



Stadt Tirschenreuth

36. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan „GI- und GE-Flächen im Stadtsüden“

Teil E1 - Begründung

von Teil A - E Vorentwurf

Fassung vom 15.05.2023



Erarbeitet für die Stadt Tirschenreuth von:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Ausgangssituation.....	3
2.1	Lage im Raum.....	3
2.2	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	4
2.3	Planerische Ausgangslage Landes- und Regionalplanung	6
2.4	Rechtliche Ausgangslage	9
2.5	Restriktionen für die verbindliche Bauleitplanung	11
3	Ziele der Planung.....	11
3.1	Bedarf	11
3.2	Ziele	11
3.3	Standortvarianten.....	11
4	Inhalt der Planung.....	12
4.1	Änderungsbereich.....	12
4.2	Künftige Darstellung.....	12
4.3	Erschließung	12
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	13
6	Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	13
7	Eingriffsregelung	14
7.1	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Kompensationsflächen-.....	14
8	Umweltbericht	14
9	Anlagen.....	14
9.1	Prüfung von Standortalternativen	14

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Tirschenreuth plant im Süden des Stadtgebietes die Ausweisung eines neuen Industriegebietes im Bereich Engelmanholz und im Süden und Osten des Engelmannteichs sowie eines neuen Gewerbegebiets östlich der Äußeren Regensburger Straße und nördlich der Bärnauer Straße / St2173.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beschlossen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Südlich und östlich des Engelmannteichs“, der die Teilfläche des GI einnimmt, wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Ein wichtiger Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Prüfung möglicher Standortalternativen. Es wurde unter Berücksichtigung der Gebote des Landesentwicklungsprogramms eine Prüfung von Standortalternativen durchgeführt. Diese erfolgte anhand unterschiedlicher Kriterien und anschließender Bewertung und ist als Anlage 8.1 der Begründung beigelegt.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Raum

Der räumliche Bereich der FNP-Änderung befindet sich im Süden des Stadtgebietes von Tirschenreuth - an der Bundesstraße 15 und an der Äußeren Regensburger Straße. Die künftige GI-Fläche schließt im Nord-Osten und im Süd-Osten an die Bundesstraße B 15 an. Im Nord-Westen des künftigen GI befindet sich ein langer Damm auf der Trasse der ehemaligen Vizinalbahn (Vizinalbahnradweg) und dahinter der Engelmannteich. Weiter westlich befindet sich das renaturierte Moorgebiet. Im Süd-Osten schließt hinter der Bundesstraße B15 landwirtschaftliche Fläche - im Südwesten und Westen die Waldfläche des Engelmanholzes an.

Die künftige GE-Fläche schließt im Westen an die Äußere Regensburger Straße und im Süden an die Bärnauer Straße / St2173 an. Nördlich der geplanten GE-Fläche stellt der rechtswirksame FNP ein Sondergebiet Einzelhandel (Möbelhaus) dar. Im Osten schließen Flächen für die Landwirtschaft an.

Die Flächen befinden sich außerhalb des Stadtgebiets, so dass keine immissionschutzrechtlichen Konflikte mit schützenswerter Wohnbebauung zu erwarten sind. Dennoch sind sie als stadtnah einzustufen, wodurch der Standort Tirschenreuth als Arbeits- und Wohnort gestärkt wird.

