

MARKTGEMEINDE KONNERSREUTH

BEBAUUNGSPLAN „AN DER MITTERTEICHER STRASSE“ 3. ÄNDERUNG (einschließlich 1. und 2. Änderung)

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden:
Durch diese Bebauungsplanänderung werden keine weiteren Eingriffe und keine weiteren negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild sowie Mensch erzeugt. Dies wurde im Zuge der Erstellung eines Umweltberichts geprüft. Letztendlich erfolgt kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft. Die o.g. Schutzgüter werden nicht berührt und deshalb auch nicht beeinträchtigt.

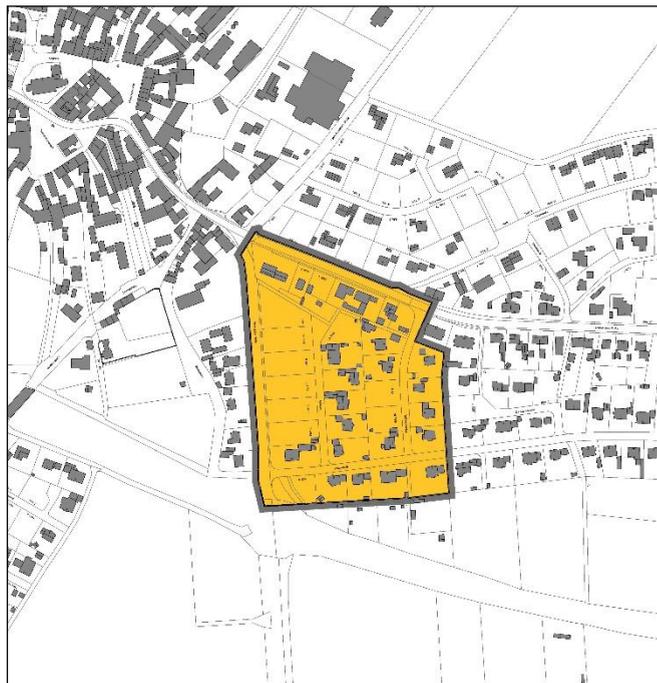
Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden:

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 03.02. bis 04.03.2020 (Bekanntgabe Amtstafel) und der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 22.09. bis 23.10.2020 (Bekanntgabe Amtstafel und Einstellung auf die gdl. Homepage) wurden keine Stellungnahmen während der Auslegung abgegeben.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden Stellungnahmen durch das Landratsamt und das Staatliche Bauamt abgegeben, die berücksichtigt wurden. Bei der erneuten Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden keine Einwendungen mehr erhoben.

Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde:

Anderweitige Planungsmöglichkeiten waren nicht gegeben. Anlass dieser Änderung war die Erforderlichkeit das bisher festgesetzte Mischgebiet (MI) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu wandeln, um auf den noch unbebauten Grundstücken eine Wohnbebauung zu ermöglichen, die aktuell stark nachgefragt werden.



BEGRÜNDUNG
Entwurf
24.08.2020

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



MARKTGEMEINDE KONNERSREUTH

BEBAUUNGSPLAN
„AN DER MITTERTEICHER STRASSE“
3. ÄNDERUNG
(einschließlich 1. und 2. Änderung)

BEGRÜNDUNG
Entwurf
24.08.2020

Auftraggeber:

Marktgemeinde Konnersreuth
vertreten durch
1. Bürgermeister Max Bintl
Hauptstraße 17
95692 Konnersreuth

Planung:

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Bebauungsplanänderung	4
2.	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
3.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	5
3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
4.	Auswirkungen	13
5.	Umweltbericht	14
5.1	Einleitung.....	14
5.2	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung Nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ermittelt wurden	15
5.3	Zusätzliche Angaben.....	17
6.	Verfahren	18
6.1	Änderung des Bebauungsplanes.....	18
6.2	Änderung des Flächennutzungsplans.....	18
7.	Bestandteilsvermerk	19

1. ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Mitterteicher Straße“ ist der Wunsch des Marktgemeinderates, das bisher festgesetzte Mischgebiet (MI) in den südlichen Teilbereichen des Bebauungsplanes in ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu wandeln. Die baulich genutzten Grundstücke im Norden des Bebauungsplanes (Parzellen 26 bis 29) entlang der Waldsassener Straße sollen dabei weiterhin Mischgebiet bleiben.

