im weiteren Umfeld liegen landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen, Teiche, Gewerbe- und Industriegebietsflächen sowie landwirtschaftliche Höfe vor. In der Nähe des Plangebiets liegen keine Baudenkmäler vor.

Der Planungsbereich ist bereits durch die bestehende Gewerbe- und landwirtschaftliche Nutzung innerhalb sowie im Umfeld des Plangebiets vorbelastet. Die Planfläche selbst sowie die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind alle relativ eben.

Durch die Konzentration der Gewerbe- und Industriegebietsflächen auf dem vorliegenden Standort, können anderweitig erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild, z.B. Inanspruchnahme einer großen Freifläche in der freien Landschaft, vermieden werden.

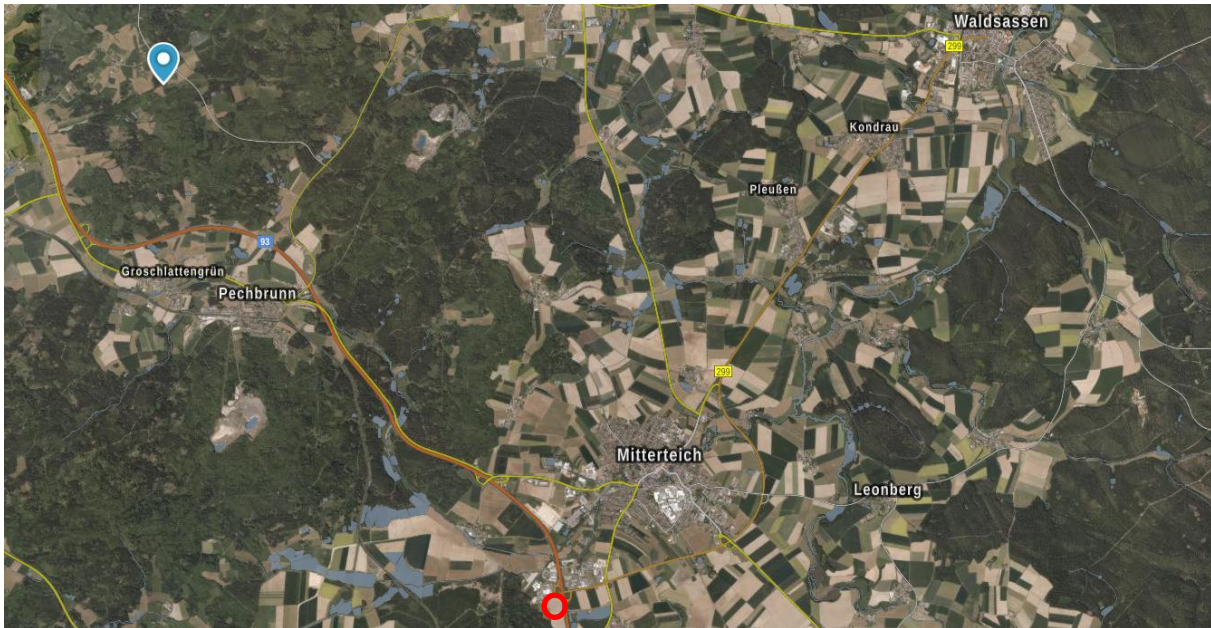
Eine generelle und somit deutliche Veränderung der bestehenden Situation ist nicht zu erwarten, da bereits Vorbelastungen aufgrund des bestehenden Gewerbes Bestandteil der Wahrnehmung sind.

Ästhetische Verluste werden durch Festsetzungen zu Werbeanlagen, überbaubare Grundstücksflächen, Höhenlagen und Randeingrünungen vermieden. Durch die festgesetzte Eingrünung am südlichen Planrand sowie entlang der Südwestseite des Plangrundstücks, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild gemindert. Trotz der Eingrünungsmaßnahmen werden direkte Sichtbezüge zum Plangebiet auftreten, bis die Pflanzungen ausreichend entwickelt sind und im laublosen Zustand deutlicher als im Sommerhalbjahr. Diese werden aber ohnehin eher selten sein, da die Wege eher selten frequentiert sind und keine außerordentliche Erholungsfunktion aufweisen.

5.2.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Flächen für den Ausgleich werden nach § 1 Abs. 3 Satz 4 BauGB auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen des kommunalen Ökokontos bereitgestellt. Die Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaftsbild durch die Bebauung und Erschließung.

Der naturschutzfachliche Ausgleich von **45.310 WP** erfolgt an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a Satz 3 BauGB.



Darstellung der externen Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet Marktredwitz, blaue = Lage der Ausgleichsflächen (360/2, 402 und 358 Gem. Haid & 99/3 Gem. Haingrün), rot = Eingriffsbereich

Das Landratsamt Tirschenreuth hat hinsichtlich der Eignung als Ausgleichsflächen mitgeteilt, dass die Flächen im Naturraum D48 Thüringisches Fränkisches Mittelgebirge liegen (wie Mitterteich).

Die Ausgleichs-Flurstücke liegen allesamt ca. 8,7 km nordwestlich der Eingriffsfläche. Die folgenden Ökokonto-Flächen in der Gemeinde Brand, im Landkreis Wunsiedel werden von der Stadt Mitterteich bereitgestellt:

- 360/2, Gem. Haid: 410 m²
- 402, Gem. Haid: 8.260 m²
- 358, Gem. Haid: 9.786 m²
- 99/3, Gem. Haingrün: 4.911 m²

Die Ausgleichsflächen siedeln sich um ein bestehendes Wohngebäude an. Die Flur Nr. 360/2 wird bereits extensiv genutzt. Auf den Flächen 358, 402 (jeweils Gemarkung Haid) und 99/3 (Gemarkung Haingrün) liegt eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vor. Zum Kartierzeitpunkt des Planverfassers Mitte April 2025 waren die Flächen allesamt gedüngt. Das im BayernAtlas kartierte Biotop (Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen) ist zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden. Womöglich ist das Biotop, über Jahre hinweg durch eine Änderung der Bewirtschaftung, verlorengegangen. Der frische bzw. feuchtere Untergrund ist trotz der intensiven Nutzung noch immer erkennbar.

