

## **BEGRÜNDUNG**

zur

### **1. Bebauungsplanänderung „Thünahof-Ost“**

**Ludwigsstadt, Landkreis Kronach**

Entwurf vom 04.02.2021

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	3
1.3	Verfahrensschritte	5
<b>2</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES</b>	<b>6</b>
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	6
2.2	Baugrund	7
<b>3</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>7</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
<b>4</b>	<b>VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>ANLAGEN</b>	

## 1 PLANUNGSVERLAUF

### 1.1 Veranlassung zur Planung

Die Stadt Ludwigsstadt, Landkreis Kronach, beabsichtigt, auf Teilen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 438 (Thünahofer Straße), 894, 894/4, 894/5, 895, 895/9 und 895/13, Gemarkung Ludwigsstadt, eine Erschließungsstraße auf die noch unbebaute Mischgebietsfläche des Bebauungsplanes „Thünahof-Ost“ zu realisieren. Diese soll der späteren Erschließung des Mischgebietes dienen. Wie aus der folgenden Abbildung 1 zu ersehen, schließen die Grundstücke an die bestehende Straßenbebauung im Westen an.



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlas Plus)

Mit dem Bau der Erschließungsstraße geht die Stadt Ludwigsstadt die notwendigen Schritte, um die weitere Umsetzung des bereits 1993 ausgewiesenen Bebauungsplanes „Thünahof-Ost“ mit Mischgebietsbebauung voranzutreiben.

Den Auftrag zur Erstellung der Bebauungsplanänderung erteilte die Stadt Ludwigsstadt der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

### 1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

#### Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Fläche (M) gekennzeichnet (s. nachfolgende Abbildung 2). Die Bebauungsplanänderung entspricht somit dem Planungsziel der konkreten Bauleitplanung, welche aus der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) zu entwickeln ist.

