

## Amtliche Bekanntmachung

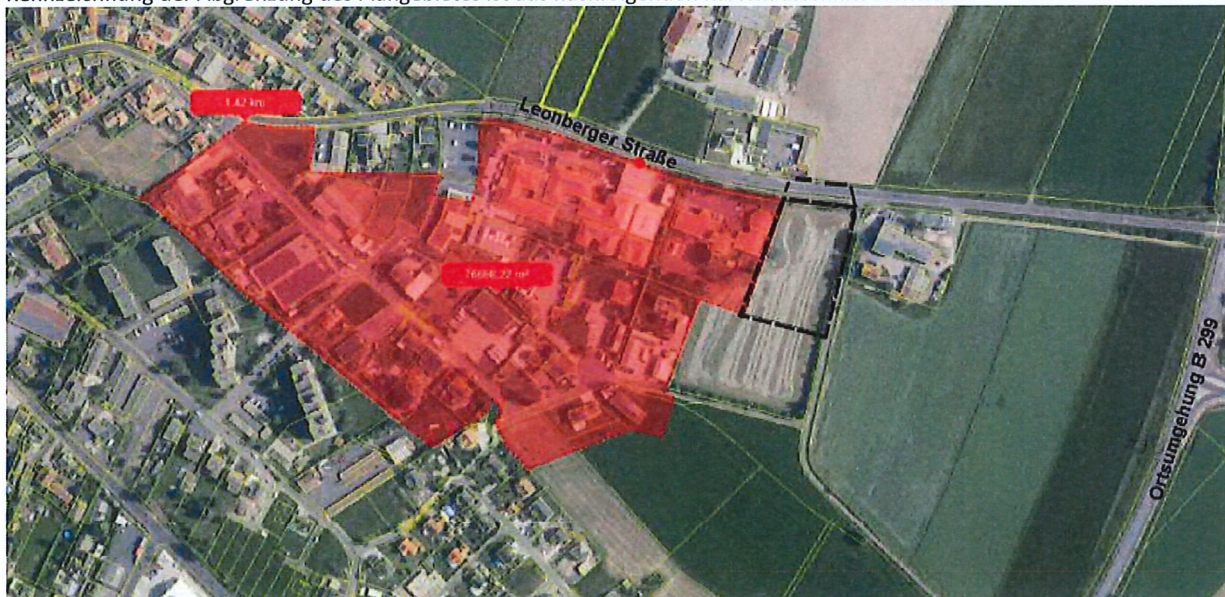
### **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB Erneute Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung vom 08.07.2024 bis 22.07.2024**

Der Entwurf für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bestandteil Landschaftsplan und für die 3. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes VI/2 „Mühlenstraße“ ist aufgrund von Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geändert worden. In der Sitzung am 01.07.2024 hat der Stadtrat der Stadt Mitterteich die geänderten Bauleitpläne gebilligt und die erneute Veröffentlichung im Internet sowie die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Die erneute Beteiligung wird mit einer angemessenen verkürzten Frist durchgeführt und die Abgabe von Stellungnahmen auf die geänderten Teile und möglichen Auswirkungen der Änderungen beschränkt. Die Änderungen sind im Textteil der Bauleitpläne farbig (orange) markiert.

#### **Geltungsbereich**

Der Bereich der Änderung/Erweiterung der Bauleitpläne befindet sich im Osten der Stadt Mitterteich. Von der Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Grundstück Fl.Nr. 532/7 Gemarkung Mitterteich betroffen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. Die Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst neben dieser genannten Grundstücksfläche zusätzlich die Fl.Nr. 532/11 und die Verkehrsflächen Fl.Nrn. 477 (Teilfläche) und 532 (Teilfläche) Gemarkung Mitterteich. Nördlich der Plangebiete befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, ein Landwirtschaftlicher Betrieb sowie ein Gewerbebetrieb (Dachdecker). Im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen schließt der Ursprungsbebauungsplan VI/2 „Mühlenstraße“ an, direkt angrenzend ist ein Rehaszentrum angesiedelt.

