

verbindlicher bauleitplan
für das gebiet „altstadt“ –
„martin-zehendner-straße“
begründung



stadt mitterteich

landkreis tirschenreuth

regierungsbezirk oberpfalz

fassung: 08.06.2009

redaktionell ergänzt 27.07.2009

BEGRÜNDUNG

1.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	3
1.1	LAGE UND DIMENSION DES PLANUNGSGEBIETES	3
1.2	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION LANDES- UND REGIONALPLANUNG	3
1.3	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	4
1.3.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
1.4	ERFORDERNIS DER AUSWEISUNG, ZWECKBESTIMMUNG, STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG	4
1.5	KONZEPTION UND BAULICHE GESTALTUNG	5
1.6	DERZEITIGE NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN	8
1.7	VERKEHRSANBINDUNG	8
1.8	VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	8
1.8.1	WASSERVERSORGUNG / ABWASSERENTSORGUNG	8
1.8.2	LÖSCHWASSERVERSORGUNG / BRANDSCHUTZ	9
1.8.3	STROMVERSORGUNG	9
1.8.4	TELEKOMMUNIKATION	9
1.9	IMMISSIONSSCHUTZ.....	9
1.10	DENKMALSCHUTZ	9
1.11	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, BODENORDNUNG.....	9
1.12	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, GRÜNORDNUNGSPLAN	9
1.13	SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	10

Anlage: Schalltechnische Untersuchung Nr. 08.4409/1 vom 8.6.09

BEGRÜNDUNG

1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1.1 LAGE UND DIMENSION DES PLANUNGSGEBIETES

Der Planungsbereich liegt in Mitterteich im südlichen Teil der Altstadt, zwischen Martin-Zehendner-Straße und Vorstadt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen umfassen:

Mischgebiete	3.025 m ²
Geltungsbereich gesamt	3.705 m²

1.2 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die Stadt Mitterteich ist regionalplanerisch als Unterzentrum eingestuft.

Die regionale Wirtschaftsstruktur soll lt. Regionalplan so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die wirtschaftliche Leistungskraft nachhaltig gestärkt wird. Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe zu schaffen

Auf ein vermehrtes Angebot von vielseitigen, zukunftsorientierten und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen soll im Landkreis Tirschenreuth hingewirkt werden.

Im Mittelbereich sollen bevorzugt die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die aus der Öffnung der Grenze zur Tschechischen Republik sich ergebenden Impulse für eine Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft genutzt werden können.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er gemäß § 13a (1) BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (1) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird wie folgt angewendet:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren: Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 (2) Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB)
- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a (2) Satz 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/ -Maßnahmen ist daher nicht erforderlich.

1.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.3.1 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich sind die Flächen als Mischgebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 BauGB entwickelt.

1.4 ERFORDERNIS DER AUSWEISUNG, ZWECKBESTIMMUNG, STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 3 aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In einem Teilbereich der Planungsfläche besteht durch vorhandene Nutzungen und Leerstände in Verbindung mit baulichem Verfall ein städtebaulicher Mißstand. Die Planungsfläche befindet sich in Mitterteich am Rande der Altstadt. Die Stadt Mitterteich hat in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen zur städtebaulichen Förderung der Innenstadtentwicklung unternommen.

Die aktuelle Erforderlichkeit ergibt sich aus dem Umstand, dass innerhalb des Planbereichs ein Planungsvorhaben besteht und eine Genehmigung nach § 34 BauGB einen städtebaulichen Konflikt mit widerstreitenden öffentlichen und privaten Belangen auslösen könnte. Die planerischen Vorschriften der §§ 34f reichen zur Bewältigung der städtebaulichen Fragen nicht mehr aus.