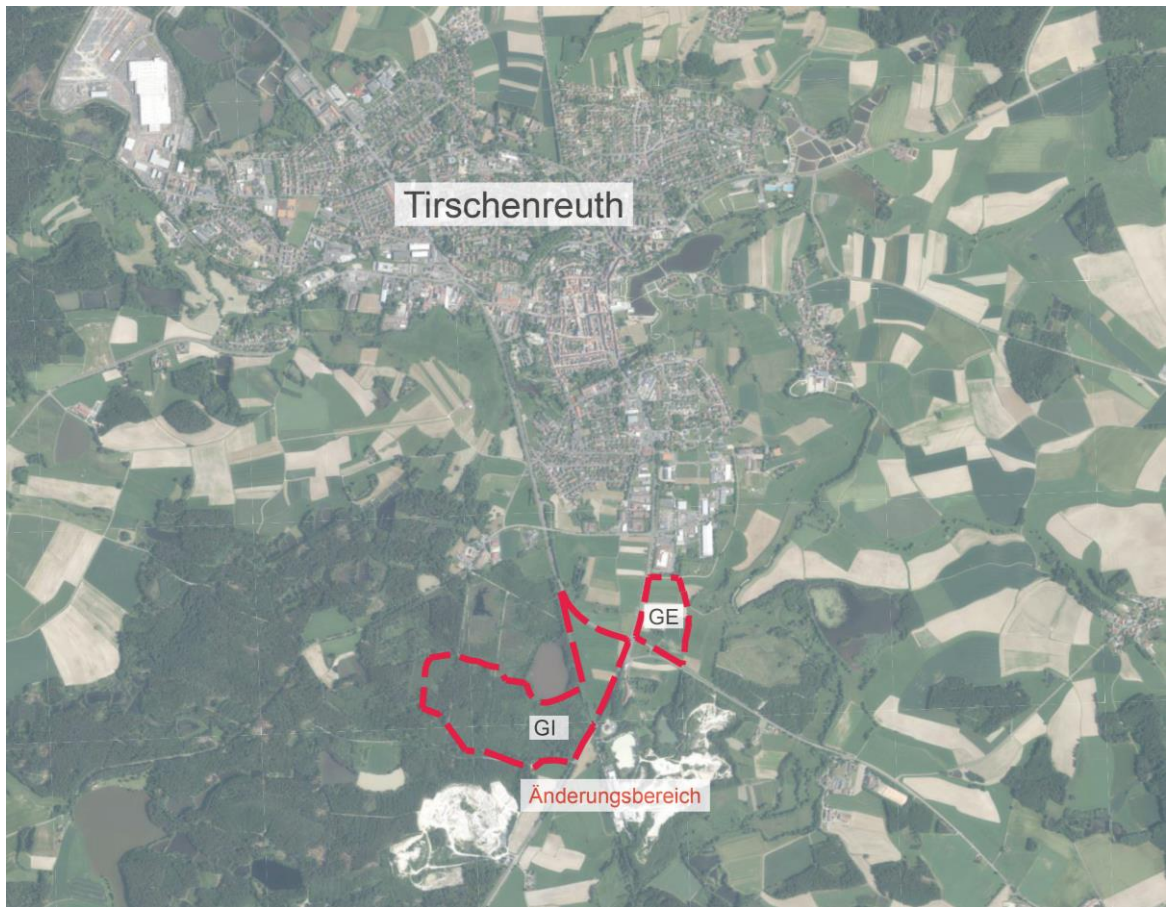


Abbildung 1: Luftbild mit Änderungsbereich, ohne Maßstab (Quelle: Bayernatlas)

2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1 Stadtbild / Landschaftsbild

In beiden künftigen Flächen (GI und GE) befinden sich keine Gebäude oder städtebauliche Strukturen. Somit sind auch keine baulichen Nutzungen vorhanden. Die künftige GE-Fläche grenzt im Norden an bestehende Siedlungsstrukturen der Stadt Tirschenreuth an.

Das Gesamtareal der künftigen GI-Fläche wird von der Trasse der ehemaligen Vizinalbahn mit darauf laufenden Vizinalbahnradweg annähernd in Nord-Süd-Richtung durchschnitten. Der kleinere östliche Teil mit dreiecksförmigem Zuschnitt ist größtenteils landwirtschaftliche Nutzfläche mit einem kleinflächigen Gehölzbestand im Süden. Die Topographie ist in dieser Teilfläche als annähernd eben zu betrachten.

Der großflächigere Teil der GI-Fläche westlich des Vizinalbahnradwegs ist größtenteils mit Wald bestanden. In den Wald eingebettet und in den Uferbereichen des Engelmannteichs befinden sich Niedermoorstandorte. Der Waldbereich ist von bestehenden Wald- bzw. Wanderwegen durchzogen. Die Topographie ist in dieser Teilfläche relativ bewegt, fällt aber im Generalgefälle von Süden nach Norden hin zum Engelmannteich ab.

In der künftigen GE-Fläche befinden sich derzeit zwei kleinflächige Gehölzbestände. Die restlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die Topographie ist hier als annähernd eben zu betrachten.

2.2.2 Oberflächengewässer / Grundwasser

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich bzw. nördlich der künftigen GI-Fläche befindet sich der Engelmannteich.