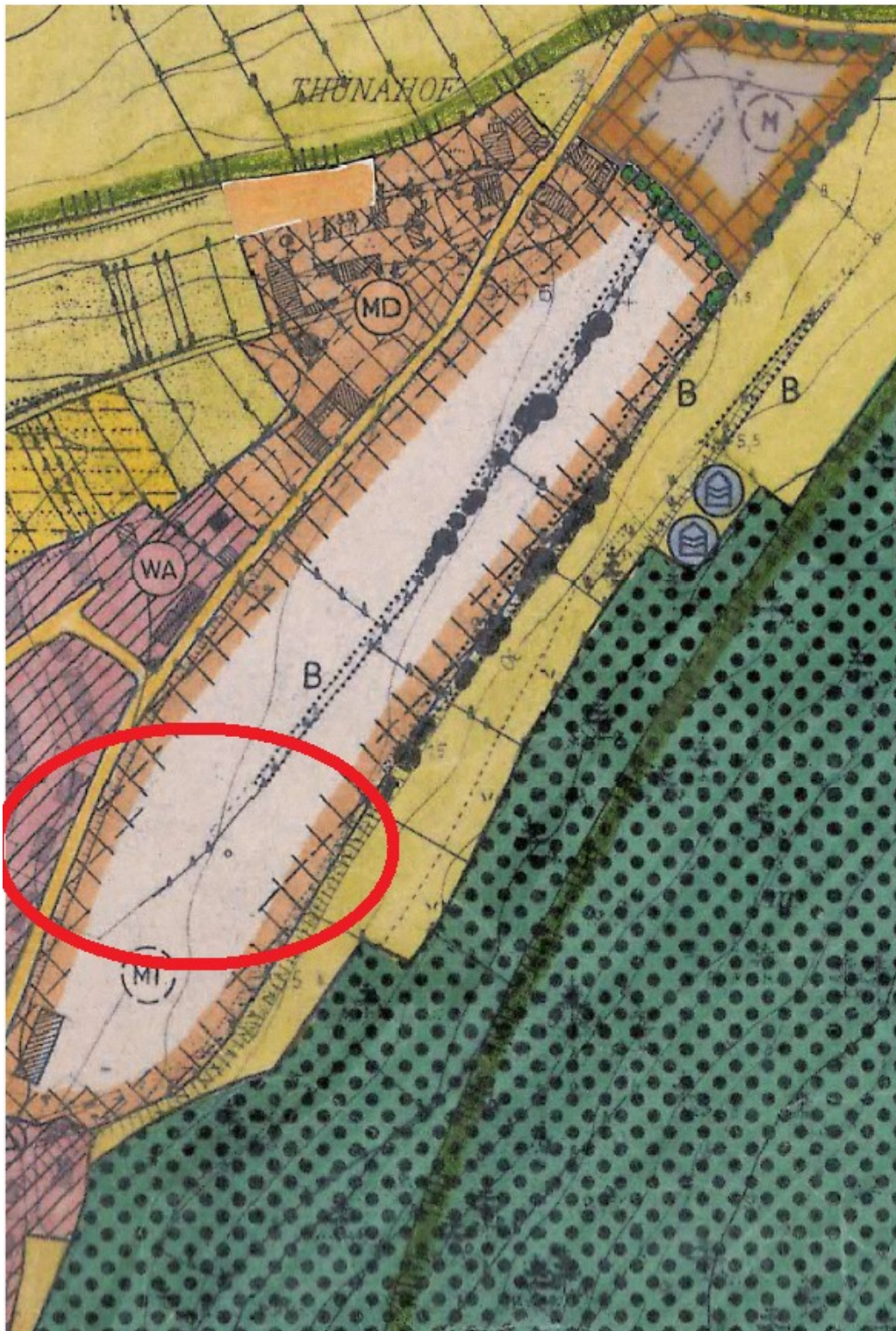


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich.

Durch die Änderung der bestehenden Planung wird das Baurecht sozusagen an den oben genannten Flurstücksnummern zerschnitten und Platz für eine Erschließungsstraße, ausgewiesen als Verkehrsfläche, geschaffen.