Wesentlicher Bestandteil der gemeindlichen Zielvorstellung ist der Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur, die von Anordnung, Umfang und Gestaltung der vorhandenen Baukörper bestimmt ist. Die im vorbereitenden Bauleitplan und im Stadtentwicklungskonzept zugrunde gelegte Zielvorstellung einer ge-

mischten Nutzung soll im Planungsbereich durch den Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB verbindlich gesichert werden. Bei Weiterentwicklung des Planbereichs soll durch Ersatzbauten das Gesamterscheinungsbild der Straßenräume der Martin-Zehendner-Straße und der Bahnhofstraße erhalten bleiben. Zudem sind die Belange der Wasserwirtschaft und des vorbeugenden Hochwasserschutzes sowie Belange des Naturschutzes und der Landschaftsplanung innerhalb des potentiellen Überschwemmungs- und Abflussbereiches des Seibertsbaches in der weiteren städtebaulichen Entwicklung von Bedeutung.

Zur Erreichung der städtebaulichen Zielvorstellung ist es innerhalb des Planbereichs unter Berücksichtigung der Anforderungen nach § 1 Abs.6 BauGB erforderlich,

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die räumliche Ausgestaltung der Baugrenzen und der zulässigen Bebauung zu regeln.

Die räumliche Ausprägung des Geltungsbereichs entspricht dem Grundsatz einer quartiersbezogenen Planung.

Die genannte, städtebaulich begründete Situation erfordert nach Abwägung mit den Eigentumsbelangen die bauleitplanerische Sicherung und Ordnung. Die langfristigen städtebaulichen Ziele werden durch den verbindlichen Bauleitplan gesichert.

1.5 KONZEPTION UND BAULICHE GESTALTUNG

Entsprechend der vorhandenen Strukturen und der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des Stadtentwicklungskonzeptes wird der Geltungsbereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der potentiellen Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes werden Tankstellen nicht zugelassen.

Städtebauliche Einordnung:

Für den östlichen angrenzenden Abschnitt der Martin-Zehendner-Straße wird durch das Initialprojekt Nr. 9 des SEK (Stadtentwicklungskonzept) die Raumkante an der Nordseite der Straße aufgelöst. Ziel ist die räumliche Verbindung und funktionale Vernetzung des Stadtparks mit dem Bahnhofsgelände.

In der Martin-Zehendner-Straße im westlich davon gelegenen Planungsgebiet bilden die Gebäude Haus Nr. 1, 3 und 5 eine deutliche erkennbare Raumkante.



Insbesondere wirken die Gebäudehöhen raumbildend. Die Fortsetzung des städtebaulichen Prinzips erfolgt in der Bahnhofstraße als geschlossene Bauweise einer Blockrandbebauung. Hier wirkt diese Raumkante deutlich stadtbildprägender als in der Martin-Zehendner-Straße. Dennoch kann der Bereich Martin-Zehendner-Straße 1-5 als Raumabschluss der Innenstadt gesehen werden.

In der Konzeption des Bebauungsplanes ist dieser Umstand entsprechend zu berücksichtigen. Die Festsetzung von Baulinien zu den Straßenräumen und Mindestfestsetzungen zu Gebäudehöhen und zu Fassadengestaltung sind notwendig.

In der Teilfläche MI 1 ist der Ersatz bestehender Wohngebäude durch Betriebsgebäude, jedoch unter Einhaltung der Baulinie und mit einer Mindesthöhe einer zweigeschossigen Bebauung mit den Zielvorstellungen der Stadt vereinbar.

Im wesentlichen soll vor allem in der Teilfläche MI 2 und auch MI 3 die vorhandene bauliche Grundstruktur und Parzellenstruktur erhalten werden.

Für die hinterliegenden Bereiche des MI 4 sind weniger stringente Festsetzungen möglich, immissionsschutzrechtlich problematische Nutzungen waren jedoch auszuschließen.

Zur Vermeidung weiterer, städtebaulich unerwünschter Leerstände oder Betriebsaufgaben im Innenstadtbereich sind Regelungen zur Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Belange bestehender Betriebe im MI 1 notwendig. Hierzu sind bestandssichernde Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO notwendig, um einerseits die öffentlichen Belange zur Beseitigung vorhandener oder zu erwartender Mißstände durch die Ermöglichung baulicher Änderungen bzw. Nutzungsänderungen zu berücksichtigen, andererseits um die städtebauliche Ordnung und Verbesserung für die Wohnnutzungen im Quartier zu erreichen.

