

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan;

1. Änderung im Bereich „Am Sieglrang“ von Mischgebietsfläche (MI) auf Sondergebiet „Einzelhandel“ (SOE)

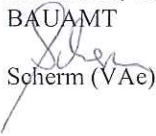
Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

- Die Höhere Landesplanungsbehörde, Regensburg teilt mit, dass mit der vorliegenden Planung eine zeitgemäße Weiterentwicklung des bestehenden Einkaufsmarktes sichergestellt werden soll, der einen wichtigen Beitrag zur innenstadtnahen Nahversorgung leistet. Darüber hinaus soll in Ergänzung des Lebensmittelangebotes ein Textilmarkt angesiedelt werden. Gemäß Festsetzungen durch Text soll die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 1.900 qm, davon max. 1.200 qm für Lebensmittel, max. 200 qm für Getränke und max. 500 qm für Bekleidung beschränkt werden. Es erfolgte eine landesplanerische Beurteilung. Nach Überprüfung kann festgestellt werden, dass das Vorhaben offensichtlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Unabhängig davon wurde empfohlen die in Abstimmung mit der Landesplanung im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächen-Obergrenzen in der Begründung zum Bebauungsplan noch entsprechend zu erläutern. Darüber hinaus sollte die Sortimentsbezeichnung Lebensmittel in den Festsetzungen durch Text durch den Zusatz „im Vollsortiment“ präzisiert werden. Hierzu hat der Stadtrat beschlossen, dass diese Vorgaben im Rahmen des Bebauungsplanes Beachtung finden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist hierzu nichts veranlasst.
- Das Landratsamt Tirschenreuth, Untere Immissionsschutzbehörde hat ein Schallschutzgutachten gefordert, das sowohl für die notwendigen Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) als auch für das Baugenehmigungsverfahren die entsprechend erforderlichen Schallschutznachweise liefert. Den beiden von den Stadt Mitterteich vorgelegten Bauleitplänen ist ein Exemplar eines Schallschutzgutachtens vom 31.03.2008 beigelegt. Nach seiner Auswertung ist durch den Technischen Umweltschutz u.a. festzustellen, dass in diesem Gutachten nicht alle Schallquellen erfasst sind (Geräusche aus der Kühl- und Lüftungsanlage des Marktes fehlen). Unabhängig davon kann aber auch dieses unvollständige Gutachten für die immissionsschutzfachliche Beurteilung der Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung herangezogen werden.
Insgesamt bestehen seitens des Technischen Umweltschutzes keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken gegen die Planung der Stadt Mitterteich im Zusammenhang mit der Umgestaltung des bestehenden E-Centers. Besonders hinzuweisen ist auf das Problem der Nachtanlieferungen, die entsprechend den Ausführungen im Gutachten nur bei einer vollständigen Einhausung des Anlieferbereichs im Süden durchgeführt werden können. Aus der Sicht des Immissionsschutzes (Schallschutz und Luftreinhaltung) ist die durchgeführte Umweltprüfung damit ausreichend. Das weitere Problem, dass Geräusche aus den –bereits vorhandenen- Kühl- und Lüftungsanlagen des Marktes von der Gutachterstelle nicht berücksichtigt wurden, kann im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden (Ergänzung des Gutachtens erforderlich).
Der Schalltechnische Bericht liegt dem Flächennutzungsplan mit bei (= Teil der Begründung mit Umweltbericht). Weitere Festlegungen wurden im Bebauungsplan getroffen.
- Im Planungsbereich befinden sich Ortsgasnetzleitungen der E.ON Bayern AG / KGN, die aus dem Bestandslageplan mit Leitungsstand vom 31.03.2008 nachrichtlich übernommen wurden. Hierzu hat die Fa. Pledoc GmbH, Nürnberg im Rahmen der Beteiligung u.a. den Hinweis gegeben, dass die Lage der Leitungen bei Baudurchführungen vor Ort exakt festzustellen ist. Diesen Hinweis hat der Stadtrat in den Bebauungsplan aufgenommen. Ortsgasversorgungen haben keine Auswirkung auf die geplante Nutzung. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgte kein Eintrag.

Mitterteich, den 10.12.2008

BAUAMT


Soehrm (VAe)