

GEMEINDE PECHBRUNN

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Mischgebiet „Am Mühlweg“



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

Vorbemerkung

Die Gemeinde Pechbrunn hat aufgrund der vorhandenen Anfragen und der Erfahrungen in den vergangenen Jahren festgestellt, dass ein weit überwiegender Bedarf nach Ein- bis Zweifamilienhäusern besteht.

Für die Planungsfläche besteht eine Bauvoranfrage für die Errichtung einer gewerblich genutzten Garagenanlage. Ergänzend liegt zwischenzeitlich bei der Gemeinde eine weitere Anfrage für einen mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieb vor. Zudem bestehen ca. 4 Anfragen für die Errichtung von Wohngebäuden.

Westlich der Planungsfläche grenzt ein Wohngebiet an. Im Süden grenzen ein wohn- und gewerblich genutztes Gebäude, die Bahnlinie und dahinter dörflich geprägte Bauflächen an. Nördlich des Geltungsbereiches liegt die Staatsstraße St 2169. Östlich an das Planungsgebiet schließt die Ortsumgehungsstraße an.

Die Planungsfläche ist bereits seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan für eine gemischte Entwicklung vorgesehen.

Aus dem ermittelten, kurzfristigen Wohnbauflächen Bedarf von 0,5 ha sowie den Gewerbeflächenbedarf von ca. 0,7 ha ergibt sich ca. 1,2 ha kurzfristig nachweisbarer Bedarf für ein Mischgebiet.

Die Bebauungsplanung bietet unter Abzug der bestehenden Flächennutzungen ca. 1 ha Mischgebietsfläche. Um den konkret bestehenden Bedarf gerecht zu werden ist geplant an dieser Stelle ein Mischgebiet auszuweisen.

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

Das Wasserwirtschaftsamt Weiden teilte mit, dass eine wasserrechtliche Genehmigung für die geplante Einleitung des Niederschlagswassers gesondert erforderlich ist. Mit Beschluss vom 07.04.2021 hat die Gemeinde das Wasserrechtsverfahren eingeleitet. Das Wasserrechtsverfahren erfolgt gesondert und getrennt vom Bebauungsplanverfahren.

Die Bayernwerk Netz GmbH hat keine grundsätzlichen Einwendungen. Eine rechtzeitige Koordination wurde zugesagt.

Das Landratsamt Tirschenreuth, Sachgebiet 43 Straßen- und Brückenbau gibt Hinweise zur Entwässerung auf den Grund der Kreisstraße.

Zusammenfassung

Inhalt des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Mischgebiets welches am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Pechbrunn verortet ist.

Der Gesamtumfang des geplanten Mischgebiets umfasst einschließlich Straßen und Grünflächen ca. 1,6 ha.

Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, die gestiegene und konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen sowie kleinen gemischten Baugrundstücken im Ortsteil Pechbrunn zu decken.

Im bisher überwiegend intensiv 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.

Pechbrunn, den 1.4. JUNI 2021

Gemeinde Pechbrunn



Stephan Schübel, 1. Bürgermeister

