

## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Rohrstaude“ in der 2.Änderung gemäß § 10(4) BauGB**

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange in dem Bebauungsplan Rohrstaude berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan in vorliegender Form unter Abwägung anderer Planungsalternativen gewählt wurde.

### **1. Städtebauliche Ausgangslage und Anlass der Planaufstellung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan liegt in der 1. Änderung vom 21.04.2010 (redaktionell ergänzt am 26.07.2010) vor.

Das Baugebiet „Rohrstaude“ findet wenig Anklang unter Bauwilligen, so dass viele Grundstücke brachliegen. Den Grund dafür sieht die Stadtverwaltung darin, dass sich die Satzung des Bebauungsplans im Bereich der Gebäudegestaltung zu wenig flexibel darstellt und Bauherrn nicht den benötigten Spielraum für ihre Bauvorhaben haben. Aus diesem Grund hat sich der Stadtrat Mitterteich dazu entschlossen, die Satzung des Bebauungsplans „Rohrstaude“ zu ändern, bzw. die Festsetzungen zu überarbeiten, um künftig weniger Einschränkungen für Bauwillige zu haben. Auch der „mediterrane Baustil, Toskana-Haus“ soll künftig dort möglich sein.

### **2. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes**

Eine hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planänderung ist in keinem Fall gegeben. Eine Änderung der Grünordnung ist nicht vorgesehen.

Ein ökologischer Ausgleich über die Grünordnung hinaus ist durch die Planänderung nicht erforderlich.

### **3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (04.12.2012 bis 04.01.2013) ging eine Stellungnahme ein.

#### **3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarter Gemeinden mit Schreiben vom 26.11.2012 gingen drei Stellungnahmen mit

Anregungen bzw. Hinweisen ein, die in der Gemeinderatssitzung vom 14.01.2013 abgewogen und größtenteils berücksichtigt wurden.

### 3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (14.02.2013 bis 14.03.2013) ging keine Stellungnahme der Bürger ein, die in der Gemeinderatssitzung vom 19.03.2013 abgewogen wurde.

### 3.4 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

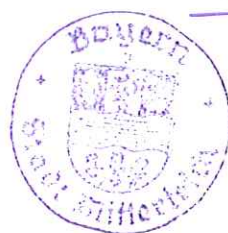
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarter Gemeinden mit Schreiben vom 06.02.2013 ging eine Stellungnahme mit Anregungen bzw. Hinweisen ein, die in der Stadtratssitzung vom 19.03.2013 abgewogen und berücksichtigt wurde.

Der Bebauungsplan „Rohrstaude“ in der 2.Änderung wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 15.04.2013 als Satzung beschlossen.

Details, wie die eingegangenen Anregungen abgewogen und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt wurden, können dem abschließenden Beschluss der Stadtratsvertretung mit der zugrunde liegenden Abwägung entnommen werden.

aufgestellt:  
Bayreuth, 11.04.2013

Bayerische Landessiedlung GmbH  
Niederlassung Bayreuth  
Bahnhofstraße 29  
95444 Bayreuth



STADT MITTERTEICH

15.04.2013

Grillmeier  
Bürgermeister

# Stadt Mitterteich

## 2. Änderung des Bebauungsplanes VI/3 „Rohrstaude“

in der Fassung vom 14.01.2013  
redaktionell ergänzt 19.03.2013

### BEGRÜNDUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI/3 „Rohrstaude“ (vor der 1. Änderung).



Planfertiger:



**Bayerische Landessiedlung GmbH**  
Bahnhofstrasse 29  
95444 Bayreuth  
Telefon 0921/7842-0  
Telefax 0921/7842-20  
[standortentwicklung@bls-bayern.de](mailto:standortentwicklung@bls-bayern.de)

## **1 Planungsanlass**

Das Baugebiet „Rohrstaude“ findet wenig Anklang unter Bauwilligen, so dass viele Grundstücke brachliegen. Den Grund dafür sieht die Stadtverwaltung darin, dass sich die Satzung des Bebauungsplans im Bereich der Gebäudegestaltung zu wenig flexibel darstellt und Bauherrn nicht den benötigten Spielraum für ihre Bauvorhaben haben. Aus diesem Grund hat sich der Stadtrat Mitterteich dazu entschlossen, die Satzung des Bebauungsplans „Rohrstaude“ zu ändern, bzw. die Festsetzungen zu überarbeiten, um künftig weniger Einschränkungen für Bauwillige zu haben. Auch der „mediterrane Baustil, Toskana-Haus“ soll künftig dort möglich sein.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI/3 „Rohrstaude“ mit seinen Flurnummern: 599/8, 642/0, 642/6-642/75, 643/6, 646/2-646/3, 650/4-650/5, 670/1-670/2, 690/7-690/11, 693/0, 693/2-693/3, 694/1-694/4 und 695/0-695/2 der Gemarkung Mitterteich.