Mit dieser Änderung wird zum einen der durch die bisherige Bebauung tatsächlich vorhandene Gebietscharakter auch in der Bauleitplanung festgesetzt und zum anderen auf den noch unbebauten Grundstücken eine Wohnbebauung ermöglicht, die aktuell stark nachgefragt wird.

Im Zuge dieser Änderung sollen auch die textlichen Festsetzungen überarbeitet werden. Dabei wird das Ziel verfolgt, die Festsetzungen an die städtebauliche und bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte anzupassen, zeitgemäße neuere Bauformen zuzulassen bzw. überholte, nicht mehr sinnvolle Festsetzungen abzuschaffen und damit insgesamt größere planerische Möglichkeiten im Einklang mit dem Ortsbild zu eröffnen.

2. GELTUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Sie umfasst sowohl Änderungen in der Plandarstellung als auch in den textlichen Festsetzungen.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die wesentlichen Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Bereitstellen von Bauland zu Wohnzwecken
- Zeitgemäße Anpassung der Festsetzungen an aktuelle städtebauliche Entwicklungen
- Redaktionelle Anpassungen
(Integrieren der beiden bisherigen Planungsänderungen in eine gemeinsame Bebauungsplanfassung, Anpassen an aktuelle Rechtsvorschriften, Digitalisierung des analogen B-Planes, Anpassen der Planzeichnung an den tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand auf Basis des aktuellen digitalen Katasters, etc.

Im Einzelnen werden diese Ziele durch folgende Festsetzungen umgesetzt:

3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den südlichen Teilbereichen des Bebauungsplanes wird das bisher festgesetzte Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet geändert.

In den von der Änderung betroffenen Teilbereichen sind bisher ausschließlich Wohnbebauungen vorhanden. Die zukünftige Festsetzung im Bebauungsplan entspricht damit dem tatsächlich vorhandenen Gebietscharakter.

Da bei Beibehaltung der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet (MI) keine weitere Wohnnutzung möglich wäre („Kippen des Gebietscharakters“), soll mit der Änderung von MI in WA eine Wohnnutzung auf den bisher noch unbebauten Grundstücken ermöglicht werden, so dass dadurch die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde bedient werden kann.

Durch diese Änderung können aktuell stark nachgefragte Bauflächen innerhalb der bereits bebauten Siedlungsbereiche zur Verfügung gestellt werden. Eine Ausweisung neuer Bauflächen im noch unbebauten Außenbereich kann damit vermieden werden. Insgesamt werden mit dieser Änderung also auch die folgenden Oberziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) umgesetzt:

- 3.1 Flächensparen
- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In Bezug auf die Verkehrslärmbelastung durch die vorhandenen Straßen hat sich die Situation seit Aufstellung des Bebauungsplanes deutlich verbessert.

Ursprünglich (zum Zeitpunkt der Planaufstellung 1972) waren die Waldsassener Straße im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Mitterteicher Straße im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch Staatsstraßen.

Diese sind mittlerweile Ortsstraßen im Eigentum und in der Straßenbaulastträgerschaft des Marktes. Diese Straßen werden nicht mehr so stark frequentiert, wie vor der Fertigstellung der Ortsumgebung Konnersreuth. Die damit zusammenhängenden damaligen Restriktionen (Lärm, Anbauverbotszone usw.) wurden weniger bzw. fielen weg. Es ist davon auszugehen, dass die Festsetzung als Mischgebiet damals, mit Blick auf die noch als Staatsstraße und den östlich des Baugebiets liegendem allgemeinen Wohngebiet "An der Waldsassener Straße" dienen sollte.

Hinsichtlich der südlich des Bebauungsplanes vorbei führenden Staatsstraße St 2176 hat die Änderung von MI zu WA keine Auswirkungen, da die Wohnnutzungen an der Wiesenstraße im südlichen Bereich des Bebauungsplanes, insbesondere die Parzellen 7, 23, 24 und 26 bereits seit den 1980er und 1990er Jahren bestehen (also noch vor dem Planfeststellungsverfahren der Ortsumgehung).

