



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

Begründung Entwurf vom 2. März 2023

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.79.24**
Projekt: **Änderung des Bebauungsplans „Am Weidenacker II“
im Gemeindeteil Zedtwitz
-beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b 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. ANGABEN ZUR GEMEINDE	3
1.1. LAGE IM RAUM	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE	3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM WEIDENACKER II“ IM GEMEINDETEIL ZEDTWITZ	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	5
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	5
3.2. FACHPLANUNGEN	6
3.3. SCHUTZZONEN	6
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	6
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	6
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	6
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	6
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	7
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	7
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	7
5.3. TOPOGRAPHIE	7
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	7
5.5. HYDROLOGIE	7
5.6. VEGETATION.....	8
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	8
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	8
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	9
6.1. FLÄCHENBILANZ	9
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	9
7. VERKEHRSKONZEPTION	9
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	9
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	10
10.1. ENTWÄSSERUNG	10
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	10
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	11
10.4. BODENORDNUNG	11
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	11
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	11
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	11
12.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	12
12.2.1. <i>Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung</i>	12
12.2.2. <i>Immissionsschutz</i>	12
12.2.3. <i>Landschafts- und Naturschutz</i>	13
12.2.4. <i>Luftreinhaltung</i>	13

12.3. WIRTSCHAFT.....	13
13. ENTWURFSVERFASSER	14

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

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 Einzel Rankshaus und Ziegelhütte.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Fläche der Gemeinde Feilitzsch umfasst 30,22 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 2.720 am 31. Dezember 2021. Die Einwohnerzahl von Feilitzsch fiel von 2.328 am 27. Mai 1970 auf 2.307 am 25. Mai 1987; als Folge der Wiedervereinigung stiegen die Zahlen auf 2.662 am 31. Dezember 1995, 2.807 am 31. Dezember 1999 und 2.931 am 31. Dezember 2003. Die weitere Entwicklung: 2.872 am 31. Dezember 2006 und 2.893 am 31. Dezember 2009. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 90 Einwohnern pro km² (Landkreis Hof 105, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 187).

Feilitzsch versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren. Mittelfristig wird wieder eine Einwohnerzahl über 2.800 angestrebt.

1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Es gab 2016 nach der amtlichen Statistik im produzierenden Gewerbe 190, im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe 156 sowie im Bereich der Unternehmensdienstleister, öffentlichen und privaten Dienstleister 206 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort gab es insgesamt 1.092.

Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten sind in der Gemeinde keine ansässig, im Bauhauptgewerbe gab es sechs Betriebe.

Zudem bestanden im Jahr 2010 35 landwirtschaftliche Betriebe mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche von 2.112 Hektar, davon waren 1.714 Hektar Ackerfläche.

1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Feilitzsch ist mit eigenem Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; durch das Gemeindegebiet verläuft die Bahnlinie (Steckenummer 6362) Leipzig - Hof.

Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Wichtigste Straßenverbindungen sind Autobahn A 72 (Vogtlandautobahn: Autobahndreieck Bayerisches Vogtland bis Leipzig). Weitere wichtige Verbindungen sind die Kreisstraßen HO 1 von Töpen nach Hof, HO 2 von Joditz nach Schollenreuth und HO 14 von der B 2 über Zedtwitz nach Feilitzsch.

Der nächste Verkehrsflughafen befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen) in einer Entfernung von etwa zehn Kilometern.

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes „Am Weidenacker II“

im Gemeindeteil Zedtwitz

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im überplanten Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Bauflächen für Wohnbebauung geschaffen.

Aufgrund zahlreicher Anfragen zu diesem Baugebiet mit Bauwünschen, die nicht den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechen, möchte der Gemeinderat die Festsetzungen zum Bebauungsplan an die des Bebauungsplanes „Am Kessel II“ anpassen, um eine bessere Transparenz für die Bauherrn zu ermöglichen.

