

Bauleitplanung der Stadt Mitterteich;

Änderung Nr. 14 des Flächennutzungsplanes mit Bestandteil Landschaftsplan und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet "Tiny-House-Park am Bad"

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

nach § 3 Abs. 2 BauGB

INTERNETVERÖFFENTLICHUNG und ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

vom 29.01.2025 bis 04.03.2025

**Wesentliche, bereits vorliegende,
umweltbezogene Stellungnahmen**

[REDACTED]

Stadt Mitterteich
Kirchplatz 12
95666 Mitterteich

Einwand / Anmerkung zum Bau des „Tiny-House-Park am Bad“

Ich bin Bewirtschafter des Grundstücks Nr. 1185 südlich des geplanten Tiny-House-Parks.

Ich bitte bei der Planung um die Berücksichtigung des anfallenden Oberflächenwassers. Auf dem genannten Grundstück endet oben an der Bundesstraße B 15 der Graben für das Oberflächenwasser ohne einen Einlauf in die Kanalisation. Das Wasser läuft dann bei Starkregenereignissen oder bei der Schneeschmelze im Frühjahr über das Grundstück 1185 und über den danebenliegenden geschotterten Parkplatz der Stadt Mitterteich runter Richtung Tiny-House-Park.

Durch den Bau des Tiny-House-Parks darf in meiner Grünlandfläche kein Teich entstehen und auch keine nassen Löcher zurückbleiben, die die Bewirtschaftung erschweren würden. Durch den Bau des Tiny-House-Park wird dieses Grundstück angehoben und das Wasser würde dann auf meiner Wiese stehen bleiben und sich dort Sammeln.

Ein sinnvoller Ablauf dieses Oberflächenwasser muss mit eingeplant werden.

Auch der Übergang von meinem Grundstück zum Tiny-House-Parks sollte sinnvoll umgesetzt werden. Die Böschung oder Stützmauer sollte bei der Bewirtschaftung nicht stören.

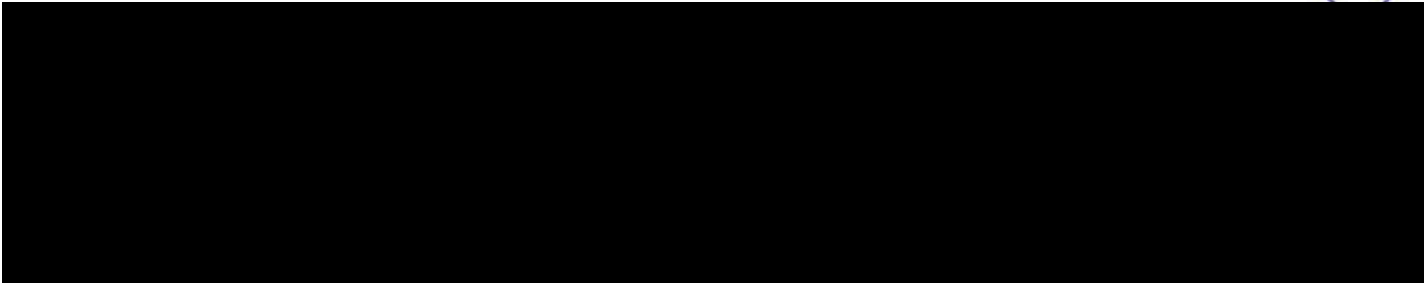
Der anfallende Müll von den Urlaubern sollte auch fachgerecht gesammelt und entsorgt werden und nicht auf meinem Grundstück landen.

Bei Rückfragen stehe ich gerne unter der Nummer [REDACTED] zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

4



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weiden i.d.OPf.
Außenstelle Tirschenreuth, den 31. Juli 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem Projekt in der Stadt Mitterteich, Lkr.Tirschenreuth, vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-
House-Park am Bad“ mit integriertem Grünordnungsplan und

Flächennutzungsplan 14. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB haben wir keine
Einwände/Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen



Kopie an		Weiterbearb.	
23. AUG. 2023			
TeamBüro Markert			
Original an zur Kenntnis		Original an Weiterbearb.	

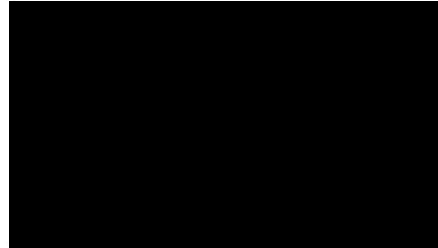
**Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Tirschenreuth-Weiden i.d.OPf.**



5

AELF-TW • St.-Peter-Straße 44 • 95643 Tirschenreuth

TB MARKERT PartG mbB
Beteiligung 1348
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg



Weiden i.d.OPf., 23.08.2023

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB – Stadt Mitterteich, Lkr. Tirschenreuth - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ mit integriertem Grünordnungsplan**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Mitterteich hat am 03.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den o. g. Bebauungsplan aufzustellen.

Im Süden grenzt an die überplante Fläche eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. In südwestlicher Richtung in 250 m Entfernung befindet sich eine Biogasanlage. Auf der Fläche soll ein Tiny-House-Park mit der Nutzung als Ferienanlage und für temporäres Wohnen errichtet werden.

Das Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Tirschenreuth-Weiden/OPf. sieht ein Konfliktpotential zwischen der Bewirtschaftung der Flächen gegenüber der Wohnbebauung. Zäune, die direkt an landw. genutzte Grundstücke grenzen, dürfen nicht mit einem Gartentor versehen werden. Zäune oder Hecken sind mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub u. Erschütterungen, soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- u. Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Sämtliche Beeinträchtigungen, insbesondere Immissionen wie Geruch, Lärm und Staub, die aus dem Betrieb, der südwestlich gelegenen Biogasanlage entstehen, sind zu dulden.

Seite 1 von 2

Für das geplante Vorhaben sollten daher Alternativstandorte geprüft werden. Für die Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sollen keine zusätzlichen wertvollen landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht werden.

Sie schreiben im Unterpunkt B.2.1.3 und B.2.3 Schutzgut Boden:

„Der Boden ist durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.“

Diese Behauptung ist pauschal falsch und Sie können sie nicht begründen. Weder schränkt eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung die Bodenfunktion ein, noch ist ein landwirtschaftlich genutzter Boden „vorbelastet“.

Aus den oben genannten Gründen sind landwirtschaftliche Belange durch die Aufstellung des Bebauungsplans beeinträchtigt. Aus agrarstruktureller Sicht sind diese nicht erheblich.

Mit freundlichen Grüßen



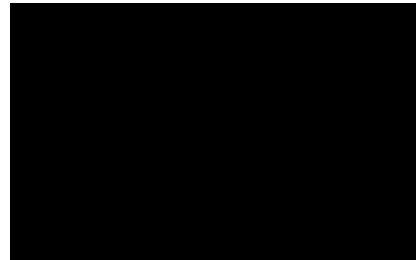
Kopie an Weiterbearbeitet	Original an zur Kenntnis	
Eingegangen		Ablage
23. AUG. 2023		
TeamBüro Markert		
Original an zur Kenntnis	Original an Weiterbearb.	

**Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Tirschenreuth-Weiden i.d.OPf.**



AELF-TW • St.-Peter-Straße 44 • 95643 Tirschenreuth

TB MARKERT PartG mbB
Beteiligung 1348
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg



Weiden i.d.OPf., 23.08.2023

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB – Stadt Mitterteich, Lkr. Tirschenreuth - Flä-
chennutzungsplan 14. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.
3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Mitterteich hat am 03.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen,
den o. g. Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu
ändern.

Die Änderungsfläche (Gemarkung Mitterteich, Flurnummer 1180) wird derzeit als
Grünland landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt eine landwirtschaftlich ge-
nutzte Fläche an. In südwestlicher Richtung in 250 m Entfernung befindet sich
eine Biogasanlage. Die o. g. Fläche soll in ein Sondergebiet umgewandelt werden
und darauf ein Tiny-House-Park mit der Nutzung als Ferienanlage und für tempo-
reres Wohnen errichtet werden.

Die geplante Wohnbebauung grenzt direkt an die Feldflur an. Das Amt f. Ernäh-
rung, Landwirtschaft u. Forsten Tirschenreuth-Weiden/OPf. sieht deshalb ein Kon-
fliktpotential zwischen der Bewirtschaftung der Flächen gegenüber der Wohnbe-
bauung. Feldwege dürfen nicht umgewidmet werden und müssen der Land- u.
Forstwirtschaft uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Die Zufahrten zu den an-
grenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehen-
den Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub u. Erschütterungen, soweit
sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann,
wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- u. Feiertagen
oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während
der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Seite 1 von 2

Sämtliche Beeinträchtigungen, insbesondere Immissionen wie Geruch, Lärm und Staub, die aus dem Betrieb, der südwestlich gelegenen Biogasanlage entstehen, sind zu dulden.

Durch die geplante Maßnahme geht Fläche für die landwirtschaftliche Produktion verloren. Ziel der Bayerischen Staatsregierung ist es, den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich und dauerhaft zu senken. Langfristig ist eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch anzustreben (Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie 2013). Durch die zunehmende Inanspruchnahme von Flächen, deren Aufwuchs für die energetische Verwertung in Biogasanlagen oder als Futterflächen bei den Milchviehhaltern dient, ist bereits eine große Flächenkonkurrenz erwachsen, die durch die Überplanung noch verstärkt wird.

Für das geplante Vorhaben sollten daher Alternativstandorte geprüft werden. Für die Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen dürfen keine zusätzlichen wertvollen landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht werden.

Sie schreiben im Unterpunkt B.2.1.3 und B.2.3 Schutzgut Boden:

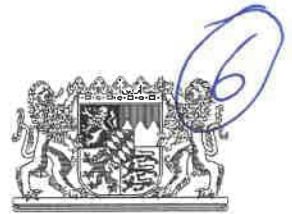
„Der Boden ist durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.“

Diese Behauptung ist pauschal falsch und Sie können sie nicht begründen. Weder schränkt eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung die Bodenfunktion ein, noch ist ein landwirtschaftlich genutzter Boden „vorbelastet“.

Aus den oben genannten Gründen sind landwirtschaftliche Belange durch die Änderung des Flächennutzungsplans beeinträchtigt. Aus agrarstruktureller Sicht sind diese nicht erheblich.

Mit freundlichen Grüßen





ALE Oberpfalz • Postfach 11 89 • 95633 Tirschenreuth

E-Mail
TB MARKERT PartG mbB
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom



Tirschenreuth, 15.09.2023

[1348] Stadt Mitterteich, Lkr. Tirschenreuth - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“, 14. Änderung Flächennutzungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

im betroffenen Bereich ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt.

Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen.

Mit freundlichen Grüßen





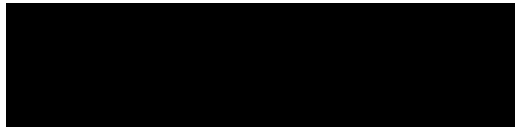
LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

TB MARKERT PartG mbB
Beteiligung 1348
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Kopie an Weiterbearbeitet	Kopie an zur Kenntnis	Ablage
05. SEP. 2023		
Original an zur Kenntnis	Original an zur Kenntnis	

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht
[1348]
28.07.2023



Datum
04.09.2023

**Stadt Mitterteich, Lkr. Tirschenreuth - Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ mit integriertem Grünordnungsplan
sowie Flächennutzungsplan 14. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.
3 BauGB;
Beteiligung nach BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 28.07.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)
Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei
Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grund-
satzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen
oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie,
Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausrei-
chend berücksichtigt.

Hauptsitz LfU
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg

Dienststelle Hof
Hans-Högn-Str. 12
95030 Hof

www.lfu.bayern.de
poststelle@lfu.bayern.de

Telefon +49 821/9071-0
Telefax +49 821/9071-5556

Telefon +49 9281/1800-0
Telefax +49 9281/1800-4519



102164/2023

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Tirschenreuth (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Weiden wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

A solid black rectangular box used to redact the signature of the official.

**bayernwerk
netz**

Kopie an: Weiterbearb.	
07. AUG. 2023	
ww	TeamBüro Markert
Original an zur Kenntnis	Original an Weiterbearb.