Hierzu erfolgt eine konkrete Festsetzung für die gewerbliche Nutzung im MI 1 unter Berücksichtigung von Immissionsrichtwerten bei angrenzenden Wohnnutzungen. Beschränkte Festsetzungen zur Wohnnutzung innerhalb des MI 1 sind zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse notwendig.

Zur Sicherung der ortsbildprägenden, straßenseitigen Blockrandbebauung im MI 2 sind Stellplätze und Garagen auszuschließen. Die notwendigen Flächen stehen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zur Verfügung.

Zur langfristigen Sicherung der Bestandsituation im Planungsbereich sind in Teilflächen höhere Grundflächenzahlen als die geltenden Obergrenzen gemäß § 17 Abs.3 zulässig. Die baulichen Anlagen sind gemäß Erhebungen zum Stadtentwicklungskonzept weitgehend vor Inkrafttreten der BauNVO entstanden.

Ergänzend erfolgt zur Bestandsicherung eine Überschreitungsregelung gem. § 17 Abs.2 BauNVO. Zur notwendigen Konkretisierung der Maße der baulichen Nutzung ist neben der Grundflächenzahl eine Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen notwendig. Aufgrund möglicher Betriebsgebäude im Mischgebiet erfolgt statt Festsetzung von Vollgeschossen eine Wandhöhenfestsetzung, im Bereich des MI 2 eine Festsetzung, die sich in Bezug auf Wandhöhe und Firsthöhen am Bestand orientiert.

Im MI 4 ist für die hinterliegenden Teilbereiche eine Höhenabstufung mit geringeren zulässigen Höhen städtebaulich notwendig.

Die Festsetzung der Baulinien und der Bauweisen dient der genannten städtebaulichen Zielvorstellungen insbesondere entlang der Straßenzüge.

Zur Berücksichtigung der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a Abs.2 Satz 1 BauGB und zu den Belangen des Naturschutzes und der Gestaltung des Ortsbildes sind grünordnerische Mindestfestsetzungen notwendig.

Die baugestalterischen Festsetzungen sind differenziert nach städtebaulich-ortsgestalterischer Bedeutung der Teilflächen gem. § 1 Abs.6 Ziffer 5 BauGB festzusetzen.

Konkrete Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung sind insbesondere in den straßenraumprägenden Teilflächen notwendig. Vorgaben zu Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände sind aufgrund der potentiellen Lage im Überschwemmungsgebiet notwendig.

Zur Vermeidung nachhaltiger Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger des Seibertsbaches sind Festsetzungen zur zulässigen Einfriedung an der Grenze zum Bachgrundstück notwendig.

1.6 DERZEITIGE NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN

Die Flächen sind bisher gemischt genutzt und zu den Straßenzügen verdichtet bebaut. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben.

1.7 VERKEHRSANBINDUNG

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der Martin-Zehendner-Straße und von der Bahnhofstraße aus.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge ist über die festgesetzten Verkehrsflächen gesichert.

1.8 VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Für die Wohnnutzung notwendige Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

1.8.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird über das bestehende Netz gesichert.

Abwasserversorgung, Abfallbeseitigung

Schmutz- und Oberflächenwasser wird über die bestehenden Leitungen entsorgt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral, die Abholung ist über die beiden Verkehrsstraßen gesichert.

1.8.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Das Wasserleitungsnetz ist ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht notwendig.

Die Feuerwehr Mitterteich ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet um den Feuerschutz zu gewährleisten. Die Hilfsfrist ist eingehalten.

Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist aufgrund der bestehenden Betriebsarten nicht anzunehmen.

1.8.3 Stromversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt von den bestehenden Straßen aus.

1.8.4 Telekommunikation

Die Telekommunikationsanschlüsse werden von den bestehenden Straßen aus bereit gestellt.

1.9 IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Ausnahme für gewerbliche Betriebe in Form von Lagerhallen und Werkstätten im MI 1 eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die in der Anlage Bestandteil der Begründung ist. Aufgrund der Ausnahmeregelung nach § 1 Abs. 10 BauNVO sind Einschränkungen der zulässigen Nutzungen in den Teilflächen MI 1 und MI 4 notwendig.