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen mit entsprechenden Maßnahmen dienen der Kompensation der Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG muss der Verursacher des Eingriffes unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgleichen bzw. ersetzen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit folgenden Maßnahmen auf den folgenden Ausgleichsflächen ausgeglichen:

Auf der dem Bebauungsplan Industriegebiet „Birkigt – Lüstäcker“ zugeordneten Ökokontofläche sind folgende Maßnahmen geplant bzw. werden umgesetzt:



	B212 - Feldgehölz mit einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung
	G221 - Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen
	W13 - Waldmäntel feuchter bis nasser Standorte
	G212 - Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
	L431 - Sumpfwälder junger Ausprägung

Darstellung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen inkl. Legende, Quelle: BayernAtlasPlus

Der jeweilige Zielzustand ist durch folgende Maßnahmen herzustellen:

○ **Fl. Nr. 358 Gem. Haid:**

Davon ca. 6.816 m² (G221) Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt)

- Umwandlung des Intensiv-Grünlands in Extensiv-Grünland.
- Wiederherstellung bzw. Erhalt der feuchten Standortbedingungen
- Kein Umbruch oder tiefgreifende Bodenbearbeitung
- Etablierung durch Sukzession oder Einsaat einer autochthonen Feuchtwiesenmischung der Region
- Mahd in den ersten 5 Jahren ab 01.06. sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, danach Anpassung des Schnittzeitpunktes in Absprache mit der UNB Wunsiedel
- Das Mähgut muss abtransportiert werden, es darf keine Dünge- und keine Pestizidbehandlung stattfinden

Davon ca. 2.970 m² (W13) Waldmäntel feuchter bis nasser Standorte

Anlage des Waldmantels durch folgende Arten:

- Mindestens 5 m breit, Pflanzabstände 1,5 x 2 m, Pflanzung von Strauchgruppen zu 2-5 Pflanzen pro Art

Sträucher:

Mindest-Pflanzqualitäten: 2xv, 60/100 cm Höhe:

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| 1) <i>Betula humilis</i> | Strauch-Birke |
| 2) <i>Frangula alnus</i> | Faulbaum |
| 3) <i>Prunus padus</i> | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| 4) <i>Salix aurita</i> | Ohr-Weide |
| 5) <i>Salix pentandra</i> | Lorbeer-Weide |
| 6) <i>Salix repens</i> | Kriech-Weide |
| 7) <i>Viburnum opulus</i> | Gewöhnlicher Schneeball |

Weitere Arten, insbesondere klimatolerante Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

- Ausmähen der Flächen bis zum Erreichen des Bestandsschlusses, je nach Bedarf 1 bis 2-mal pro Jahr
- Entfernung des Mähgutes,
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel,
- Kein Einsatz von Schlegelmähern
- Schutz der Anpflanzungen mind. in den ersten 3 Jahren durch einen Wildschutzzaun
- Es ist autochthones Pflanzgut zu verwenden. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen

○ **Fl. Nr. 99/3 Gem. Haingrün**

Davon Ca. 4.794 m² (8 WP) G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

- Umwandlung des Ackers in Extensiv-Grünland.
- In den ersten 5 Jahren zweischürige Mahd mit erstem Schnitt ab 15.06., danach ggf. Anpassung des Schnittzeitpunkts in Abhängigkeit von der Entwicklung der Fläche und in Absprache mit der UNB Wunsiedel
- Das Mähgut muss abtransportiert werden, es darf keine Dünge und keine Pestizidbehandlung stattfinden. Einsaat erfolgt durch autochthones Saatgut für die Region

○ **Fl. Nr. 402 Gem. Haid**

Davon Ca. 7.045 m² (9 WP) G221 Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen

- Umwandlung des Intensiv-Grünlands in Extensiv-Grünland.
- Wiederherstellung bzw. Erhalt der feuchten Standortbedingungen
- Kein Umbruch oder tiefgreifende Bodenbearbeitung

- Etablierung durch Sukzession oder Einsaat einer autochthonen Feuchtwiesenmischung der Region
- Mahd in den ersten 5 Jahren ab 01.06. sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, danach Anpassung des Schnittzeitpunktes in Absprache mit der UNB Wunsiedel
- Das Mähgut muss abtransportiert werden, es darf keine Dünge- und keine Pestizidbehandlung stattfinden

Davon Ca. 1.215 m² (8 WP) L431 Sumpfwälder junge Ausprägung

- Wiedervernässung der Fläche durch Überlauf des angrenzenden Grabens
- Anlagen von Mulden und Senken mit einer Tiefe von mind. 30 cm
- Zulassen der natürlichen Sukzession
- Keine Düngung oder Pestizidanwendung
- Förderung standorttypischer Gehölzarten durch Initialpflanzung mittels folgender Arten (ca. 10 Stück pro Sorte):
 - *Alnus glutinosa* Schwarzerle
 - *Alnus incana* Grau-Erle
 - *Populus alba* Silberpappel
 - *Prunus padus* Gewöhnliche Traubenkirsche
 - *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

Die Anpflanzungen sind mittels Einzelschutz gegen Verbiss durch Wildtiere zu schützen und bei Bedarf auszumähen. Von selbst aufkommende Erlen und Weiden sind zu erhalten und zu pflegen.