Auszug aus dem geotechnischem Gutachten "Tirschenreuth, Gewerbegebiet Fa. Ziegler" von PIEWAK & PARTNER GmbH, Bayreuth vom 30.09.2021 für den Bereich der künftigen GI-Fläche (Anlage 8.3):

"Grundwasser wurde im Untersuchungsgebiet in den Aufschlüssen teilweise in geringer Tiefe angetroffen. Insbesondere in den Bereichen, in denen ein größerer Geländeabtrag oder Aufbau stattfinden soll, wird der Grundwasserspiegel voraussichtlich deutlich verändert werden.

Die in den Aufschlüssen angetroffenen Böden und Gesteine sind mittel bis sehr gering wasserdurchlässig."

Zum Thema "Grundwasser" wurde vom IB Piewak und Partner, Bayreuth, zusätzlich ein "Konzept für den Umgang mit dem oberflächennahen Grundwasser, Stand: 23.05.2023" erarbeitet. Dieses liegt als Anlage der Begründung des Bebauungsplans bei. Für Informationen zum Thema Grundwasser wird auf dieses Konzept verwiesen.

2.2.3 Denkmalpflege / Archäologie

Im Bereich der FNP-Änderung sind weder Bau- noch Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Mit deutlichen Abstand von ca. 150 - 200 m befindet sich östlich der geplante GE-Fläche eine Bodendenkmalfläche: "Spätpaläolithische Freilandstation" (Aktenummer D-3-6140-0026).

Archäologische Funde oder Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sollten im Rahmen von Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Tirschenreuth anzuzeigen und die Fundstelle zu sichern.

2.2.4 Altlasten / Bodenbelastung

Auszug aus dem geotechnischem Gutachten "Tirschenreuth, Gewerbegebiet Fa. Ziegler" von PIEWAK & PARTNER GmbH, Bayreuth vom 30.09.2021 für den Bereich der künftigen GI-Fläche (Anlage 8.3):

"Die Stadt Tirschenreuth plant ein größeres Gewerbegebiet (Industriegebiet) südlich von Tirschenreuth mit einer Fläche von ca. 35 ha. Die Piewak & Partner GmbH wurde beauftragt, die erforderlichen Aufschlüsse auszuführen und ein geotechnisches Gutachten für das Bauvorhaben zu erstellen.

Zur Erkundung des Untergrundes kamen insgesamt 11 Rammkernsondierungen, ein Baggerschurf, 9 Rammsondierungen mit der leichten Rammsonde, vier Rammsondierungen mit der schweren Rammsonde sowie zwei Sickerversuche im Baggerschurf zur Ausführung. Die geplanten Ansatzpunkte der Aufschlüsse sind teilweise nur beschränkt bzw. nicht zugänglich.

(...) Es wurden zwei Proben nach LAGA und DepV laborchemisch untersucht.^[1] In den Baugruben stehen sehr feuchtigkeitsempfindliche Materialien an. Diese müssen vor Feuchtigkeit geschützt werden.

Die nach Abfallrecht laborchemisch analysierten Proben sind als unbelastet einzustufen (Einbauklasse Z0, Deponieklasse DK0)."

Für den Bereich der künftigen GE-Fläche liegt kein Bodengutachten vor. Altlasten sind hier jedoch nicht bekannt.

2.3 Planerische Ausgangslage Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020 mit Teilfortschreibung 2022)

Die Stadt Tirschenreuth liegt als Mittelzentrum im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Die nächstliegenden Oberzentren sind Waldsassen im Norden, Marktrechwitz im Nord-Westen und Weiden in der Oberpfalz im Süden.

Gemäß dem Ziel nach Ziffer 1.1.1 *Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen* sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. Zudem gilt der Grundsatz nach Ziffer 1.1.1, dass hierfür insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden sollen.

Gemäß dem Grundsatz nach Ziffer 1.2.2 *Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden* soll die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen genutzt werden.

→ Für mehr Chancengerechtigkeit soll in allen Teilräumen ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen geschaffen werden. Mit der Ausweisung einer zusätzlichen Fläche für ein Industrie- und Gewerbegebiet wird Raum für die Entwicklung eines neuen Wirtschaftsstandortes geschaffen. In der Stadt Tirschenreuth, die im Landesentwicklungsprogramm als allgemein ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert wird, wird somit ein zusätzliches Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen ermöglicht.