Kennzeichnung der Abgrenzung des Plangebietes ist aus nachfolgenden Kartenausschnitt ersichtlich



Luftbild mit Umgrenzung des Ursprungsbebauungsplan (rot) sowie der 3. Änderung/Erweiterung Bebauungsplan und 12. Änderung Flächennutzungsplan (schwarz) umrandet (ohne Maßstab)



### **Verfahrensart**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bestandteil Landschaftsplan erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel mit der Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes im Regelverfahren. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Da die Entwürfe der Bauleitpläne nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geändert wurden, sind diese gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu veröffentlichen und die Stellungnahmen erneut einzuholen. Die Dauer der Beteiligung wird angemessen verkürzt und auf die geänderten Teile beschränkt.

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine für die Stadt Mitterteich wichtige Mischgebietsfläche am Ortsrandbereich, welche für eine Erweiterung für eine zeitgemäße Wohnbebauung inkl. Gewerbeflächen optimiert werden soll. Dazu wird die bisher im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft zu einem Mischgebiet geändert und ein Bebauungsplangebiet erweitert. Ziel der vorhabenveranlassten Änderung und Erweiterung ist die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen und damit die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Mitterteich. Die Erschließung ist über die Leonberger Straße vorgesehen. **Die Änderungen der Planung für die erneute Beteiligung betreffen neben Klarstellungen/nachrichtliche Übernahmen/Hinweisen im Wesentlichen folgende Punkte:**  
**Aufnahme der Festsetzungen zu Einfriedung, Zaununterkante, Leuchtmittelverwendung, PV-Festsetzung auf Dächern, Heckenpflanzung bzw. Erhalt, Erweiterung der nördlichen Verkehrsfläche in den Geltungsbereich, Herausnahme der östlichen Verkehrsfläche aus dem Geltungsbereich.**

### **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit - Veröffentlichung**

Die Bauleitplan-Entwürfe mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 01.07.2024 sowie den erforderlichen Fachgutachten und den nach Einschätzung der Stadt Mitterteich wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden erneut veröffentlicht

## **vom 08.07.2024 bis einschließlich 22.07.2024**

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die zu veröffentlichenden Unterlagen, können während der Veröffentlichungsfrist

- im Internet auf der Homepage der Stadt Mitterteich unter der URL:  
<https://www.mitterteich.de/leben/bauen-und-wohnen/bauleitplanung>  
sowie über das zentrale Landesportal des Landes Bayern zur Bauleitplanung unter  
<http://www.bauleitplanung.bayern.de> eingesehen werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die genannten Unterlagen während des o.g. Zeitraumes als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit erneut öffentlich ausgelegt und können

- bei der Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich, -Windfang/Foyer beim Haupteingang im Erdgeschoss-Kirchplatz 12, 95666 Mitterteich, während der allgemeinen Dienststunden  
Montag bis Freitag 08:00 Uhr - 12:00 Uhr / Montag und Dienstag 14:00 Uhr - 15:30 Uhr / Donnerstag 14:00 Uhr - 17:30 Uhr eingesehen werden.

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können in der Bauverwaltung (Obergeschoss) während der Dienststunden eingesehen werden.

Auskünfte erhalten Sie in der Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich, Fachbereich Planen und Bauen, SG 20 Bauverwaltung, Obergeschoss, Zi.Nr. O.03, O.04 sowie telefonisch (Tel. 09633 89-201) oder elektronisch (poststelle@mitterteich.de) während der allgemeinen Dienststunden oder nach gesonderter Vereinbarung. Der barrierefreie Eingang ins Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes befindet sich an der Rückseite des Gebäudes. Personen mit Handicap, denen ein Zugang des Obergeschosses über die Treppenanlage nur schwerlich möglich ist, melden sich bitte telefonisch oder elektronisch um eine individuelle Einsichtnahme zu ermöglichen.



Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, soweit sie sich auf die Änderung der Bauleitplänenwürfe und die möglichen Auswirkungen der Änderung beziehen.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, per E-Mail an: [poststelle@mitterteich.de](mailto:poststelle@mitterteich.de).

Sie können bei Bedarf auch auf anderen Wege abgegeben werden. Sofern Sie eine schriftliche Stellungnahme in Papierform abgeben, richten Sie diese bitte an die Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich, Kirchplatz 12, 95666 Mitterteich. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben.

Folgende Arten umweltrelevanter Informationen sind verfügbar:

<b>Schutzgut Mensch</b>
Direkter Anschluss an bestehendes Mischgebiet, Immissionen/Vorbelastung durch Straßen, Landwirtschaft und Handwerksbetrieb, Durchführung eines Geruchs- und Schallgutachtens, keine Geruchsbelästigungen zu erwarten, Überschreitung des Immissionsrichtwerts in nordwestlicher Ecke des Plangebiets, Ausschluss von schutzbedürftigen Nutzungen und Räumen in nordwestlichem oberem Eck, Auswirkungen innerhalb des Baugebiets sind zu erwarten, angrenzend Reha-Betrieb mit tiergestützter Therapie, Geringfügige Zusatzemissionen durch Fahrverkehr zu erwarten, Geltungsbereich keine überdurchschnittliche Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende da landwirtschaftliche Nutzung, Radweg verläuft nördlich des Erweiterungsgebiets Art der baulichen Nutzung MI2, Grünordnerische Festsetzungen, Mindestbegrünung, Gestalterische Festsetzungen zu Höhenlage, Werbeanlagen, Gebäudehöhen, Dachformen und -Neigungen, Einfriedungen, Geländegestaltung, Stellplätze, Garagen und Nebengebäuden sowie unbebauten Flächen, keine nennenswerten Emissionen durch elektromagnetische Strahlung, Erschließung durch vorhandene Straßen gesichert, grundlegende Auswirkungen auf das Landschaftsbild
<b>Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt/ Natura 2000-Gebiete</b>
Landwirtschaftliche Nutzung, durch intensive Nutzung und Anwesenheit des Menschen keine besonderen Artenvorkommen im Geltungsbereich zu erwarten, keine gliedernden Heckenstrukturen, Auswertung der amtlichen Biotopkartierung (Flachland), Arten- und Biotopschutz-Programm, sowie Bestandsaufnahme durch Geländebegehung, Keine Betroffenheit von Schutzgebieten, Ausgleichsflächen werden vom Ökoflächenkonto abgebucht Grünordnerische Festsetzungen, Gestaltung und Bepflanzung unbebauter Flächen, zu Leuchtmittelverwendung, Einfriedungen, zur Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
<b>Schutzgut Boden</b>
Nicht unerhebliche Versiegelung des Bodens zu erwarten, Verlust der Bodenfunktionen, anthropogen geprägter Boden (Landwirtschaftsflächen), Entwicklung der Bauflächen entlang der Erschließungsstraße, Keine Altlasten bekannt, Auswertung der geologischen Karten Bayern, Auswertung der Übersichtsbodenkarte, geologische Karte Bayern, lehmige Böden mit geringer Ertragsfähigkeit, sehr geringer bis keine Versickerungsfähigkeit aufgrund bindiger und toniger Böden Grünordnerische Festsetzungen, Textliche Hinweise und Empfehlungen zu Grundwasserschutz, Versickerung, Bodenaushub, Vorsorgenden Bodenschutz, Geothermie und Altlasten (Teil C)
<b>Schutzgut Wasser</b>
Keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich, keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, kein wassersensibler Bereich, Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung, Vorbelastung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, sehr geringer bis keine Versickerungsfähigkeit aufgrund bindiger und toniger Böden Grünordnerische Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zu Abwasser/ Niederschlagswasser, Grundwasser, Altlasten und Grundwasserunreinigungen
<b>Schutzgut Klima/ Luft</b>
Geruchsgutachten, keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten, Erschließung und Bebauung in nächster Umgebung bereits vorhanden, durch Versiegelungen und Bebauungen sind zusätzliche Erwärmungen zu erwarten, Veränderungen der Flurwinde sowie eine Verringerung der Kaltluftproduktion zu erwarten, Vorbelastung durch angrenzende Straße und Landwirtschaft, Durchführung eines Geruchs- und Lärmgutachtens, Grünordnerische Festsetzungen
<b>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</b>
Östlicher Ortsrand von Mitterteich, Erweiterung des bestehenden Mischgebiete, Landwirtschaftliche Flächen und Hof, Reha, sowie Handwerkebetrieb angrenzend, Vorbelastung vorhanden, relativ Ebene Fläche, keine nennenswerten Gehölzstrukturen vorhanden, Grünordnerische Festsetzungen, Gestalterische Festsetzungen zu Höhenlage, Gebäudehöhen, Dachformen und -Neigungen, Geländegestaltung, Werbeanlagen und unbebauten Flächen