1.10 DENKMALSCHUTZ

Angaben über Bau- oder Bodendenkmäler liegen im Bereich Flur Nr. 254/2 vor. Hier besteht ein steinerner Pfeiler, die sog. Hungersäule außerhalb des Geltungsbereiches.

1.11 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, BODENORDNUNG

An vorhandene Erschließungsanlagen kann angeknüpft werden. Die Flächen befinden sich in Privateigentum.

1.12 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, GRÜNORDNUNGSPLAN

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die städtebauliche Ordnung eines bestehenden Bauquartier im Innenbereich. Ziel ist, einem Bedarf

an Investoren zur Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen gemäß landesplanerischen Vorgaben Rechnung zu tragen.

Es werden keine Grundflächen mit mehr als 20.000 m² zugelassen. Die Stadt Mitterteich führt das Verfahren nach § 13a (Innenentwicklung) BauGB durch, die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann entfallen.

Grünordnerische Festsetzungen verhindern wesentliche Änderungen der bestehenden Grünstruktur.

Angaben über Altlasten liegen derzeit nicht vor. Gemäß nachrichtlicher Übernahme aus den Flächennutzungsplan liegen große Teile des Geltungsbereiches innerhalb des Überschwemmungsbereiches des Seibertsbaches.

1.13 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

Fledermausuntersuchung:

Ein anerkannte Biologe und Fledermausspezialist hat in 2 Durchgängen das Planungsgebiet untersucht. In den Hauptgebäuden und in den Nebengebäuden konnten keine Kotspuren gefunden werden, die auf ein Sommerquartier von Fledermäusen schließen lassen. Eine Abendbeobachtung ergab ebenfalls keine Ergebnisse. Lediglich im Bereich des Gartengrundstückes Flur Nr. 829/20 konnten einige Rufzeichen einer Zwergfledermaus mit dem Bat-Detektor aufgezeichnet werden. Diese Zeichen rühren von Flugbewegungen her, nachdem in diesem teil keine überbaubare Fläche zulässig ist, sind keine unzulässigen Eingriffe zu erwarten.

Andere Arten:

Angaben über besonders oder streng geschützte Arten liegen nicht vor. Aus der Gilde der Vögel konnten nur Gartenubiquisten festgestellt werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bauleitplanverfahren somit nicht entgegen.

Anlage:
Schalltechnische Untersuchung Nr. 08.4409/1 vom 8.6.09

Planverfasser: Dipl. Ing. FH Bernhard Bartsch
Stadtplaner SRL
Landschaftsarchitekt BDLA
Pommernstraße 20
93073 Neutraubling

Neutraubling, den 27.07.2009



.....

Stadt Mitterteich
Vertreten durch
Bürgermeister Grillmeier
Kirchplatz 12
95662 Mitterteich

Mitterteich, den

.....
(Stempel / Unterschrift)

II/20-610/3

Bebauungsplan Bereich „Altstadt“ – „Martin-Zehendner Straße“
–Bebauungsplan der Innenentwicklung

SATZUNG

Aufgrund von § 10 Abs. 1 und § 13a in Verbindung mit § 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) sowie Art.23 der Gemeindordnung (GO) erlässt die Stadt Mitterteich mit Beschluss vom 27.07.2009 folgende

**Satzung
für den Bebauungsplan
Bereich „Altstadt“ – „Martin-Zehendner Straße“
–Bebauungsplan der Innenentwicklung**

§ 1

Der vom Planer Dipl.- Ing. Bernhard Bartsch, Städteplaner, Neutraubling gefertigte Bebauungsplan für das Gebiet Bereich „Altstadt“ – „Martin-Zehendner-Straße“ –Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Begründung einschließlich der schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom 27.07.2009 wird hiermit beschlossen. Dieser Bebauungsplan mit rechtverbindlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung wird ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Mitterteich den 10.08.2009

STADT
Grillmeier
Bürgermeister