M

Bayernwerk Netz GmbH, Moosbürger Str. 15, 92637 Weiden

Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich
Postfach 13 20
95662 Mitterteich

Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Weiden
Moosbürger Str. 15
92637 Weiden
www.bayernwerk-netz.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“, 14. Änderung Flächennutzungsplan

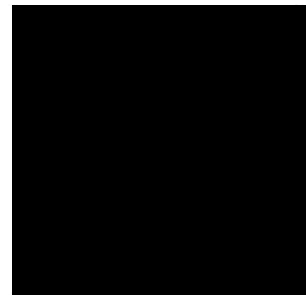
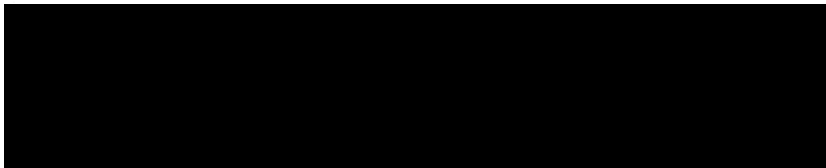
Ihr Schreiben vom 28.07.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

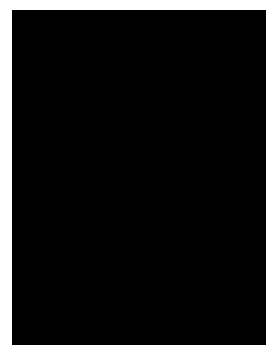
gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße



Datum
4. August 2023



12



BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

TB Markert
Pillenreuther Straße 34
90459 Nürnberg

Kopie an Weiterbearbeitet		Kopie zur Kenntnis	
Eingegangen 08. AUG. 2023		Ablage	
Original an zur Kenntnis		Original an Weiterbearb.	

Nur per E-Mail: [Redacted]

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

hier: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ und Flächennutzungsplan 14. Änderung im Parallelverfahren**

Bezug: Ihr Schreiben vom 28.07.2023 - Ihr Zeichen: ohne

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[Redacted]

[Redacted]

Allgemeine Information:

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail /Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

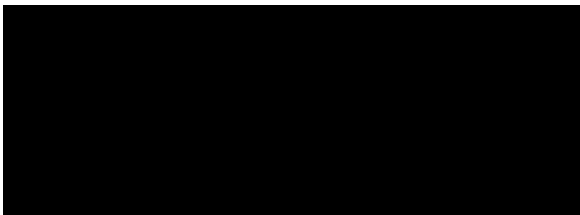


Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ in der Stadt Mitterteich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

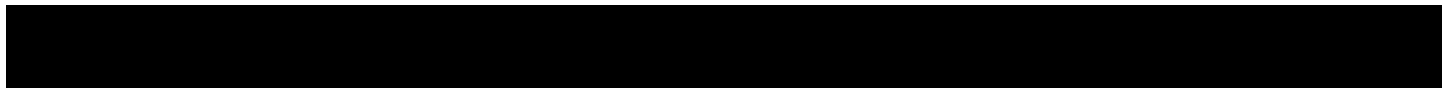
Mit freundlichen Grüßen



Erleben, was verbindet.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: <http://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik>

Große Veränderungen fangen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.





ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**Deutsche Telekom Technik GmbH
T NL Süd PTI 12
Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg**

Stadt Mitterteich
Kirchplatz 12

95666 Mitterteich

**Stellungnahme,
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 28.07.2023 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de



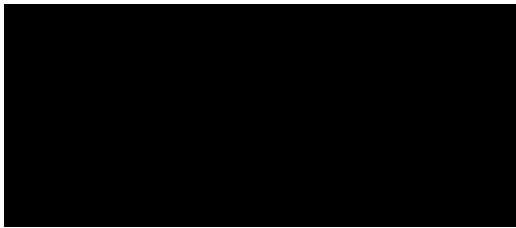
ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kopie an Weiterbearbeitet	Kopie an zur Kenntnis	
Eingegangen		Ablage
14. AUG. 2023		
TeamBüro Markert		
Original an zur Kenntnis	Original an Weiterbearb.	

16



**Die
Autobahn**
Nordbayern

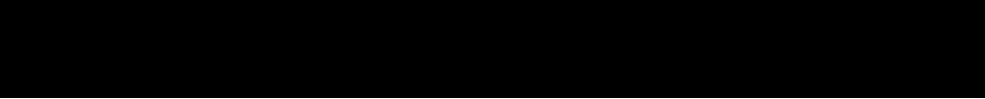
**Die Autobahn GmbH
des Bundes**

Niederlassung Nordbayern
Außenstelle Bayreuth
Wittelsbacherring 15
95444 Bayreuth

T: +49 921/75 69-0
E: AS-Bayreuth@autobahn.de
www.autobahn.de

Die Autobahn GmbH des Bundes · Wittelsbacherring 15 · 95444 Bayreuth

PER E-MAIL
TB MARKERT PartG mbB
Beteiligung 1348
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg



Datum
14.08.2023

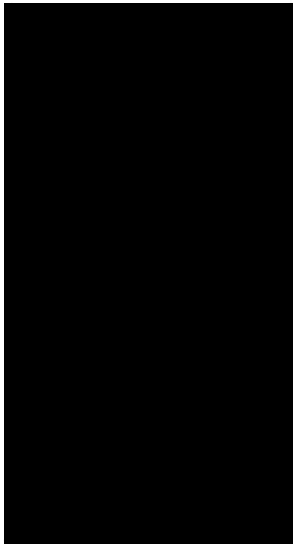
**Bundesautobahn A93 Hof-Weiden-Regensburg
Abschnitt: AS Mitterteich Nord -AS Mitterteich Süd
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ mit
14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren,
der Stadt Mitterteich
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß nach § 4 Abs. 1 BauGB.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

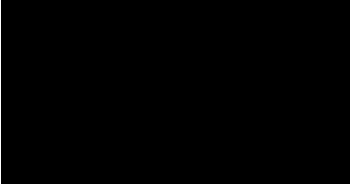
das Planungsgebiet für den im Betreff genannten Bebauungsplan **„Tiny-House-Park, sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes“** liegt mindestens 640 m nordöstlich der Bundesautobahn A93 entfernt.

Aufgrund der Entfernung bestehen seitens der Autobahn GmbH grundsätzlich keine Einwände gegen die geplante Ausweisung.

Es darf jedoch darauf hingewiesen werden, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.



Mit freundlichen Grüßen





20

Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
Postfach 12 02 29 · 93024 Regensburg

TB MARKERT PartG mbH
Pillenreuther Straße 34
90459 Nürnberg

Kopie an Weiterbearb.		Ablage
05. SEP. 2023		
TeamBüro markert		
Original an zur Kenntnis	Original an Weiterbearb.	

Per E-Mail an 

Stellungnahme zur Aufstellung Bebauungsplan „Tiny-House-Park am Bad“ und 14. Änderung Flächennutzungsplan

5. September 2023

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

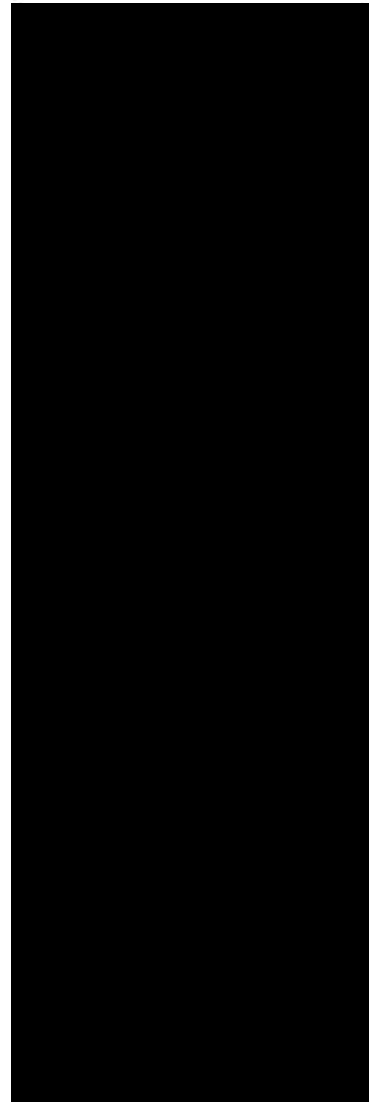
die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

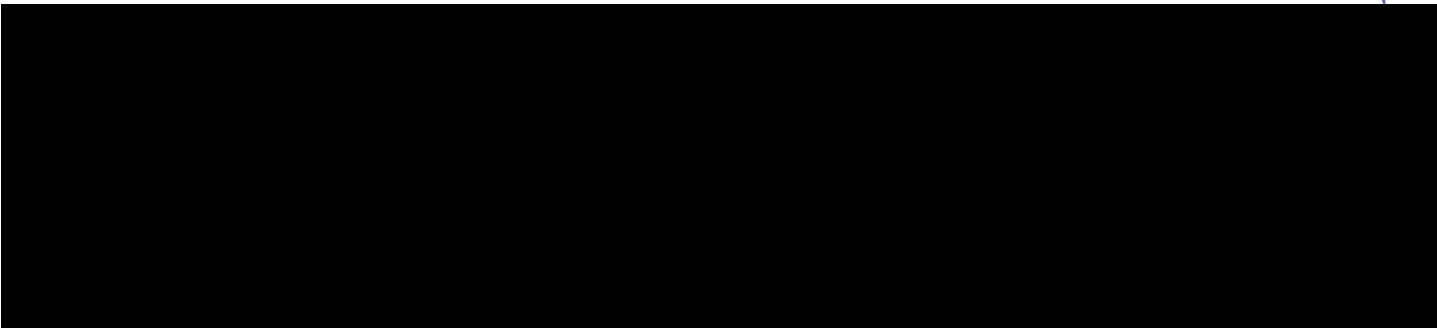
Zum o. g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Mit freundlichen Grüßen





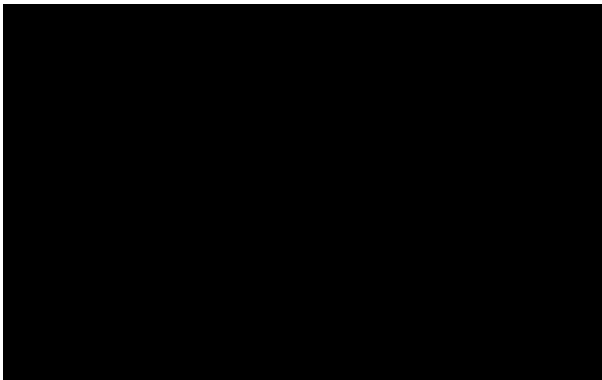
Stadt Mitterteich, Lkr. Tirschenreuth - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“, 14. Änderung Flächennutzungsplan - BergR-2109-Allge-94/23
Beteiligung als TöB
23-2005-M52/BauGB-1078

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit zur Beteiligung.

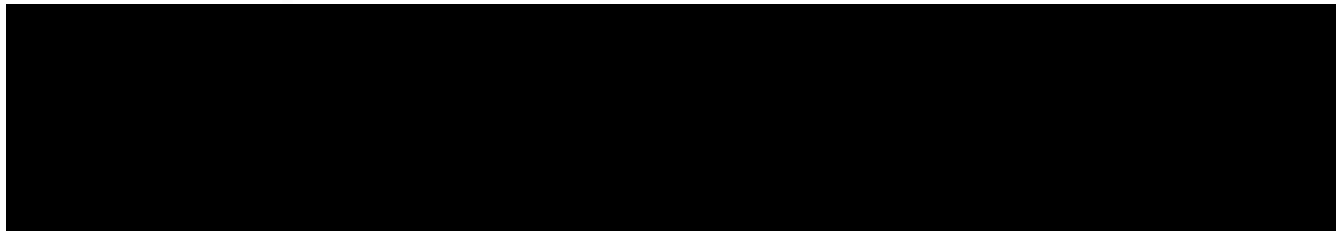
Wir haben keine Einwände, da keine staatlichen Grundstücke betroffen sind, die von uns verwaltet werden.

Mit freundlichen Grüßen



Datenschutzhinweis:

Informationen zur Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Immobilien Freistaat Bayern entnehmen Sie bitte der unter www.immobilien.bayern.de/datenschutz/index.html abrufbaren „Allgemeine Datenschutzerklärung“. Auf Anfrage erhalten Sie diese auch zugesendet.



Liebe [redacted]
gerne nehmen wir Stellung zum Bebauungsplan „Tiny-House-Park am Bad“ in der Gemeinde Mitterteich. Aus bergrechtlicher Sicht ist beim Vorhaben nichts zu berücksichtigen. Die Planfläche berührt keine staatseigenen Bergwerksfelder. Es sind keine staatseigenen Bergrechte betroffen. Ich wünsche Ihnen eine stressfreie und sonnige Arbeitswoche.