Ein Lärmschutzwall für die damals schon vorhandenen ausschließlichen Wohnnutzungen wurde im Zuge der Ortsumgehung/ Kreisverkehrs errichtet. Die Staatsstraße besteht seit Inbetriebnahme der Ortsumgehung und des Kreisverkehrs konfliktfrei mit den dort vorhandenen Wohnnutzungen. Eine bauliche Anpassung des Lärmschutzwalls ist daher nicht erforderlich.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Tankstellen als nicht zulässig festgesetzt, da kein örtlicher Bedarf vorhanden ist und keine Verträglichkeit mit bereits vorhandenen bzw. städtebaulich gewünschten zukünftigen Wohnnutzungen gegeben ist.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten weiteren Nutzungen wie

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

stellen für das Baugebiet und den angestrebten Gebietscharakter keine typischen Nutzungen dar. Zudem ist aktuell kein örtlicher Bedarf vorhanden. Diese Nutzungen sind daher nur ausnahmsweise zulässig

Mischgebiet (MI)

Die Flächen im Norden des Baugebietes entlang der Waldsassener Straße (Bauparzellen 26 bis 29) bleiben weiterhin Mischgebiet.

Die betreffenden Flächen sind überwiegend bereits bebaut. In diesen Parzellen bestehen neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen (Laden) sowie eine Anlage für kulturelle Zwecke („Reslgarten“).

Die Festsetzung als Mischgebiet entspricht damit dem tatsächlich vorhandenen Gebietscharakter.

Mit den noch verbleibenden unbebauten Restgrundstücken kann einer eventuellen zukünftigen Nachfrage nach gemischten Bauflächen auch weiterhin Rechnung getragen werden.

Im Mischgebiet (MI) werden Tankstellen und Vergnügungsstätten als nicht zulässig festgesetzt, da kein örtlicher Bedarf vorhanden ist und keine Verträglichkeit mit bereits vorhandenen bzw. städtebaulich gewünschten zukünftigen Wohnnutzungen im Nahbereich gegeben ist.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung war bereits bei den zuvor erfolgten Änderungen des Bebauungsplanes (1. und 2. Änderung) an die jeweils aktuelle städtebauliche Entwicklung angepasst worden.

Die letzte Änderung (2. Änderung) erfolgte bereits im Jahr 1994 und liegt damit mehr als zwei Jahrzehnte zurück. Aktuelle Entwicklungen – wie z. B. die gestiegene Nachfrage nach Wohnbungalows – wird mit den bisherigen Festsetzungen nicht Rechnung getragen.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist es daher, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – unter Berücksichtigung des Erhalts des Ortsbildes - wieder an den aktuellen Bedarf und die zwischenzeitlich erfolgte städtebauliche Entwicklung anzupassen.

Dazu wird auf allen Bauflächen (sowohl WA als auch MI) ein einheitliches Maß der Nutzung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt als maximal zulässige Obergrenze und wird durch folgende Parameter definiert:

- maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen: II
- maximal zulässige Wandhöhe: 6,50 m
- maximal zulässige Firsthöhe: 9,50 m

Diese Obergrenzen orientieren sich am Maß der tatsächlich vorhandenen Bebauung im Umgebungsbereich, so dass sichergestellt ist, dass sich zukünftige Gebäude harmonisch in das gewachsene Ortsbild integrieren.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Die Festsetzung zur Bauweise bleibt unverändert als „offene“ Bauweise für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zukünftig durch parzellenübergreifende Baufelder festgesetzt. Die bisher vorhandenen Baulinien entfallen; die bebaubaren Flächen werden zukünftig ausschließlich durch Baugrenzen begrenzt.

Mit dieser Änderung sollen die zu eng gefassten Baufelder des ursprünglichen Bebauungsplanes an aktuelle städtebauliche Entwicklungen angepasst werden und den Bauwerbern eine größere Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden.

Aus dem gleichen Grund entfallen die bisherigen Festsetzungen zur Firstrichtung.

3.1.4 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, Art. 6 BayBO)

Im bisherigen Bebauungsplan waren Abstandsflächen festgesetzt, die vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe vorschrieben.

Diese bisherigen Festsetzungen entfallen zukünftig ersatzlos. Damit gelten zukünftig die aktuellen bauordnungsrechtlichen Regelungen entsprechend Art. 6 BayBO.

3.1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Art. 81 BayBO Nr. 1 und 4)

Im bisherigen Bebauungsplan waren Die Standorte für Garagen mit ihren Zufahrten in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Festsetzung entfällt zukünftig mit dem Ziel die Planungsfreiheit der Bauherren nicht unnötig einzuschränken.

Anstatt dessen wird zukünftig festgesetzt, dass Nebengebäude und Garagen innerhalb der Baugrenzen zu errichten sind. Innerhalb der Baugrenzen können diese frei positioniert werden.

