

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

der Stadt Hollfeld „Askenleite“

betreffend der Flurstücke 1175 und 1175/3 Gemarkung Hollfeld

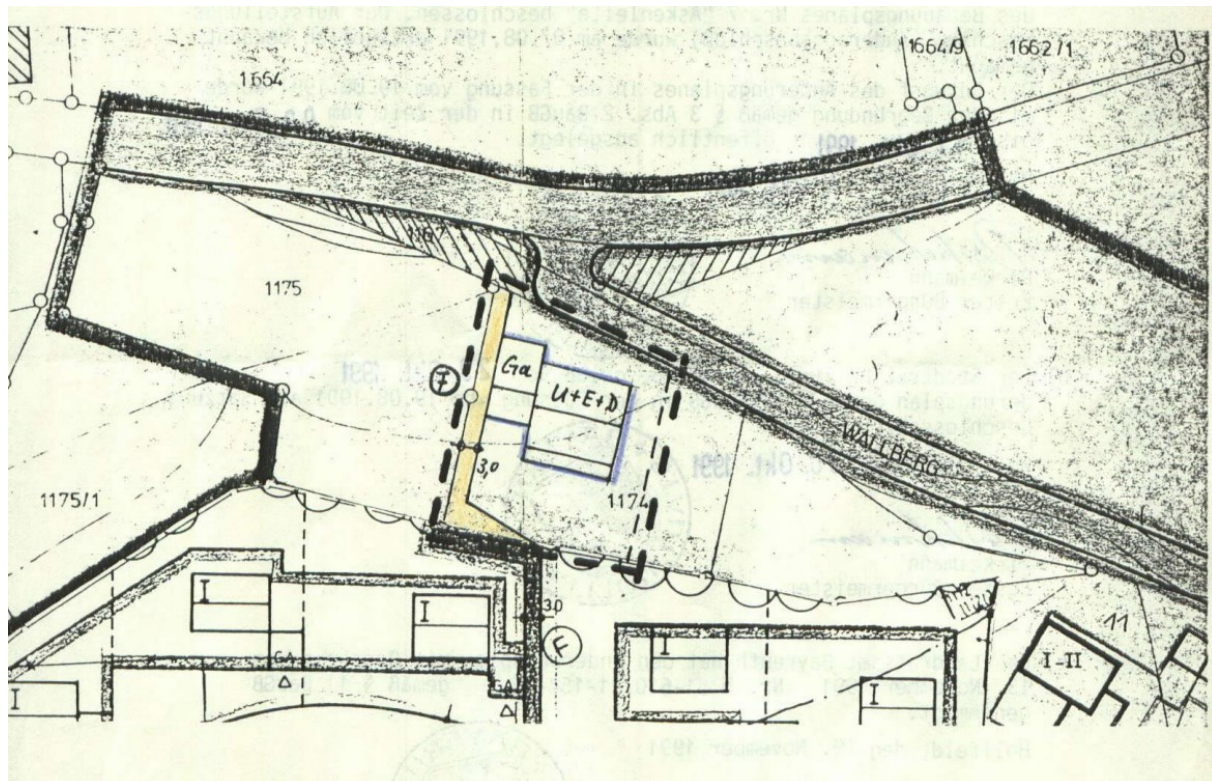


aufgestellt am 01.03.2018

geändert am 24.08.2018

Bestand

Ausschnitt aus dem qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Hollfeld „Askenleite“ und dessen 2. Änderung



Begründung

Die Grundstücke mit Flurnummer 1175 und 1175/3 Gemarkung Hollfeld sind bereits mit einer Scheune und einem Einfamilienhaus mit Garage bebaut. Beide Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Askenleite“ der Stadt Hollfeld. Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und vor allem Standorte, Lage und Ausführung von Bauvorhaben rechtsverbindlich regeln. Ursprünglich wurde für diese Grundstücke festgelegt, dass sie von einer Bebauung freizuhalten sind. Hier handelt es sich um Baulücken, die nun geschlossen werden sollen. Aus Gründen der Ressourcenschonung ist es sinnvoll innerhalb des Bebauungsplanes nachzuverdichten anstatt neue Naturflächen zu erschließen. Die nun

geplante Bebauung bildet einen Übergang zur bereits bestehenden Bebauung (Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Innenbereich).