Freundliche Grüße aus dem homeoffice

[redacted]
Immobilien Freistaat Bayern

Datenschutzhinweis:

Informationen zur Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Immobilien Freistaat Bayern entnehmen Sie bitte der unter www.immobilien.bayern.de/datenschutz/index.html abrufbaren „Allgemeine Datenschutzerklärung“. Auf Anfrage erhalten Sie diese auch zugesendet.

Lieber 

die Stadt Mitterteich plant auf der FlNr. 1180 Gmkg Mitterteich einen Tiny-House-Siedlung.

Wir bitten um Prüfung, ob aus bergrechtlicher Sicht etwas veranlasst ist, da die Planfläche in bergrechtlich relevanten Gebiet liegt.

Herzlichen Dank und einen schönen Tag 😊

Mit freundlichen Grüßen

Datenschutzhinweis:

Informationen zur Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Immobilien Freistaat Bayern entnehmen Sie bitte der unter www.immobilien.bayern.de/datenschutz/index.html abrufbaren „Allgemeine Datenschutzerklärung“. Auf Anfrage erhalten Sie diese auch zugesendet.

**Stadt Mitterteich, Lkr. Tirschenreuth
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ mit integriertem
Grünordnungsplan
Flächennutzungsplan 14. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Benachrichtigung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtrat der Stadt Mitterteich hat in seiner Sitzung am 03.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den o. g. Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.07.2023 beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den Vorentwürfen der beiden Bauleitpläne zu durchzuführen.

Mit der Vorbereitung und Durchführung dieser Verfahrensschritte wurde unser Planungsbüro gemäß § 4b BauGB durch den Stadtrat beauftragt.

Zeitnah zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Der Vorentwurf Bauleitpläne liegt in der Zeit vom 01.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 in der Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich (Kirchplatz 12, Windfang/Foyer beim Haupteingang, 95666 Mitterteich) zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Darauf wurde mit Bekanntmachung vom 27.07.2023 hingewiesen.

Im Namen der Stadt Mitterteich möchten wir Sie als Behörde bzw. als sonstiger Träger öffentlicher Belange bitten, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Vorentwurfsfassung der Bauleitpläne Stellung zu nehmen; insbesondere ergeht die Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) sowie der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planteil, Begründung mit Umweltbericht) steht online auf der Internetseite der Stadt Mitterteich

URL: <https://www.mitterteich.de/bauleitplanung.html>

zur Einsichtnahme bzw. zum Download bereit.

Wir bitten um Ihre Stellungnahme bis zum 15.09.2023 an:

TB MARKERT PartG mbB
Beteiligung 1348
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Tel. 0911 / 999876-0
FAX: 0911 / 999876-54

Sofern Sie gedruckte Fassungen der Planunterlagen benötigen, können Sie diese unter den vorgenannten Kontaktdaten anfordern.

Sollten wir bis zum Ablauf der Frist nichts von Ihnen hören, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die beiden Bauleitpläne nicht berührt werden, bzw. wird Ihr stillschweigendes Einverständnis angenommen.

Mit freundlichen Grüßen
TB|MARKERT



TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten


TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

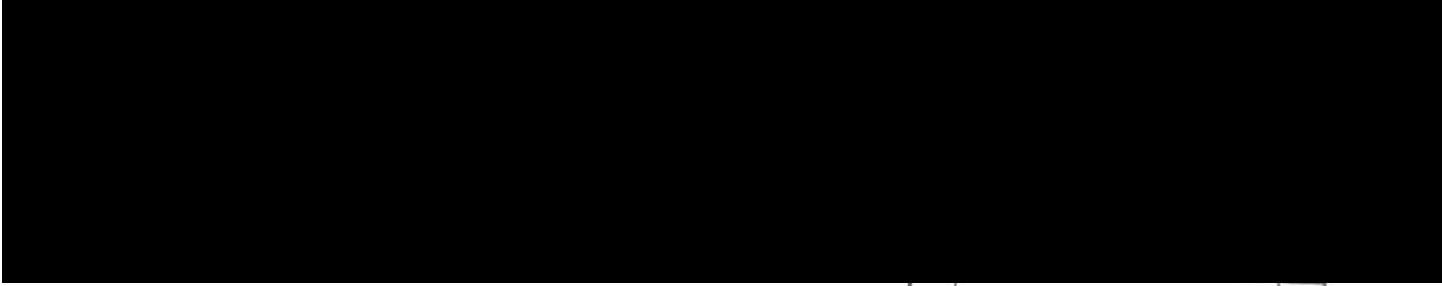
Matthias Fleischhauer | Dipl.-Ing. (TU) | Stadtplaner
Adrian Merdes | Dipl.-Ing. (TU) | Stadtplaner
Rainer Brahm | Dipl.-Ing. (FH) | Landschaftsarchitekt

Pillenreuther Str. 34 | 90459 Nürnberg | Tel. 0911 999 876-0 | Fax -54

Sitz der Partnerschaftsgesellschaft: Nürnberg | Eintragung: Amtsgericht Nürnberg PR 286

www.tb-markert.de | info@tb-markert.de

Weitere Infos finden Sie auf 



Sehr geehrter Herr [REDACTED]

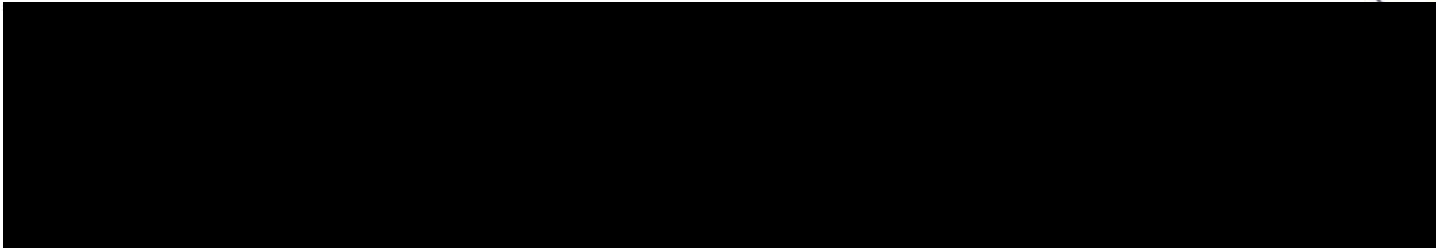
Eingangs		Abfrage
06. SEP. 2023		
WV	AMÉLIO M. [REDACTED]	
Original zur Kenntnis	Original für Weiterleitung	

vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans für das Sondergebiet "Tiny-House-Park am Bad". Gerne nehmen wir dazu Stellung. Die Aufstellung des Flächennutzungsplans lässt positive Effekte auf Beschäftigung und regionale Wertschöpfung erwarten und ist deshalb zu befürworten.

In eigener Sache: Bitte denken Sie daran, Ihr neues Gewerbegebiet effizient und kostenfrei zu vermarkten und stellen dieses im IHK-Standortportal Bayern ein! Bitte überprüfen Sie auch Ihre bereits bestehenden Daten, um Ihre Kommune optimal zu bewerben. **Zu Ihrer Kommune im Standortportal**

Freundliche Grüße





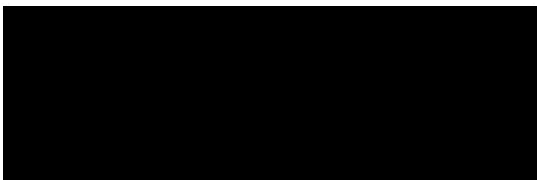
	ngen	Ablage
	0 6. SEP. 2023	
wv	Tea	ert
Original an		
zur Kenntnis		

Sehr geehrter Herr [Redacted]

vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für das Sondergebiet "Tiny-House-Park am Bad". Gerne nehmen wir dazu Stellung.
 Die Aufstellung des Bebauungsplans lässt positive Effekte auf Beschäftigung und regionale Wertschöpfung erwarten und ist deshalb zu befürworten.

In eigener Sache: Bitte denken Sie daran, Ihr neues Gewerbegebiet effizient und kostenfrei zu vermarkten und stellen dieses im IHK-Standortportal Bayern ein! Bitte überprüfen Sie auch Ihre bereits bestehenden Daten, um Ihre Kommune optimal zu bewerben. **Zu Ihrer Kommune im Standortportal**

Freundliche Grüße



zur Kenntnis

Weiterbearb.

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“:

Die Stadt Mitterteich beabsichtigt ca. 500 m westlich des Stadtgebiets, im Bereich der bestehenden Eissporthalle und des städtischen Freibades, mittels eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ festzusetzen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

In dem Sondergebiet sind bauliche Anlagen für Ferienwohnungen und für „temporäres Wohnen bis zu 6 Monaten“ zulässig. Gleichzeitig dienen die „Tiny-Häuser“ als Musterhäuser für den Verkauf. Nach dem Verkauf und Abtransport eines Gebäudes wird der freiwerdende Platz wieder mit einem gleichartigen Gebäude bebaut.

Aus städtebaulicher Sicht wird der geplante „Nutzungsmix“ kritisch gesehen, da die geplante Siedlung offensichtlich überwiegend dem „Wohnen“ dienen soll. Die festgesetzte zeitliche Begrenzung der Wohnnutzung auf bis zu 6 Monate ist nur schwer kontrollierbar. Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen den beiden großen Parkflächen der benachbarten Freizeiteinrichtungen (südlich und östlich des Geltungsbereichs) ist die Attraktivität der Ferienhausnutzung eher gering einzustufen. Verstärkt wird dies durch die vorgesehene Nutzung als „Musterhaussiedlung“.

Sinnvoller wäre es, die geplanten Nutzungen im Baugebiet klar zu gliedern. Hierbei sollte die Wohnnutzung möglichst vor den auftretenden Immissionen geschützt werden. Der gewerbliche Bereich „Musterhäuser“ kann eher im östlichen Bereich platziert werden. Weiterhin sollte im Geltungsbereich der Fahrverkehr (Straße, Stellplätze) vom Wohnbereich getrennt werden.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 finden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO innerhalb der „Bauräume“ keine Anwendung, wenn die Festsetzungen des B-Plans eingehalten werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass trotz einer Unterschreitung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO die erforderlichen Brandschutzabstände einzuhalten sind. Dies ist bei der Festsetzung der Baufenster zu beachten.

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist anzumerken, dass es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll wäre, den gesamten Bereich westlich des Stadtgebiets von Mitterteich auf Flächennutzungsplanebene zu überarbeiten. D. h., den bestehenden Nutzungen / Bestand nachzuführen (Sportanlagen, ehemalige/neue Gewerbebetriebe etc.) und künftige Nutzungen planerisch vorzubereiten.

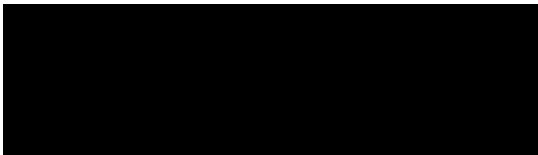
Außerdem ist die Aussage zum „Vorhaben- und Erschließungsplan“ in der Begründung etwas dürftig. Es ist ein entsprechender Plan in den Unterlagen beizulegen.

Es ist darauf zu achten, dass sich die Alternativenprüfung im Umweltbericht an den Zielen und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans orientiert. Konkret ist bei einem Flächennutzungsplan darzulegen, warum gerade dieser Standort gewählt wurde, und beim Bebauungsplan ist zu erläutern, warum man sich für diese Planung entschieden hat. Im vorliegenden Fall wurden jeweils identische Varianten gewählt.

