

# Verbindlicher Bauleitplan mit Grünordnungsplan

## II/2 „Links der Großbüchlber- ger Straße“, 2. BA - 6. Änderung

Verfahren nach § 13 BauGB

### Begründung (Teil C)



#### **Stadt Mitterteich**

Erster Bürgermeister Roland Grillmeier  
Kirchplatz 12  
95666 Mitterteich

#### **Planverfasser:**

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL      LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL 0941 463 709 - 0  
FAX 0941 463 709 - 22  
INFO@B-BARTSCH.DE

Fassung vom 07.12.2015, red. ergänzt: 04.07.2016

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Dimension des Änderungsgebiets, derzeitige Nutzung .....	3
1.2	Landes- und Regionalplanung.....	4
1.3	Änderungserfordernis, Konzeption und bauliche Gestaltung.....	4
1.4	Inhalte und Bestandteile der Änderung mit Begründung .....	5
1.5	Spezielle artenschutzrechtliche Belange .....	7
1.6	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	7
<b>2.</b>	<b>GRÜNORDNUNG.....</b>	<b>7</b>
2.1	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	7

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Durch die 6. Änderung erfolgt keine Änderung der zulässigen Nutzungen.

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:

Es gelten die Vorschriften des § 13 (2) und (3) BauGB. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet.

### 1.1 Lage und Dimension des Änderungsgebiets, derzeitige Nutzung

Die Änderungsfläche liegt nordwestlich vom Ortskern der Stadt Mitterteich.

Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten schließt sich die Großbüchlberger Straße an. Im Süden grenzt das Wohngebiet am Cheddletonring, im Südwesten das Baugebiet „Steinbrucker III“ an.



Luftbild Stadt Mitterteich mit Lage der Änderungsfläche (Quelle: BayernAtlas Plus)

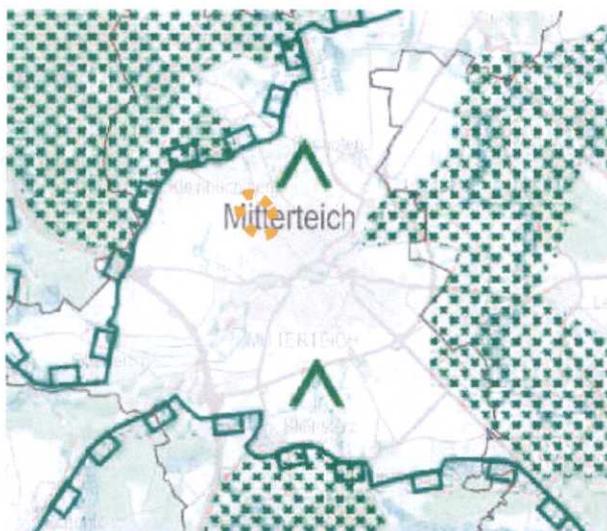
Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans II/2 „Links der Großbüchlberger Straße“, 2. BA, der insgesamt eine Fläche von 6,6 ha umfasst.

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke entlang der Ortsstraßen Wetley-Rocks-Straße, Europaring und Teile der Großbüchlberger Straße und gliedert sich in Wohnbauflächen, Grün- und Verkehrsflächen.

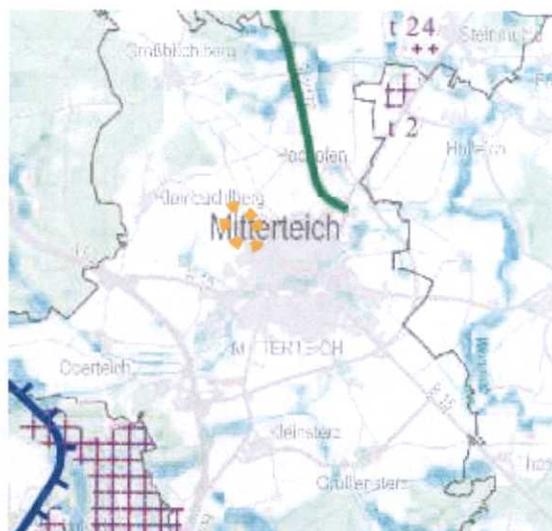
## 1.2 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Mitterteich wird im Regionalplan der Oberpfalz-Nord 2009 als Unterzentrum im ländlichen Teilraum eingestuft, womit sie eine wichtige Versorgungsfunktion zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs erfüllt. Für Mitterteich wird das Ziel formuliert, die Stadt in ihrer Entwicklung und ihren Aufgaben für den Verflechtungsbereich weiter nachhaltig zu stärken.

Die Änderungsfläche liegt außerhalb von regionalplanerischen landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und Grünzügen. Weitere Vorbehalts- oder Vorranggebiete auf Ebene der Regional- und Landesplanung sind ebenfalls nicht betroffen.