Da durch die Aufnahme eines weiteren Baurechtes gegen die Grundzüge der vorhandenen Bauleitplanung widersprochen wird, ist diese nur möglich, wenn der Bebauungsplan Nr. 7 „Askenleite“ der Stadt Hollfeld entsprechend geändert wird.

Alle nicht genannten weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Askenleite“ mit erster und zweiter Änderung der Stadt Hollfeld bleiben unverändert bestehen.

Der Stadtrat der Stadt Hollfeld hat in der Sitzung vom 06.03.2018 gemäß (§ 2 Abs. 1 BauGB) die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Askenleite“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Feb. 2018 hat in der Zeit vom 26.03. bis 27.04.2018 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Änderungsplanes in der Fassung vom Feb. 2018 hat in der Zeit vom 15.03. bis 27.04.2018 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Hollfeld „Askenleite“ mit Begründung/Umweltbericht in der Fassung vom August 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Hollfeld „Askenleite“ in der Fassung vom wurde mit Begründung/Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Hollfeld hat mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Hollfeld vom die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Hollfeld „Askenleite“ in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Hollfeld „Askenleite“ in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Hollfeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Die Grundstücke Fl.Nr. 1175 und 1175/3 Gemarkung Hollfeld befinden sich zwischen der bestehenden Mischgebietsbebauung des Innenbereiches der Stadt Hollfeld und des bereits aufgeplanten Bereiches des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 7 „Askenleite“ mit seinen zwei Änderungen. Sie liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 „Askenleite“. Hier wurde für diese Grundstücke kein Baurecht ausgewiesen.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan erfolgte für die Fl.Nr. 1175 als Art der baulichen Nutzung die Ausweisung „gemischte Bauflächen“.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücksgröße: für die Fl.Nr. 1175 Gemarkung Hollfeld 896 m², für die Fl.Nr. 1175/3 Gemarkung Hollfeld 1.239 m², somit insgesamt 2.135 m².

Das Gelände liegt ca. 395 bis 400 m über NN und weist innerhalb der Grundstücke ein Gefälle von ca. 5 bis 7 Meter auf. Der Boden ist überwiegend felsig.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits eine Bebauung vorhanden. Auf der Fl.Nr. 1175/3 Gemarkung Hollfeld wurde ein Einfamilienwohnhaus mit Garagen errichtet. Auf der Fl.Nr. 1175 Gemarkung Hollfeld befindet sich ein Scheunengebäude, das abgerissen werden soll. An dieser Stelle ist ein Wohn- bzw. Bürogebäude geplant.

Das Plangebiet ist von Altlastenverdachtsflächen nicht betroffen.

Gebietseinstufung

Der bestehende Bebauungsplan „Askenleite“ weist für den gesamten Geltungsbereich die Gebietseinstufung „Reines Wohngebiet“ aus. Ursprünglich sollte mit der Erweiterung des Baurechtes für die zwei Grundstücke diese Gebietseinstufung beibehalten werden. Da sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem Baugebiet ein Gewerbebetrieb (Zimmerei) befindet, hat die zuständige Fachstelle des Landratsamtes Bayreuth auf diesen Konflikt aufmerksam gemacht.

Aufgabe der Stadt ist es, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch die Bauleitplanung zu gewährleisten. Dabei hat sie Umweltschutzgesichtspunkte, wirtschaftliche Belange, Arbeitsplatzsicherung und –schaffung, Wohnangebot und vieles mehr zu berücksichtigen. Die Stadt ist verpflichtet, die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot). Mit der Bauleitplanung erfüllt die Gemeinde diese Aufgaben, indem sie die Nutzung von Flächen festlegt, auf denen sich bestimmte Nutzungsarten (zum Beispiel Gewerbe, Wohnen usw.) entwickeln oder in ihrem Bestand gesichert werden. Der nicht geplante Innenbereich unterliegt hier einem Gebietserhaltungsanspruch, das bedeutet, dass die Stadt Hollfeld für den Geltungsbereich der Askenleite keine Nutzung ausweisen darf, die dem vorhandenen Bestand und dem Flächennutzungsplan widerspricht. Auf der Basis von schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung wurde festgestellt, dass die schalltechnischen Anforderungen für ein reines Wohngebiet nicht erfüllt werden können. Zudem widerspricht die Ausweisung eines reinen Wohngebietes auf der Fl.Nr. 1175 Gemarkung Hollfeld dem Flächennutzungsplan der Stadt Hollfeld, der hier gemischte Bauflächen ausweist.