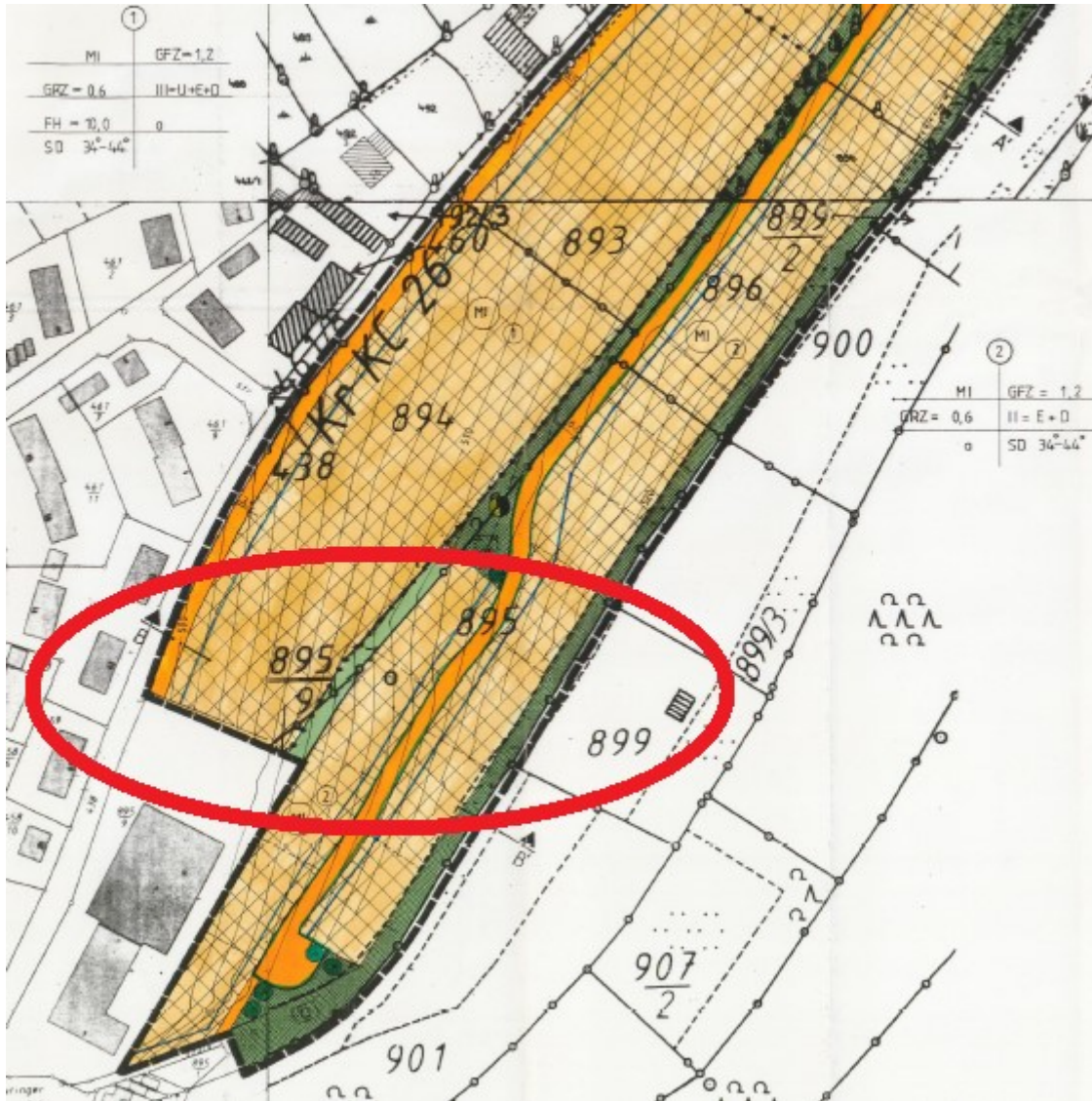


Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Bebauungsplan „Thünahof-Ost“

### Kreisstraße KC 26

Das Baugebiet grenzt an die Kreisstraße KC 26 an.

Zur Berücksichtigung der Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt in die Kreisstraße ist das im Plan eingetragene Sichtdreieck freizuhalten. Dies bedeutet das entsprechende Freihalten von Gehölzen und sonstigen Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 80 cm innerhalb des Sichtdreiecks.

### 1.3 Verfahrensschritte

Die Bebauungsplan-Änderung wird nach dem zweistufigen Verfahren unter Berücksichtigung der §§ 3 Abs. 1 und 2 und 4 Abs.1 und 2 BauGB durchgeführt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

---

28.05.2020	Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung
22.06. – 27.07.2020	Unterrichtung und Möglichkeit zur Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB
24.06.2020	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung und Möglichkeit zur Äußerung nach § 3 Abs. 1 BauGB
25.06. – 27.07.2020	frühzeitige Unterrichtung und Möglichkeit zur Äußerung nach § 3 Abs. 1 BauGB
24.09.2020	Auswertung und Beschluss des Entwurfs
28.10.2020	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
05.11. – 07.12.2020	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
04.02.2021	Auswertung mit Billigungsbeschluss für erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
24.02.2021	Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung
04.03. – 18.03.2021	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3. Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden/sonstiger Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB, zeitlich und inhaltlich beschränkt
	Auswertung mit Satzungsbeschluss
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

## **2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES**

### **2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes**

Das Baugebiet „Thünahof-Ost“ liegt im Nordosten der Stadt Ludwigsstadt.

Der Bereich der Änderung mit Erweiterung ist wie folgt begrenzt:

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch Teile der Flur-Nrn. 438 (Thünahofer Straße), 894, 894/4, 894/5 und 895, Gemarkung Ludwigsstadt

Im Osten: durch Teile der Flur-Nr. 895, Gemarkung Ludwigsstadt

Im Süden: durch Teile der Flur-Nrn. 438 (Thünahofer Straße), 895/9, 895/13 und 895, Gemarkung Ludwigsstadt

Im Westen: durch Teile der Flur-Nrn. 438 (Thünahofer Straße), Gemarkung Ludwigsstadt

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,1641 ha und beinhaltet Teile der Flur-Nrn. 438 (Thünahofer Straße), 894, 894/4, 894/5, 895, 895/9 und 895/13, Gemarkung Ludwigsstadt.