<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>
Auswertung vorhandener Boden-, Bau- und landschaftsprägender Denkmäler (BayLfD), im Planbereich nicht vorhanden
<b>Abfälle, Abwasser, erneuerbare Energien</b>
Die übliche Abfallentsorgung erfolgt zentral auf Landkreisebene, spezielle Lagerung/Abtransport von Abfällen der Gewerbebetreibenden innerhalb des Mischgebiets entsprechend der gesetzlichen Vorgaben möglich, erhebliche Zusatzemissionen durch Fahrverkehr und Heizanlagen sind nicht zu erwarten, für Beseitigung des Niederschlagswassers kann in das bestehende Mischsystem entwässert werden, Versorgung über Solarstrom gem. textlichen Festsetzungen auf den Dachflächen möglich, Hinweise und Empfehlungen zu Photovoltaik Anlagen, Abwasser/Niederschlagswasser, Grundwasser, Abfallrecht, Geothermie, Altlasten, Grundwasserverunreinigungen (Teil C)
Von der <b>Öffentlichkeit</b> wurden im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB umweltrelevanten Stellungnahmen eingereicht zu Lärmauswirkungen eines bestehenden Handwerksbetriebes und landwirtschaftlichen Hofes sowie Geruchsauswirkungen des landwirtschaftlichen Hofes. Weiterhin zu festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen mit Einschränkung zur Photovoltaikanlage und zu Ausgleichsflächen. Im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB geht die Äußerung ein, dass eine aufgrund der 2. Änderung und Erweiterung vorgesehene Ausgleichsfläche nun umgesetzt wird. Eine weitere Stellungnahme weist darauf hin, die geplanten Maßnahmen zum Schutz der Immissionen des Betriebes höher anzusetzen, um künftige Probleme zu vermeiden.

Die diesen Informationen zugrundeliegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Hierzu gehören u.a. die eingegangenen Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB und frühzeitigen sowie förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie

- Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung der Bauleitpläne mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter, Fassung vom 01.07.2024
- Immissionsschutztechnisches Gutachten – Luftreinhaltung, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, vom 02.02.2024
- Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, vom 02.02.2024

#### **Hinweise zum Datenschutz**

Im Rahmen der Beteiligung werden personenbezogene Daten erhoben und verarbeitet. Die Datenverarbeitung erfolgt auf der rechtlichen Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formular "Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren" das ebenfalls veröffentlicht ist

#### **Hinweis zum Flächennutzungsplanverfahren bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:**

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB)

Mitterteich, 04.07.2024

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MITTERTEICH

Stefan Grillmeier  
Vorsitzender