Somit wird nun getrennt nach den Flurnummern 1175 bzw. 1175/3 folgende Gebietsausweisung vorgenommen:

Fl.Nr. 1175: Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
Folgende Nutzungen sind erlaubt:

- Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO: Wohngebäude
- Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO: Bürogebäude

Alle weiteren Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Fl.Nr. 1175/3 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO).

Mit dieser Änderung der Art der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass die angrenzenden Nachbargrundstücke in ihrer Nutzung nicht nennenswert eingeschränkt werden. Zudem ist bei der bestehenden Zimmerei auf der Fl.Nr. 1188/5 Gemarkung Hollfeld nach dem derzeitigen Stand keine Betriebserweiterung mehr zu erwarten.

Geplante bauliche Nutzung

Allgemeine Zielvorstellung ist es, die bestehende Bebauung im Geltungsbereich des bereits gültigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Askenleite“ mit der bereits bestehenden Bebauung des Innenbereiches (Mischgebiet) anzugleichen. Im Mischgebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° und einem Kniestock bis zu 0,75 m im Dachgeschoss sowie Pultdächer und Flachdächer vorhanden. Die bestehende Bebauung im Änderungsbereich weist bereits Satteldächer (Scheune und Wohnhaus) und ein Pultdach auf. Weiterhin ist die Hanglage zu beachten.

Daher wird für das Grundstück Fl.Nr. 1175/3 Gemarkung Hollfeld ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35 – 48° und ein Kniestock mit max. 0,75 m festgelegt. Für das Grundstück Fl.Nr. 1175 Gemarkung Hollfeld kann ein Gebäude mit einem Satteldach und Kniestock analog der Fl.Nr. 1175/3 Gemarkung Hollfeld oder alternativ ein Gebäude mit einem versetzten Pultdach mit einer Dachneigung von 8 – 25° ohne Kniestock errichtet werden. Nebengebäude sind auf beiden Grundstücken analog des Hauptdaches oder auch als Pult- bzw. Flachdach möglich.

Alle nicht genannten weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Hollfeld „Askenleite“ mit der 1. und 2. Änderung bleiben unverändert bestehen.

Bodenordnende Maßnahmen

Grenzregelungen werden nicht erforderlich.

Erschließungskonzept

Beide Grundstücke befinden sich an den öffentlich gewidmeten Ortsstraßen „Am Wallberg“ bzw. an der „Friedrich-Pezold-Straße“.

Wasserversorgung: Zweckverband Wasserversorgung Juragruppe

Abwasserversorgung: Regenwasser- und Schmutzwasserkanal sind in der Friedrich-Pezold-Straße vorhanden. Das Grundstück Fl.Nr. 1175/3 Gemarkung Hollfeld ist bereits an die städtische Abwasserversorgung angeschlossen.

Stromversorgung: Stadtwerke Hollfeld

Beseitigung der Abfälle: Abfuhr durch den Landkreis Bayreuth

Kostenübernahme für eventuelle Erschließungsmaßnahmen

Hier wird ein Durchführungsvertrag mit den Bauherren geschlossen, der die Kostentragung regelt.

Umweltbericht

gemäß § 2a BauGB

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Stadtrat der Stadt Hollfeld hat in seiner Sitzung vom 06.03.2018 beschlossen, für die zwei Grundstücke Fl.Nr. 1175 und 1175/3 der Gemarkung Hollfeld Baurecht durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Askenleite“ auszuweisen.

Schalltechnische Untersuchung

Der zu ändernde Geltungsbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Askenleite“ mit der Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet. Weiterhin schließt direkt an die zu ändernden Grundstücke das vorhandene Mischgebiet (u.a. mit einem Zimmereibetrieb) an. Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, zu dem auch der Lärmschutz zählt. Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen zu genügen, wurde von der zuständigen Fachbehörde, Immissionsschutz Landratsamt Bayreuth, die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens für notwendig erachtet. Dabei sollen die vom unmittelbar angrenzenden Bestandsbetrieb der Firma Zimmerei Eduard Lauer GmbH ausgehenden Geräusche im Hinblick auf den zu ändernden Bereich des Bebauungsplanes „Askenleite“ untersucht werden. Die IBAS Ingenieurgesellschaft wurde mit der Durchführung der schalltechnischen Untersuchungen durch die Bauherrin beauftragt. Das entsprechende Gutachten vom 23.08.2018 ist in der Anlage beigefügt.

