

# 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

## Allgemeines Wohngebiet „Zanklgartenstraße I“

### Begründung (Teil D)



#### **Stadt Mitterteich**

1. 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](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)  
WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

Fassung: 06.12.2021

Verfahren nach § 13a BauGB

## Inhaltsverzeichnis

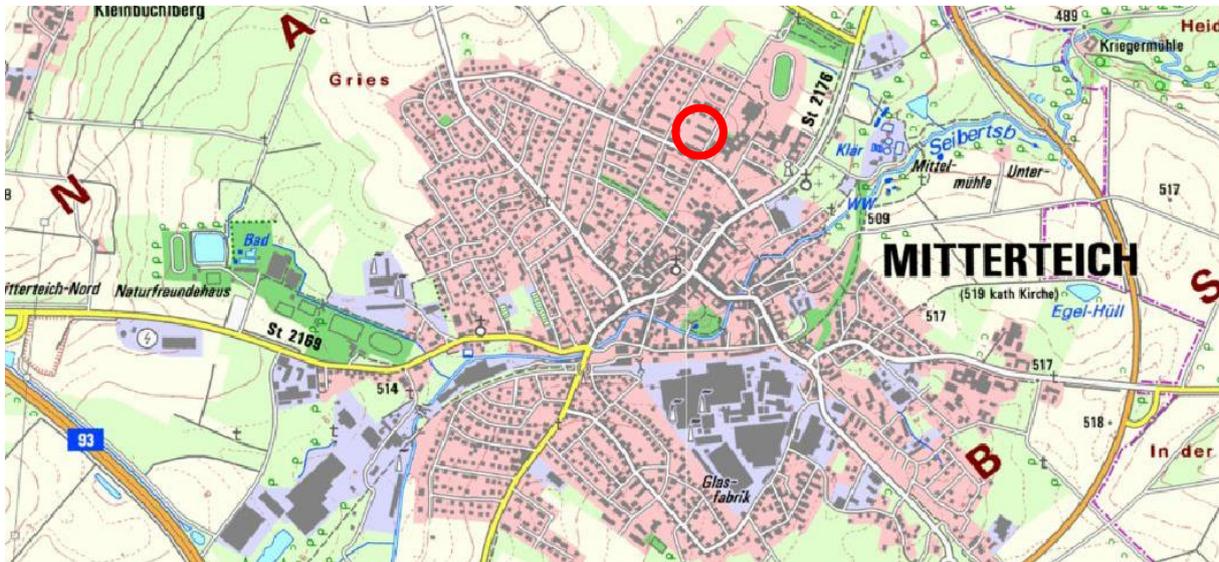
<b>1.</b>	<b>AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Dimension des Planungsgebiets .....	3
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
1.3	Verfahrenswahl .....	3
<b>2.</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
2.1	Planungserfordernis.....	4
2.2	Konzeption und Gestaltungsvorschriften.....	4
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>5</b>
3.1	Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur .....	5
3.2	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	5
<b>4.</b>	<b>GRÜNORDNUNGSPLANUNG .....</b>	<b>5</b>
4.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....	5
4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	5
4.3	Artenschutzrechtliche Belange .....	5

# 1. AUSGANGSSITUATION

## 1.1 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Planungsfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt im nordöstlichen Teil der Stadt Mitterteich.

Die Stadt Mitterteich liegt im Oberpfälzer Landkreis Tirschenreuth und ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich.



Übersichtslageplan TK 50 mit Lage der Planungsfläche, o.M. (Quelle: BayernAtlasPlus)

Die bebaubare Fläche im Planungsgebiet umfasst insgesamt ca. 0,5 ha.

## 1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsrechtlich besteht durch den gültigen Bebauungsplan „Zanklgartenstraße I“ ein allgemeines Wohngebiet auf der Änderungsfläche.

Die Planungsfläche liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ort, gegenüber dem Gelände der Theobald-Schrems-Grundschule und der Otto-Wels-Mittelschule. Nach Abbruch der leerstehenden Wohngebäude liegt die Fläche bereits seit einigen Jahren brach. Die bisher bebauten Flächen des Geltungsbereiches sind durch Leerstand geprägt und bauplanungsrechtlich als Innenbereich einzustufen.

