



Zusammenfassende Erklärung gem. §10a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes am südöstlichen Ortsrand der Stadt Mitterteich, umfasst den gesamten Geltungsbereich und ersetzt den Ursprungsbebauungsplan vollumfänglich.

Da der Hauptteil der Festsetzungen und der Begründung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen wurde und die Planinhalte weitestgehend auf dem bisherigen Konzeptentwurf basieren, wird vorliegend nur auf die Änderungen und die im Verfahren dazu vorgebrachten Stellungnahmen Bezug genommen und auf die zusammenfassende Erklärung des Ursprungsbebauungsplanes ausdrücklich verwiesen.

Die 1. Änderung umfasst, neben redaktionellen Klarstellungen und inhaltlich Anpassungen an das bestehende rechtliche Vorgeben (BauGB / Abstandsflächen nach BayBO / Freistellungsverfahren etc.), Ergänzungen bezüglich des geänderten Bedarfes und bestehender Nachfrage.

Neben der Zulässigkeit zur Errichtung einer Tankstelle wurde zur besseren Anbindung der Grundstücksflächen und für eine mögliche Erweiterung, die bisherige Erschließung um eine Wendemöglichkeit im Südwesten des Geltungsbereiches ergänzt. Bezüglich der Ermittlung der Abstandsflächen wurde die bisherige Festsetzung modifiziert und auf die Regelungen der bayerischen Bauordnung, mit Bezugspunkt auf das natürliche Gelände angeglichen. Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der Abstandsflächenregel von 0,2 H im Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

Darüber hinaus wurde die schalltechnische Verträglichkeit gegenüber angrenzenden Nutzungen durch die Aufnahme von Emissionskontingente und richtungsabhängige Zusatzkontingente festgesetzt. Eine Verschlechterung der bisherigen Regelung für die bereits bebauten Grundstück, auch hinsichtlich angemessener Erweiterungsoptionen im Geltungsbereich, ist damit nicht verbunden.

Die Ausweisung zusätzlicher Erschließungsflächen (Wendehammer) bei Verringerung des Grünflächenanteils erforderte die Überarbeitung der Ausgleichsbilanzierung und damit die Anpassung des benötigten Ausgleichsumfanges auf externer Ökokontofläche der Stadt Mitterteich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher hat der Stadtrat alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abgewogen. Die zusätzlichen Umweltauswirkungen werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Belang	Art der Berücksichtigung / Auswahlgründe
1. <u>Umweltbelange</u>	
Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Eingrünung: An westlicher Geltungsbereichsgrenze reduziert durch angepasste Erschließung für ggf. spätere Erweiterung Nutzungen: Bebauungsplanes ermöglicht gegenüber dem bisher wirksamen Bebauungsplan auch das Errichten von Tankstellen. Immissionsschutz: bzgl. schalltechnischer Auswirkungen auf die nächstgelegenen, schutzwürdigen Nutzungen Schall-Kontingentierung festgesetzt Überflutung: Ergänzungen der Hinweise bezüglich „Oberflächenabfluss und Sturzfluten“ (HiOS) Ansonsten keine Änderung zum Ursprungsbebauungsplan

Immissionsschutz:	bzgl. schalltechnischer Auswirkungen auf die nächstgelegenen, schutzwürdigen Nutzungen Schall-Kontingentierung festgesetzt
Naherholung	keine Änderung zum Ursprungsbebauungsplan
Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Externe Ausgleichsflächen	Kompensation zusätzlicher Eingriffe (Verkehrsfläche) über externe Ausgleichsflächen / Ökokonto der Stadt Mittereich außerhalb des Gemeindegebiets.
Artenschutz, Biotopverbund, Lebensraum	Fläche, Vorbelastungen: keine Änderung zum Ursprungsbebauungsplan Geringfügige Reduzierung der westlichen Eingrünung durch angepasste Erschließung (Wendehammer) für ggf. spätere Erweiterung
Schutzgut Boden und Fläche	
Boden, Flächeninanspruchnahme	Planungsfläche: Zulässigkeit von Tankstellenbetrieb. Bei ordnungsgemäßen Betrieb sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen gegenüber bisheriger Planung zu erwarten. Geringfügige Reduzierung des Grünflächenanteils durch angepasste Erschließung (Wendehammer) für ggf. spätere Erweiterung Ansonsten keine Änderung zum Ursprungsbebauungsplan
Schutzgut Wasser	
Entwässerung, Starkregen, Versickerung / Schmutzwasser	Erhöhter Versiegelungsgrad durch erweiterte Verkehrsfläche / Wendehammer Keine wesentlichen Änderungen oder zusätzliche Beeinträchtigungen damit verbunden. Ergänzungen der Hinweise bezüglich „Oberflächenabfluss und Sturzfluten“ (HiOS)
Schutzgut Klima und Luft	
Versiegelung / Begrünung	Geringfügige Reduzierung der westlichen Eingrünung durch angepasste Erschließung (Wendehammer) für ggf. spätere Erweiterung. Ansonsten keine Änderung zum Ursprungsbebauungsplan.
Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	
Gestaltung der Ortsränder	Geringfügige Reduzierung der westlichen Eingrünung durch angepasste Erschließung (Wendehammer) für ggf. spätere Erweiterung. Ansonsten keine Änderung zum Ursprungsbebauungsplan.

Kultur- und Sachgüter	
Bodendenkmal und Baudenkmal	keine Änderung zum Ursprungsbebauungsplan.
Wechselwirkungen	keine Änderung zum Ursprungsbebauungsplan.
2. <u>Beteiligung Träger öffentlicher Belange</u>	
<u>Wasserwirtschaft</u> Potenziell überflutungsgefährdete Geländesenke auf Flurst 712/6. getroffen werden.	Schutzvorkehrungen: Geländeauffüllung sind zulässig.
<u>Immissionsschutz</u> Schalltechnische Untersuchung erforderlich, Lärmkontingentierung notwendig	Lärmgutachten wurde erstellt, Emissionskontingente wurden festgesetzt. Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastung und Betriebsumplanungen oder -erweiterungen berücksichtigt. Einverständnis der Immissionsschutzbehörde erteilt.
<u>Verkehr und Erschließung</u> bezgl. B299 und B15: - Keine direkte Zufahrt und kein Zugang - Natürliche Abfluss des Niederschlags - wassers sicherzustellen - Keine Blendwirkung durch Beleuchtungs-anlagen	Erschließung über Kreisverkehr gesichert. Separate Entwässerung der GE-Flächen vorgesehen. Hinweise bzgl. Beleuchtung ergänzt. 20 m-Anbauverbotszone in der Planzeichnung dargestellt.
<u>Ver- und Entsorgung</u> 20-kV-Freileitung > Schutzzonen Schutzstreifen der Erdgasleitung	Schutzbereiche bereits in ursprünglicher Planung berücksichtigt. 20-kV-Schutzzonen in Plan und sonstige Hinweise zu Strom- und Gasleitung aufgenommen.
3. <u>Beteiligung Öffentlichkeit</u>	
	Keine Stellungnahmen eingegangen



Stadt Mitterteich, den 18. MRZ. 2026

Stefan Grillmeier, 1. Bürgermeister