○ **Fl. Nr. 360/2 Gem. Haid**

Davon ca. 410 m² (9 WP)* B212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung *(10 WP abzüglich 1 WP aufgrund langer Entwicklungszeit)

- Anlage eines naturnahen Feldgehölzes aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- Die Anpflanzung ist mittels Schutz gegen Verbiss durch Wildtiere zu schützen und bei Bedarf auszumähen und zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.
- Pflanzliste:
 - *Acer campestre* Feldahorn
 - *Cornus mas* Kornelkirsche
 - *Corylus avellana* Haselnuss
 - *Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn
 - *Crataegus laevigata* Zweigriffeliger Weißdorn
 - *Lonicera nigra* Schwarze Heckenkirsche
 - *Prunus padus* Gewöhnliche Traubenkirsche
 - *Rosa canina/ subcanina* Hundsrose
 - *Rosa dumalis agg.* Artengruppe Blaugrüne Rose
 - *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
 - *Sambucus racemosa* Traubenholunder
 - *Sorbus aucuparia* Echte Eberesche
 - *Viburnum opulus* Wasser-Schneeball

Die Berechnung des Ausgleichsumfangs der Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Flächen wird im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) wie folgt vorge-
sehen:

		Aufwertung**				
Ausgleichsumfang	=	Fläche	×	Prognosezustand nach Entwicklungszeit*	-	Ausgangszustand

* bei Entwicklungszeiten >25 Jahre siehe Abschlag Tabelle »Timelag«
** bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren

Gemäß Bilanz der nachfolgenden Tabelle können die notwendigen Wertpunkte durch die Aufwertungsmaßnahmen nachgewiesen werden.

Flurstück m. Fläche in m²	Ausgangszu- stand	Prognosezustand	Auf- wer- tung	Wertpunkte
Fl. Nr. 358 Gem. Haid - 6.816 m²	3 WP G11 Intensiv- grünland	9 WP G221 Mäßig artenreiche seg- gen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	6 WP	40.896 WP
Fl. Nr. 358 Gem. Haid - 2.970 m²	3 WP G11 Intensiv- grünland	12 WP W13 Waldmäntel feuchter bis nasser Standorte	9 WP	26.730 WP
Fl. Nr. 99/3 Gem. Haingrün – 4.794 m²	3 WP G11 Intensiv- grünland	8 WP G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	5 WP	23.970 WP
Fl. Nr. 402 Gem. Haid – 7.045 m²	3 WP G11 Intensiv- grünland	9 WP G221 Mäßig artenreiche seg- gen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	6 WP	42.270 WP
Fl. Nr. 402 Gem. Haid – 1.215 m²	3 WP G11 Intensiv- grünland	8 WP L431 Sumpfwälder junge Ausprä- gung	5 WP	6.075 WP
Fl. Nr. 360/2 Gem. Haid – 410 m²	6 WP G211 Mäßig extensiv genutz- tes, artenarmes Grünland	(10 WP -1 WP*) = 9 WP B212 Feldgehölz mit überwie- gend einheimischen, standortge- rechten Arten mittlere Ausprä- gung	3 WP	1.530 WP
Gesamt				141.151 WP

*1 WP Abzug aufgrund der langen Entwicklungszeit

Durch die Aufwertungsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen (Flur Nr. 358, 402, 360/2 Gem. Haid, Flur Nr. 99/3 Gem. Haingrün) können insgesamt **141.151 Wertpunkte** erzielt werden. Da der Ausgleichsbedarf bei **45.310 Wertpunkte** liegt, wird ein Überschuss von **95.841 Wertpunkten** erzielt.

5.2.5 Ausführungsfrist

Die Stadt Mitterteich ist Eigentümer der genannten Ausgleichsflächen. Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Stadt Mitterteich geregelt.

Die exakten Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Tirschenreuth abzuklären.

Da die Ausgleichsflächen nicht innerhalb des eigenen Gemeindegebiets liegen, können diese nicht in den Textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans verankert werden.

Der Planverfasser wird die erforderlichen Unterlagen zur Prüfung für die Aufnahme in das Ökoko-Konto zusammenstellen. Zudem findet eine Begleitung bei der Umsetzung der Pflanzungen und Aufwertungsmaßnahmen statt.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Nach Auswertung der verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützten Arten durch die Bauleitplanung betroffen. Derzeit wird das Plangebiet als Ackerfläche genutzt. Potentiell betroffene Arten sind nur feld- und wiesengebundene Vogelarten. Angaben über das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten liegen nicht vor. Vom Planverfasser wurde das Plangebiet im Zuge von Übersichtsbegehungen in den frühen Morgenstunden im Frühjahr, auf das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten untersucht. In den Begehungen konnte keine bodenbrütende Vogelart festgestellt werden. Lediglich in den Heckenstrukturen entlang der Autobahn konnten verschiedene „Allerweltsarten“ vorgefunden werden. Aufgrund der Störungsparameter Autobahn, intensive landwirtschaftliche Nutzung und des angrenzenden Gewerbe- bzw. Industriegebiets ist mit keinem Vorkommen bodenbrütender Vogelarten zu rechnen.

6 UMWELTBERICHT - ANLAGE

6.1 Einleitung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an der vorliegenden Planung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der geplanten Bauleitplanung auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

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

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Mitterteich verfügt kurz- bis mittelfristig nicht mehr über ein ausreichendes Angebot an unbebauten Industriegebiets-Flächen. Die Planungsfläche ist die einzig, vollständig-geeignete Industriegebietsfläche, die noch nicht durch einen Bebauungsplan entwickelt wurde.

Aufgrund mehrerer vorliegenden Anfragen ist eine Bebauungsplanung erforderlich.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung langfristig sicherzustellen, wird im vorliegenden Bebauungsplan eine flexible Industriegebietsfläche festgesetzt.

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

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 3,6 ha.

6.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, Rechnung getragen werden. Hier ist auch das Erneuerbaren-Energien-Gesetz- EEG 2017 zu erwähnen, welches im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglichen soll.

Im § 1 Bundesnaturschutz BNatSchG wird als wichtiges Ziel, auch in Verantwortung für künftige Generationen, die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt genannt. Konkretisiert wird diese Aussage im Absatz 3, da für die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts „wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre

Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ sind.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG ist durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung das Schutzgut Wasser als Lebensgrundlage von Mensch, Flora und Fauna zu schützen.