Gemäß dem Ziel unter Ziffer 3.3 *Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot* sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.
- Das im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplans geplante Gewerbegebiet im Norden grenzt direkt an ein Sondergebiet an und ist somit an den bestehenden Siedlungsbereich angebunden. Das Industriegebiet im Süd-Westen des Änderungsbereiches ist nicht unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich angebunden. Dem Anbindegebot wird somit an diese Stelle nicht entsprochen. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme von diesem Gebot werden je-

doch sowohl bei der Größe des Betriebes als auch aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen erfüllt.

Gemäß dem Grundsatz unter Ziffer 4.4 *Radverkehr* soll das Radwegenetz erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden.

→ Der durch den Änderungsbereich verlaufende Vizinalbahn-Radweg, der eine durchgängige Verbindung zwischen Tirschenreuth und Bärnau im Süd-Osten bzw. Wiesau im Nord-Westen darstellt, wird zum einen erhalten und zum anderen naturnah am westlichen Rand des Änderungsbereiches herumgeführt

Gemäß dem Ziel unter Ziffer 7.2.1 *Schutz des Wassers* soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

→ Um einen vertieften Einblick in die hydrogeologische Standortsituation zu bekommen wurden sieben flache und sieben tiefe Grundwassermessstellen errichtet. Die Auswertungsergebnisse der Grundwassermessstellen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt - siehe hierzu Fachgutachten PIEWAK & PARTNER GmbH, Bayreuth.

Innenentwicklung und Anbindegebot

Gemäß Pkt. 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020 mit Teilfortschreibung 2022) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Aufgrund der großflächigen Ausdehnung der geplanten Produktionsstätten und der lediglich in geringem Umfang zur Verfügung stehenden Potenzialflächen, können Standorte der Innenentwicklung bei der weiterführenden Betrachtung ausgeschlossen werden.

Nach Pkt. 3.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020 mit Teilfortschreibung 2022) ist weiterhin das Anbindegebot zu berücksichtigen, um eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur zu vermeiden. Hierfür sind allerdings Ausnahmen vorgesehen. So sieht Spiegelstrich Nr. 5 eine Ausnahme für großflächige produzierende Betriebe mit einer Mindestgröße von 3 ha die aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden können vor. Mit einer geplanten Fläche von rund 36 ha für das künftige Industriegebiet (GI) sind die Ausnahmevoraussetzungen gegeben. Somit sind auch aus Gesichtspunkten der Raumordnung Alternativen im gesamten Stadtgebiet denkbar und zu berücksichtigen.

Die künftige GE-Fläche grenzt im Norden auf ganzer Breite an bestehende, großflächige Siedlungsstrukturen der Stadt Tirschenreuth an und ist somit als angebunden zu betrachten.

Regionalplan 06 – Oberpfalz-Nord

Die Stadt Tirschenreuth ist raumordnerisch der Region 06 „Oberpfalz-Nord“ zugeordnet. Dabei wird Tirschenreuth als Mittelzentrum definiert.

Entsprechend dem Kapitel B IV Wirtschaft werden unter Ziffer 1.11 ist unter anderem folgendes teilräumliches Erfordernis zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Wettbewerbsfähigkeit im Landkreis Tirschenreuth von höchster Bedeutung:

- Stärkung und Erweiterung der Ansiedlung von Gewerbeflächen an den bedeutenden Verkehrsachsen durch die Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten und die Berücksichtigung/Stärkung des Güterverkehrszentrums (GVZ) Wiesau und dessen Kooperation mit dem künftigen GVZ Weiherhammer

Teilbereiche östlich der ehemaligen Bahntrasse überlagern im Regionalplan das Vorranggebiet KA 03/1 für Kaolinabbau.