Des Weiteren wird dem Eingriff eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen in der unmittelbaren Umgebung zugewiesen.

---

Der Bereich mit den Ausgleichsmaßnahmen liegt innerhalb der Flurnummer 895, Gemarkung Ludwigsstadt.

## **2.2 Baugrund**

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000, Geofachdaten-Atlas) befindet sich im Baugebiet die Geologische Einheit der Fließerde, bestehend aus sandigem Lehm, oft lagenweise steinig bis blockig.

Von der im unmittelbaren Umfeld bestehenden Bebauung sind keine Probleme mit dem Baugrund bekannt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass dies auch für das Baugebiet gilt. Bestehen diesbezüglich Zweifel der Stadt Ludwigsstadt, so wird eine gutachterliche Baugrundprüfung angeraten.

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren gemäß BayernAtlas (Stand Juni 2020) keine Boden- oder Baudenkmale. Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmäler zutage treten, so sind diese grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird verwiesen.

Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder belastete Böden sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Eine Prüfung von Altlasten wird im Zuge eines Bodengutachtens empfohlen, gilt jedoch aufgrund der historischen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche als unwahrscheinlich. Altlasten oder Kontaminationen sind daher im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Sollte im Rahmen anstehender Arbeiten unerwarteter Weise belasteter Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen am Landratsamt sind dann umgehend zu verständigen. Bei Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

## **3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

Die neue öffentliche Verkehrsfläche verläuft durch bisher als Mischgebiet gemäß § 6 Bau-NVO ausgewiesene Baufläche und zerteilt damit das seinerzeit durchgängig eingetragene Baurecht. Die damaligen Festsetzungen für das Baurecht im Mischgebiet bleiben unverändert gültig.

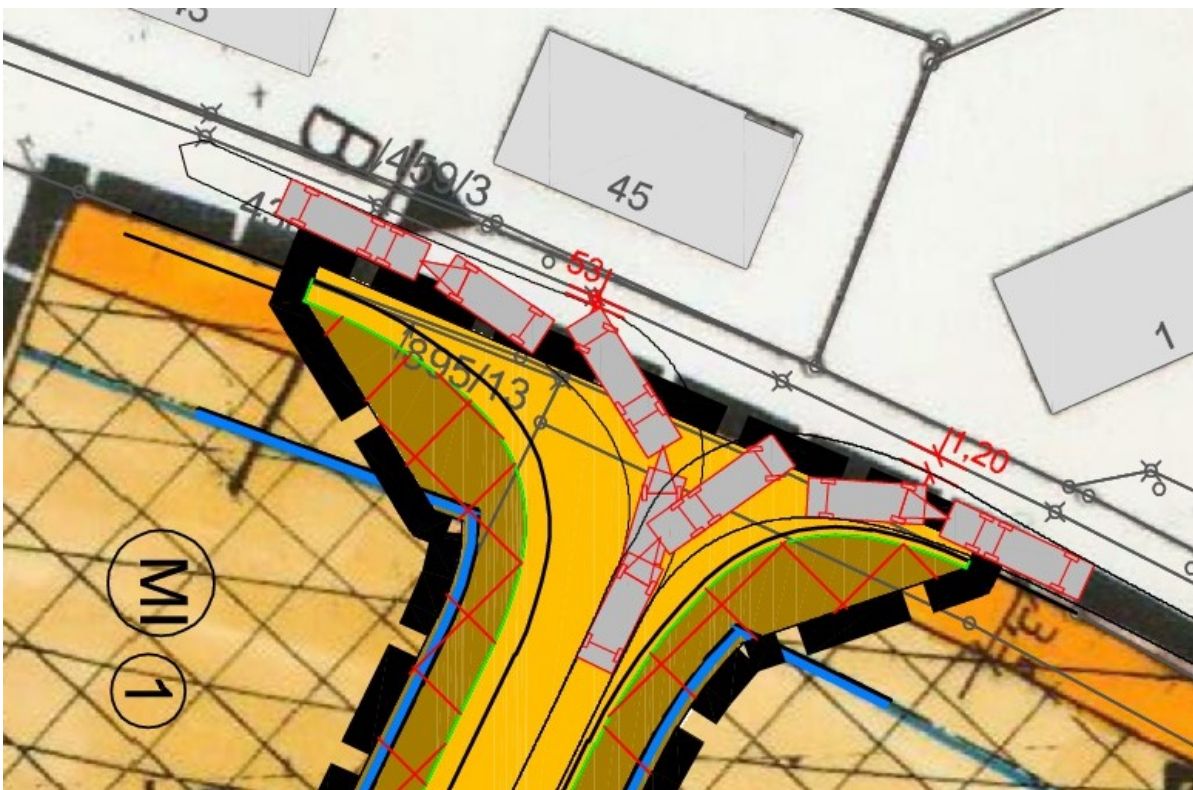
Die Neuausweisung der Verkehrsfläche dient der künftigen Erschließung des Plangebietes.

