

BEGRÜNDUNG

zur

1. Bebauungsplanänderung „Thünahof-Ost“

Ludwigsstadt, Landkreis Kronach

Vorentwurf vom 28.05.2020

Inhaltsverzeichnis

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

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)

Eigentümer der Flächen ist die Stadt Ludwigsstadt, welche mit dem Bau einer Erschließungsstraße die notwendigen Schritte geht, 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.

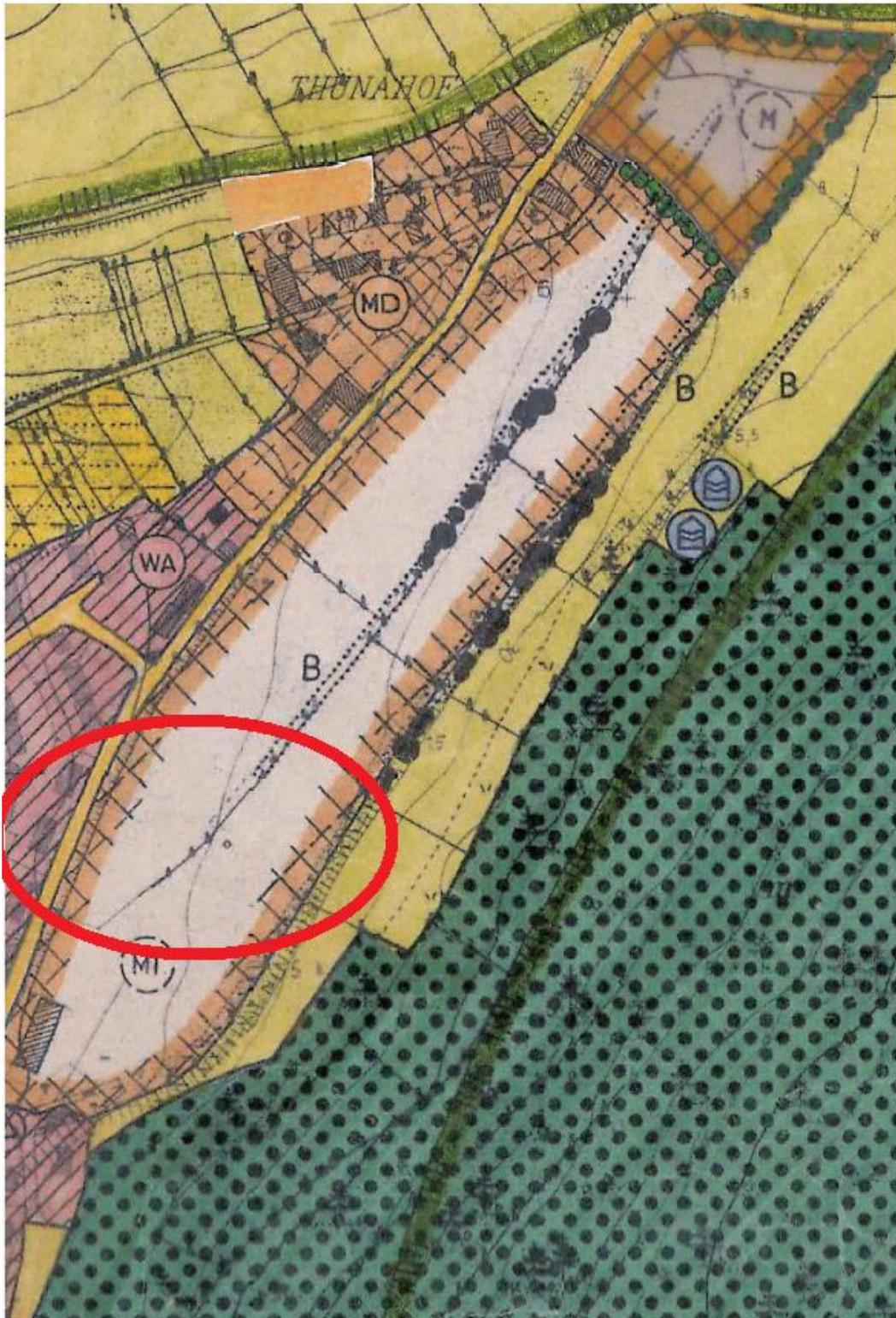


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

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.