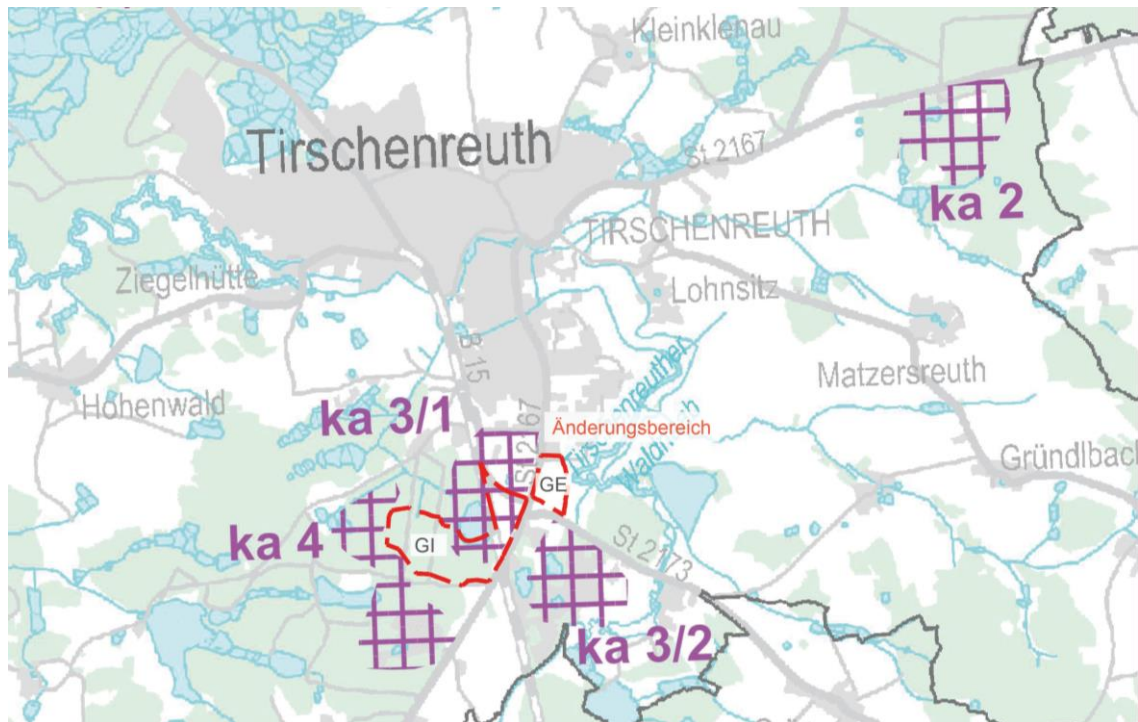


Abbildung 2: Kartenausschnitt Regionalplan - Siedlung und Versorgung, Stand Juni 2018 mit Darstellung des Änderungsbereichs

Für das Kapitel B IV 2.1 "Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen" läuft derzeit ein Fortschreibungsverfahren. Im Rahmen des Verfahrens sollen auch die Konflikte bzw. Überlagerungen mit dem Bereich der FNP-Änderung gelöst werden. So sieht der Regionalplan-Fortschreibungsentwurf vor, Flächen aus dem Vorranggebiet KA 03/1 herauszunehmen und im Gegenzug sollen zur Kompensation Flächen im Bereich KA 04 hinzukommen. Um die Abbauwürdigkeit der neu hinzukommenden Flächen nachweisen zu können, wurden an vier Stellen Probebohrungen durchgeführt. Eine ausreichende Abbauwürdigkeit der neuen Flächen ist Voraussetzung für die Regionalplan-Änderung. Die Bohrungen werden vom Landesamt f. Umwelt begleitet. Von Seiten der lokalen Abbaubetreiber der bestehenden Grube wurden in den Jahren 2002 - 2004 bereits Erkundungsbohrungen durchgeführt. Die ersten Ergebnisse deuten auf eine ausreichende Abbauwürdigkeit hin. Eine Beurteilung durch das Landesamt f. Umwelt erfolgt im weiteren Verfahren.

2.4 Rechtliche Ausgangslage

2.4.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Für die Stadt Tirschenreuth liegt in der Fassung vom April 1993 ein mit der Bekanntmachung am 19.03.1998 rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) vor.

Dieser stellt im Bereich der künftigen GI-Fläche folgendes dar:

- landwirtschaftliche Fläche (im Nordosten des künftigen GI)
- Waldfläche (westlich und südlich der landwirtschaftlichen Fläche)
- feuchte / nasse Standorte vorhanden (südlich des Engelmannteichs)
- Vorrangflächen für die Abgrabung und Gewinnung von Bodenschätzen (Kaolin)
- Flächen für die Forstwirtschaft -> Straßenschutz (SSW) / Nah- (En) und Stadtrand - (ES) Erholung mit Intensivstufe II / Immissionsschutz
- Starkstromleitung mit Schutzstreifen (im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche)
- Hauptwanderwege