Da für die Parzellen Nr. 1 bis 7 eine Zufahrt/ Erschließung über die Mitterteicher Straße nicht gewünscht ist, wird im Bereich des allgemeinen Wohngebietes entlang der Mitterteicher Straße zukünftig ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die bisherigen Festsetzungen zur baulichen Ausbildung der Nebengebäude und Garagen sind nicht mehr zeitgemäß und überregulierend. Sie sollen zukünftig ersatzlos entfallen.

3.1.6 Kulturelle Nutzung „Reslgarten“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Im bisherigen Bebauungsplan war auf den Flurstücken FL.-Nr. 851/38, 851/39 eine öffentliche Grünfläche und auf FL.-Nr. 851/67 ein Fußweg festgesetzt.

Diese bisherige Festsetzung entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung. Tatsächlich ist auf diesen Flurstücken in Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Flurstück FL.-Nr. 851/40 eine kulturelle Nutzung in Form des sog. „Reslgartens“ vorhanden.

Die Festsetzung im Bebauungsplan wird daher an die tatsächlich vorhandene Nutzung angepasst.

3.1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Herstellung der Erschließung für das gesamte Baugebiet ist zwischenzeitlich erfolgt. Die tatsächlich vorhandene Ausbildung der Verkehrsflächen weicht in geringen Teilflächen von der ursprünglichen Planzeichnung ab.

Im Einzelnen betrifft dies folgende Teilbereiche:

- Ursprünglich war auf den Flurstücken Fl.-Nr. 851/67, 851/66, 851/65 und im nördlichen Teilbereich des Flurstücks Fl.-Nr. 851/12 ein Fußweg vorgesehen gewesen, der jedoch nicht realisiert wurde
- Im Zuge der Errichtung der Umgehungsstraße und des Kreisverkehrs südlich des Bebauungsplanes auf Fl.-Nr. 851/58 wurde die Fahrbahn der Mitterteicher Straße im Bereich des Einmündungstrichters zum Kreisverkehr angepasst und ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg errichtet
- Zur Erschließung der südlich an den Bebauungsplan anschließenden Gartengrundstücke wurde auf Fl.-Nr. 851/71 ein Anliegerweg errichtet
- Die ursprünglich auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 851/1 vorgesehene Parkierungsfläche wurde nicht realisiert.

Diese o. g. Abweichungen von der ursprünglichen Planzeichnung werden im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes an die tatsächlich vorhandene Situation angepasst.

3.1.8 20 kV Leitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im bisherigen Bebauungsplan war im südlichen Teilbereich eine Trasse für eine 20 kV Leitung enthalten.

Diese ist nach aktuellem Stand nicht vorhanden und nicht erforderlich. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

3.1.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im bisherigen Bebauungsplan waren zwei öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Die nördliche Grünfläche auf den FL.-Nr. 851/38, 851/39 wird an die tatsächlich vorhandene Situation angepasst und zukünftig als Mischgebietsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Reslgarten“ festgesetzt (siehe auch Pkt. 3.6 dieser Begründung).

Die südliche Grünfläche im Einmündungsbereich der Wiesenstraße in die Mitterteicher Straße wird ebenfalls an die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten angepasst und zukünftig wie folgt in der Planzeichnung festgesetzt:

- FL.-Nr. 851/58 (westlicher Teil):
öffentliche Grünfläche mit darin enthaltenem Fuß- und Radweg entlang des Kreisverkehrs
- FL.-Nr. 851/58 (östlicher Teil) und FL.-Nr. 851/72:
öffentliche Grünfläche zur Erstellung des Lärmschutzwalles entlang der Staatstraße St 2176
- FL.-Nr. 851/71
Anliegerweg zur Erschließung der südlich an den Bebauungsplan angrenzenden Gartengrundstücke
- FL.-Nr. 851/1
öffentliche Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Geh- und Radweg entlang der St 2176 hergestellt wurden

3.1.10 Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Zuge des Baus der Umgehungsstraße und des Kreisverkehrs südlich des Bebauungsplanes wurde ein Lärmschutzwall errichtet. Dieser reicht bis in den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes hinein (FL.-Nr. 851/58 TF und FL.-Nr. 851/72).

Die Planzeichnung wird an die tatsächlich vorhandene Ist-Situation angepasst und auf den o. g. Flurstücken ein Lärmschutzwall festgesetzt.