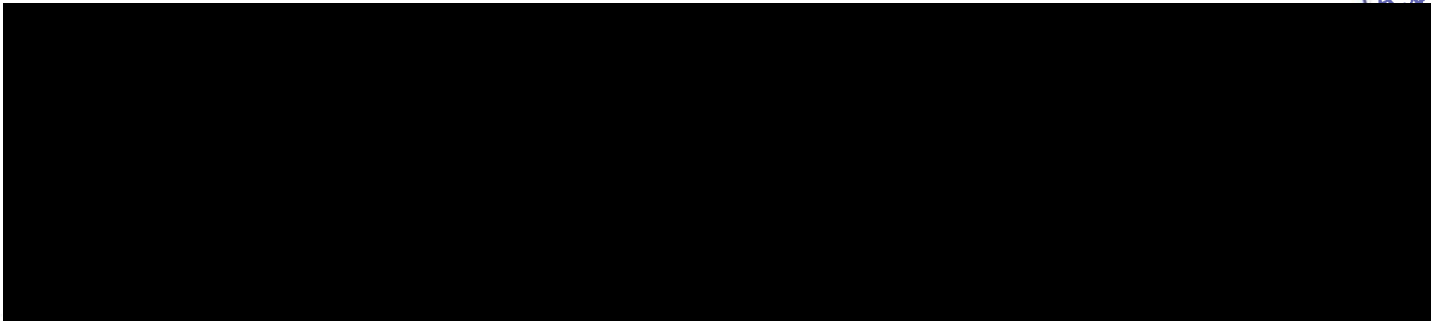
Mit freundlichen Grüßen



Landratsamt Tirschenreuth
Staatliche Kreisverwaltungsbehörde
Sachgebiet 210
Bauverwaltung
Mähringer Straße 7
95643 Tirschenreuth



26



Sehr geehrte Damen und Herren,

aus touristischer Sicht wird der „Tiny-House-Park am Bad“ in Mitterteich befürwortet, da es eine große Nachfrage an dieser Unterkunftsform gibt und zudem durch die ortsansässigen Firmen ein hoher Bedarf an Unterkünften für Geschäftskunden und Mitarbeiter besteht.

Viele Grüße aus Tirschenreuth im Oberpfälzer Wald



Tourismuszentrum Oberpfälzer Wald
Landkreis Tirschenreuth
Mähringer Straße 7
95643 Tirschenreuth

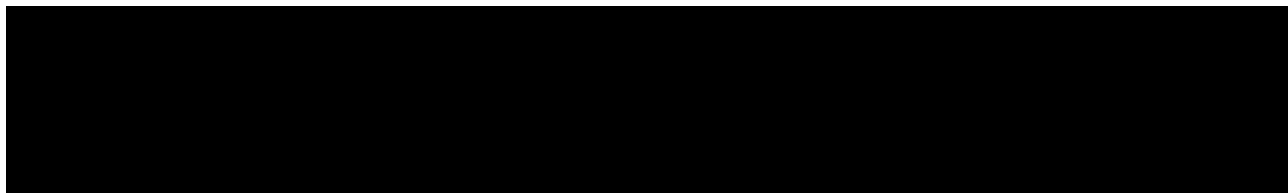


www.oberpfaelzerwald.de



Oberpfälzer Wald
Bayern

Schon entdeckt? Auf unserer neuen Webseite www.oberpfaelzerwald.de findest du Urlaubsinfos, Freizeittipps & ganz persönliche Glücksmomente. Viel Spaß beim Stöbern!



Stadt Mitterteich, Lkr. Tirschenreuth
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ mit integriertem Grünordnungsplan
Flächennutzungsplan 14. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Benachrichtigung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtrat der Stadt Mitterteich hat in seiner Sitzung am 03.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den o. g. Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.07.2023 beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den Vorentwürfen der beiden Bauleitpläne zu durchzuführen.

Mit der Vorbereitung und Durchführung dieser Verfahrensschritte wurde unser Planungsbüro gemäß § 4b BauGB durch den Stadtrat beauftragt.

Zeitnah zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Der Vorentwurf Bauleitpläne liegt in der Zeit vom 01.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 in der Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich (Kirchplatz 12, Windfang/Foyer beim Haupteingang, 95666 Mitterteich) zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Darauf wurde mit Bekanntmachung vom 27.07.2023 hingewiesen.

Im Namen der Stadt Mitterteich möchten wir Sie als Behörde bzw. als sonstiger Träger öffentlicher Belange bitten, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Vorentwurfsfassung der Bauleitpläne Stellung zu nehmen; insbesondere ergeht die Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) sowie der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planteil, Begründung mit Umweltbericht) steht online auf der Internetseite der Stadt Mitterteich

URL: <https://www.mitterteich.de/bauleitplanung.html>

zur Einsichtnahme bzw. zum Download bereit.

Wir bitten um Ihre Stellungnahme bis zum 15.09.2023 an:

TB MARKERT PartG mbB
Beteiligung 1348
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Tel. 0911 / 999876-0
FAX: 0911 / 999876-54

Sofern Sie gedruckte Fassungen der Planunterlagen benötigen, können Sie diese unter den vorgenannten Kontaktdaten anfordern.

Sollten wir bis zum Ablauf der Frist nichts von Ihnen hören, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die beiden Bauleitpläne nicht berührt werden, bzw. wird Ihr stillschweigendes Einverständnis angenommen.

Mit freundlichen Grüßen
TB|MARKERT

TB|MARKERT
| Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

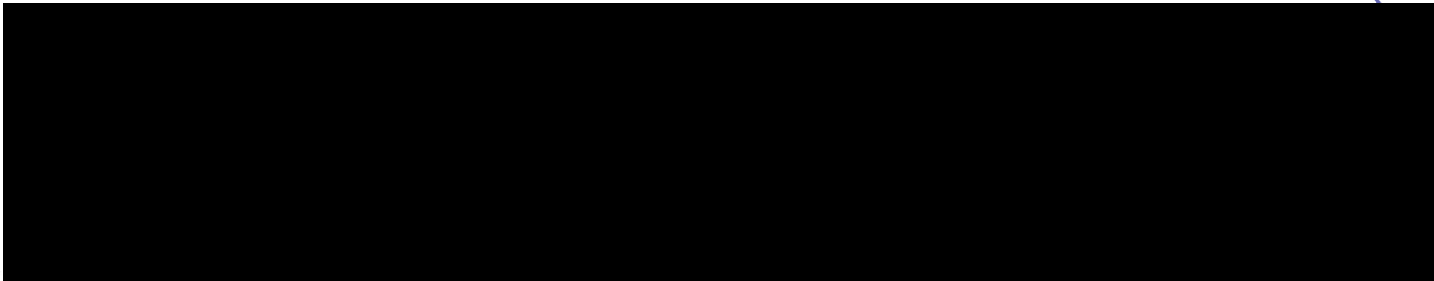
Matthias Fleischhauer | Dipl.-Ing. (TU) | Stadtplaner
Adrian Merdes | Dipl.-Ing. (TU) | Stadtplaner
Rainer Brahm | Dipl.-Ing. (FH) | Landschaftsarchitekt

Pillenreuther Str. 34 | 90459 Nürnberg | Tel. 0911 999 876-0 | Fax -54

Sitz der Partnerschaftsgesellschaft: Nürnberg | Eintragung: Amtsgericht Nürnberg PR 286

www.tb-markert.de | info@tb-markert.de

Weitere Infos finden Sie auf 



Original an zur Kenntnis	Original an weiterbearb.
-----------------------------	-----------------------------

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns gebeten zu Ihren Vorhaben – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny House-Park Bad“ mit integriertem Grünordnungsplan sowie und 14. Änderung des Flächennutzungsplans - gem. §4 Abs. 1 BauGB - Stellung zu nehmen.

Seitens der Abfallwirtschaft des Landkreises Tirschenreuth werden keine Einwände erhoben. Es ist wird aber darauf hingewiesen, dass zur geplanten Abfallentsorgung keine Angaben gemacht worden sind. Ein Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises ist zu gegebener Zeit erforderlich.

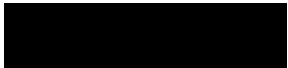
Daher nachfolgend die Ausführung zur Anfahrbarkeit der Objekte durch Abfuhrsammlerfahrzeuge: Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Anfahrbarkeit der einzelnen Grundstücke/Aufstellungsorte der Abfallbehältnisse für Müllfahrzeuge bestimmte Bedingungen voraussetzen wie u.a. Straßenbreite, Tragfähigkeit, Wendemöglichkeit in Stichstraßen, ausreichend dimensionierte Wendehämmer auch bei parkenden Autos.

Die Anforderungen an die Ausgestaltung der Verkehrsflächen werden durch die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RAST 06 (Stand 2008), aber auch durch die Unfallverhütungsvorschriften bzw. Berufsgenossenschaft Vorschriften DGUV Vorschrift 43 und 44 „Müllbeseitigung“ sowie die DGUV Information 214-033 Nr. 5 und DGUV-Regeln 114-601 näher geregelt.

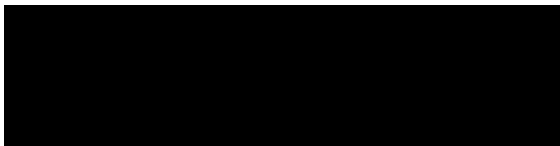
Daneben ist insb. die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Tirschenreuth (Fundstelle: https://www.awz-tir.de/fileadmin/user_upload/awz/Verwaltung/Abfallwirtschaftssatzung_und_Abfallwirtschafts-Gebuehrensatzung.pdf) **zu beachten**; in dieser wird festgehalten, dass die Abfallbehältnisse von den Bewohnern / Anschlusspflichtigen selbst zu den von den Abfuhrsammlerfahrzeugen nächstgelegenen erreichbaren Standorten zur Bereitstellung / Abholung zu verbringen sind, sofern die Grundstücke nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten vom Abfuhrsammlerfahrzeug erreichbar sind.

Private Verkehrsflächen sind grundsätzlich unbeachtlich und daher bei der Tourenplanung der Abfuhrunternehmen nicht zu berücksichtigen. Die Abfallbehältnisse werden deshalb nach jetzigem Stand an der bisher bestehenden Straße der „Am Bad“ bereitzustellen sein.

Mit freundlichen Grüßen



Landratsamt Tirschenreuth
Landkreisverwaltung
Sachgebiet 440
Abfallwirtschaftszentrum
Steinmühle 33
95666 Mitterteich



LANDKREIS
TIRSCHENREUTH





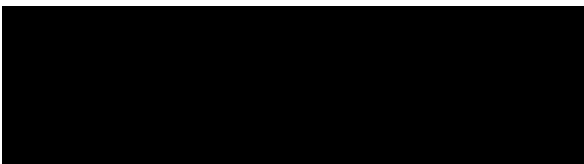
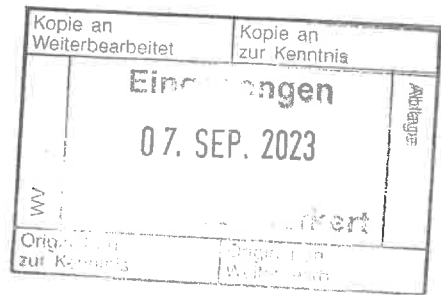
Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde zur geplanten Ausweisung des Sondergebiets „Tiny-House-Park am Bad“ der Stadt Mitterteich.

Mit freundlichen Grüßen



Landratsamt Tirschenreuth
Staatliche Kreisverwaltungsbehörde
Sachgebiet 240
Untere Immissionsschutzbehörde
Mähringer Straße 7
95643 Tirschenreuth



LANDRATSAMT TIRSCHENREUTH

- Untere Immissionsschutzbehörde -

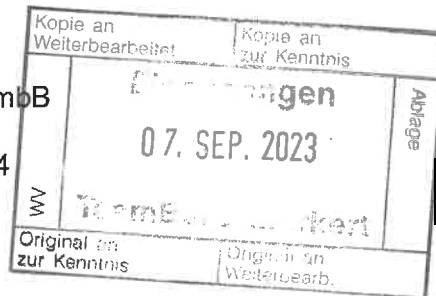


Landratsamt Tirschenreuth, Mähringer Straße 7, 95643 Tirschenreuth

per E-Mail

TB MARKERT PartG mbB
Beteiligung 1348
Pillenreuther Straße 34

90459 Nürnberg



STAATLICHE KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE

Untere Immissionsschutzbehörde:

Mähringer Straße 9
95643 Tirschenreuth

Datum

07.09.2023

**Vollzug des BauGB, BImSchG;
Stadt Mitterteich, Landkreis Tirschenreuth;
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ mit integriertem Grünordnungsplan und
14. Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB;
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Mitterteich plant, südlich des kommunalen Freibads auf dem Grundstück Flur Nr. 1180/0 der Gemarkung Mitterteich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ auszuweisen. Hierfür sollen im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert und der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Tiny-House-Park am Bad“ aufgestellt werden. Bei der immissionsschutzfachlichen Beurteilung dieser beiden Planungen braucht nicht zwischen der Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsaufstellung differenziert werden; diese Stellungnahme hat also für beide Verfahren Gültigkeit.

Immissionsschutzfachliche Beurteilung

Auf der 0,2 Hektar großen Planungsfläche sollen 10 sog. „Tiny-Houses“ sowie ein dazu gehöriges Verwaltungsgebäude errichtet werden. Sie liegt südlich des Freibads der Stadt Mitterteich in einem Bereich, der von Freizeit- und Sportanlagen geprägt ist. In Bezug auf seine Nutzung „Ferienwohnen“ kann die geplante Einrichtung nach hiesiger Auffassung ebenfalls als eine Freizeitanlage betrachtet werden.