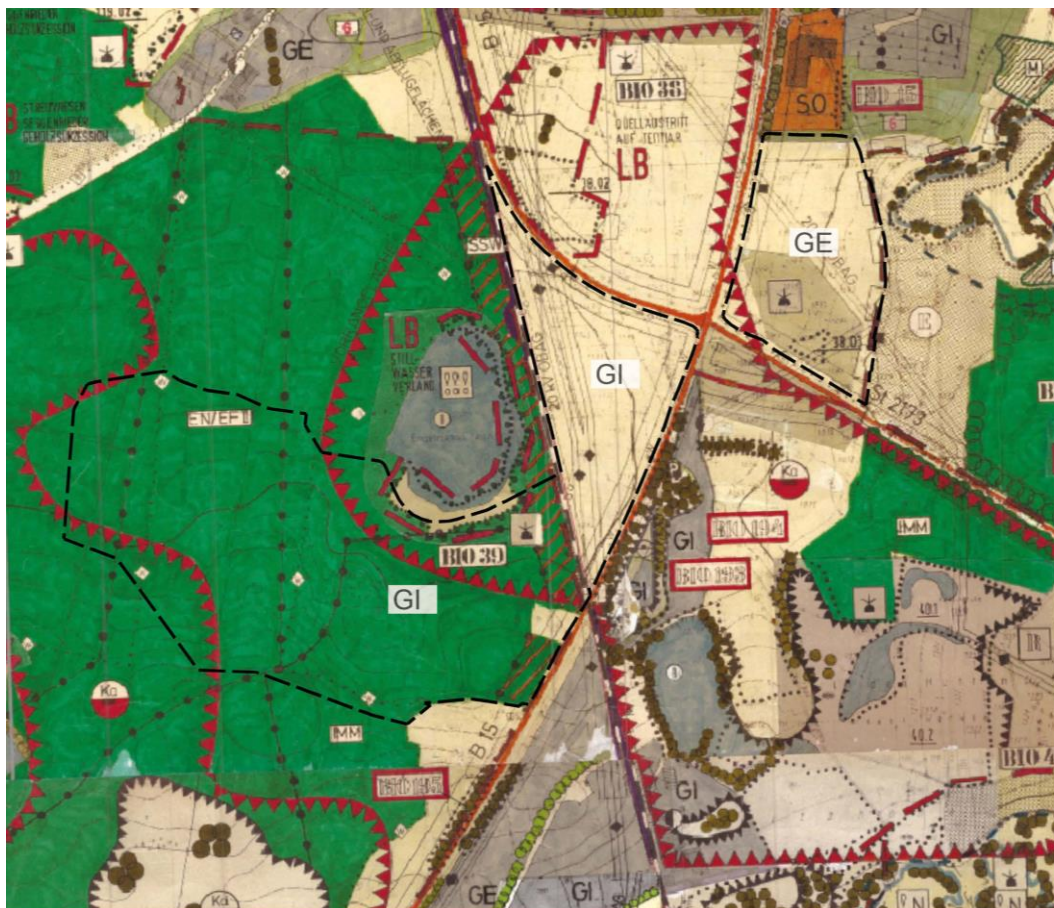


Abbildung 3: Darstellung Änderungsbereich der 36. Änderung im bestehenden FNP (schwarze Strichellinie)

In der künftigen GE-Fläche im Nord-Osten stellt der rechtswirksame FNP mit integriertem Landschaftsplan folgendes dar:

- landwirtschaftliche Fläche

- feuchte und nasse Standorte
- Vorrangflächen für die Abgrabung und Gewinnung von Bodenschätzen (Kaolin) (in einem kleinen Teilbereich im Süd-Westen)
- Starkstromleitung mit Schutzstreifen (im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche)
- Biotop "38.03" - in der Biotopkartierung im Bayernatlas aber nicht dargestellt

2.4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Bereich der gegenständlichen FNP-Änderung existieren keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2.4.3 Naturschutz

Auszug aus der Standortalternativenprüfung (Anlage 8.1):

"Kleinflächig sind im Bereich der künftigen GI-Fläche Bereiche hohem Raumwiderstand vorhanden. Diese resultieren im Wesentlichen aus den Ergebnissen der Moorbodenkarte, die für Teilbereiche im Westen des Geltungsbereiches Niedermoorstandorte ausweist. Bohrungen im Zuge der Baugrunduntersuchungen (IB Piewak & Partner, 2021) ergaben in diesen Bereichen jedoch keine Hinweise auf Moorbodenstandorte. Bei der Darstellungen der Moorbodenkarte ist in diesem Zusammenhang auch die Maßstäblichkeit der Moorbodenkarte von 1 : 25.000 zu berücksichtigen. (...) Teilbereiche der Waldflächen westlich der B15 weisen besondere Schutzfunktionen (Erholungsfunktion Stufe II, Klimaschutz) auf und sind ebenfalls mit mittlerer Empfindlichkeit bewertet. Die restlichen Bereiche weisen eine geringe Empfindlichkeit auf."