3.1.11 Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Festsetzungen zu den Bepflanzungen werden angepasst.

Folgende überregulierende bzw. zu unbestimmt formulierte Festsetzungen werden zukünftig ersatzlos gestrichen:

- *„Die Vorgärten sollen auf mind. 10 m Abstand von der Straße als Grünfläche mit Blumen und Sträuchern (Zier-) angelegt werden.“*
- *„An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Bepflanzungen der angegebenen Art vorzusehen. Die Wahl der Buschgruppen ist freigestellt“*

Im Gegenzug werden folgende Festsetzungen neu in den Bebauungsplan aufgenommen, um damit aktuelle Entwicklungen aufzugreifen (Klimawandel, nicht erwünschter Trend zu ortsuntypischen unbepflanzten Steingärten) und das Ziel eines durchgrünten Wohn- und Mischgebiets mit ortstypischer Prägung zu erreichen:

- Verpflichtung zur Pflanzung eines Laubbaumes pro Grundstück zur freien Auswahl aus einer Liste mit geeigneten Arten
- Ausschluss von unbepflanzten Steingärten und stattdessen die Verpflichtung zur Bepflanzung der privaten Gärten mit Rasen, Blumen, Sträuchern und Hecken in ortstypischer Art und Weise

Ergänzend zu den o. g. Festsetzungen werden in den Hinweisen zusätzliche Empfehlungen zur Anlage der privaten Gärten gegeben.

3.1.13 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Im bisherigen Bebauungsplan war die Höhenlage der Hauptgebäude in Bezug auf das natürliche Gelände festgesetzt.

Diese Festsetzung ist zu unbestimmt. Sie wird daher geändert.

Zukünftig erfolgt die Festsetzung in Bezug auf die bereits vorhandene Erschließungsstraße. Dementsprechend darf der Erdgeschossfußboden max. 40 cm über dem Bezugspunkt liegen. Damit wird das bisherige Maß zur Höhenfestsetzung des Erdgeschossfußbodens weiterhin beibehalten und sinngemäß fortgeführt.

3.1.14 Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zur Erstellung der Umgehungsstraße und des Kreisverkehrs südlich des Bebauungsplanes wurden in geringem Umfang auch kleine Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes benötigt.

Da für diese Flächen ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wurde und eine Überschneidung der Geltungsbereichsgrenzen mit planfestgestellten Flächen vermieden werden soll, werden die entsprechenden Teilflächen zukünftig aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Die zukünftige Abgrenzung folgt damit dem tatsächlichen Grenzverlauf zum Kreisverkehr und der Staatsstraße St 2176.

3.1.15 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

Die im Bebauungsplan ursprünglich enthaltenen Festsetzungen zu möglichen Ausnahmen werden auf das städtebaulich erforderliche Maß reduziert, nach Art und Umfang konkretisiert und wie folgt angepasst:

Die bisherigen Festsetzungen werden zukünftig durch folgende Festsetzungen ersetzt:

- Einfriedungen:
Ausführung von Einfriedungsmauern als Trockenmauern oder Gabionen
- Terrassierungen:
Höhe der Stützmauern zur Geländeterrassierung bis max. 1,20m

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

Die im Bebauungsplan ursprünglich enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden an zeitgemäße aktuelle Entwicklungen angepasst und auf das städtebaulich erforderliche Maß reduziert.

Aus diesem Grund werden folgende bisherigen bauordnungsrechtliche Festsetzungen ersatzlos gestrichen:

- Hauptgebäude:
Festsetzungen zu Dachgauben, Kniestockhöhen, Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite, An -und Ausbauten, Sockelausbildungen, Dacheindeckungen, Dachüberstände, Fassadenmaterial und Farbigkeit
- Nebengebäude, Garagen:
Festsetzungen zu Konstruktionsart, Dachform, Fassadenmaterial und Farbe
- Außenwerbung und Reklame:
Festsetzungen zu Größe und Ausladung
- Einfriedungen:
Festsetzungen zu Sockeln und gestalterischer Ausbildung von Zäunen
- Terrassierungen:
Festsetzungen zu Konstruktionsart und Bepflanzung von Mauern zur Geländeterrassierung
- Freileitungen:
kompletter Entfall aller Festsetzungen

Des Weiteren werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zukünftig wie folgt angepasst:

- Hauptgebäude:
Zulässigkeit von zahlreichen verschiedenen Dachformen (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, Flachdach) und Anpassen der zulässigen Dachneigung in Abhängigkeit von der Dachform
- Einfriedungen:
Zulässigkeit von Metallzäunen; Vergrößerung der Gesamthöhe von ursprünglich 1,00 m auf zukünftig 1,20 m; Einschränkung der Verwendung von Drahtzäunen (nur in Kombination mit Hecken zulässig)
- Terrassierungen:
Textliche Klarstellung in Bezug auf das erwünschte Beibehalten des natürlichen Geländes und Vergrößerung der zulässigen Höhe von Stützmauern zur Geländeterrassierung von 60 cm auf 80 cm.

4. AUSWIRKUNGEN

Durch die Änderung von Teilbereichen des Baugebietes von einem Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Die Situation im Hinblick auf die Verkehrsbelastung im Quartier wird sich verbessern, da gemischte Nutzungen, die tendenziell einen höheren Ziel- und Quellverkehr generieren als eine Wohnbebauung, zukünftig nicht mehr zulässig sein werden und damit das Verkehrsaufkommen insgesamt etwas geringer sein wird als bei der bisher festgesetzten Mischgebietsnutzung
- Die Situation im Hinblick auf die Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers und die Begrünung der Grundstücke wird sich verbessern, da der Versiegelungsgrad der Grundstücke zukünftig im Vergleich zu einer Mischgebietsnutzung sinken wird (geringerer Stellplatzbedarf bei Wohnnutzung im Vergleich zu gemischter Nutzung, hochwertigere Freiflächen- und Gartengestaltung bei Wohnnutzung im Vergleich zu gemischter Nutzung)
- Die nach DIN 18005 einzuhaltenden Schallschutzwerte sinken um 5 dB(A) von 60 auf 55 dB(A) tagsüber und von 50 auf 45 dB(A) nachts. Eine Einhaltung der reduzierten Werte wird jedoch auch zukünftig gegeben sein, da seit Aufstellung des Bebauungsplanes eine Abstufung der Waldsassener Straße und der Mitterteicher Straße (ursprünglich Staatsstraßen) zu Ortsstraßen erfolgte, wodurch sich das Verkehrsaufkommen deutlich verringert hat, und da für die südlich angrenzende Umgehungsstraße St 2176 ein Lärmschutzwall in Richtung Baugebiet errichtet wurde.

Die zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen ändern sich im Vergleich zur bisherigen Planung nicht. Nach § 17 Abs. 1 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 galt im Mischgebiet (MI) des Bebauungsplanes „An der Mitterteicher Straße“ eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 (für E+D). Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes werden sowohl Grundflächenzahl als auch Geschossflächenzahl nicht verändert. Auswirkungen ergeben sich daher keine.

Durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung können sich Erhöhungen bei den Wandhöhen der Gebäude im südwestlichen Geltungsbereich (Parzellen 8 bis 25) ergeben, da anstelle von E+D zukünftig eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude sowie die Anforderungen an den Brandschutz werden damit jedoch auch weiterhin problemlos gewährleistet.

Durch die Änderung der Festsetzungen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke wird sich die Situation in Bezug auf die Grünordnung verbessern, da zukünftig eine nachhaltige und standorttypische Baumpflanzung pro Grundstück zwingend vorgeschrieben ist.

Durch die Änderung in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich für die Bauherren größere Gestaltungsspielräume. Das Erscheinungsbild des Quartiers wird dadurch etwas vielfältiger. Weitere Auswirkungen – insbesondere negativer Art - sind nicht zu erwarten.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Mitterteicher Straße“ erfolgt kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft. Die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild sowie Mensch werden nicht berührt und deshalb auch nicht beeinträchtigt. Die Eingriffsintensität wird quantitativ nicht erhöht und qualitativ tendenziell gesenkt.

5. UMWELTBERICHT

5.1 Einleitung

Anlass für die Erstellung des Umweltberichts ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Mitterteicher Straße“ in Konnersreuth.

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Mitterteicher Straße“ hat den Zweck, die seit 1972 als Mischgebiet (MI) festgesetzten teilweise in ein allgemeines Wohngebiet zu wandeln. Des Weiteren wird das Ziel verfolgt, sich der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung der letzten Jahrzehnte anzupassen, zeitgemäße neuere Bauformen zuzulassen bzw. überholte, nicht mehr sinnvolle Festsetzungen abzuschaffen.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes werden Ziele des Umweltschutzes, die von Bedeutung sind, nicht berührt und sind somit hinsichtlich der Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen sind, nicht bedeutsam.