Unter dieser Voraussetzung kann es aus der Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) unbeachtlich bleiben, dass die „Tiny-Houses“ insbesondere den Geräuschimmissionen

Öffnungszeiten:

Mo - Di 8.00 – 12.00 Uhr u. 14.00 – 15.30 Uhr
Mi 8.00 – 12.00 Uhr
Do 8.00 – 12.00 Uhr u. 14.00 – 16.00 Uhr
Fr 8.00 – 12.00 Uhr

Bankverbindungen:

Sparkasse Oberpfalz Nord
Postbank Nürnberg
Volksb. Raiffeisenb. Nordoberpfalz eG
Raiffeisenbank Oberpfalz NordWest eG

IBAN: DE61 7535 0000 0000 1002 30 BIC: BYLADEM1WEN
IBAN: DE49 7601 0085 0008 9108 59 BIC: PBNKDEFFXXX
IBAN: DE07 7539 0000 0006 0479 63 BIC: GENODEF1WEW
IBAN: DE93 7706 9764 0000 2802 91 BIC: GENODEF1KEM

der in diesem Bereich vorhandenen Freizeit- und Sportanlagen – dazu zählt auch der südlich anschließende öffentliche Parkplatz auf der Flur Nr. 1181/0 der Gemarkung Mitterteich – ausgesetzt sein werden. In dieser Hinsicht ist es dann auch irrelevant, welchen Geräuschpegeln das „Ferienwohnen“ konkret ausgesetzt sein wird. Mit der Ausweisung eines Sondergebiets liegt es zudem bei der Stadt Mitterteich als Vorhabenträgerin der Bauleitplanung, der Planungsfläche einen bestimmten Schutzstatus zuzuweisen, das kann z.B. die Schutzwürdigkeit eines WA sein.

Weitere Immissionen, die relevant durch Geräusch-, Geruchs- oder Abgasimmissionen auf die Planungsfläche einwirken, sind hier nicht vorhanden. Insgesamt besteht seitens der UIB also Einverständnis mit diesen Planvorhaben der Stadt Mitterteich.

Umweltbericht

Der Punkt „Immissionsschutz“ – also die Themen Luftreinhaltung und Schallschutz – sind in den vorgelegten Umweltberichten ausreichend detailliert behandelt.

Mit freundlichen Grüßen



31

LANDRATSAMT TIRSCHENREUTH

- Untere Wasserrechtsbehörde -

Kopie an Weiterbearbeitet	Kopie an zur Kenntnis
Eingegangen	
18. SEP. 2023	
TeamBüro Markert	
Original an zur Kenntnis	Original an Weiterbearb.



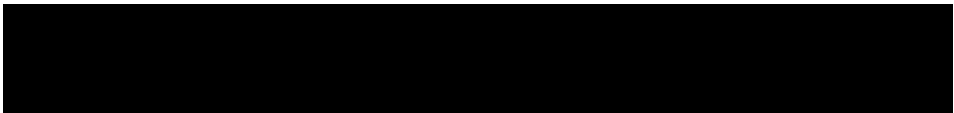
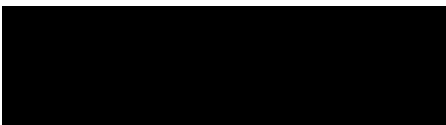
Landratsamt Tirschenreuth, Mähringer Str. 7, 95643 Tirschenreuth

STAATLICHE KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE

Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich
Stadt Mitterteich
Kirchplatz 12
95666 Mitterteich

Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich
Eing.: 13. Sep. 2023
20/11

Dienstgebäude I Anbau
Mähringer Str. 7
95643 Tirschenreuth



Datum

08.09.2023

Beteiligung zum Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ mit integriertem Grünordnungsplan sowie Flächennutzungsplan 14. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange weist die Untere Wasserrechtsbehörde auf folgendes hin:

- Das Baugebiet soll vorzugsweise im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende häusliche Schmutzwasser dürfte der kommunalen Kläranlage der Stadt Mitterteich zugeführt werden. Ob die Kapazität der Kläranlage für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausreichend ist, soll in eigener Zuständigkeit überprüft werden.
- Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG), das DWA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu berücksichtigen. Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung oder Einleitung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Tirschenreuth prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.
- Aufgrund der vermuteten hohen Grundwasserstände kann eine Bauwasserhaltung erforderlich werden, die einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Die Antragsunterlagen hierzu sind dem Landratsamt Tirschenreuth rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen.

Öffnungszeiten:

Mo: 8 00 - 12 00 Uhr und 14 00 - 15 30 Uhr
Di: 8 00 - 12 00 Uhr und 14 00 - 15 30 Uhr
Mi: 8 00 - 12 00 Uhr
Do: 8 00 - 12 00 Uhr und 14 00 - 16 00 Uhr
Fr: 8 00 - 12 00 Uhr

Sparkasse Oberpfalz Nord
Postbank Nürnberg
Volksb. Raiffeisenb. Nordoberpf. eG
Raiffeisenb. Oberpfalz NordWest eG

IBAN: DE61 7535 0000 0000 1002 30
IBAN: DE49 7601 0085 0008 9108 59
IBAN: DE07 7539 0000 0006 0479 63
IBAN: DE93 7706 9764 0000 2802 91

BIC: BYLADEM1WEN
BIC: PBNKDEFFXXX
BIC: GENODEF1WEV
BIC: GENODEF1KEM

- Da es sich beim zu bebauenden Gebiet auf der Fl.-Nr. 1180 um ein wassersensibles Gebiet handelt, ist, in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden, ggf. eine hochwasserangepasste Bauweise im Rahmen des Bebauungsplans vorzuschreiben.

Mit freundlichen Grüßen



[Faint, illegible text, likely a signature or stamp]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§4 Abs. 1 BauGB)

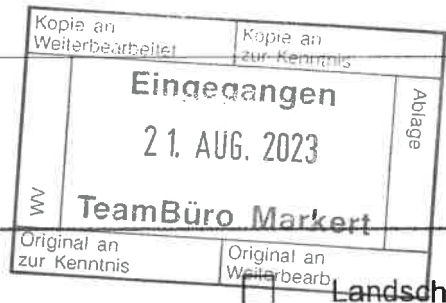
Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.

Gemeinde

**Stadt Mitterteich
Kirchplatz 12
95666 Mitterteich**



Flächennutzungsplan
14. Änderung

Landschaftsplan

Bebauungsplan
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet
„Tiny-House-Park am Bad“

mit Grünordnungsplan
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ja nein

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme **15.09.2023** (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Frist: 1 Monat (§ 2 Abs.4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

**Markt Wiesau
Marktplatz 1
95676 Wiesau**

2.1

keine Äußerung

2.2

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

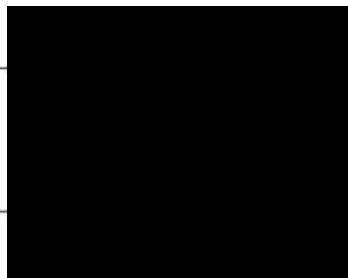
Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Wiesau, 17.08.2023

Ort, Datum



MARKT WIESAU

Unterschrift, Dienstbezeichnung

36



PLEDOC

Ein Unternehmen der OGE

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

TB|MARKERT
Jan Garkisch
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	28.07.2023	PLEdoc	20230802920	16.08.2023

Stadt Mitterteich, Lkr. Tirschenreuth: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ mit integriertem Grünordnungsplan Flächennutzungsplan 14. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ; Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Geschäftsführer: Marc-André Wegener
PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 · USt-IdNr. DE 170738401

Zertifikatsnummer
45326.10-22



Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2015

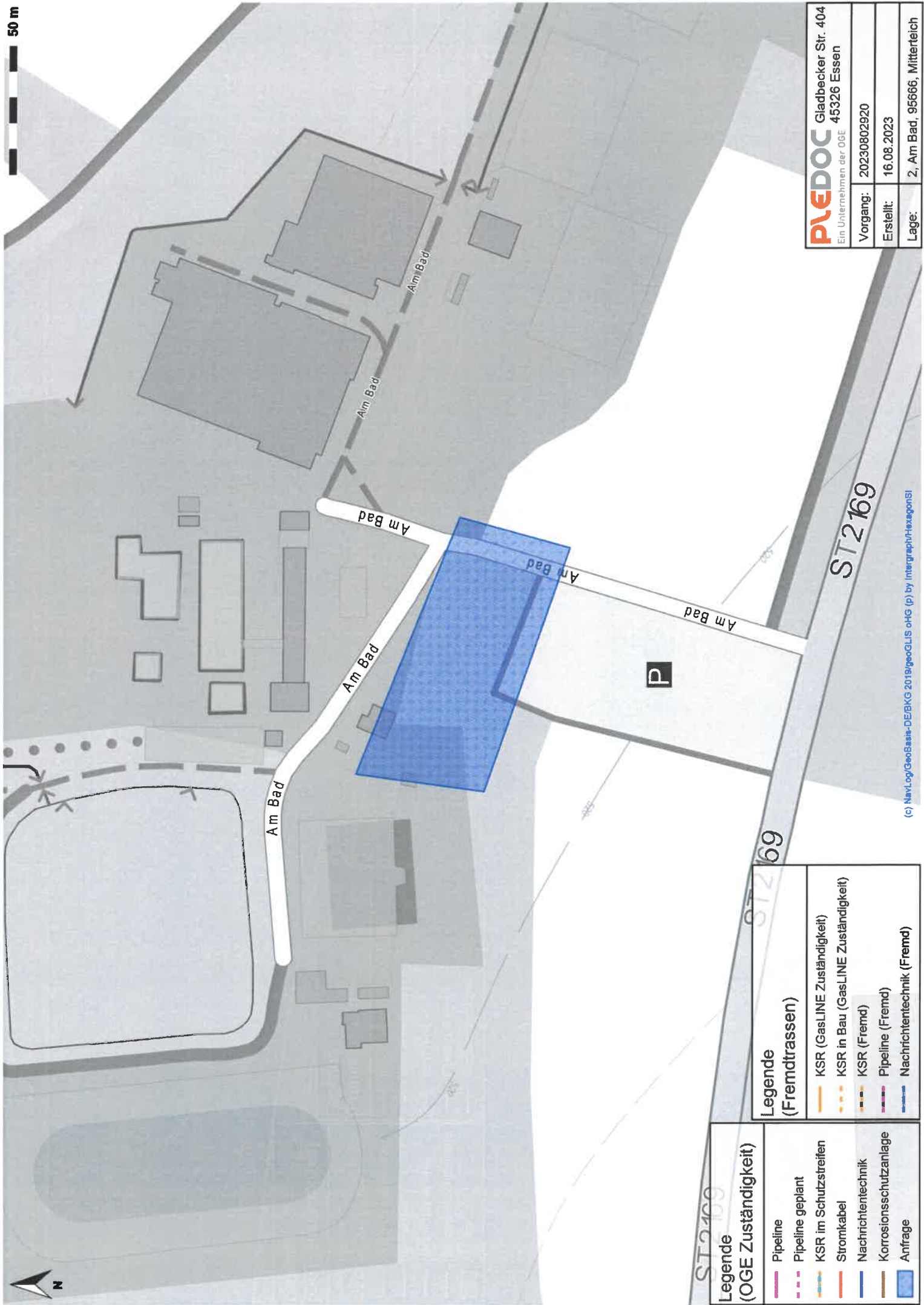
Anlage(n)
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.

50 m



PLEDOC Ein Unternehmen der OGE	Gladbecker Str. 404 45326 Essen	
	Vorgang:	20230802920
Erstellt:	16.08.2023	
Lage:	2, Am Bad, 95666, Mitterteich	

Legende (OGE Zuständigkeit)	
	Pipeline
	Pipeline geplant
	KSR im Schutzstreifen
	Stromkabel
	Nachrichtentechnik
	Korrosionsschutzanlage
	Anfrage

Legende (Fremdtrassen)	
	KSR (GasLINE Zuständigkeit)
	KSR in Bau (GasLINE Zuständigkeit)
	KSR (Fremd)
	Pipeline (Fremd)
	Nachrichtentechnik (Fremd)

(c) NavtLog/GeoBasis-DE/BKG 2019/geoGLIS oHG (P) by Intergraph/HexagonSI

37

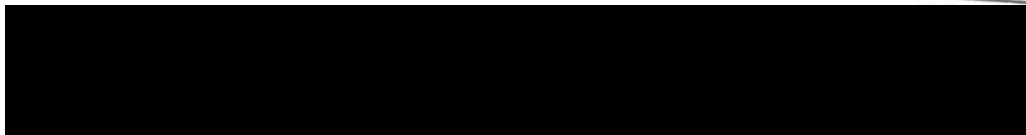


Regierung der Oberpfalz – 93039 Regensburg

Per E-Mail

Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich
Postfach 1320
95662 Mitterteich

Kopie an Weiterbearbeitet	Kopie an zur Kenntnis	Adlana
Eingegangen 18. SEP. 2023		
Teambüro Markert		
Original an zur Kenntnis	Original an Weiterbearb.	