2.4.4 Schutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet oder Landschaftsschutzgebiet.

Im Änderungsbereich befindet sich in der Teilfläche GE lt. rechtswirksamen FNP das Biotop "38.03". Dieses ist aber in der Biotopkartierung im Bayernatlas nicht dargestellt. Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope im Änderungsbereich.

Ein Teilbereich der künftigen GI-Fläche befindet sich im Wildkorridor der Ziel- und Leitart Luchs.

Im Änderungsbereich befinden sich keine Ökokonto-Flächen. Direkt süd-östlich an das künftige GE schließt die Ökokonto-Fläche 149356 an. Im Nord-Osten grenzt die Ökokonto-Fläche 132848 an.

2.4.5 Wasserschutz / Oberflächengewässer

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet.

Die künftige GI-Fläche befindet sich in Teilen in einem wassersensiblen Bereich. Dessen Abgrenzung ist laut Bayernatlas nicht möglich. Der ganze Themenkomplex "Grundwasser / Umgang mit dem Mooregebiet" wird im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren sehr detailliert betrachtet - siehe hierzu Informationen dort.

Die künftige GE-Fläche grenzt im Osten an einen wassersensiblen Bereich an.

2.4.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Tirschenreuth.

2.5 Restriktionen für die verbindliche Bauleiplanung.

Für den Teilbereich der künftigen GI-Fläche wird ein Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt. Sich ergebende Restriktionen werden dort berücksichtigt. Im Rahmen der Regionalplan-Fortschreibung sind Kaolin-Abbau-Flächen aus dem Vorranggebiet KA 03/1 im Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung herauszunehmen und im Gegenzug zur Kompensation Flächen im Bereich KA 04 hinzuzufügen.

Für die GE-Fläche sind keine wesentlichen Restriktionen für die verbindliche Bauleitplanung erkennbar.

3 Ziele der Planung

3.1 Bedarf

In der Stadt Tirschenreuth sind aktuell noch 4,15 ha Gewerbefläche frei. Davon befinden sich nur 1,52 ha im Eigentum der Stadt. Diese Flächen sind zudem sehr kleinteilig und unzusammenhängend verteilt, so dass eine eventuelle Nachfrage für eine größere zusammenhängende Fläche derzeit nicht erfüllt werden könnte. Größere, zusammenhängende Gewerbe-, und Industrieflächen sind im gesamten Stadtgebiet nicht mehr vorhanden. Hieraus ergibt sich ein Bedarf für Neuausweisung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet, möglichst in verkehrlich gut angebotenen Lagen.

Die Stadt Tirschenreuth ist durch die Planung bestrebt, größeren Betrieben die Ansiedlung im Stadtgebiet zu ermöglichen.

3.2 Ziele

Mit dem gegenständlichen Verfahren werden folgende Planungsziele verfolgt:

1. geordnete städtebauliche Entwicklung im Planungsbereich
2. Schaffung der Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben
3. Beitrag zur Sicherung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes der Stadt Tirschenreuth
4. Einbindung der Bauflächen in die umgebenden Grünstrukturen
5. Erhalt des überregional bedeutenden Vizinalbahn-Radweges

3.3 Standortvarianten

Im Vorfeld des gegenständlichen Verfahrens wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt (Anlage 8.1). Hierbei stellte sich die künftige GI-Fläche als geeig-

netzte Potenzialfläche heraus. Für detaillierte Informationen wird auf die Standortalternativenprüfung (Anlage 8.1) verwiesen.

4 Inhalt der Planung

4.1 Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich ist in der Planzeichnung mit seinem zwei räumlichen Teilbereichen abgegrenzt.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 43,6 ha. Davon weist das geplante GI ca. 36,0 ha und das geplante GE ca. 7,6 ha auf.

4.2 Künftige Darstellung

Im Bereich der künftigen GI-Fläche wird folgendes dargestellt:

- Industrie-Baufläche (GI) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- Grünflächen (Gesamtfläche ca. 5,5 ha) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
- Neupflanzung von Laubbäumen, Alleen bzw. Bestand Landschafts- und Siedlungsbild prägend
- Hauptwanderwege

Die noch vorhandenen Starkstromleitungen sollen zurückgebaut bzw. unterirdisch verlegt werden. Somit werden diese nicht mehr dargestellt. Schutzstreifen sind nicht mehr zu beachten.