Regionalplan Oberpfalz-Nord, Karte Landschaft und Erholung mit Lage der Änderungsfläche



Regionalplan Oberpfalz-Nord, Karte Siedlung und Versorgung mit Lage der Änderungsfläche

Ebenso sind keine europarechtlich geschützten FFH- und Vogelschutzgebiete, Naturparks, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete betroffen. Lediglich im Bereich der Seen ca. 3 km Richtung Osten und Westen liegen die FFH-Gebiete „Seibertsbachtal“ (ID 6039-372.01) und „Wondreb zwischen Leonberg und Waldsassen“ (ID 6039-371). Diese sind aufgrund der Distanz aber nicht von der Planung betroffen.

## 1.3 Änderungserfordernis, Konzeption und bauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan II/2 „Links der Großbüchlberger Straße“, 2. BA erlangte im Herbst 1995 Rechtskraft. Seit dem wurde der Bebauungsplan im Rahmen von 5 Änderungen kleinteilig geändert.

Anlass der vorliegenden 6. Änderung ist die Entwicklung des Baugebietes „Steinbrucker III“ im Südwesten (im Jahr 2014 rechtskräftig geworden). Der ursprüngliche Bebauungsplan sah im Südwesten eine öffentliche Verkehrs- und Grünfläche vor, die der ansässigen Landwirtschaft zur Erschließung ihrer Felder dienen sollte. Im Zuge der Baugebietesentwicklung von „Steinbrucker III“ ist hier ein Ausbau/Straßenanschluss vorgesehen, der der Verbindung der beiden

Baugebiete dienen soll. Dieser Bereich soll als Verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ausgeführt werden und ist entsprechend planungsrechtlich zu sichern.

Im Zuge dieser Änderung sollen noch weitere Punkte in den Festsetzungen und Hinweisen geändert werden, die sich im Laufe der Baugebietsentwicklung als schwierig, nicht umsetzbar, nicht mehr zeitgemäß oder als nicht mehr notwendig erwiesen haben.

Daneben erfolgen zahlreiche Anpassungen in der Begründung, die sich zwischenzeitlich aufgrund von Änderungen in den geltenden Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien ergeben haben.

Um eine verbesserte Lesbarkeit und Handhabung der Planunterlagen, die mittlerweile aus 5 Änderungen bestehen, zu gewährleisten, wird der Beiplan aus der 4. Änderung in der Planzeichnung integriert.

#### **1.4 Inhalte und Bestandteile der Änderung mit Begründung**

Die Änderungen umfassen:

- Die in der Planzeichnung dargestellte öffentliche Verkehrs- und Grünfläche zwischen den Parzellen 25 und 26/27 (Flurnr. 1096/24, Gmk. Mitterteich) wird in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich, geändert, damit der bisher als öffentliche Verkehrs- und Grünfläche festgesetzte Bereich infolge der Baugebietsentwicklung von „Steinbrucker III“ seine bisher nicht notwendige Funktion als Verbindungsstraße übernehmen kann.
- In der Planzeichnung wird die Planzeichnung der 4. Änderung eingefügt, um die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes auf einer Planzeichnung zusammenzufügen und somit eine bessere Lesbarkeit und Handhabung der Planungsunterlagen zu gewährleisten.
- Unter Pkt. 1.2 entfällt die Festsetzung „Gebäudegestaltung: Geländeabgrabungen und -aufschüttungen sind nicht zulässig“, da aufgrund der topografischen Lage des Baugebietes für einzelne Parzellen Geländeänderungen in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen unvermeidbar bzw. notwendig sind.
- Unter Pkt. 1.4 entfällt der Zusatz „Sofern sich aus der Höhenfestsetzung durch das Landratsamt gem. dem Höhenplan keine anderen Traufhöhen ergeben, dürfen [...]“, weil keine Höhenfestsetzungen sowie kein Höhenplan des Landratsamtes Tirschenreuth mehr existieren.
- Unter Pkt. 1.4 entfällt die Festsetzung „Kniestöcke sind bei Hauptgebäuden bei E + D-Bauweise bzw. bei E + 1 + D-Bauweise bis zu einer Höhe von 0,75 cm zulässig (gemessen an Außenkante Wand und Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachsparren)“, da bereits Festsetzungen zu den zulässigen Wandhöhen getroffen werden und darüber hinaus kein Regelungsbedarf besteht.
- Der ehem. Pkt. 1.5 „Einfriedungen“ entfällt inkl. der bisherigen Festsetzungen aufgrund der bisherigen baulichen Entwicklung im Baugebiet, die eine schwierige Umsetzung und bereits ein Abweichen von den ursprünglichen Festsetzungen verdeutlicht.
- Unter dem ehem. Pkt. 1.6 (jetzt 1.5) entfällt der Zusatz „für jedes freistehende Familienhaus [sind] ebenfalls mind. 2 Stellplätze oder Garagen [nachzuweisen]“ aus Gründen

der Klarstellung, da angenommen wird, dass pro Familienhaus mind. 1 Wohneinheit errichtet wird.