Regensburg
15.09.2023



Stadt Mitterteich, Landkreis Tirschenreuth;
14. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet "Tiny-House-Park am Bad" (Parallelverfahren)
Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
hier: landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen der o. g. Bauleitplanung beabsichtigt die Stadt Mitterteich durch die Ausweisung eines Sondergebietes Ferienwohnen (SO) gem. § 11 BauNVO im Parallelverfahren die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Tiny-House-Siedlung mit zehn Tiny-Häusern, einem Verwaltungsgebäude sowie Stellplätzen und Erschließungsstraße zu schaffen. Der geplante Geltungsbereich des Sondergebietes umfasst ca. 0,2 ha und ist im gültigen FNP der Stadt Mitterteich als Grünfläche dargestellt – ebenso wie das Areal des nördlich angrenzenden Freibads mit Eishalle und Sportplätzen. Gemäß Planungsunterlagen diene die Bebauung der Nutzung als Ferienwohnungen sowie auch für temporäres Wohnen für bis zu sechs Monate. Von Seiten der Stadt Mitterteich werde zudem beabsichtigt, den regionalen Tourismus zu stärken sowie neue und moderne Wohnformen zu fördern.

Die vorgelegte Planung wird von der höheren Landesplanungsbehörde in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau wie folgt bewertet.

Bewertungsgrundlagen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für das o. g. Vorhaben sind neben den durch die Planung positiv betroffenen Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) und des Regionalplans Oberpfalz-Nord (RP 6) zur Raum- und Wirtschaftsstruktur bzw. zum Tourismus insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP relevant:

▪ **3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

▪ **3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung**

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

▪ **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

▪ **3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, [...]*
- *eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.*

▪ **7.2.1 Schutz des Wassers**

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

(G) Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

Bewertung

Aufgrund der derzeit nicht gegebenen Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne von LEP-Ziel 3.3 steht die Planung nicht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Auf die baurechtlichen Hinweise des Sachgebietes Städtebau wird entsprechend verwiesen.

Begründung

Der Flächenbedarf wird aufgrund des konkreten Vorhabens und der funktionellen Verknüpfung mit dem angrenzenden Freizeitareal in Verbindung mit dem geringen Planungsumgriff für die Nutzung als Ferienwohnanlage als gegeben angesehen. Um die Flächen effizienter zu nutzen, wird angeregt, die Errichtung von Solar-Carports sowie eine verpflichtende Installation von Photovoltaikmodulen auf Dachflächen zu prüfen.

Da es sich bei dem geplanten Sondergebiet um eine Siedlungsfläche im Sinne des LEP handelt (siehe hierzu Begründung zu LEP 3.3; demnach fallen hierunter alle Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen), ist diese an eine geeignete Siedlungseinheit anzubinden.

Eine entsprechende Anbindung liegt aus hiesiger Sicht aktuell nicht vor, da das geplante Sondergebiet lediglich an das Freibad bzw. Sportanlagen anschließt, welche jedoch weder selbst Teil einer Siedlungseinheit sind noch bauleitplanerisch als Siedlungsfläche dargestellt sind.

Grundsätzlich kann die Vereinbarkeit der Planung mit den landesplanerischen Zielen hergestellt werden, wenn dargelegt werden kann, dass für das Vorhaben eine der o. g. Ausnahmetatbestände zutrifft. Da jedoch gemäß der Begründung zu LEP 3.3 (Z) zur letztgenannten Ausnahme Beherbergungsbetriebe, Ferienhäuser und -wohnungen von dieser explizit nicht erfasst sind und aufgrund der topographischen Gegebenheiten die Begründbarkeit der erstgenannten Ausnahme im Rahmen einer Standortalternativenprüfung nicht ohne Weiteres möglich sein wird, erscheint dieser Ansatz wenig zielführend.

Vor diesem Hintergrund könnte im Zuge der FNP-Änderung sowie in Abstimmung mit dem Landratsamt Tirschenreuth eine Aktualisierung der FNP-Darstellungen für das Freizeitareal in Erwägung gezogen werden. Durch eine Darstellung der bebauten Bereiche innerhalb der öffentlichen Grünfläche als Baugebiet (z. B. als Gemeinbedarfsfläche oder Sondergebiet), könnten diese planungsrechtlich als Siedlungseinheit bewertet werden, an die dann auch angebunden werden kann.

Gemäß LEP-Grundsatz 7.2.1 sollen Gewässer und das Grundwasser als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden. Aufgrund der nahegelegenen Entwässerungsgräben und der Lage im „wassersensiblen Bereich“ mit einem Grundwasserspiegel, der – wie angegeben – teilweise bis unter 0,5 m unter Geländekante reicht, ist der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes eine besondere Bedeutung beizumessen.

Es wird darauf hingewiesen, dass am 1. Juni 2023 die LEP-Teilfortschreibung in Kraft getreten ist. Die in den Begründungstexten enthaltenen Ausführungen zum LEP sind dementsprechend zu aktualisieren. Das aktuelle LEP ist unter nachfolgendem Link abrufbar:

<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

Von Seiten des Sachgebiets Städtebau werden nachrichtlich folgende Hinweise übermittelt:

- *Angesichts der geplanten Vermietung und Vermarktung der Tiny-Häuser, stellt sich die Frage, ob die Nutzungsfestsetzung „Sondergebiet Ferienhäuser“ und eine damit verbundene, zeitlich begrenzte, halbjährig zulässige Wohnnutzung die richtige Nutzungsfestsetzung für die geplante Nutzung darstellt. Sofern für den Investor die Vermarktung und das Probewohnen im Vordergrund stehen, wäre u. E. die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Nutzungsbegrenzungen oder eines sonstigen Sondergebietes „Musterhaussiedlung“ korrekter. Für ein Ferienhausgebiet weist das Gebiet bei der jetzt vorgelegten Planung u. E. auch nicht die erforderliche Planungsqualität auf, z. B. bei den Freianlagen; die vorgesehene Bebauungsdichte macht eine private Nutzung der Freibereiche nahezu unmöglich. Ferienhaussiedlungen haben sich in der Vergangenheit für die Gemeinden immer wieder als problematisch erwiesen, da die Nutzung sich häufig in Richtung einer ganzjährigen Wohnnutzung entwickelt und die nur halbjährige Nutzung von den Behörden nicht kontrollierbar ist. Häufig sind Siedlungen entstanden, in denen die ganzjährige Wohnnutzung, die sich entwickelt hat, rechtlich nicht zulässig ist.*
- *Wenn die ggf. temporäre Wohnnutzung (z. B. für Vertreter, ausländische Arbeitskräfte o. ä.) im Vordergrund steht, sollte die Nutzungsfestlegung darauf abgestimmt werden. Allerdings wäre dann der geplante Standort infrage zu stellen.*

Kritisch gesehen werden weiter folgende Punkte, die insbesondere den Bebauungsplan betreffen:

- *Die Planung sieht eine sehr starke bauliche Verdichtung vor, von der Einhaltung der Abstandsflächen nach Bauordnungsrecht wird innerhalb der Bauräume generell befreit (siehe Festsetzung A. 7.4); die Abstände zwischen den Bauräumen bzw. den Häusern betragen laut Planzeichnung z. T. nur 4,00 bzw. 3,00 Meter. Ob damit die Anforderung des Brandschutzes noch erfüllbar sind, ist zu hinterfragen, zumal nicht ganz klar ist, aus welchem Material die Außenwände der Tiny-Häuser bestehen sollen.*
- *Direkt neben jedem der zehn Häuser ist jeweils ein PKW-Stellplatz vorgesehen. Wenn die Anlage als Ferienhausgebiet bzw. zum Wohnen genutzt werden soll, müssen die Freiflächen bei den Häusern eine gewisse Aufenthaltsqualität haben; daher sollten die notwendigen Stellplätze besser zusammengefasst am Rande der Siedlung angeordnet werden.*
- *Eingrünungen sind im Plan an der nördlichen und westlichen Gebietsgrenze vorgesehen, jedoch nicht an der südlichen Grundstücksgrenze. Die Bebauungsplanung sieht Baugrenzen (und damit die Gebäudeaußenwände) mit nur 3 m Abstand zur südlichen Gebietsgrenze vor. Im Hinblick auf die notwendige Einbindung der Anlage in das Orts- und Landschaftsbild und zur Abschirmung zwischen Parkplatz und Tiny-Haus-Siedlung sollten an der südlichen Grundstücksgrenze unbedingt Eingrünungen vorgesehen werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass am westlichen Stadtrand von Mitterteich durch die sehr heterogenen Bauten und Nutzungen, sowie durch die großflächigen und zu wenig gestalteten Parkplätze eine gewisse Tendenz der Zersiedlung besteht, die durch die neue Nutzung verstärkt wird.*

Für Rückfragen oder weitere Abstimmungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

A solid black rectangular box used to redact the signature of the sender.



Sehr geehrte Damen und Herren,

Belange des Luftamtes Nordbayern sind nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen



Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie in unserer [Datenschutzerklärung](#). Weitere Informationen erhalten Sie von Ihrem zuständigen Sachbearbeiter.

Von: Poststelle (RMFR) <poststelle@reg-mfr.bayern.de>

Gesendet: Freitag, 28. Juli 2023 09:46

An: Luftamt, Nordbayern (RMFR) <Nordbayern.Luftamt@reg-mfr.bayern.de>

Betreff: WG: [1348] Stadt Mitterteich, Lkr. Tirschenreuth - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“, 14. Änderung Flächennutzungsplan



Stadt Mitterteich, Lkr. Tirschenreuth

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ mit integriertem Grünordnungsplan

Flächennutzungsplan 14. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Benachrichtigung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtrat der Stadt Mitterteich hat in seiner Sitzung am 03.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den o. g. Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.07.2023 beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den Vorentwürfen der beiden Bauleitpläne zu durchzuführen.

Mit der Vorbereitung und Durchführung dieser Verfahrensschritte wurde unser Planungsbüro gemäß § 4b BauGB durch den Stadtrat beauftragt.

Zeitnah zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Der Vorentwurf Bauleitpläne liegt in der Zeit vom 01.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 in der Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich (Kirchplatz 12, Windfang/Foyer beim Haupteingang, 95666 Mitterteich) zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Darauf wurde mit Bekanntmachung vom 27.07.2023 hingewiesen.

Im Namen der Stadt Mitterteich möchten wir Sie als Behörde bzw. als sonstiger Träger öffentlicher Belange bitten, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Vorentwurfsfassung der Bauleitpläne Stellung zu nehmen; insbesondere ergeht die Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.


Der Vorentwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) sowie der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planteil, Begründung mit Umweltbericht) steht online auf der Internetseite der Stadt Mitterteich

URL: <https://www.mitterteich.de/bauleitplanung.html>

zur Einsichtnahme bzw. zum Download bereit.

Wir bitten um Ihre Stellungnahme bis zum 15.09.2023 an:

TB MARKERT PartG mbB
Beteiligung 1348
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Tel. 0911 / 999876-0
FAX: 0911 / 999876-54
Email: 

Sofern Sie gedruckte Fassungen der Planunterlagen benötigen, können Sie diese unter den vorgenannten Kontaktdaten anfordern.

Sollten wir bis zum Ablauf der Frist nichts von Ihnen hören, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die beiden Bauleitpläne nicht berührt werden, bzw. wird Ihr stillschweigendes Einverständnis angenommen.