Das Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG verfolgt den Zweck die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Auch § 1a BauGB greift den Schutzzweck des Schutzgutes Boden auf, da generell mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

6.1.3 Ziele des Landschaftsplans

Zielen des Landschaftsplanes sind nicht betroffen.

6.1.4 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne

Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. dem Verfasser nicht bekannt.

Für den Planbereich sind dem Planverfasser keine Gestaltungsfibeln bekannt.

6.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung. Die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche entspricht nicht den Nutzungsmöglichkeiten des wirksamen Flächennutzungsplanes, welcher Industriegebietsfläche vorsieht.

6.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Östlich verläuft die Autobahn, westlich grenzt das bestehende Industrie- und Sondergebiet „Birkigt“ an. Nördlich befindet sich hinter der Verkehrsfläche ein Baustoff-Fachhandel. Südlich liegen weiter landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen vor.

Der Geltungsbereich hat keine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung, da keine Einrichtungen zur Erholung vorzufinden sind.

Vorbelastungen liegen vor allem durch Straßen, Gewerbe in der Umgebung und die landwirtschaftlichen Emissionen vor.

Messwerte über die Belastung der Luft liegen dem Verfasser derzeit nicht vor.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist von einer geringen biologischen Vielfalt auszugehen.

Vorbelastungen liegen durch die Industrie- und Gewerbeflächen, Verkehrsflächen sowie eine intensive landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung vor.

Aktuelle Angaben über Artenvorkommen liegen nicht vor. Eine gesonderte Erhebung von Tier- und Pflanzenarten durch einen Biologen ist nicht vorgesehen. Vom Planverfasser wurde das Plangebiet im Zuge von Übersichtsbegehungen in den frühen Morgenstunden im Frühjahr, auf das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten untersucht. In den Begehungen konnte keine bodenbrütende Vogelart festgestellt werden. Lediglich in den Heckenstrukturen entlang der Autobahn konnten verschiedene „Allerweltsarten“ vorgefunden werden. Aufgrund der Störungsparameter Autobahn, intensive landwirtschaftliche Nutzung und des angrenzenden Gewerbe- bzw. Industriegebiets ist mit keinem Vorkommen bodenbrütender Vogelarten zu rechnen.

6.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Die Fläche ist derzeit unversiegelt.

Nach Bodenschätzung (Quelle: BayernAtlasPlus, Bodenschätzung) handelt es sich um schweren Lehm (LT). Die Ackerzahl weist einen Wert von 32, mit der Zustandsstufe 6 auf. Das bedeutet, dass die Ackerfläche zwischen einer geringen und der geringsten Ertragsfähigkeit liegt. Er ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache bis 20 cm mächtige Krume, die nur eine geringe bis keinerlei Durchwurzelung zulässt.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,6 ha.

Im Planungsgebiet liegt fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley gem. Übersichtsbodenkarte vor.

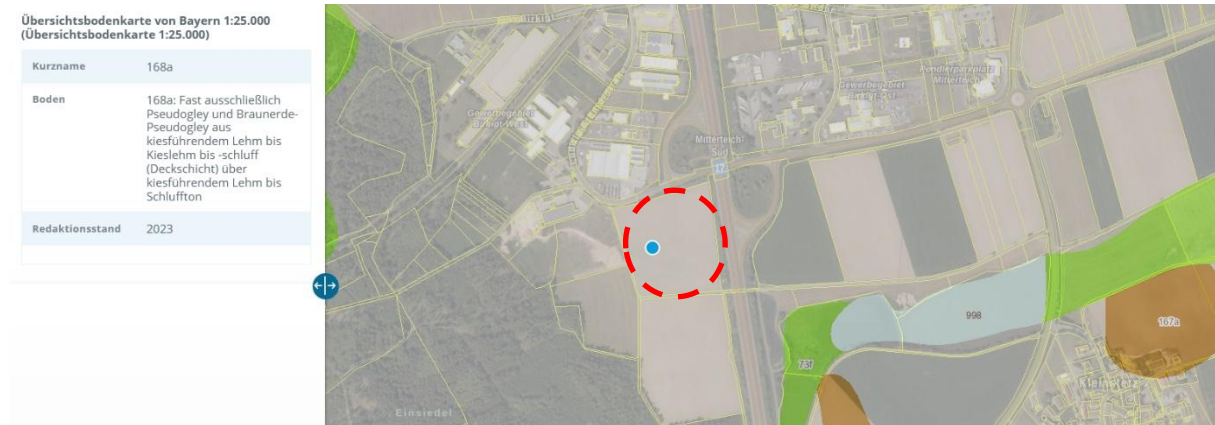


Abb. Geologische Einheiten, mit Lage der Planungsfläche (rot), Quelle: BayernAtlasPlus

6.2.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von bekannten Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Nächstgelegene Oberflächengewässer sind die Herren- und Einsiedelteiche ca. 160-470 m südlich/ südöstlich des Plangebiets.

Weiter nördlich und südlich der Planfläche liegen gem. BayernAtlasPlus wassersensible Bereiche vor. Ebenfalls nördlich des Plangebiets, im Wirkungsbereich des Seibertsbachs, grenzt der Bereich der 100-jährigen Hochwasserzone an.



Ausschnitt Luftbild Mitterteich, Darstellung des HQ100, schwarz = Plangebiet, Quelle: BayernAtlasPlus

Nächstgelegenes Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 1,5 km in südwestlicher Richtung im Gemeindegebiet des Marktes Wiesau.

Größtes Fließgewässer im Gemeindegebiet ist der durch den Ort fließende Seibertsbach.

6.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Luftaustausch der Ortsrandlage ist bereits aufgrund der umliegenden Nutzungen (Autobahn, Gewerbe- und Industrie, Landwirtschaft) teils stark verdichtet und dementsprechend vorbelastet.

Das Planungsgebiet besitzt keine erhöhte klimatische Ausgleichsfunktion, aufgrund der angrenzenden Versiegelung und Nutzung.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen dem Verfasser für das vorliegende Vorhaben nicht vor.

