



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Begründung Entwurf vom 08.09.2022

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.79.29**
Projekt: **Aufhebung des Bebauungsplans „Isaarer Straße“
im Gemeindeteil Zedtwitz
-beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB-**

Gemeinde:

Feilitzsch

Landkreis:

Hof

Vorhabensträger:

Gemeinde Feilitzsch

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ZIELE UND ZWECKE DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS	2
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	3
2.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG	3
2.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	4
2.3. SCHUTZZONEN	4
3. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN	4
3.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
3.2. STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN	5
3.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	5
4. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	5
4.1 BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	5
4.2. VEGETATION	6
4.3. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	6
5. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	6
5.1. FLÄCHENBILANZ	6
5.2. PLANUNGSRECHTLICHE BEWERTUNG	6
6. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	6
6.1. ENTWÄSSERUNG.....	6
6.2. VERSORGUNG MIT WASSER, LÖSCHWASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON.....	6
7. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	6
7.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	6
7.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	6
7.2.1. Immissionsschutz	6
7.2.2. Landschafts- und Naturschutz	8
8. UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB.....	8
9. ENTWURFSVERFASSER.....	8

1. Ziele und Zwecke der Aufhebung des Bebauungsplanes – Durchführung des

Verfahrens

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt gem. § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Aufhebung.

Der Bebauungsplan der Gemeinde Feilitzsch für das Gebiet „Isaarer Straße“ ist seit dem 27.03.1980 rechtskräftig. Dieser setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.



Mit Ausnahme zweier Restgrundstücke sind alle Baurechte realisiert worden, die Grundzüge der Planung wurden umgesetzt.

Das letzte Bauvorhaben wurde 2014 bereits mit kleineren Befreiungen genehmigt.

Für das letzte Grundstück ist eine Bauvoranfrage gestellt worden, welche aufgrund der geplanten Dachform jedoch negativ beschieden werden musste. Zulässig sind nur Dachneigungen zwischen 28° und 38°.

Nachdem die Gemeinde Feilitzsch einer Hebung von Innenentwicklungspotenzialen und einer resilienten Nutzung des Gebäudebestandes durch Umbauten in der städtebaulichen Entwicklung gemäß den einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Planungsvorgaben eine besondere Bedeutung beimisst, hat der Gemeinderat in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde und der Gemeindeverwaltung den Sachverhalt dahingehend abgewogen, dass eine Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen wird.

Ziel der Aufhebung ist es, noch unbebaute Grundstücke einer baulichen - § 34 BauGB – entsprechenden Nutzung zuzuführen und künftige städtebaulich verträgliche Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden zu ermöglichen.

Art des Verfahrens

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die maßgebliche zulässige Gesamtgrundfläche durch die Planung nicht überschritten wird und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Die Anwendung des § 13a BauGB für eine Aufhebung wird durch § 13a Abs. 4 BauGB gedeckt.

Auswirkungen:

- Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufhebung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend wird gem. § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.
- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 des UVPG nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

2. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

2.1. Raumplanung, räumliche Umgebung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Bereich Feilitzsch gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibungen zu den **allgemeinen ländlichen (Teil-) räumen mit besonderem Handlungsbedarf**.

Landesplanerische Ziele und Grundsätze werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht tangiert, die Aufhebung des Bebauungsplanes dient der Aktivierung von Potentialen der Innenentwicklung (Z 3-2 LEP).

Die Gemeinde Feilitzsch liegt in der Planungsregion Oberfranken-Ost. Daher wirkt der Regionalplan als übergeordnete Planungsinstanz. Der Gemeinde ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) gemeinsam mit dem benachbarten Trogen die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen (Doppelgrundzentrum).

Nachbargemeinden sind die kreisfreie Stadt Hof, die Gemeinden Töpen, Köditz und Trogen, alle im Landkreis Hof, die Stadt Gefell in Thüringen sowie die Gemeinde Weischlitz in Sachsen.

Das Gebiet der Gemeinde umfasst 30,22 km². Stand 31.12.2021 hat die Gemeinde 2.720 Einwohner.

Die Gemeinde Feilitzsch liegt im Norden des Landkreises Hof, in einer Entfernung von etwa fünf Kilometern von der kreisfreien Stadt Hof. Höchste Erhebung des Gemeindegebietes liegt bei

rund 590 Metern über NN („Holzerer“, westlich Schollenreuth), die tiefste Stelle bildet die Nördliche Regnitz an der Grenze zu Hof mit rund 460 Metern über NN. Die Gemeinde besteht aus dem Pfarrdorf Münchenreuth, den Kirchdörfern Feilitzsch und Zedtwitz, den Dörfern Forst, Schollenreuth und Unterhartmannsreuth sowie den Einzeln Rankshaus und Ziegelhütte.

2.2. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Zeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung udglm.).

Denkmalschutz:

Im Geltungsbereich der Planung und im weiteren Umgriff befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz ist folgendes zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (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 Arbeiten 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.