## 4 VORGEGEHENE ERSCHLIESSUNG

### Verkehr

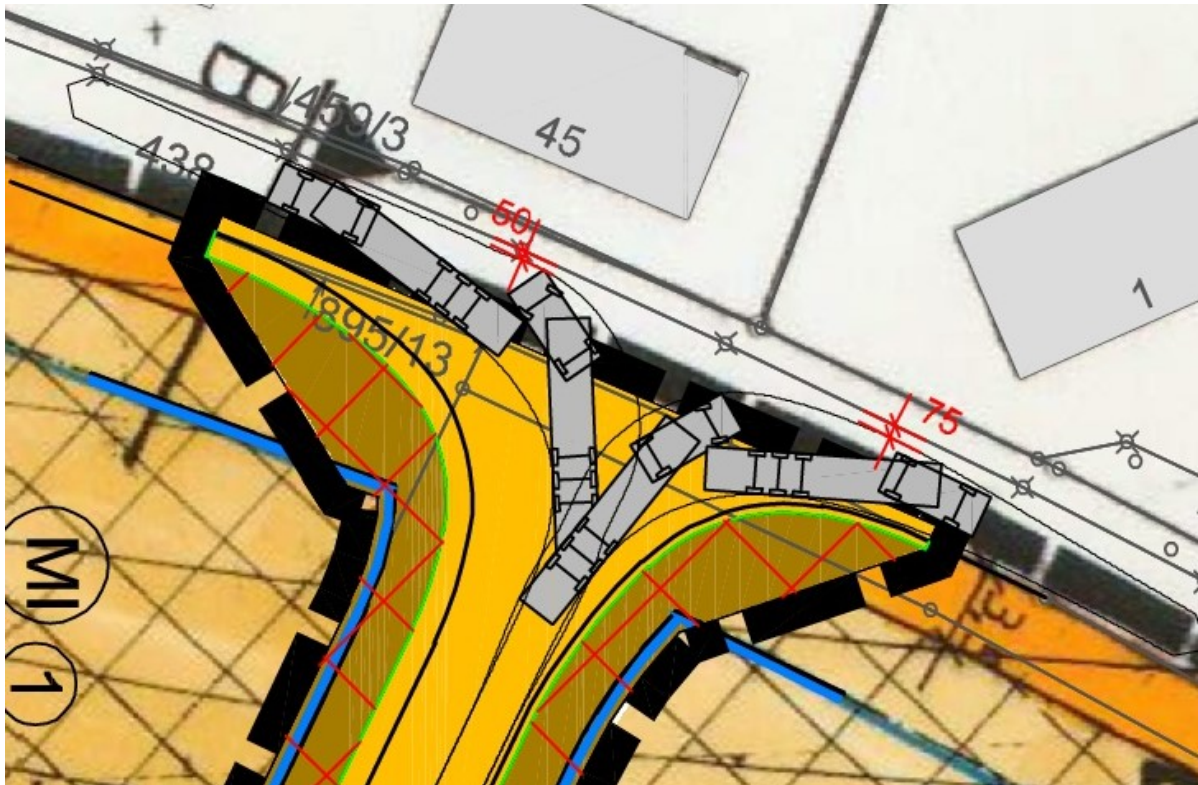
Die neu angelegte öffentliche Verkehrsfläche bindet im Westen an die Kreisstraße 26 (Thünahofer Straße) an.