Innerhalb des Plangebiets sind immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Betriebe potenziell möglich.

6.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Umfeld des Planungsbereichs wird durch Industrie, Gewerbe- und Verkehrsflächen, Wald sowie landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Südlich des Geltungsbereichs befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden und Westen schließen sich bereits bestehende Gewerbe- bzw. Industrieflächen an den Geltungsbereich an. Westlich wird die Planfläche durch die Autobahn eingegrenzt.

Durch die teils stark versiegelten Flächen und Bebauungen (Autobahn, Straßen, Gewerbe- und Industrie) im Umfeld der Planfläche ist das Gebiet bereits stark vorbelastet. Im weiteren Umfeld der Fläche liegt zudem eine intensiv landwirtschaftliche Nutzung vor, was zu einem eher gleichmäßigen, strukturarmen Landschaftsbild führt.

6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

6.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

6.2.9 NATURA2000-Gebiete

Natura2000-Gebiete sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die beschriebenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen blieben aus.

Die Entwicklung eines Industriegebiets an anderer Stelle von Mitterteich, was an anderer Stelle zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen würde, wäre eine mögliche Konsequenz.

Die Fläche würde weiterhin als Ackerland genutzt werden.

6.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

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

6.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Lärm

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Überprüfung durchgeführt, um zu untersuchen, ob durch die Ausweisung des Industriegebiets negative Auswirkungen auf den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsort (Flur Nr. 1028 Gemarkung Großensterz) zu erwarten sind.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Geltungsberiech des vorliegenden Bebauungsplans **nicht kontingentiert** werden muss. Am maßgeblich o. g. zu überprüfenden Immissionsort können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden.

Negative Auswirkungen sind durch die Bauleitplanung demzufolge nicht zu erwarten.

Verkehr

Eine geringfügige Zunahme des Ab- und Zufahrtsverkehrs des künftigen neuen Industriegebiets wird als nicht erheblich eingestuft, da sich die Flächen im Außenbereich des Ortes befinden und bereits bisher durch die umliegenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen stark befahren werden. Ein Durchgangsverkehr entsteht somit nicht.

Durch die Festlegung des Einfahrtsbereichs im Nordwestlichen Planungseck, können mögliche Konflikte im Hinblick auf die Linksabbiegespur der Autobahn umgangen werden. Im weiteren Verfahren wurde ein Gutachter beauftragt zu prüfen, ob durch die geplante Ein- und Ausfahrt negative Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation zu erwarten sind. Im Gutachten wurde festgestellt, dass bei einer Verbreiterung der Ludwig-Erhard-Straße zwischen 0,6 m und 1,3 m (Aufstellbereich), mögliche Beeinträchtigungen der benachbarten Knotenpunkte der Anschlussstelle Mitterteich Süd, ausgeschlossen werden können. Die Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte wird somit weiterhin gewährleistet sein.

Zudem wurde im Zuge des Gutachtens, u. a. das Verkehrsaufkommen im Jahr 2025 am Straßenverlauf der B299 untersucht und eine Trendprognose für das Jahr 2040 vorgenommen. Die Prognosen kommen zum Ergebnis, dass nach Realisierung des Vorhabens mit einer Verkehrsnachfrage aus dem Plangebiet von rund 1.300 Kfz pro Werktag zu rechnen sein wird. Eine vertrauliche Betriebsbeschreibung des zukünftigen Nutzers zeigt laut Gutachter, dass die Verkehrsnachfrageprognose das zu erwartende Verkehrsaufkommen um rund 200 % überschätzt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die beabsichtigte bauliche Entwicklung, zusätzlichen Verkehr, auch im Schwerlastverkehr erzeugen wird.

Bauliche Auswirkungen

Auswirkungen sind durch mögliche neue Baukörper im Planungsgebiet zu erwarten, da sich durch die bauliche Entwicklung in dem noch freien unbebauten Bereich die Situation, abhängig vom Volumen und der Höhe der baulichen Anlagen, dauerhaft verändern wird. Nichtsdestotrotz gilt es festzuhalten, dass der Umgriff durch hohe Gebäude sowie hoher Versiegelung bereits stark vorbelastet ist.

Erhebliche Auswirkungen auf die nächstgelegenen Wohnnutzungen sind durch die vorhandenen Abstände nicht zu erwarten.

Potenziell im Industriegebiet typische Auswirkungen durch Gerüche, Stäube und Dämpfe sind möglich. Durch das geplante Industriegebiet sind erhebliche Auswirkungen auf die benachbarten Parzellen nicht zu erwarten.

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ist zeitweise mit Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung durch die ortsübliche Bewirtschaftung zu rechnen.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht beeinträchtigt, da weder die Durchgängigkeit von Wegen noch die vorrangig genutzten siedlungsnahen Freiräume/Erholungsflächen beeinflusst werden.

6.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die zu erwartende Bebauung und hohe Versiegelung (nach potentieller Ausschöpfung des Industriegebiets von 80% Versiegelungsgrades) werden die vorhandenen noch offenen Lebensräume verändert. Gegenüber den bisherigen offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen. Auswirkungen sind durch die Veränderung der Lebensraumsituation zu erwarten.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich im Wesentlichen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und biologische Vielfalt aufweist (Ackerland) und durch die Lage im Anschluss an Gewerbe, Industrie und landwirtschaftlichen Flächen bereits wesentlich anthropogen beeinflusst ist.

Potenzielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte, Beeinträchtigung der Fluchtdistanz sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und durch die heranrückende Bebauung an vorhandene Brut- oder Ruheplätze möglich, aufgrund von Ausweichlebensräume im weiteren Umfeld und das Vorhandensein „unempfindlicher“ Arten, ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Auswirkungen auf artenschutzrechtlich bedeutende Arten werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Belange im Kap. 5.3 behandelt.