Im Bereich der künftigen GE-Fläche wird folgendes dargestellt:

- gewerbliche Baufläche (GE) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- Ortsrandeingrünung nach Osten

Die ehemalige Starkstromleitung ist nicht mehr vorhanden. Somit wird diese nicht mehr dargestellt. Ein Schutzstreifen ist nicht mehr zu beachten.

4.3 Erschließung

Verkehrerschließung:

Die künftige GI-Fläche schließt im Nord-Osten und im Süd-Osten an die Bundesstraße B15 an und kann von dieser verkehrlich erschlossen werden. Im Zuge des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wurde die konkrete Erschließung der künftigen GI-Fläche mit dem Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach abgestimmt. Grundlage hierzu bildet eine Verkehrsuntersuchung der PB Consult GmbH, Nürnberg vom April 2022. Auf dieser Grundlage wurden vom IB Zwick, Weiden Vorschläge für die Knotenpunkte erarbeitet. Ein wesentliches Ergebnis ist, dass die Kreuzung B15 / Äußere Regensburger Straße / Bärnauer Straße / St2173 zu einem Kreisverkehr umgebaut werden soll um leistungsfähiger zu werden. Im Bebauungsplanverfahren wird dieser Kreisverkehr aufgenommen.

In der künftigen GI-Fläche verläuft annähernd in Nord-Süd-Richtung der durchgängige Radweg auf der ehemaligen Vizinalbahntrasse. Dieser soll auch künftig durch

die GI-Fläche geführt werden, so dass die überregionale Radwegeverbindung erhalten bleibt.

Die künftige GE-Fläche schließt im Westen an die Äußere Regensburger Straße und im Süden an die Bärnauer Straße / St2173 an und kann von diesen Hauptverkehrsstraßen erschlossen werden.

Schmutzwasserentwässerung

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über bestehende öffentliche Schmutzwasser-Kanäle in die Kläranlage der Stadt Tirschenreuth.

Niederschlagswasserentwässerung

Der ganze Themenkomplex "Niederschlagswasserentwässerung" wird im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren sehr detailliert betrachtet - siehe hierzu Informationen dort.

Sonstige Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität, Telekommunikation und Wasser ist durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze möglich. Die Abfallentsorgung erfolgt über die vom Landkreis Tirschenreuth beauftragten Entsorgungsunternehmen.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit dem gegenständlichen Verfahren werden folgende Planungsziele verfolgt:

1. geordnete städtebauliche Entwicklung im Planungsbereich
2. Schaffung der Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben
3. Beitrag zur Sicherung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes der Stadt Tirschenreuth
4. Einbindung der Bauflächen in die umgebenden Grünstrukturen
5. Erhalt des überregional bedeutenden Vizinalbahn-Radweges
6. Verlust von landwirtschaftlichen Flächen
7. Verlust von Wald- und Gehölzflächen
8. Veränderung des Verlaufs von Hauptwanderwegen

6 Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

Zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung werden in der Bauleitplanung die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Darin ist für Gewerbegebiete ein Orientierungswert für tags von 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) festgelegt. Für Industriegebiete sind die Werte abhängig von einer evtl. Gliederung nach § 1 Abs. 4 u. 9 BauNVO. Dies ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Für die künftige GI- und die GE-Fläche sind die Anbauverbotszonen an klassifizierten Straßen zu berücksichtigen.

7 Eingriffsregelung

7.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Kompensationsflächen-

Eine bauplanungsrechtliche Eingriffsermittlung wird auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Grundlage ist der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021). Insgesamt liegt ein Ausgleichsbedarf von 1.021.238 Wertpunkten vor. Die Ausgleichsflächen liegen innerhalb des Stadtgebietes von Tirschenreuth und befinden sich im Eigentum der Stadt. Einige der Kompensationsflächen können multifunktional verwendet werden. So können neben dem bauplanungsrechtlichen Ausgleichsbedarf auch waldrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aus dem Artenschutz (sogenannte CEF-Maßnahmen) auf den Kompensationsflächen umgesetzt werden.

8 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Eine detaillierte Ausarbeitung der Umweltprüfung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

9 Anlagen

9.1 Prüfung von Standortalternativen