Mit freundlichen Grüßen
TB|MARKERT

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Matthias Fleischhauer | Dipl.-Ing. (TU) | Stadtplaner
Adrian Merdes | Dipl.-Ing. (TU) | Stadtplaner
Rainer Brahm | Dipl.-Ing. (FH) | Landschaftsarchitekt

Pillenreuther Str. 34 | 90459 Nürnberg | Tel. 0911 999 876-0 | Fax -54

Sitz der Partnerschaftsgesellschaft: Nürnberg | Eintragung: Amtsgericht Nürnberg PR 286

www.tb-markert.de | info@tb-markert.de

Weitere Infos finden Sie auf 

39

Kopie an Weiterbearb.	Kopie an zur Kenntnis
Abgegangen	
06. SEP. 2023	
TeamBüro Markert	
Original an zur Kenntnis	Original an Weiterbearb.

Regierung von Oberfranken

Bergamt Nordbayern



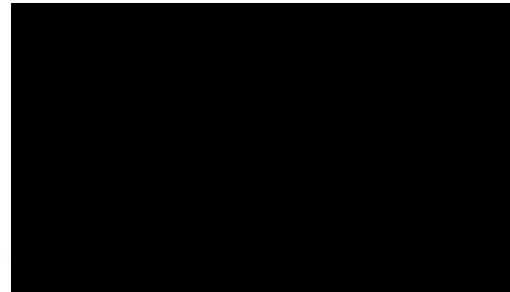
Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

Ihr Zeichen

28.07.2023

Datum Ihrer Nachricht

TB MARKERT PartG mbB
 Beteiligung 1348
 Pillenreuther Str. 34
 90459 Nürnberg



frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Tiny-House-Park am Bad" mit integriertem Grünordnungsplan
Flächennutzungsplan 14. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB, Stadt Mitterteich

Dienstgebäude
 Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

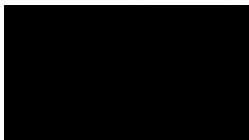
Telefon 0921 604-0
 Telefax 0921 604-41258
 E-Mail poststelle@reg-ofr.bayern.de
www.regierung-oberfranken.bayern.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken –Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Besuchszeiten
 Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr
 13:00 – 15:30 Uhr
 Fr 08:00 – 12:00 Uhr
 oder nach Vereinbarung

Mit freundlichen Grüßen



StOK Bayern in Landshut
 IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15
 BIC: MARKDEF1750
 Deutsche Bundesbank Regensburg



49



Sehr geehrte Damen und Herren,

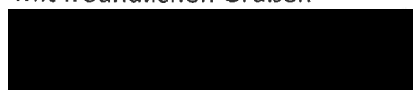
vielen Dank für die Beteiligung am vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ sowie r 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mitterteich.

Es bestehen aus Sicht des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach grundsätzlich keine Einwände bzw. Bedenken.

Folgende Aspekte sind jedoch hinsichtlich der Einmündung in die Staatsstraße 2169 zu beachten:

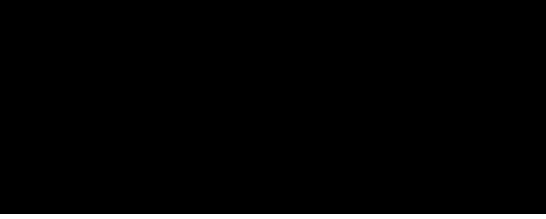
1. Der am weitesten zur Straße vorspringende Gebäudeteil darf, gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn, einen Mindestabstand von 20 m nicht unterschreiten. Bei vorhandenem Bord gilt als Fahrbahnrand die Bordsteinvorderkante
2. An den bestehenden Zufahrts- und Zugangsverhältnissen zur Staatsstraße dürfen keine Änderungen vorgenommen werden.
3. Beleuchtungsanlagen (z.B. Werbeanlagen, Hofraumbeleuchtung und dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht geblendet wird.
4. Der natürliche Abfluss des Niederschlagswassers von der Straße oder in den bestehenden Entwässerungsanlagen der Straße (z.B. Straßengraben, Spitzgraben, Mulde, Kanal) darf nicht verschlechtert oder gehindert werden. Dach- oder sonstige Abwasser dürfen nicht auf Straßengrund geleitet werden. Auch dürfen Schnee und Eis aus dem Grundstück nicht der Straße zugeführt werden. Die Anlagen sind so auszuführen, dass durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser oder durch den Straßenverkehr keine Schäden entstehen.
5. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs darf durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Baustoffe oder sonstige Gegenstände (z.B. Baustelleneinrichtung) dürfen auf der Fahrbahn und auf Straßengrund weder dauernd noch vorübergehend gelagert oder aufgestellt werden.
6. Durch die Bauausführung verursachte Schäden und Verschmutzungen am Straßengrundstück der Staatsstraße sind unaufgefordert sofort zu beseitigen. Der Bauherr haftet dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße gegenüber uneingeschränkt für alle durch das Bauvorhaben entstehenden Schäden und Schadenersatzansprüche.
7. Muss zur Anlage von Hausanschlüssen für Wasser, Kanalisation usw. Straßengrund benutzt werden, so ist hierfür beim Staatlichen Bauamt rechtzeitig die Genehmigung unter Vorlage eines Lageplanes M = 1 : 1 000 zu beantragen. Bis dahin ist eine Benutzung des Straßengrundes nicht gestattet.
8. Soweit für die Durchführung der Bauarbeiten Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden müssen, ist dies Sondernutzung. Für die Absicherung ist eine verkehrsrechtliche Anordnung bei der Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt Tirschenreuth zu beantragen.

Mit freundlichen Grüßen



Kopie an Weiterbearbeitet	Kopie an zur Kenntnis	Ablage
Eintragungen		
07. AUG. 2023		ww
TeamBüro Markert		
Original an zur Kenntnis	Original an Weiterbearb.	

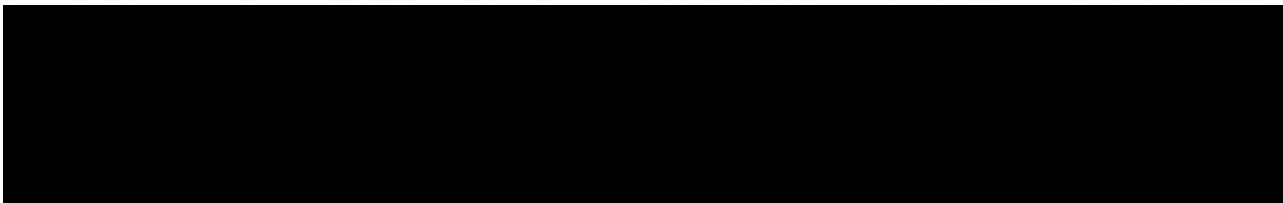
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach



Staatliches Bauamt
Amberg-Sulzbach

leben
bauen
bewegen

„Unsere Informationen zum Datenschutz durch das Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach können Sie unter [Datenschutzerklärung \(bayern.de\)](#) abrufen.“



**Stadt Mitterteich, Lkr. Tirschenreuth
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ mit integriertem
Grünordnungsplan
Flächennutzungsplan 14. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Benachrichtigung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtrat der Stadt Mitterteich hat in seiner Sitzung am 03.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den o. g. Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.07.2023 beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den Vorentwürfen der beiden Bauleitpläne zu durchzuführen.

Mit der Vorbereitung und Durchführung dieser Verfahrensschritte wurde unser Planungsbüro gemäß § 4b BauGB durch den Stadtrat beauftragt.

Zeitnah zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Der Vorentwurf Bauleitpläne liegt in der Zeit vom 01.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 in der Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich (Kirchplatz 12, Windfang/Foyer beim Haupteingang, 95666 Mitterteich) zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Darauf wurde mit Bekanntmachung vom 27.07.2023 hingewiesen.

Im Namen der Stadt Mitterteich möchten wir Sie als Behörde bzw. als sonstiger Träger öffentlicher Belange bitten, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Vorentwurfsfassung der Bauleitpläne Stellung zu nehmen; insbesondere

ergeht die Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.


Der Vorentwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) sowie der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planteil, Begründung mit Umweltbericht) steht online auf der Internetseite der Stadt Mitterteich

URL: <https://www.mitterteich.de/bauleitplanung.html>

zur Einsichtnahme bzw. zum Download bereit.

Wir bitten um Ihre Stellungnahme bis zum 15.09.2023 an:

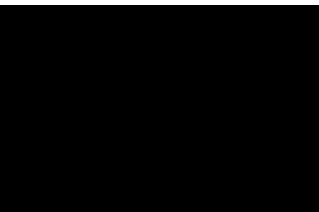
TB MARKERT PartG mbB
Beteiligung 1348
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Tel. 0911 / 999876-0
FAX: 0911 / 999876-54
Email: 

Sofern Sie gedruckte Fassungen der Planunterlagen benötigen, können Sie diese unter den vorgenannten Kontaktdaten anfordern.

Sollten wir bis zum Ablauf der Frist nichts von Ihnen hören, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die beiden Bauleitpläne nicht berührt werden, bzw. wird Ihr stillschweigendes Einverständnis angenommen.

Mit freundlichen Grüßen
TB|MARKERT



TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Matthias Fleischhauer | Dipl.-Ing. (TU) | Stadtplaner
Adrian Merdes | Dipl.-Ing. (TU) | Stadtplaner
Rainer Brahm | Dipl.-Ing. (FH) | Landschaftsarchitekt

Pillenreuther Str. 34 | 90459 Nürnberg | Tel. 0911 999 876-0 | Fax -54

Sitz der Partnerschaftsgesellschaft: Nürnberg | Eintragung: Amtsgericht Nürnberg PR 286

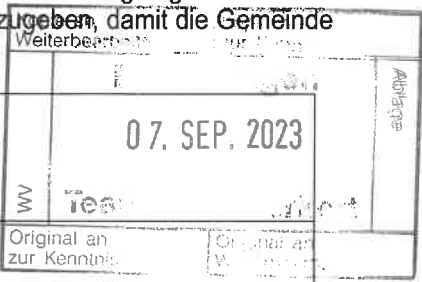
www.tb-markert.de | info@tb-markert.de

Weitere Infos finden Sie auf 

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Bau GB)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.



Gemeinde Stadt Mitterteich	
Ihr Az.: E-Mail vom 28.07.2023	Unser Az.: 22-6160 8314.11-106-10
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan: 14. Änderung	
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan: für das Gebiet:	
<input checked="" type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan: Aufstellung Sondergebiet "Tiny-House-Park am Bad"	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. – Nr.) Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Postfach 1260, 92657 Neustadt a.d.Waldnaab
<input type="checkbox"/> werden keine Bedenken erhoben:
<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs.1 S.1 BayLplG

Die Planung kann u. a. zur Verwirklichung der regionalplanerischen Grundsätze B IV B IV 7.1 und B IV 7.2 beitragen, wonach die touristische Infrastruktur erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden soll und vielfältige und zeitgemäße Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen.

Darüber hinaus steht die Planung in Einklang mit dem Grundsatz B II 3 des Regionalplans Oberpfalz-Nord, wonach dem Bedarf an Freizeitwohngelegenheiten vor allem in den für Erholung besonders geeigneten Gebieten Rechnung getragen werden soll.

