

STADT MITTERTEICH

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

VI/2 „Mühlenstraße“ 3. Änderung/Erweiterung



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

Vorbemerkung

Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, projektveranlasst, eine Mischgebietsfläche am Ortsrandbereich von Mitterteich, für eine zeitgemäße Erweiterung mit Wohnbebauung inklusive Gewerbeflächen nutzbar zu machen.

Die ca. 0,6 ha große Änderungs- bzw. Erweiterungsfläche befindet sich im Außenbereich, im Osten der Stadt Mitterteich im Landkreis Tirschenreuth. Die Flächen des bisherigen Bebauungsplan Änderung/ Erweiterung VI/2 „Mühlenstraße“ sind bis auf wenige Ausnahmen bereits vollständig bebaut. Die vorliegende 3. Änderung umfasst die Erweiterung um die Flurstücke 532/7 und 532/11, der Gemarkung Mitterteich.

Innerhalb der Stadt Mitterteich sind nur vereinzelt freie Bauflächen und damit Baulücken vorhanden. Diese befinden sich ausschließlich in Privateigentum. Deren Eigentümer sind entweder nicht abgabebereit oder wollen selbst demnächst mit einer Bebauung beginnen. Damit stehen den ortsansässigen Bauinteressenten aktuell kaum freie Bauparzellen zur Verfügung. Um dennoch der wachsenden Nachfrage zu begegnen und die Infrastruktureinrichtungen auch langfristig sicherstellen und auszulasten, ist die Stadt gefordert, neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Zudem wird aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und einer guten, dynamischen Wirtschaftsentwicklung, die Nachfrage nach Gewerbeflächen entsprechend zunehmen. Aufgrund des fehlenden Angebots von Seiten der Stadt Mitterteich ist es erforderlich, zur Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft ausreichend Möglichkeiten für Gewerbeansiedlung zur Verfügung zu stellen.

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

Das Wasserwirtschaftsamt Weiden teilte allgemeine Vorgaben zur Niederschlagswasserversickerung sowie zum Umgang mit Schmutzwasser mit. Außerdem merkt sie an, die Begrünung von Flachdächern vorzuschreiben. Es wurde eine Festsetzung aus Gründen des Klimaschutzes zum Ausbau der erneuerbaren Energien in Form von PV-Anlagen auf den Dachflächen aufgenommen. Von einer Verpflichtung zur Dachbegrünung wurde abgesehen. Aufgrund der bindigen tonigen Böden kann man nur von einer sehr geringen bis keiner Versickerungsfähigkeit ausgehen.

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz teilte mit, dass die Festsetzungen des MI mit zulässigen Wohneinheiten zu veränderten Immissionsschutzvorgaben gegenüber der bisherigen

Bestandssituation führen könnte. Das erstellte Gutachten, hat die Entwicklungsmöglichkeiten des östlich angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb bereits berücksichtigt. Eine Berücksichtigung irgendwelcher Erweiterungsoptionen können nicht berücksichtigt werden.

Das Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde schlug weitergehende artenschutzrechtliche Festsetzungen vor, welche es in den Bebauungsplan mit aufzunehmen gilt. Die Festsetzungen bezüglich der Einfriedung, zu Eingrünung mit Heckenstrukturen und der Leuchtmittelverwendung wurden aufgenommen. Des Weiteren wurde der Kompensationsfaktor als zu hoch angesehen, welcher daraufhin angepasst wurde.

Die Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich, Beitragsabteilung erhebt Bedenken gegenüber der Festlegung des Geltungsbereichs. Die nördlich liegende Verkehrsfläche wurde dahingehend vollständig in den Geltungsbereich aufgenommen. Die östlich liegende Verkehrsfläche hingegen fiel aus dem Geltungsbereich raus.

Die Öffentlichkeit fragte nach, ob die auf Fl. Nr. 596/2 festgesetzte Ausgleichsfläche entfallen kann und das Grundstück einer späteren Bebauung zugeführt werden kann. Die Herausnahme des Teilbereichs der bisher festgesetzten Ausgleichsfläche wird von der UNB sowie vom Planverfasser als nicht zielführend angesehen.

Die Öffentlichkeit weist darauf hin, den von ihrem Betrieb ausgehenden Lärm nicht zu unterschätzen und erbittet, die geplanten Maßnahmen zum Schutz dieser Immissionen höher anzusetzen. Im Schallgutachten wurde aufgezeigt, wie durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, der Immissionsschutz ausreichend berücksichtigt werden kann. Die Untere Immissionsschutzbehörde hat dies als fachlich vollständig und nachvollziehbar beurteilt. Eine Berücksichtigung irgendwelcher Erweiterungsabsichten der Gewerbebetriebe kann in der Abwägung nur berücksichtigt werden, wenn sich diese aufdrängen oder bereits konkrete Planungen vorliegen.

Die Öffentlichkeit teilte mit, dass ihr seitens der Stadt die Stadtrandlage sowie die uneingeschränkte Nutzung der Fl. Nr. 532/7 in Pacht oder Zukauf zugesichert wurde. Aufgrund städtebaulicher Gründe, der konkreten Anfrage über gemischte Bauflächen sowie fehlender verfügbarer Potenziale im Stadtgebiet ist die Planung erforderlich. Das Vorkaufsrecht ist seit dem 11.09.1997 erloschen. Des Weiteren wird erläutert, dass eine Entwicklung von „Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften“ in der Nähe von Pferdestall und Misthaufen nur schwer vorstellbar sind. Im Geruchgutachten konnten keine erheblichen Geruchsbelästigungen innerhalb des Plangebiets festgestellt werden.

Von den übrigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde grundsätzliches Einverständnis signalisiert.

Zusammenfassung

Inhalt des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Mischgebiets welches am östlichen Ortsrandbereich der Stadt Mitterteich verortet ist.

Der Gesamtumfang des geplanten Mischgebiets umfasst einschließlich Verkehrsflächen ca. 0,6 ha.

Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, die gestiegene und konkret bestehende Nachfrage nach gemischten Baugrundstücken in der Stadt Mitterteich zu decken.

Im bisher landwirtschaftlich genutzten Planungsbereich waren keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen erkennbar. Es wurde in keine Biotopflächen eingegriffen.

Durch die getroffenen Festsetzungen kann eine zukunftsorientierte nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Mitterteich, den 25. SEP. 2024

Stadt Mitterteich



Stefan Grillmeier, 1. Bürgermeister