## **3 Planungsrechtliche Situation**

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan liegt in der 1. Änderung vom 21.04.2010 (redaktionell ergänzt am 26.07.2010) vor.

Mit der vorliegenden zweiten Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung berührt, so dass die Änderung im umfassenden Verfahren erfolgt.

Die Bürger haben im Rahmen der öffentlichen Auslegung der zweiten Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, sich über die Folgen der Änderung zu informieren und ihre Stellungnahmen in das Planverfahren einzubringen.

## **4 Geplante Änderungen**

Es werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans hauptsächlich Dachform und Gebäudehöhen neu geregelt, damit eine flexiblere Bebauung der Grundstücke ermöglicht wird. Es sind nunmehr auch Pult – und Flachdächer möglich. Die Dachneigung und die Höhe des Kniestocks werden in der Satzung nicht mehr explizit festgesetzt. Zäune werden nicht mehr festgesetzt.

Alle Änderungen im Detail:

Änderungspunkt 1. Änderung	Art der Änderung in der Fassung der 2. Änderung
5.1.2 Zulässige Wandhöhe	Die zulässigen Wandhöhen werden reduziert.
5.1.4 Kniestock	Festsetzung zum Kniestock entfällt.
5.2.1 Dach	Festlegung der Dachformen entfällt. Alle Dachformen jetzt zulässig inkl. Flachdach.
5.2.2 Dachneigung	Einschränkung entfällt
5.2.3 Dachgaupen	Einschränkung entfällt
5.2.4 Zwerchhäuser	Einschränkung entfällt
5.3.1 Materialien	Einschränkungen entfallen
6.3 Dachform (Nebengebäude)	Einschränkung entfällt
8.0 Einfriedungen	Entfällt

## 5 Ausgleichmaßnahmen

Es sind im Rahmen des Bebauungsplans keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Darüber hinaus sind durch die 2. Änderung keine negative Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

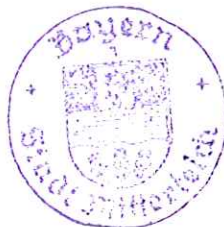
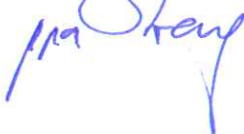
## 6 Sonstiges

Es sind keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten bekannt. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte für Bau- und Bodendenkmäler.

aufgestellt:

Bayreuth, den 14.01.2013  
Bayerische Landessiedlung GmbH

BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GMBH  
Niederlassung Bayreuth  
Bahnhofstrasse 29 95444 Bayreuth  
Tel 0921/78 42 - 0 Fax 0921/78 42 - 20  
www.bis-bayern.de bayreuth@bis-bayern.de



STADT MITTERTEICH

15.04.2013



Grillmeier  
Bürgermeister

**STADT MITTERTEICH**

**LANDKREIS  
TIRSCHENREUTH**

**BEBAUUNGSPLAN**

**2. ÄNDERUNG „ROHRSTAUDE“**

**UMWELTBERICHT**

ZUM ENTWURF IN DER FASSUNG VOM 14.01.2013  
REDAKTIONELL ERGÄNZT 19.03.2013



BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GmbH  
STANDORTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU  
BAHNHOFSTRASSE 29  
95444 BAYREUTH

---

# Umweltbericht

## Inhaltsangabe

1. Einleitung
  - 1.1. Verfahren und Rechtsgrundlagen
  - 1.2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
2. Voraussichtlich zu erwartende Wirkungen auf die Umwelt
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
4. Bewertung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung
  - 4.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen, Arten und Lebensräume
  - 4.2. Schutzgut Boden und Wasser
  - 4.3. Schutzgut Klima und Luft
  - 4.4. Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm, Landschaftsbild, Erholung)
  - 4.5. Schutzgut Kultur und Sachgüter
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.
7. Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)
8. Zusammenfassung

## **1. Einleitung**

### **1.1. Verfahren und Rechtsgrundlagen**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (§2a BauGB) beschrieben und bewertet werden. Inhalt der Prüfung sind dabei die in §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB aufgelisteten Belange, soweit sie vorhersehbar und erheblich sind.

Die Gemeinde legt fest, in welchem angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (Scoping). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Für die Gemeinde liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor, dessen Inhalte zu berücksichtigen sind.