Im Hinblick auf die Anforderungen der Bedarfsbegründung und die Bewertung, ob die planungsrechtlichen Vorgaben des Anbindegebots erfüllt werden, wird auf die Stellungnahmen der höheren Landesplanungsbehörde sowie der Fachstellen des Baurechts und des Städtebaus verwiesen.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

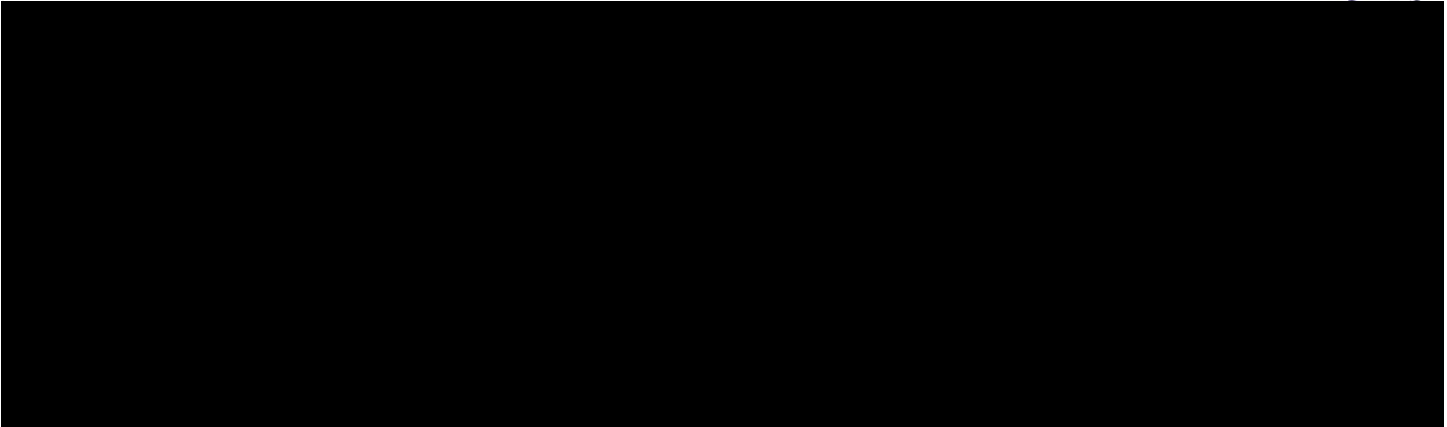
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen

Regensburg, 25.08.2023

Ort, Datum


Unterschrift, Dienstbezeichnung



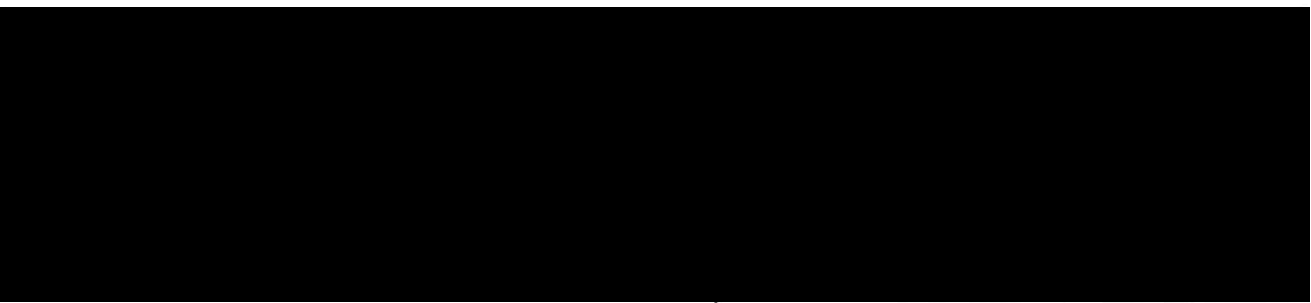
Sehr geehrte Damen und Herren,

die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich **keine** Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.

Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt.

Vielen Dank für die Beteiligung an dieser Anfrage.

Mit freundlichen Grüßen

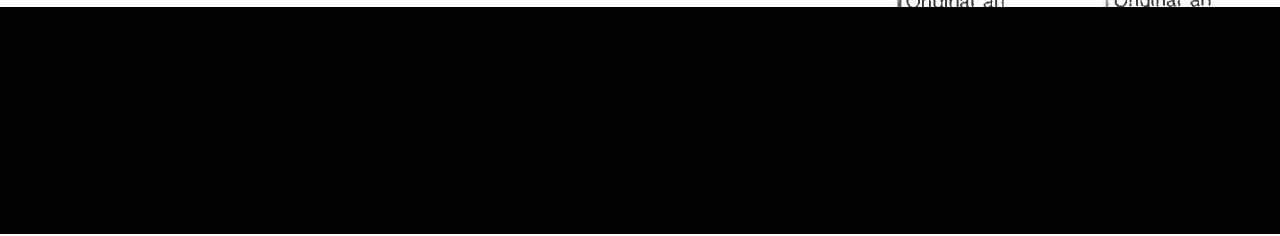


Vorsitzende des Aufsichtsrats: Manon van Beek
Geschäftsführung: Tim Meyerjürgens; Maarten Abbenhuis; Arina Freitag
Sitz der Gesellschaft: Bayreuth AG Bayreuth: HRB 4923

Bitte denken Sie vor dem Ausdruck dieser E-mail an die Umwelt



Kopie an Weiterbearbeitet		Kopie an zur Kenntnis	
ww	Eingereichen		Ablage
	07. AUG. 2023		
Original an		Original an	
TeamBüro Markt			



**Stadt Mitterteich, Lkr. Tirschenreuth
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ mit integriertem
Grünordnungsplan
Flächennutzungsplan 14. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Benachrichtigung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtrat der Stadt Mitterteich hat in seiner Sitzung am 03.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den o. g. Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.07.2023 beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den Vorentwürfen der beiden Bauleitpläne zu durchzuführen.

Mit der Vorbereitung und Durchführung dieser Verfahrensschritte wurde unser Planungsbüro gemäß § 4b BauGB durch den Stadtrat beauftragt.

Zeitnah zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Der Vorentwurf Bauleitpläne liegt in der Zeit vom 01.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 in der Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich (Kirchplatz 12, Windfang/Foyer beim Haupteingang, 95666 Mitterteich) zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Darauf wurde mit Bekanntmachung vom 27.07.2023 hingewiesen.

Im Namen der Stadt Mitterteich möchten wir Sie als Behörde bzw. als sonstiger Träger öffentlicher Belange bitten, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Vorentwurfsfassung der Bauleitpläne Stellung zu nehmen; insbesondere ergeht die Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

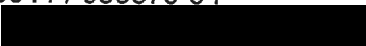
Der Vorentwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) sowie der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planteil, Begründung mit Umweltbericht) steht online auf der Internetseite der Stadt Mitterteich

URL: <https://www.mitterteich.de/bauleitplanung.html>

zur Einsichtnahme bzw. zum Download bereit.

Wir bitten um Ihre Stellungnahme bis zum 15.09.2023 an:

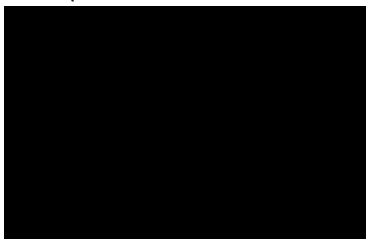
TB MARKERT PartG mbB
Beteiligung 1348
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Tel. 0911 / 999876-0
FAX: 0911 / 999876-54
Email: 

Sofern Sie gedruckte Fassungen der Planunterlagen benötigen, können Sie diese unter den vorgenannten Kontaktdaten anfordern.

Sollten wir bis zum Ablauf der Frist nichts von Ihnen hören, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die beiden Bauleitpläne nicht berührt werden, bzw. wird Ihr stillschweigendes Einverständnis angenommen.

Mit freundlichen Grüßen
TB|MARKERT



TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Matthias Fleischhauer | Dipl.-Ing. (TU) | Stadtplaner
Adrian Merdes | Dipl.-Ing. (TU) | Stadtplaner
Rainer Brahm | Dipl.-Ing. (FH) | Landschaftsarchitekt

Pillenreuther Str. 34 | 90459 Nürnberg | Tel. 0911 999 876-0 | Fax -54

Sitz der Partnerschaftsgesellschaft: Nürnberg | Eintragung: Amtsgericht Nürnberg PR 286

www.tb-markert.de | info@tb-markert.de

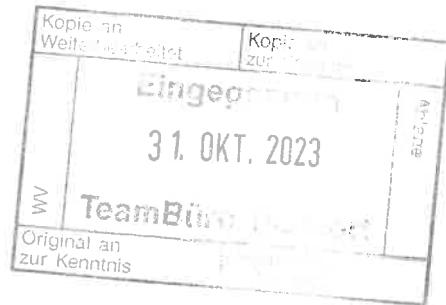
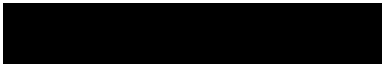
Weitere Infos finden Sie auf 



45

WWA Weiden - Am Langen Steg 5 - 92637 Weiden i. d. OPf.

TB MARKERT PartG mbB
Beteiligung 1348
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg



Datum
31.10.2023

Stadt Mitterteich, Lkr. Tirschenreuth - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“, 14. Änderung Flächennutzungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit Email vom 28.07.2023 beteiligen Sie uns als Träger öffentlicher Belange zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ sowie zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zur Bauleitplanung wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung, Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete

Der Planungsbereich liegt nicht in einem Wasser- und Heilquellenschutzgebiet, nicht in einem Einzugsgebiet einer Trinkwassergewinnungsanlage oder einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung. Besondere Vorsorgen beim Trinkwasserschutz, die aufgrund der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet ergeben oder im Einzugsgebiet einer Trinkwassergewinnungsanlage auf der Grundlage des §52 Abs. 3 WHG begründet werden können, sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich. Der sog. „gewöhnliche“ Grundwasserschutz ist somit ausreichend.



Die Wasserversorgung ist über die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.

2. Abwasserentsorgung:

Schmutzwasser:

Anfallendes Schmutzwasser ist der Kläranlage Mitterteich zuzuführen.

Niederschlagswasser:

Anfallendes Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern.

Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, ist das anfallende Niederschlagswasser punktuell zu versickern.

Ist auch eine punktuelle Versickerung nicht möglich (Aussagen aus hydrogeologischem Gutachten oder beglaubigten Sickertest), kann das anfallende Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Die DWA-Blätter a-138, A-102, A-117 bzw. M-153 sind zu beachten.

Zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles weisen wir auf die Möglichkeit der Dachbegrünung und der Nutzung von Niederschlagswasser (z.B. über eine Zisterne) zur Bewässerung hin. Hierdurch kann die Ressource Grundwasser nachhaltig geschützt werden.

Bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Erlaubnisfreiheit nach NWFreiV mit TRENKW und bezüglich einer möglichen Einleitung in ein Oberflächengewässer auf den Gemeindegebrauch nach § 25 WHG in Verbindung mit Art 18 BayWG und die TREN OG verwiesen.

3. Oberflächengewässer und wassersensible Bereiche

In der Begründung zum Bebauungsplan steht unter Ziffer A.6.2.4 auf Seite 11: *„Das Plangebiet befindet sich innerhalb von wassersensiblen Bereichen.“* Und auf Seite 13 steht: *„Im Norden und Westen verläuft ein temporär wasserführender Graben.“* Wir haben das Plangebiet nicht vor Ort gesehen. Wir vertrauen auf das Foto (Abbildung 6) auf der Seite 13. Wir trauen uns abzuschätzen, dass eine Überschwemmungsgefahr nicht zu befürchten ist. Die Standorte von Tinyhäusern werden auch nicht „unterkellert“, so dass gegebenenfalls vorherrschende hohe Grundwasserstände kein besonderes Problem darstellen sollten.

Wir schlagen vor, dass innerhalb der in der Legende unter Ziffer 13.2.1 dargestellten *„Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“* textlich fixiert wird, dass der im Norden angrenzende Abflussgraben in seinem Durchleitungsvermögen nicht durch Ablagerungen und Auffüllungen eingeschränkt werden darf.

4. Nachsorgender Bodenschutz, Altlasten

Dem Wasserwirtschaftsamt Weiden sind im Vorhabensbereich keine Altlasten bekannt. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Tirschenreuth wird empfohlen. Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren (s. Art. 1 BayBodSchG), um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtung von Erdbaumaßnahmen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

5. Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Die Bundesbodenschutzverordnung BBodSchV (neue Fassung) hat Anwendung zu finden.

Hierzu werden folgende Vorschläge und Empfehlungen unterbreitet, um deren Beachtung und Ergänzung, sofern noch nicht geschehen, gebeten wird:

- „Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer vereinfachten Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. **Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.**“
- **„Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Planungsgebiet gilt dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.“**
- „Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind nach den Vorgaben des §6 BBodSchV [n.F.] zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“
- „Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

- „Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“
- „Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“
- „Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“
- „Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.“
- „Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 6 BBodSchV (n.F.) zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 BBodSchV (n.F.) einzuhalten.“

6. Grundwasser

Im Umfeld des Bebauungsplanes betreiben wir keine Grundwassermessstellen. Genau Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher unsererseits nicht getroffen werden. Mit flurnahem Grundwasser ist aufgrund der Lage des Sondergebiets in „quartären Talfüllungen“ jedoch zu rechnen

Auf folgendes wollen wir hinweisen:

- „Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“
- „Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser oder auch wild oberflächlich abfließendes Wasser sichern muss.“
- „Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes befindliche Bauteile grundwasserangepasst ausgeführt werden.“
- Auf die Anzeigepflicht nach §49WHG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen weisen wir hin. Eine rechtzeitige Kontaktaufnahme zur Kreisverwaltungsbehörde / zum Landratsamt wird empfohlen.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Unter Beachtung der o.g. Punkte besteht mit dem Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ mit integriertem Grünordnungsplan Flächennutzungsplan 14. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB Einverständnis.

Das Landratsamt Tirschenreuth erhält Abdruck dieses Schreibens.

Es erfolgt nur ein elektronischer Versand.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