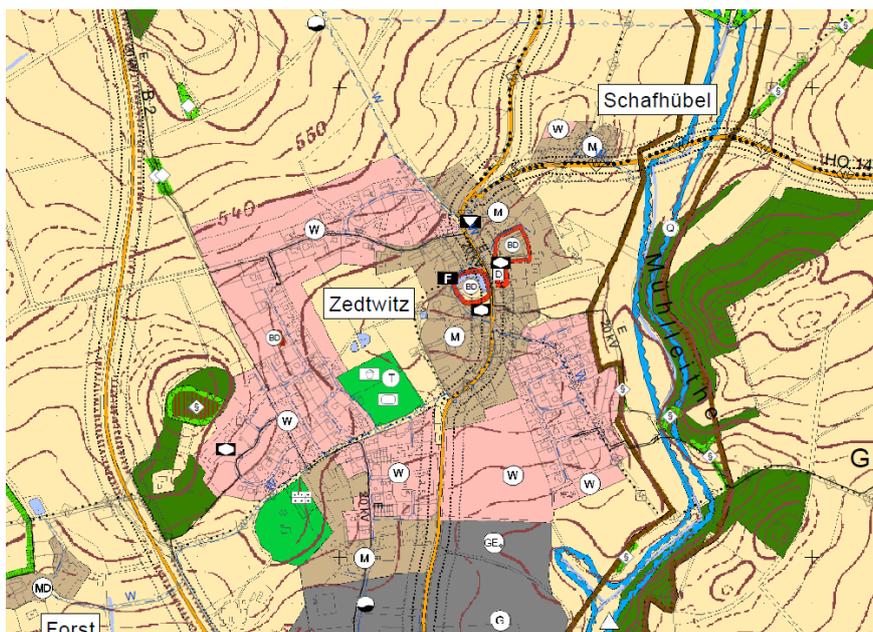
2.3. Schutzzonen

Nicht bekannt.

3. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

3.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt, § 8 Abs. 2 BauGB wird beachtet.



3.2. städtebauliche Planungen

Werden nicht berührt.

3.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Isaarer Straße“ wird aufgehoben. Angrenzende Bebauungspläne werden nicht berührt.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1 Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Gemeindeteils Zedwitz.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft und geplante Wohnbauflächen
- Im Westen durch Wohnbauflächen sowie bestehende Bebauung
- Im Osten durch bestehende Bebauung
- Im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft und bestehende Bebauung

Es handelt sich bei den bislang unbebauten Flächen im Geltungsbereich um klassische Baulücken. Es dominiert gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohnnutzung.

Im Plangebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer, keine Überschwemmungsgebiete oder sonstige wasserwirtschaftliche Vorrangflächen, wie Schutzzonen von Wasserschutzgebieten.

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

4.2. Vegetation

Es handelt sich um Privatgärten sowie Baulücken, die regelmäßig gemäht werden. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden.

4.3. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich der Aufhebung ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu entnehmen.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereichs:

ca. 2,39 Hektar

5.2. planungsrechtliche Bewertung

Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sind durch die Aufhebung wieder regulär nach § 34 BauGB hinsichtlich ihrer Zulässigkeit zu bewerten. Der wirksame Flächennutzungsplan bleibt unberührt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1. Entwässerung

Neuvorhaben sind an die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen anzuschließen.

6.2. Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

Neuvorhaben sind an die vorhandene Infrastruktur anzuschließen. Die Kosten trägt der jeweilige Bauherr.
Eine Beeinträchtigung des Leitungsbestandes ist generell nicht zulässig.

7. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

7.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.2. dieser Begründung wird verwiesen.

7.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

7.2.1. Immissionsschutz

Aus Gründen des Schutzes der Bewohner im Nachbarschaftsbereich vor schädlichen Umwelteinflüssen ist zu beachten, dass gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen die für eine bestimmte Nutzung

vorgesehenen Flächen einander nur so zugeordnet werden dürfen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
- Immissionen im Sinne des BImSchG sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.
- Emissionen im Sinne des BImSchG sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.
- Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Lärmemissionen

Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – vom Juli 2002 sind Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung u. a. folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

allgemeinen Wohngebieten (WA)	tags 55 dB nachts 45 dB bzw. 40 dB.
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)
Gewerbegebieten (GE)	tags 65 dB nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A).
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind je nach Nutzungsart	tags 45 dB(A) bis 65 dB(A) nachts 35 dB(A) bis 65 dB(A)

Der niedrigere Wert nachts gilt für den Anlagenlärm. Verkehrslärm wird hinsichtlich der Erfassung und Berechnung der Lärmauswirkungen gegenüber dem Gewerbelärm privilegiert, weil die Verkehrsflächen in aller Regel der Allgemeinheit dienen.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben.

Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar. Bei einer Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1, liegen noch nicht grundsätzlich schädliche Umwelteinwirkungen vor, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Gewerbelärm kann u.a. die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) mit ihren Richtwerten herangezogen werden.

Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Verkehrslärm kann die 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)) mit ihren Grenzwerten herangezogen werden.

7.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Schutzgebietskulisse

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Gesetzlich geschützte Gebiete werden nicht berührt.

Die nächstgelegenen *Natura-2000*-Schutzgebiete befinden sich im Verlauf der Saale („Saaletal v. Joditz bis Blankenstein u. NSG Tannbach b. Mödlareuth“ (Code DE5536371)). Es ist aufgrund der Entfernung und der bereits vorhandenen Nutzung nach objektiven Gesichtspunkten nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse auszugehen.

Biotopschutzrechtliche Belange

Im Geltungsbereich sind keine Biotope amtlich kartiert oder vorhanden.

Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Aufhebung des Bebauungsplans stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es wird kein Baurecht geschaffen.

8. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit ist es von der Erstellung eines Umweltberichts entbunden.

9. Entwurfsverfasser

Für den Fachbereich Kommunale Entwicklungsplanung;

Kronach, den 08.09.2022

ENTWURFSVERFASSER: IVS Ingenieurbüro GmbH Abteilung kommunale Entwicklungsplanung Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Telefon 09261/6062-0 Telefax 09261/6062-60
--