Den Beurteilungsmaßstäben der einzelnen Funktionen und Schutzgüter liegen folgende Fachgesetze und Rechtsnormen zugrunde:

- Bundesnaturschutzgesetz 2010
- Naturschutzgesetz Bayern 2011
- Bundesbodenschutzgesetz 2001
- Bodenschutzgesetz Bayern 1999
- Bundesimmissionsschutzgesetz 2002
- Wasserhaushaltsgesetz 2009
- Wassergesetz Bayern 2010
- Baunutzungsverordnung 1993
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm 1998
- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau 1987

### **1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Das zum Teil bereits besiedelte Baugebiet „Rohrstaude“ findet wenig Anklang unter Bauwilligen, so dass viele Grundstücke brachliegen und zahlreiche Baulücken entstanden sind. Den Grund dafür sieht die Stadtverwaltung darin, dass sich die Satzung des Bebauungsplans im Bereich der Gebäudegestaltung zu wenig flexibel darstellt und Bauherrn nicht den benötigten Spielraum für ihre Bauvorhaben haben. Aus diesem Grund hat sich der Stadtrat Mitterteich dazu entschlossen, die Satzung des Bebauungsplans „Rohrstaude“ zu ändern, bzw. die Festsetzungen zu überarbeiten, um künftig weniger Einschränkungen für Bauwillige zu haben.



## 2. Voraussichtlich zu erwartende Wirkungen auf die Umwelt

<b>Schutzgut</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Erheblich betroffen</b>
Klima, Luft Vermeidung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas	Keine Änderung	nein
Boden Sicherung der Bodenschutzfunktionen und Vermeidung nachhaltiger Einwirkungen  Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	Keine Erhöhung der GRZ	nein
Wasser Erhalt und Reinhaltung von Oberflächenwasser Sicherung der Qualität des Grundwassers Hochwasservermeidung	Keine Änderung	nein
Tiere, Pflanzen Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt. Entwicklung von Biotopen	Keine Regelung in Bezug auf Sockelhöhe von Einfriedungen	nein
Mensch / Landschaftsbild / Erholung	Die zulässigen Gesamtgebäudehöhen werden geringfügig erhöht.	nein
Mensch/ Gesundheit Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Keine Änderung	nein
Kultur- und Sachgüter Erhalt von Kulturgütern und Vermeidung von Beeinträchtigungen	Keine Änderung	nein

Hinweise, die durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu beachten sind, werden eingefügt.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ergeben sich keine umweltrelevanten Auswirkungen, nachdem der Charakter eines Wohngebietes mit den betreffenden Festsetzungen zu den Umweltgütern bleibt.

### **4. Bewertung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung**

#### **4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Keine erhebliche Auswirkung der Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut und deshalb auch keine Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung.

#### **4.2 Schutzgut Boden und Wasser**

Keine Auswirkung der Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut und deshalb auch keine Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung.

#### **4.3 Schutzgut Klima und Luft**

Keine Auswirkung der Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut und deshalb auch keine Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung.

#### **4.4 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Erholung, Kultur- und Sachgüter)**

##### **Berücksichtigung Schutzgut Gesundheit**

Keine Auswirkung der Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut und deshalb auch keine Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung.

##### **Berücksichtigung Schutzgut Landschaftsbild, Erholung**

Keine erhebliche Auswirkung der Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut und deshalb auch keine Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung.

##### **Berücksichtigung Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Keine Auswirkung der Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut und deshalb auch keine Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Nachdem das Baugebiet bereits bebaut und bewohnt ist, sind sinnvolle Alternativen nicht erkennbar, zumal erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planänderung nicht gegeben sind.

## 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.

### Vorgehensweise bei der Umweltprüfung

Als angenommener Detaillierungsgrad für den Umweltbericht ist eine einfache und plausible Gegenüberstellung hinsichtlich der Schutzgüter gegenüber dem bisher rechtskräftigen Planungsstand vorgenommen.

Bei den geringen und überschaubaren umweltrelevanten Änderungen sind keine Schwierigkeiten oder Kenntnislücken gegeben.

## 7. Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist kein Monitoring erforderlich, da keine umweltrelevanten Änderungen gegeben sind.

## 8. Zusammenfassung

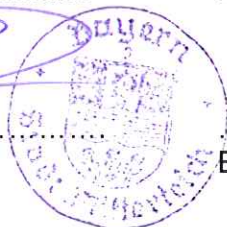
Eine hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planänderung ist in keinem Fall gegeben. Eine Änderung der Grünordnung ist nicht vorgesehen.

Ein ökologischer Ausgleich über die Grünordnung hinaus ist durch die Planänderung nicht erforderlich.

Bearbeitung des Umweltberichts  
Bayerische Landessiedlung GmbH

Mitterteich, den 15.04.2013

Stadt Mitterteich  
Grillmeier  
Bürgermeister



Bayreuth, den 14.01.2013

BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GMBH  
Niederlassung Bayreuth  
Bahnhofstrasse 29 95444 Bayreuth  
Tel. 0921/78 42 - 0 Fax 0921/78 42 - 20  
www.bis-bayern.de bayreuth@bis-bayern.de

Bayerische Landessiedlung GmbH