- Unter dem ehem. Pkt. I.6 (jetzt I.5) wird bei der festgesetzten Nachbaupflicht für Grenzgaragen der Passus ergänzt, dass Ausnahmen zulässig sind. Hiermit soll ermöglicht werden, im Einzelfall durch die Stadt die grundsätzliche Erforderlichkeit einer Nachbaupflicht zu prüfen.
- Unter dem ehem. Pkt. I.6 (jetzt I.5) entfällt die Festsetzung „Der Abstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5,00 m betragen. Ausnahmen bilden die Garagen der Geschosswohnungen auf den Parzellen 1-9. Die Grundstückseinfahrten vor Garagen dürfen nicht eingefriedet werden“, da die grundsätzlichen Vorgaben der Garagenstellplatzverordnung einzuhalten sind.
- Unter dem ehem. Pkt. I.6 (jetzt I.5) wird der Querverweis auf die Bayerische Bauordnung gemäß ihrer aktuellen Fassung korrigiert.
- Unter dem ehem. Pkt. I.6 (jetzt I.5) entfällt die Festsetzung „Eine Asphaltierung und Betonierung der Garagenzufahrten ist nicht zulässig“, um den Bauwerbern einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.
- Unter dem ehem. Pkt. I.6 (jetzt I.5) wird aus Gründen der Klarstellung die Bezeichnung „Grundstücksflächen“ durch „Flächen“ ersetzt und entfällt die Unzulässigkeit der Lage von Garagen an Straßenbegrenzungslinien.
- Unter dem ehem. Pkt. I.6 (jetzt I.5) wird die im Planblatt verbindlich dargestellte Firstrichtung in eine Empfehlung geändert, um den Bauwerbern einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.
- Gemäß dem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Tirschenreuth wird unter dem ehem. Pkt. I.7 (jetzt I.6) der Hinweis „Ist eine Einfriedung der privaten Grundstücke gewünscht, sollten diese sockellos ausgeführt werden, damit eine Durchgängigkeit für Amphibien und Kleinsäuger ermöglicht wird“ aufgenommen.
- Unter Pkt. II.2 a) wird die Festsetzung der Begrünung einer Garagenseite mit Klettergehölzen in eine Empfehlung geändert, um den Bauwerbern einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.
- Unter Pkt. II.2 wird der Querverweis auf das Bayerische Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze gemäß ihrer aktuellen Fassung korrigiert.
- Unter Pkt. II.5 entfällt der Hinweis zur Behandlung von Holzzäunen aufgrund des Wegfalls der Einfriedungsfestsetzungen (siehe Pkt. I.5)
- Unter Pkt. III.10 werden die Zeichenerklärungen um das Planzeichen für die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich, ergänzt.
- Unter Pkt. III.10 werden die Zeichenerklärungen gemäß den o.g. Punkten angepasst sowie die Zeichenerklärungen zur 4. Änderung eingefügt und angepasst.
- Unter Pkt. III.11 entfallen bei den Regelbeispielen die Angaben zum Kniestock gemäß dem Wegfall der Kniestock-Festsetzung (siehe Pkt. I.4). Die Angabe der Maßstäbe der Schemaschnitte entfallen aufgrund einer besseren Lesbarkeit. Der Zusatz „Firstrichtung

nach Angabe des Bebauungsplanes“ entfällt aufgrund der geänderten Festsetzung hin zur Empfehlung der dargestellten Firstrichtung (siehe Pkt. 1.4).

### **1.5 Spezielle artenschutzrechtliche Belange**

Es ergeben sich keine geänderten Aspekte.

### **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.

Die zulässige Grundflächenzahl bleibt unverändert, womit keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt entstehen.

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. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden den Änderungsbereich in das städtebauliche Umfeld weiterhin ausreichend ein.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Die Fußwegeverbindungen zur Ortsmitte bleiben durch die Änderung erhalten. Es ergibt sich eine weitere Verbindung Richtung Südwesten hin zum neuen Baugebiet „Steinbrucker III“.

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 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden.

Mit der vorliegenden Änderung ergeben sich jedoch keine neuen oder geänderten Eingriffe. Deshalb sind keine weiteren Änderungen veranlasst.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Änderungen kein Ausgleich erforderlich.