## 1.3 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan dient, durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die derzeit brach liegen, der Innenentwicklung.

Das Plangebiet in Mitterteich liegt im Innenbereich einer im Zusammenhang bebauten Ortschaft.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup>, also weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgelegt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

## 2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

### 2.1 Planungserfordernis

Anlass der 1. Änderungsplanung ist die konkrete Vorhabenplanung für ein Mehrgenerationenquartier mit Tagespflege, Arztpraxis, Wohnungen und Tiefgarage.

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus dem Ziel, das derzeit ungenutzte Grundstück im Rahmen einer gezielten städtebaulichen Entwicklung zu steuern. Die Zulässigkeit von Vorhaben soll aus diesem Grund nicht dem Einfügegebot des § 34 BauGB überlassen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient dazu, die städtebauliche Entwicklung im Planungsbereich vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu unterstützen. Im Sinne der inneren Nachverdichtung und um eine Versiegelung äußerer Stadt- oder Außenbereichsflächen entgegenzuwirken wird versucht die Grundstücksfläche möglichst hoch auszunutzen.

Hierzu erfolgen u.a. Änderungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe. Das wirkt sich positiv auf die geplante städtebauliche Quartiersnutzung mit Tagespflege, Arztpraxis, Wohnungen mit Tiefgarage aus. Das „Mehrgenerationenwohnen“ wird gestärkt.

Mit den getroffenen Änderungen soll weiterhin eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Entwicklung gesichert werden.

Die Stadt Mitterteich beabsichtigt, für das Grundstück den allgemeinen Rahmen zur Wiedernutzbarmachung jeglicher Formen von Wohnnutzungen zu setzen.

### 2.2 Konzeption und Gestaltungsvorschriften

Die 1. Änderungsplanung erfolgt für eine optimierte Nutzung des Planungsbereiches.

Es werden statt bisher 3 Vollgeschosse 4 Vollgeschosse zugelassen. Die Wandhöhen wurden entsprechend angepasst. Im Umgriff befinden sich bereits mehrere 3- und 4-geschossige Gebäude, damit fügt sich die Planung in die Eigenart der bestehenden städtebaulichen Situation ein.

Anforderungen an die Stellplätze werden optimiert. Im Umgriff sind weitere öffentliche Stellplätze in ausreichender Zahl vorhanden.

Die 1. Änderungsplanung folgt damit dem Grundsatz des Flächensparen und der optimalen Nutzung der Planungsfläche mit einer Nachverdichtung i.S. des § 13a BauGB.

Die weiteren Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes „Zanklgartenstraße I“ wurden unverändert übernommen.



Luftbild-Ausschnitt des betreffenden Gebietes (Quelle: BayernAtlas)

### **3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN**

#### **3.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur**

Durch die 1. Änderungsplanung ergeben sich keine Änderungen zum gültigen Bebauungsplan.

#### **3.2 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Für das Planungsgebiet liegt planungsrechtlich bereits ein allgemeines Wohngebiet vor.

Durch die Erhöhung der zulässigen Wandhöhen kann in Zusammenspiel mit den Vorgaben des Abstandsflächenrechts der bayerischen Bauordnung eine Beeinträchtigung benachbarter Wohngebäude vermieden werden.

Wesentlich geänderte Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Die zulässige Grundflächenzahl bleibt unverändert, womit keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt entstehen.

Durch die Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Es liegen keine nennenswerten Auswirkungen durch die Änderung des Bauleitplanes auf Kultur- oder sonstige Sachgüter vor.

Durch die Änderung bleiben die grünordnerischen Festsetzungen wie bisher erhalten. Negative Auswirkungen sind deswegen nicht zu erwarten.

Weitere Fachplanungen bestehen nicht.

### **4. GRÜNORDNUNGSPLANUNG**

#### **4.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen**

Durch die 1. Änderungsplanung ergeben sich keine Änderungen zum gültigen Bebauungsplan.

#### **4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht anzuwenden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich.

#### **4.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Durch die 1. Änderungsplanung ergeben sich keine Änderungen zum gültigen Bebauungsplan.