



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vorbemerkung

Die Aufstellungserfordernis des Bebauungsplanes ergibt sich aus der konkret bestehenden und dokumentierten Nachfrage insbesondere von ortsansässigen Bauinteressenten für freistehende Einzelhäuser. Die Reserve an nachgefragten potentiellen Wohnbauflächen ist am Kernort derzeit nahezu ausgeschöpft.

Die Fläche schließt in städtebaulich sinnvoller Lage an zwei bereits vorhandene Wohngebiete im Nordwesten des Ortes an. Für die Erschließung des künftigen Wohngebietes kann an deren vorhandene Infrastruktureinrichtungen angeknüpft werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist eine bodenschonende Entwicklung von Wohnbauflächen in nachgefragter Stelle im Ort. Der Fokus liegt dabei auf der konkreten Steuerung dieser städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes, um die bislang noch unbebauten Grundstücksflächen nach heutigem Kenntnisstand städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll zu erschließen und zu strukturieren.

Eine Prüfung von Alternativstandorten erfolgte auf Flächennutzungsplanebene im Parallelverfahren.

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

Im Zuge der Beteiligungen gingen von der Öffentlichkeit zahlreiche Anregungen und Bedenken ein. Insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereiches) im Bereich der Verbindung zur Wetley-Rocks-Straße wurde um die Einbeziehung der Anwohner in die Planung gebeten. Zudem wurden Bedenken bezüglich der Bedarfsanalyse, Erschließung und der entstehenden Ausbaukosten geäußert. Die textlichen Erläuterungen wurden daraufhin vertieft und der Stadtrat beschloss die Änderung des Flurstücks Nr. 1096/24 des angrenzenden Bebauungsplanes.

Das Wasserwirtschaftsamt Weiden äußerte grundsätzlich keine Bedenken und empfahl die Erschließung des Baugebietes im Trennsystem vorzunehmen. Weitere textliche Hinweise wurden, wie auch vom Landratsamt Tirschenreuth (Abt. Wasserrecht), eingearbeitet.

Das Amt für Digitalisierung bat die Stadt Mitterteich um die frühzeitige Unterrichtung neuer Straßennamen und Hausnummern, dem die Stadt nachkommen wird.

Das Landratsamt Tirschenreuth (Abt. Tiefbau/Abfallwirtschaft) gab zu bedenken, dass die Straßenbreite der neuen Erschließungsstraße ausreichend breit für die Abfallentsorgung sein sollte. Dieser Forderung entspricht die Planung.

Das Landratsamt Tirschenreuth (Abt. Untere Naturschutzbehörde) stellte den Ausgleichsfaktor von 0,35 in Frage und forderte eine Erhöhung auf 0,45. Nach intensiver Abwägung hielt die Stadt am festgelegten Faktor gemäß dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ fest.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth äußerte sich detailliert zu Festsetzungen des Bebauungsplanes, deren Änderungsvorschläge eingearbeitet wurden.

Die Bayernwerk AG Weiden regten Maßnahmen für Ihre Infrastrukturanlagen an. Diese Anregungen flossen in die Planung ein und werden in der Umsetzung beachtet.

Von der Regierung der Oberpfalz Regensburg (Höhere Landesplanungsbehörde) gingen umfangreiche Hinweise bezüglich der Ausführungen zum LEP und der Bedarfsanalyse ein. Des Weiteren forderte sie als Mindestanforderung die Rücknahme einer Wohnbaufläche an anderer Stelle am Ort, die bislang nicht beplant ist und auf der eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgen kann. Diesem „Tausch“ wurde mit Teil B der 5. Flächennutzungsplan-Deckblattänderung, die im Parallelverfahren behandelt wird, entsprochen.

Im Zuge des Verfahrens wurde außerdem die offene Stichstraße Richtung Westen von einer öffentlichen Verkehrsfläche in eine öffentliche Grünfläche geändert, die bei Bedarf (Baugebietserweiterung gen Westen) in eine öffentliche Verkehrsfläche geändert werden soll. Zudem wurde die Erschließungsstraße, als Fortsetzung der Goethestraße, im Verfahren von einer öffentlichen Verkehrsfläche in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) umgewidmet.

Zusammenfassung

Inhalt des Bebauungsplanes „Steinbrucker III“ ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes am nord-westlichen Stadtrand in einem Umfang von ca. 0,8 ha mitsamt Verkehrs- und Grünflächen. Die Bebauung schließt unmittelbar an die östlich und südlich angrenzenden Wohnquartiere an. Durch die getroffenen Festsetzungen kann eine zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.



Stadt Mitterteich, den **21. Nov. 2014**

.....
Roland Grillmeier, Erster Bürgermeister