Da die neue Erschließungsstraße ein Mischgebiet an die vorhandene Bebauung anbindet, ist auch mit einem erhöhten Aufkommen von Sattel- und Lastzügen im Planungsgebiet zu rechnen. Im Zuge der Planung wurde geprüft, inwieweit diesbezüglich verkehrssicherheitstechnische Belange beachtet werden müssen. Dabei wird insbesondere auf die Ausfahrssituation auf die Kreisstraße und die neu entstehende Abbiegesituation geachtet. Dabei konnte nachgewiesen werden, dass weder beim Linksabbiegen aus der Erschließungsstraße noch beim Rechtseinbiegen in die Kreisstraße der Sicherheitsabstand von 50 cm zum gegenüberliegenden Gehweg auf der Kreisstraße 26 unterschritten wird.



*Schleppkurve Lastzug*





*Schleppkurve Sattelzug*

#### Wasserversorgung

Die Verkehrsfläche wird so ausgebaut, dass sie alle notwendigen Versorgungseinrichtungen zur weiteren Erschließung des Baugebietes beherbergen kann.

#### Abwasserbeseitigung

Da die Abwasserbeseitigung im Baugebiet „Thünahof-Ost“ im Trennsystem erfolgen soll, wird die Verkehrsfläche so ausgestaltet, dass sie die notwendigen Einrichtungen dafür aufnehmen kann.

#### Sonstige Ver-/Entsorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung wie auch die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Anlagen. Hierzu sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Anlagen vorzusehen.

Gemäß dem üblichen Standard und zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Die geplante Verkehrsfläche wird genügend Platz für diese Einrichtungen vorsehen.

## **5 UMWELTBELANGE**

Um festzustellen, ob aufgrund eines Bauleitplans ein Eingriff zu erwarten und ggf. auszugleichen ist, muss lt. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB das bereits bestehende Baurecht gemäß letztgültigem Bebauungsplan geprüft werden. Dabei ist nicht entscheidend, ob das Baurecht bereits realisiert worden ist.

Gemäß bestehendem Baurecht ist bisher Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig. Künftig ist dort teilweise Verkehrsfläche zur Erschließung des Mischgebietes vorgesehen. Teilweise wird die Mischgebietsfläche beibehalten, die Baugrenze dort jedoch zurückgenommen. Die sich ergebende, kleinflächige Mehrversiegelung durch Herstellung der Verkehrsfläche erscheint vernachlässigbar.

Im Norden grenzt die Biotopfläche 5534-1015-009 „Hecken im Nordteil und östlich von Ludwigsstadt“ an die künftige Verkehrsfläche an. Hierbei handelt es sich gemäß Bayerischer Biotopkartierung um naturnahe, von Schlehen und Schwarzem Holunder dominierte Strauchhecken. Saum bzw. Unterwuchs der Hecken wird von Nährstoffzeigern wie z. B. Brennessel, Gold-Kälberkropf, Giersch bestimmt.