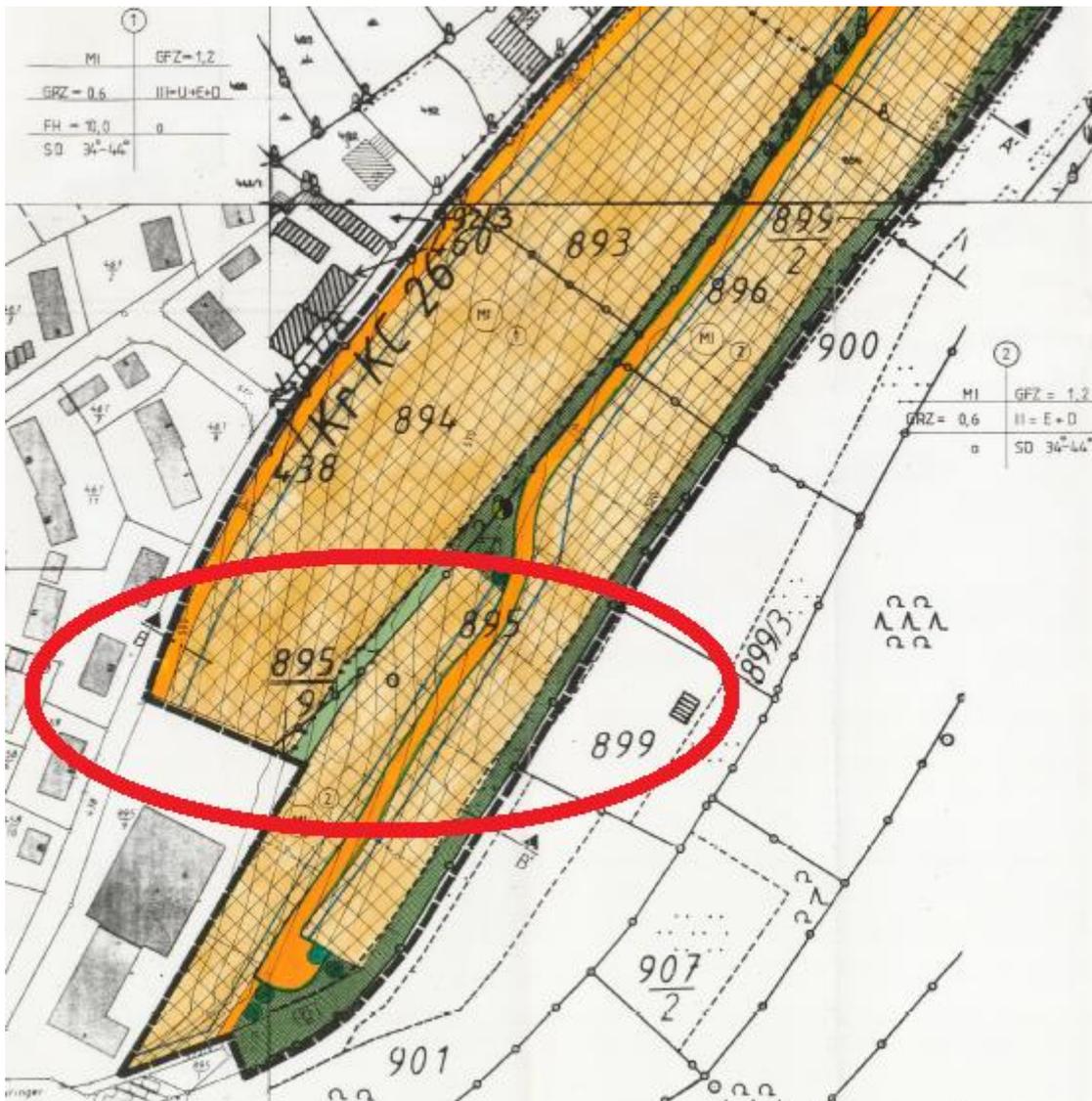


Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Bebauungsplan „Thünahof-Ost“

Kreisstraße KC 26

Das Baugebiet grenzt an die Kreisstraße KC 26 an.

Zur Berücksichtigung der Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt 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 |
| 22.06.2020 | Frühzeitige Unterrichtung und Möglichkeit zur Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB |

24.06.2020	Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ludwigsstadt der frühzeitigen Unterrichtung und Möglichkeit zur Äußerung nach § 3 Abs. 1 BauGB
22.06. – 27.07.2020	Unterrichtung und Möglichkeit zur Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB
25.06. – 27.07.2020	frühzeitigen Unterrichtung und Möglichkeit zur Äußerung nach § 3 Abs. 1 BauGB
	Auswertung der Ergebnisse und Beschluss des Entwurfs
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
	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.

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 zu melden. Die entsprechenden Hinweise auf Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG gelten.

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die als Mischgebiet nach dem § 6 BauNVO ausgewiesene Fläche im Änderungsbereich wird mit allen textlichen Festsetzungen beibehalten, jedoch wird zwischen die Bereiche MI 1 und MI 2 eine öffentliche Verkehrsfläche gelegt. Alle bestehenden Regelungen im aktuellen Bebauungsplan „Thünahof-Ost“, welche die bauliche Nutzung betreffen, bleiben bestehen. Die Neuausweisung der Verkehrsfläche dient der künftigen Erschließung des Plangebietes.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Mischgebiet für beide Teilgebiete mit 0,6 angegeben, die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 1,2 festgesetzt. Beide Werte gelten als Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Im Teilgebiet MI 1 sind drei Vollgeschosse zulässig, im Teilgebiet MI 2 ist diese Zahl auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Zur Beschränkung der Höhenentwicklung der Hauptgebäude ist eine entsprechende Obergrenze der Firsthöhe festgesetzt (dem Planschrieb zu entnehmen). Mit diesen Festsetzungen wird eine Anpassung der künftigen Bebauung an die im Ort vorhandene Bebauung sichergestellt.

4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

Verkehr

Die neu angelegte öffentliche Verkehrsfläche wird im Westen von der Kreisstraße 26 (Thünahofer Straße) erschlossen.

Wasserversorgung

Die Verkehrsfläche wird dahingehend 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 dementsprechend ausgestaltet, die notwendigen Einrichtungen dafür zu führen.

Sonstige Ver-/Entsorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung wie auch die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Anlagen.

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.

Im Zuge der Herstellung der Verkehrsfläche werden die Gehölze durch geeignete Maßnahmen (z.B. Absperrung mit Bauzaun entlang des Saumes) vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb oder vor 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 geplante 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 17.06.2020
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