Durch Festlegung einer Mindestbegrünung und Randeingrünung mit einheimischen Gehölzen sowie ausgleichenden Grünflächen entstehen potenzielle neue Habitate. Eine Erhöhung der biologischen Vielfalt ist nicht zu erwarten.

6.4.3 Schutzgut Fläche und Boden

Auf den neu zu bebaubaren Flächen werden die bestehenden Bodenprofile gänzlich verändert. Der unversiegelte Boden wird seine bisherige Filter-, Puffer-, Speicher-, (Grundwasserneubildungs- und Lebensraumfunktion verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Bauvorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Durch Anwendung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 können insgesamt ca. 2,9 ha des Plangebiets versiegelt werden.

6.4.4 Schutzgut Wasser

Durch die vorliegende Bauleitplanung ist ein höherer Versiegelungsgrad und intensivere Nutzung möglich. Weitere Versiegelungen erhöhen grundlegend den Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch Versiegelungen

verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind nicht zu erwarten.

Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend dimensionierte Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt bzw. eine schadlose Beseitigung von Brauchwasser etc. für künftige Bebauungen vorgesehen wird. Für die Entwässerung des Baugebiets ist vorgesehen, dass Niederschlagswasser gedrosselt an den Regenwasserkanal abzugeben.

Der Entwässerungsnachweis ist in der notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser durch den Bauherrn zu erbringen. Sofern größere überbaute Flächen an den Vorfluter zukünftig entwässern sollten, erfolgt zusätzlich im Rahmen der wasserrechtlich notwendigen Verfahren die Prüfung auf mögliche Auswirkungen. Vorgesehen ist die Entwässerung im Trennsystem.

Wie der im Sickerversuch im Anhang aufzeigt, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Umfeld um Mitterteich aufgrund der lehmhaltigen Böden nicht möglich. Die Entwässerung erfolgt deswegen im Trennsystem, wie folgt: Das Niederschlagswasser wird gedrosselt in den Vorfluter (Kainzbach) eingeleitet. Damit wird die Schmutzwassermenge nicht unnötig erhöht, da keine Niederschlagswassereinleitung in ein Mischsystem erfolgt. Die gedrosselte Einleitung in das Oberflächengewässer trägt dazu bei, Abflussspitzen zu vermeiden.

Gemäß der HiOS-Karte befinden sich im Planungsbereich potentielle Fließwege bei Starkregen. Dadurch ist es potentiell möglich, dass wild abfließendes Oberflächenwasser von Westen in das Gebiet gelangt. Im Südosten verlässt das aus dem Gebiet austretende wild abfließende Oberflächenwasser das Grundstück.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde deswegen eine Private Grünfläche im Westen und Süden des Geltungsbereichs festgesetzt (zugleich Anlage einer Heckenstruktur), welches einen geregelten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht.

6.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung in Frage. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich.

Erheblich planungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sind von der Planung nicht berührt.

Eine überörtliche klimaökologische Ausgleichsfunktion (z.B. für die Siedlungsbereiche) ist nicht gegeben. Naturräumlich bzw. lagebedingt (vgl. Kap. 4.1.1: Höhenzug) ist von einer, trotz der bisherigen freien Randlage im Umfeld von Waldflächen, bereits beeinträchtigten Durchlüftung auszugehen, da bereits Vorbelastungen im Umfeld des Plangebiets (Gewerbe- und Industriegebiet, landwirtschaftliche Flächen und Autobahn) vorliegen.

Lokal betrachtet ist das Plangebiet bereits aufgrund der großflächig vorhandenen Versiegelung und Bebauung zumindest teilweise einem Klimagebiet mit beeinträchtigenden stadtklimatischen Merkmalen (z.B. Phänomene der 'städtischen Wärmeinsel', Abnahme der Verdunstung und der Luftfeuchte aufgrund Versiegelung und gedeckter Kanalisation, Abwärme durch anthropogene Wärmeemissionen) zuzuordnen. Zudem sind örtliche Immissionsvorbelastungen der Lufthygiene (z.B. durch Straßenverkehr, Gewerbe, Industrie) möglich.

Durch planmäßige Versiegelungen und Bebauungen können sich lokal im Geltungsbereich zudem zusätzliche, geringfügige Erwärmungen (Verringerung der Kaltluftproduktion) sowie Veränderungen der Flurwinde ergeben.

Der mögliche, hohe Versiegelungsgrad wird Auswirkungen auf das Mikroklima im Geltungsbereich haben. Durch Reflexion ist eine Erwärmung um durchschnittlich $0,5^{\circ}$ - 1° C nicht unwahrscheinlich. Die Bebauung wird insgesamt zu einer Verringerung der Windgeschwindigkeiten führen, wobei durch entsprechende Baukörperanordnung in Teilbereichen auch höhere Windgeschwindigkeiten auftreten können. Die geschilderten Auswirkungen auf das Mikroklima sind lediglich lokal innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erwarten. Außerhalb des Planungsbereiches sind hingegen keine oder nur unmerkliche klimatische Veränderungen zu erwarten.

Die Luftemissionen durch (Zu- und Abfahrts-)Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch den Fahrverkehr zu dem Industriegebiet auf den örtlichen Straßen nicht erheblich erhöhen.

Die Schaffung von klimafördernden Strukturen wie einer Mindestbegrünung, einer privaten Grünfläche mit Randeingrünung und einer externen Ausgleichsfläche, sind als positiv zu bewerten und mindern die Eingriffe.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung zur Nutzung von mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen für Photovoltaikanlagen den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen. Durch die umfassende Nutzung regenerativer Energiequellen kann der CO₂- Fußabdruck deutlich gesenkt werden, was als ausgleichender und aktiver Beitrag zum Klimaschutz gewertet werden kann.

Während der Bauphase(n) ist mit Staubentwicklungen und erhöhten Luftschadstoffbelastungen durch den Einsatz von Baumaschinen, LKW etc. zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen wirken jedoch nur temporär und werden somit als nicht erhebliche Beeinträchtigungen eingestuft.

