

bebauungsplan 1/5

„rechts der großbüchlberger straße“

2. änderung

verfahren nach §13 bauGB

begründung



stadt mitterteich

landkreis tirschenreuth

regierungsbezirk oberpfalz

fassung 01.08.2011

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | STÄDTEBAU | 3 |
| 1.1 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 3 |
| 1.2 | Lage und Dimension des Planungsgebiets | 3 |
| 1.3 | Landes- und Regionalplanung | 4 |
| 1.4 | Änderungserfordernis, Konzeption und bauliche Gestaltung | 4 |
| 1.5 | Spezielle artenschutzrechtliche Belange..... | 4 |
| 1.6 | Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)..... | 4 |
| 2. | GRÜNORDNUNG | 5 |
| 2.1 | Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung | 5 |

1. STÄDTEBAU

1.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die 2. Änderung umfasst eine Teilfläche, die bisher als Kinderspielplatz festgesetzt war. Des Weiteren umfasst die Änderung die Festsetzung eines bereits vermessenen öffentlichen Fußweges, der bereits weitgehend vorhanden ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist somit gesichert.

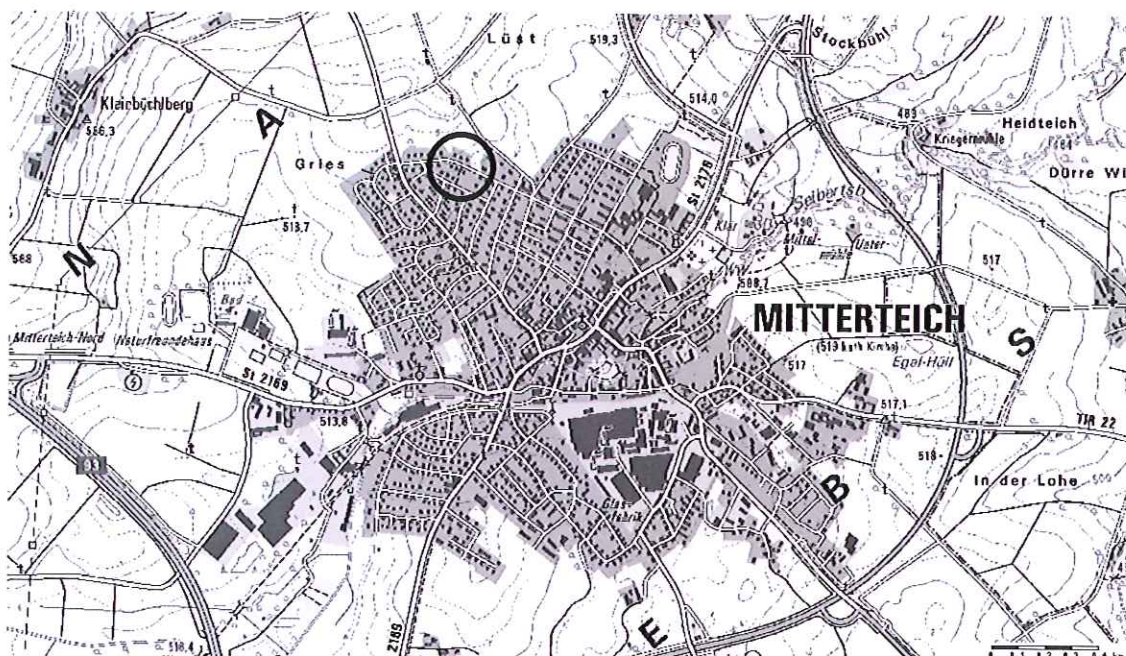
Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wird wie folgt angewendet:

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet.

1.2 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Stadt Mitterteich zwischen Brinkmannstraße und Kohlhohstraße.



Lageplan, Quelle: BayernViewer plus

Die geänderte Parzelle umfasst knapp 650 m².

1.3 Landes- und Regionalplanung

Für die Planänderung zu beachtende, geänderte raumplanerische Vorgaben bestehen nicht.

1.4 Änderungserfordernis, Konzeption und bauliche Gestaltung

Der Bereich des Bebauungsplanes ist weitgehend bebaut. Die als Spielplatz vorgesehene Parzelle ist derzeit ungenutzt/unbebaut. Die Stadt Mitterteich hat bereits im Jahr 2003 festgestellt, dass es keine städtebaulichen Gründe für die Errichtung eines Spielplatzes gibt.

Die Versorgung mit Kinderspielplätzen ist für das bestehende Baugebiet durch die bestehenden Spielplätze in den benachbarten Quartieren gesichert. Östlich des Bebauungsplan-gebiets befindet sich zwischen Kohllöhstraße und Fritz-Seebach-Straße ein gut erreichbarer Spielplatz in 300 – 400 m Entfernung des Baugebiets.

Für die Parzelle besteht bei der Stadt eine Anfragen nach einer baulichen Nutzung. Der Stadtrat unterstützt zur Sicherung der zukunftsfähigen Stadtentwicklung die Realisierung von Bauvorhaben in innerstädtischen Baulücken.

Den landesplanerischen Zielen zur verstärkten Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen kann somit entsprochen werden. Die Änderung ermöglicht die Nutzung dieser brachliegenden Fläche für ein Wohngebäude entsprechend dem baulichen Umfeld.

Die konzeptionellen Grundsätze des gesamten Bebauungsplanes bleiben durch die 2. Änderung weitgehend unverändert.

1.5 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Es ergeben sich keine geänderten Aspekte, nach § 44 BNatschG relevanten Arten sind aufgrund der bestehenden Lebensräume nicht zu erwarten.

1.6 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

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

Bereits bisher konnte die Fläche intensiv genutzt und mit baulichen Anlagen eines Spielplatzes bebaut werden. Wesentliche zusätzlich Eingriffe sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

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

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind nicht betroffen.

Durch die Änderung der bisherigen Spielplatzfläche ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die schallschutztechnische Situation ändert sich nicht.

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

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

Weitere Fachplanungen bestehen nicht.

2. GRÜNORDNUNG

Es ergeben sich keine geänderten Aspekte.

2.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gegenüber dem bisherigen Baurecht werden keine wesentlichen, zusätzlichen Eingriffe zugelassen. Eine geringfügig höhere Versiegelung durch Wohnbebauung wäre zwar denkbar, planungsrechtlich wäre jedoch bei Spielplatznutzung eine fast vollständige Versiegelung bauplanungsrechtlich möglich gewesen. Insofern ergibt sich durch die nunmehr festgesetzte GRZ von 0,4 planungsrechtlich sogar eine verbindliche Obergrenze für die Überbauung / Versiegelung.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sind nicht notwendig.

Planverfasser:

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

Neutraubling, den 10.10.11.....


.....

ausgefertigt:

Stadt Mitterteich
Kirchplatz 12
95666 Mitterteich

Mitterteich, den

.....