Ein kleinflächiger Verlust der Heckenfläche in Höhe von ca. 60 m<sup>2</sup> ist unvermeidbar. Als Ersatz für die unvermeidbaren Rodungen erfolgt die Anpflanzung einer mindestens 3-reihigen, naturnahen Hecke auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 895 von ca. 64 m<sup>2</sup>. Für die Pflanzung wird autochthones Pflanzgut des Vorkommensgebiets „3 - Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ verwendet. Angaben zu den zu verwendenden Pflanzenarten, der Pflanzenqualität, Verbisschutzmaßnahmen etc. können den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Angrenzende Gehölze werden vor Herstellung der Verkehrsfläche durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrung mit Bauzaun entlang des Saumes) vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb oder vor der Nutzung als Materiallagerfläche geschützt.

Der Geltungsbereich liegt – wie auch das gesamte Stadtgebiet von Ludwigsstadt - innerhalb des Naturparks „Frankenwald“. Die vorgesehene, kleinflächige Bebauungsplan-Änderung hat keine Auswirkungen auf die Schutzziele des Naturparks. Weitere Schutzgebiete sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht vorhanden.

Durch die kleinflächige Bebauungsplan-Änderung von Mischgebiet in Verkehrsfläche ergeben sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Es sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.

## **6 IMMISSIONSSCHUTZ**

Die Änderung im Bebauungsplan durch das Einfügen einer neuen Straße wird das derzeitige Baugebiet und dessen Ausbau aus verkehrs- und lärmtechnischer Perspektive nicht zusätzlich belasten. Ein Lärmschutzgutachten erscheint deshalb als nicht notwendig, da auch die zu beachtenden Immissionsschutzkontingente bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Thünahof-Ost“ berücksichtigt wurden und diese durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht maßgeblich erhöht werden.

## **7 BETEILIGTE FACHSTELLEN**

Am Verfahren werden die nachfolgend aufgeführten Ämter und Behörden (Träger öffentlicher Belange) beteiligt:

1. Landratsamt Kronach
2. Regierung von Oberfranken
3. Staatliches Bauamt Bamberg
4. Wasserwirtschaftsamt Kronach
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Kulmbach
6. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
9. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West

10. Herr Kreisbrandrat
11. Freiwillige Feuerwehr Ludwigsstadt
12. Industrie- und Handelskammer, Bayreuth
13. Handwerkskammer für Oberfranken

Nachbargemeinden

14. Stadt Gräfenthal (Thüringen)
15. Stadt Lehesten (Thüringen)
16. Gemeinde Probstzella (Thüringen)
17. Gemeinde Steinbach am Wald
18. Markt Tettau
19. Stadt Teuschnitz

Der Vorentwurf für die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit frühzeitig, mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung, zugeleitet (§ 3 Abs.1 BauGB), sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung mit Gelegenheit zur Stellungnahme (§ 4 Abs. 1 BauGB). Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Stadtrat kann der Billigungsbeschluss zum Entwurf gefasst werden, welcher für den Zeitraum eines Monats öffentlich ausgelegt wird, wiederum mit Gelegenheit zur Stellungnahme (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Stellungnahmen zum Entwurf sind mit einer Fristgabe von einem Monat von den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange einzuholen (§ 4 Abs. 1 BauGB). Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Stadtrat kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Mit der Bekanntmachung der Satzung ist die Planung dann rechtsverbindlich.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Bamberg, den 28.05.2020

Geändert am 04.02.2021

Re-20.027.7

Für den Fachbereich  
Landschafts- und Grünplanung:  
i. A.



Ebner

Für den Fachbereich  
Bauleitplanung:  
i. A.