Im Zuge des geplanten Industriegebiets sind zunehmende Verkehrsemissionen unvermeidlich.

6.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Gegenüber dem bisherigen Bestand werden sich weitergehende Aspekte ergeben.

Bei der Planungsfläche handelt es sich um eine freie, von Süden her leicht einsehbare Fläche.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die im Industriegebiet möglichen, großflächigen Baukörper von bis zu 16,5 m Höhe und die Stellplatzflächen zu erwarten. Zudem kann sich für Teile der baulichen Anlagen / Gebäude die Höhe auf 22 m (bzw. 30 m für Werbeanlagen) erhöhen. Dadurch werden sich nicht unerhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben.

Nichtdestotrotz gilt es zu berücksichtigen, dass die umgebenden Flächen des Geltungsbereichs bereits durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet, Straßen und landwirtschaftliche Flächen geprägt sind.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild, sind am südlichen sowie teils westlichen Geltungsbereichsrand, entsprechende Eingrünungen festgesetzt.

Ästhetische Verluste werden durch Festsetzungen zu Werbeanlagen, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudehöhen, Einfriedung, Mindestbegrünung mit Pflanzpflichten für eine Eingrünung verringert.

6.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Laut BayernAtlasPlus liegen im Geltungsbereich keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Die gesetzlichen Vorschriften sind beim Fund von Bodendenkmälern einzuhalten.

6.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Die Teilkomponenten eines Landschaftshaushaltes stehen in äußerst komplexen Wechselbeziehungen zueinander, die sich praktisch nur mit großem Aufwand eingehender analysieren lassen. Meist werden zumindest solche Teilaspekte aufgegriffen, die wegen ihrer Dimension eine besondere Bedeutung erlangen. Deshalb sollen hier beispielsweise nicht die direkten und indirekten Auswirkungen von temporären Flächeninanspruchnahmen bzw. des Verkehrs von Baufahrzeugen auf den Bodentyp, die Vegetation, den örtlichen Bodenwasserhaushalt, im Boden befindliche Kleinorganismen oder das Mikroklima beurteilt werden.

Letztlich bestehen zwischen den abiotischen und biotischen Ressourcen und auch gegenüber weiteren Schutz- und Sachgütern hinsichtlich Beeinträchtigungen oder partiell auch positiver Effekte durch das Vorhaben keine besonderen bzw. anderen Wirkungsketten, als sie meist nicht schon grundsätzlich im Rahmen von Eingriffen in die Landschaft bekannt sind.

Die prägnanteste funktionale Verbindung gibt es bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Leben/Gesundheit/Wohlbefinden mit Thematik Freizeit/Erholung).

Hier gilt zu beachten, dass das Landschaftsbild kein Systemelement des Naturhaushaltes ist, sondern eine subjektive Projektion des Menschen, auch wenn Teilkomponenten wie die Topographie und Struktur einer Landschaft objektiv beschrieben werden können. Wertungen eines Landschaftsbildes unterliegen über einen gewissen Zeitraum auch einem gesellschaftlichen Wandel.

Bei der Bauleitplanung kann davon ausgegangen werden, dass es durch Wechselwirkungen nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes kommt, die nicht bereits über die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter mit abgebildet sind.

6.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Genauere Angaben über mögliche Abfälle, flüssige und gasförmige Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Strahlung, Wärme sonstige Belästigungen können durch den Verfasser nicht gemacht werden. Diese sind Betriebs abhängig. Entsprechende Emissionen sind im gesetzlichen Rahmen möglich.

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

Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen ist zu rechnen:

- Staubimmissionen bei Mähdrusch,
- beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie
- bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.

6.6 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Zentrale Anlagen zur sparsamen und effektiven Nutzung der Energie (z.B. Zentrale Heizungsanlagen) sind möglich.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Bebauungsplan auf 50 % der nutzbaren Dachflächen festgesetzt.

6.7 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonst. Fachplänen

Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege durch die Bauleitplanung werden nicht gesehen.

6.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

6.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

6.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind auf Bebauungsplanebene festgesetzt/vorgesehen:

- Festlegung von Gebäudehöhen und Dachformen
- Festsetzungen zu Werbeanlagen
- Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen für befestigte private und öffentliche Verkehrsflächen/Stellplätzen
- Festsetzung zur Mindestbegrünung der Bauflächen mit standortheimischen Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Festsetzung einheimischer Gehölzarten und Pflanzqualitäten
- Festsetzung von Flächen zur Pflanzbindung von Bäumen, Hecken, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung zur Dachbegrünung und somit mögliche dauerhafte Begrünung von Flachdächern

6.9.2 Maßnahmen zur Kompensation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann der notwendige Ausgleichsflächenumfang nicht umgesetzt werden. Der städtebaurechtlich notwendige Ausgleich für das Baugebiet kann vom Ökokonto der Stadt Mitterteich abgebucht werden. Hierbei handelt es sich um die im Gemeindegebiet Marktredwitz liegenden Flurnummern 360/2, 402, 358 jeweils Gemarkung Haid und der Flur Nr. 99/3 Gemarkung Haingrün.

6.10 Planungsalternativen

Innerhalb des Geltungsbereiches ergaben sich keine wesentlichen Planungsalternativen.

6.11 Zusätzliche Angaben

6.11.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Geringfügige oder nicht erhebliche Auswirkungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht behandelt.

Zur Ermittlung des derzeitigen Zustands erfolgte die Auswertung der Luftbilder und gängigen Informationen über das Online-Portal BayernAtlasPlus sowie durch eine Ortsbegehung.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation waren keine Erhebung durch einen Biologen veranlasst. Es erfolgte in Kapitel 5.3 eine Vorabschätzung der artenschutzrechtlichen Belange.