5.2 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 5 Satz 1 ermittelt wurden

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der Bestand zeigt ein Mischgebiet, das überwiegend mit knapp über die Hälfte der Bauflächen durch Wohnnutzungen geprägt ist. Bei Nichtdurchführung der Planung sind gemischte Nutzungen (Basisszenario) möglich, die tendenziell geringfügig nachteiligere umweltrelevante Auswirkungen als allgemeine Wohnnutzungen haben.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Bebauungsplanänderung würde dazu führen, dass keine umweltrelevant schlechteren Auswirkungen erfolgen werden.

- Schutzgüter Boden und Wasser:

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Grundflächenzahl von 0,4 nicht verändert. Der Grad der Versiegelung wird erhöht. Der Umweltgrundsatz des flächensparenden Planens wird umgesetzt (siehe dazu auch Begründung zum Bebauungsplan Pkt. 3.1.1.).

- Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Natur und Landschaft:

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgen keine negativen Auswirkungen. Die Änderung der Bepflanzungsvorschriften führt tendenziell zu einer Verbesserung der Situation, da zukünftig die Pflanzung von standortgerechten Bäumen pro Grundstück vorgeschrieben wird und unbepflanzte Steingärten ausgeschlossen werden.

Der Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden nicht beeinträchtigt.

- Schutzgut Mensch (Erholung/ Emissionen/ Lärm):

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgen keine negativen Auswirkungen. Es kommen hinsichtlich Art und Menge keine Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung hinzu.

Durch die Änderung der Art der Nutzung von einem Mischgebiet (MI) zu einem allgemeinem Wohngebiet (WA) sind tendenziell Verbesserungen der Belastungssituation zu erwarten, da die zulässigen Schallschutzgrenzwerte um 5 dB(A) reduziert werden und das voraussichtliche Verkehrsaufkommen im Baugebiet reduziert wird.

- Schutzgüter Luft und Klima:

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgen keine Veränderungen.

- Schutzgüter kulturelles Erbe und Denkmalschutz:

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgen keine Veränderungen. Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Bau-, Boden- und Ensembledenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

c) Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsverringerung sind nicht erforderlich, da durch die Planänderung keine Erhöhung des Eingriffs erfolgt.

d) Planungsalternativen

Als Planungsalternative zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Mitterteicher Straße“ wäre eine Baulandausweisung zu Wohnbauzwecken grundsätzlich auch auf anderen Flächen des Gemeindegebiets möglich. Dies müsste jedoch auf bisher unbebauten Flächen im Außenbereich erfolgen.

Diese Planungsalternative würde sich jedoch im Hinblick auf die Umweltauswirkungen deutlich negativer darstellen.

e) Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen besondere Auswirkungen auf die einschlägigen Schutzziele haben.

5.3 Zusätzliche Angaben

a) Beschreibung des technischen Verfahrens der Umweltprüfung

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgte nach Ortseinsicht, Bestandsbeurteilung und Würdigung der ursprünglichen Bebauungsplanung aus dem Jahr 1972 einschließlich 1., 2. Und 3. Änderung.

b) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Da keine erheblichen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung auf die Umwelt zu erwarten sind, erfolgen keine Beschreibungen für Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung. Ein Monitoring der Einhaltung der Festsetzung erfolgt durch den Markt und die Untere Bauaufsichtsbehörde.

c) Zusammenfassung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Mitterteicher Straße“ erfolgt kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft. Die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild sowie Mensch werden nicht berührt und deshalb auch nicht beeinträchtigt. Die Eingriffsintensität wird quantitativ nicht erhöht und qualitativ tendenziell gesenkt. Da kein Eingriff in die o. g. Schutzgüter erfolgt, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es besteht kein Ausgleichsbedarf.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Mitterteicher Straße“	Veränderung der Auswirkung durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Mitterteicher Straße“
Boden	keine	unverändert
Wasser	keine	unverändert
Klima/ Luft	keine	unverändert
Tiere und Pflanzen	keine	unverändert
Mensch (Erholung)	keine	unverändert
Mensch (Lärm-Immissionen)	keine	unverändert
Landschaft	keine	unverändert
Kultur- und Sachgüter	keine	unverändert

d) Quellen

Bei der Ausarbeitung des Umweltberichts wurden folgende Quellen herangezogen:

- „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - ein Leitfaden*“ (ergänzte Fassung), Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen
- „*Planungshilfen für die Bauleitplanung 2018/ 19*“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
- „*Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung*“ (ergänzte Fassung 2007), Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern für Bau und Verkehr

6. VERFAHREN

6.1 Änderung des Bebauungsplanes

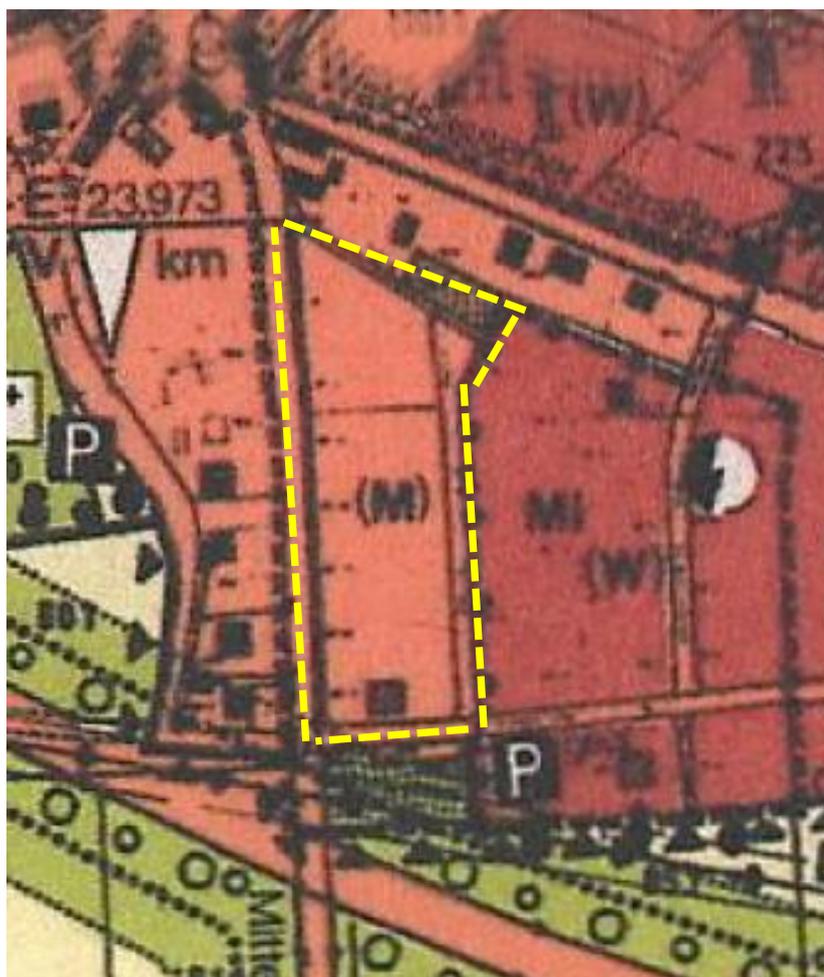
Der Marktrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.01.2020 einen Aufstellungsbeschluss nach §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB gefasst, den Bebauungsplan "An der Mitterteicher Straße" zu ändern.

Da wegen der Änderung der Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet in Wohngebiet) die Grundzüge der Planung berührt sind, erfolgt das Änderungsverfahren im Regelverfahren.

6.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt Tirschenreuth nicht notwendig. Aus dem Bereich entlang der Mitterteicher Straße, der als gemischte Bauflächen (M) in hellrot dargestellt ist (siehe Markierung gelb), könne ein WA entwickelt werden, ohne dass die Grundzüge des Flächennutzungsplanes und das Entwicklungsgebot verletzt werden.

Die übrigen Flächen östlich davon sind als geplante Wohnbauflächen (W) in dunkelrot dargestellt. Die damalige Festsetzung als MI im Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot, da diese Flächen als Wohnbauflächen (W) dargestellt sind. Insoweit erfolgt durch die aktuelle Bebauungsplanänderung eine Korrektur.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

7. BESTANDTEILSVERMERK

Die vorstehende Begründung einschließlich Umweltbericht ist Bestandteil der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Mitterteicher Straße“ vom 12.11.2020.

Konnersreuth, den 12.11.2020
Marktgemeinde Konnersreuth

gez.

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Max Bintl