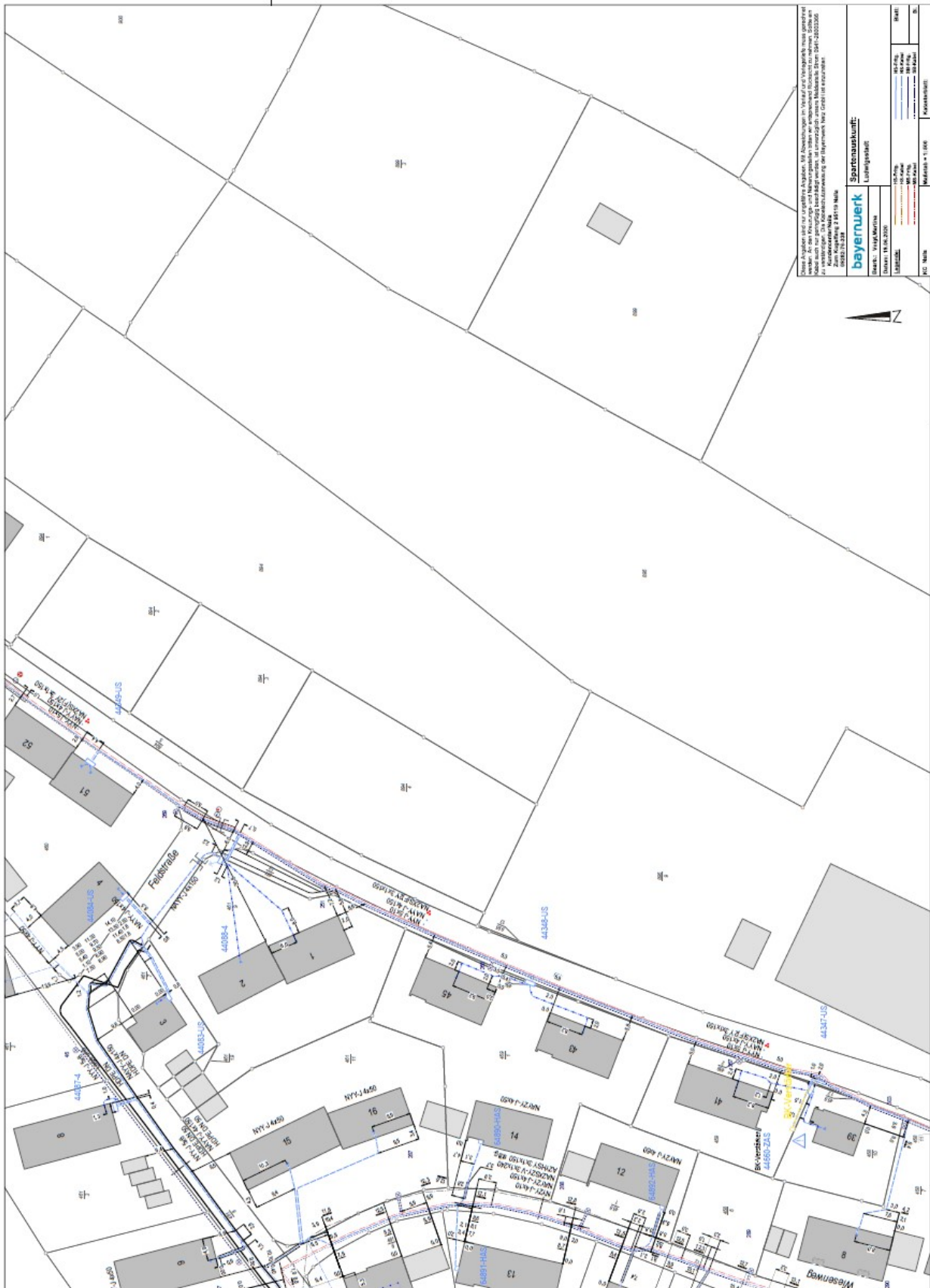
Kutzner

Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg  
☎ 0951 / 9 80 03 – 0



Schönfelder

Anlage 1



Anlage 2



<b>Gas Spartenaukunt</b> Kreisverordn. Nr. 1 vom 18.05.2010 93052/21.2020		<b>bayernwerk</b> ID	
Bereich: Netzplanung	Leistungsart:	Datum: 01.02.2021	
PG-Mark:		Maßstab: 1:200	
Blatt:		Blatt:	
Datum:		Datum:	
Blatt:		Blatt:	

Auf die Bezeichnung des Maßstabes zum Blatt: überprüfte ich die entsprechenden Angaben. Die Angabe ist für die entsprechende Maßnahme und darf nicht weitergegeben werden.