Zudem wurde das Plangebiet vom Planverfasser im Zuge von Übersichtsbegehungen in den frühen Morgenstunden im Frühjahr, auf das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten untersucht. In den Begehungen konnte keine bodenbrütende Vogelart festgestellt werden. Lediglich in den Heckenstrukturen entlang der Autobahn konnten verschiedene „Allerweltsarten“ vorgefunden werden. Aufgrund der Störungsparameter Autobahn, intensive landwirtschaftliche Nutzung und des angrenzenden Gewerbe- bzw. Industriegebiets ist mit keinem Vorkommen bodenbrütender Vogelarten zu rechnen.

Im Zuge des durchgeführten Verkehrsgutachten, wurde das durch die geplante Industriegebietsausweisung, zunehmende Verkehrsaufkommen berechnet.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten.

6.11.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten derzeit bekannt.

Angaben über Grundwasserstände, Drainagen, Kampfmittelreste, exakter Leitungsverlauf, aktuelle Kartierungen zu Artenvorkommen etc. liegen nicht vor.

6.11.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen ergeben sich grundsätzlich für alle Schutzgüter, bis auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter. Erhebliche Auswirkungen beschränken sich auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild und Tiere/Pflanzen/Lebensräume.

Schutzgut	Auswirkungen	vorgesehene Überwachung der Auswirkungen
Mensch	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, Ein Verkehrsgutachten hat aufgezeigt, dass unter Berücksichtigung der Verbreiterung der Verkehrsfläche (Aufstellbereich mind. 4,75 m) keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung der festgesetzten Grünordnerischen Maßnahmen, Pflanzpflichten und Grundflächenzahl
Tiere/Pflanzen	erheblichen Auswirkungen zu erwarten	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung der festgesetzten Grünordnerischen Maßnahmen, Pflanzpflichten und Grundflächenzahl, Überprüfung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, ggf. ökologische Baubegleitung
Boden	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung der festgesetzten Grünordnerischen Maßnahmen, Pflanzpflichten und Grundflächenzahl
Wasser	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	ggf. Überprüfung des Wasserabflusses bei Starkregenereignissen, Überprüfung der Entwässerung auf Funktion und Abfluss, Überprüfung der Einhaltung wasserfachrechtlichen Anforderungen
Klima/Luft	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	s.v.
Landschafts- und Ortsbild	erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Überprüfung des Anwuchserfolges der festgesetzten Randeingrünung, ggf. Nachpflanzung oder Ergänzung der erforderlichen Maßnahmen

Kultur- und sonstige Sachgüter	erheblichen Auswirkungen nicht vollständig auszuschließen	-
---------------------------------------	---	---

Die Überwachung erfolgt nach verbindlicher Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung der Stadt sowie die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Gemeinden haben nach § 4c BauGB (Monitoring) die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um so nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen nach Durchführung des Monitorings zu ergreifen. Die Gemeinden sind als Träger des Bauleitplanverfahrens (kommunale Planungshoheit) zuständig.

Die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden sind verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren. Demnach können die Gemeinden die Informationen der Behörden nach § 4c Satz 2 BauGB und § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

6.12 Zusammenfassung

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

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Industriegebiet dargestellt.

Zur Erschließung des ca. 3,6 ha großen Planungsgebietes kann an die vorhandenen Erschließungseinheiten der Stadt Mitterteich mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen angeknüpft werden. Hierbei kann gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungs- und technische Infrastrukturen direkt angeknüpft werden.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich kann durch das Ökokonto der Stadt Mitterteich, auf Flächen der Gemeinde Brand, im Landkreis Wunsiedel umgesetzt werden.

Das beauftragte Verkehrsgutachten hat aufgezeigt, dass bei einer Verbreiterung der Verkehrsfläche (auf mind. 4,75 m bei einer Länge von 17 m), mögliche Auswirkungen auf die benachbarten Knotenpunkte auszuschließen sind. Grundsätzlich werden sich Auswirkungen für alle Schutzgüter ergeben.

Eine schalltechnische Untersuchung ergab, dass sich keine negativen Auswirkungen durch die Bauleitplanung auf den nächstgelegenen Immissionsort ergeben werden.

Die Tier- und Pflanzenwelt wurde in Übersichtsbegehungen und auf Basis vorhandener Daten beurteilt. Auswirkungen sind durch die Veränderung der Lebensraumsituation zu erwarten. Die zu erwartende Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und biologische Vielfalt aufweist (Intensivgrünland) und durch die Lage angrenzend an Industrie-, Gewerbe- und landwirtschaftliche Flächen bereits nicht unwesentlich anthropogen beeinflusst ist.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nach derzeitigem Kenntnisstand nicht grundsätzlich entgegen.

Unvermeidbar sind bei der Entwicklung des Industriegebiets Bodenbeseitigungen sowie umfangreiche Bodenversiegelungen durch Erschließung und Überbauung. Auswirkungen auf das unmittelbare örtliche Klima sind nicht auszuschließen, im weiteren Umfeld sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Bei Beachtung der anerkannten Regeln der Technik sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser nicht zu erwarten.

Eine nachhaltige Auswirkung auf das örtliche Landschaftsbild ist zu erwarten. Eine Minimierung erfolgt durch entsprechende Festsetzungen zu Gebäudehöhen, zu Werbeanlagen, überbaubare Grundstücksflächen, einer privaten Grünfläche, Mindest- sowie einer Randeingrünung.

6.13 Quellenangaben

- **BayernAtlas Plus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2021
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020**
- **Regionalplan Region 6 Oberpfalz Nord**

Anlage:

- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Industriegebiet „Birkigt – Lüstäcker“ in der Stadt Mitterteich, GEO.VER.S.UM, vom 10.11.2025
- Sickertest Mitterteich, Flur-Nr. 1020, Gemarkung Großensterz, Stellungnahme/ Auswertung der Schurfversickerungen am 20.10.2025, Piewak & Partner GmbH
- Schalltechnische Überprüfung Bebauungsplan Industriegebiet „Birkigt – Lüstäcker“ in der Stadt Mitterteich – Kurzstellungnahme – GEO.VER.S.UM, vom 19.03.2025