Beschreibung und Bedeutung der Schutzgüter:

Schutzgut	Bestandssituation	Bedeutung
Mensch	Beide Grundstücke sind bereits bebaut, wobei die Fl.Nr. 1175/3 Gemarkung Hollfeld mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut ist.	gering
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Wissensstand nicht vorhanden.	gering
Arten- und Lebensräume	Schutzgebiete gemäß BayNatSchG, FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete und Biotope liegen nicht im Plangebiet	gering
Boden	Braunerde über Schuttlehm bzw. Tonschutt; Dolomitstein	gering
Wasser	Oberflächengewässer sind nicht vorhanden	gering
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	gering
Landschaftsbild	Bebauung bereits vorhanden	gering

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung
Mensch	Störung der benachbarten Siedlungsbereiche während der Bauphase
Kultur- und Sachgüter	keine nennenswerten Auswirkungen, da bereits bebaut
Arten- und Lebensräume	keine nennenswerten Auswirkungen, da bereits bebaut
Boden	Versiegelung und Veränderung der Bodenstruktur durch ev. Abgrabungen und Aufschüttungen
Wasser	weitere Versiegelung
Klima und Luft	keine nennenswerten Auswirkungen, da bereits bebaut
Landschaftsbild	keine nennenswerten Auswirkungen, da bereits bebaut

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Eingriffsminimierung durch Bodenschutz (Minimierung der Flächenversiegelung)
- Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden, wenn möglich sollte es gesammelt und genutzt werden.
- Aufgrund der Hanglage muss bei größeren Niederschlagsereignissen mit wild abfließendem Hangwasser gerechnet werden. Für dessen schadlose Ableitung sind die Bauherren verantwortlich.
- Eingrünung und Gestaltung der Flächen

Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring beinhaltet die gemeindlichen Überwachung der Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden könnten (gem. § 4c BauGB). Mit der Realisierung der Bauvorhaben sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, d.h. ein Monitoring in diesem Sinne ist nicht erforderlich.

Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Beteiligte Träger öffentlicher Belange

nach § 4 Abs. 2 BauGB

Regierung von Oberfranken	Postfach 110165	95420 Bayreuth
Landratsamt Bayreuth	Postfach 100755	95440 Bayreuth
Kreisbrandrat Hermann Schreck	Birkenstraße 5	95466 Weidenberg
Wasserwirtschaftsamt Hof	Jahnstraße 4	95030 Hof
Staatliches Bauamt Bayreuth	Postfach 110163	95420 Bayreuth
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Adolf-Wächter-Straße 10 – 12	95447 Bayreuth
Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost		
Geschäftsstelle Stadt Hof	Postfach 1665	95015 Hof
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Wittelsbacherring 15	95444 Bayreuth
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Hofgraben 4	80539 München
Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken	Postfach 110164	96029 Bamberg
Zweckverband zur Wasserversorgung der Jura-Gruppe	Zum Dianafelsen 1	91257 Pegnitz
Stadtwerke Hollfeld	Marienplatz 18	96142 Hollfeld
Deutsche Post AG	Postfach 900 163	90492 Nürnberg
Deutsche Telekom Technik GmbH Technikniederlassung	Wilhelm-Pitz-Str. 1	95448 Bayreuth
BUND Naturschutz in Bayern e.V. Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e.V.	Kapuzinerstr. 12	96047 Bamberg
Stadtheimatpfleger Herr G. Hofmann	Eisvogelweg 1	91161 Hilpoltstein
Markt Wonsees	Badstraße 3	96142 Hollfeld
Gemeinde Königsfeld	Marktplatz 4	96197 Wonsees
Gemeinde Aufseß	Hauptstraße 21	96167 Königsfeld
Gemeinde Plankenfels	Schulstraße 145	91347 Aufseß
Gemeinde Mistelgau	Hauptstraße 4	95515 Plankenfels
Gemeinde Stadelhofen	Bahnhofstraße 35	95490 Mistelgau
Markt Thurnau	Steinfeld 86	96187 Stadelhofen
NGN Fiber Network KG	Oberer Markt 28	95349 Thurnau
	Hauptstr. 15	97633 Aubstadt