Der zweite Bauabschnitt des Bebauungsplanes ist noch nicht erschlossen, mit den Erschließungsarbeiten soll jedoch 2023 begonnen werden. Neben einer Überarbeitung der Parzellierung aufgrund bereits herausgekaufter Baugrundstücke und einer Neuformulierung der Gestaltungsfestsetzungen wurde auch der Fußwegbereich auf dem Grundstück Flur-Nummer 654 neugestaltet, damit die an den Fußweg angrenzenden Grundstücke eine adäquate Größe erhalten.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Nach § 13b können Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen mit einer Grundfläche von weniger als 10 000 Quadratmetern im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Dieses Kriterium kann nach Punkt C.1 dieser Begründung als erfüllt angesehen werden. Bei einer Gesamtfläche des Allgemeinen Wohngebiets von 14.150 m² ergibt sich bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 eine tatsächlich überbaubare Fläche von rund 5.660 m².

Die Gemeinde Feilitzsch ist durch ihre Nähe zum Oberzentrum Hof, den guten Anschluss an den überregionalen Verkehr und durch die reizvolle landschaftliche Umgebung als Wohnort attraktiv. Es liegen viele Anfragen nach erschlossenen Bauflächen vor, auch aus dem örtlichen Bereich, die nicht befriedigt werden können.

Erste Siedlungszeugnisse stammen bereits aus der Jungsteinzeit. Vermutlich befand sich im 12. Jahrhundert im Bereich der heutigen Brauhausgasse eine Burganlage, die von einem von den Vögten von Weida beliehenen Adelsgeschlecht errichtet wurde. Zwischen Schloss und dem Bereich Berggasse/Am Berg liegt der ursprüngliche Siedlungskern von Feilitzsch. Mit dem Bau der Eisenbahn um 1850 wurden neue Entwicklungen angestoßen: Um den Ortskern entstanden Gewerbebetriebe und förderten auch die weitere Siedlungsentwicklung. Neue Siedlungsbereiche entstanden nach Süden in Richtung Hofberg, nach Nordwesten in Richtung Zedtwitz und nach Nordosten. Erweiterungsmöglichkeiten des Hauptortes sind in erster Linie im Norden vorhanden als „Lückenschluss“ zwischen Kesselweg und Kreisstraße HO 1. Im Osten ist die Gemeindegrenze nach Trogen erreicht, im Süden bildet das Bachtal der Nördlichen Regnitz eine natürliche Grenze. Erweiterungsflächen in Richtung Zedtwitz sind vorhanden, allerdings sind diese weiter vom Ortskern entfernt als die Flächen im Norden. In Zedtwitz bestehen ebenfalls Erweiterungsmöglichkeiten in begrenztem Ausmaß.

Die Gemeinde ist bestrebt, neben der Siedlungsentwicklung im Hauptort auch die Entwicklung der größeren Gemeindeteile zu fördern. Mit der vorliegenden Änderung soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Weidenacker II“ für Bauherrn attraktiver gestaltet werden. Insgesamt sind 24 Bauparzellen vorgesehen.

Brachflächen und Leerstände, die wieder für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden könnten, finden sich in Feilitzsch oder Zedtwitz kaum. Einzelne leerstehende Gebäude befinden sich in Privatbesitz. Die Gemeinde wirkt auf die Eigentümer ein, diese Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen, hat aber letztlich keine Zugriffsmöglichkeiten auf solche Objekte.

Eine Nachverdichtung innerhalb des Bestandes ist in der Regel nur bei größeren Wohnanlagen, besonders im Geschosswohnungsbau, möglich. Die Struktur in Feilitzsch und seinen Gemeindeteilen ist jedoch von Einzelhausbebauung geprägt, wo eine Nachverdichtung kaum umgesetzt werden kann.

Baulücken sind in Zedtwitz einige, im Hauptort nur vereinzelte vorhanden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass zumindest in den neu ausgewiesenen Baugebieten diese Baulücken in nächster Zeit bebaut werden. Auf Baulücken in älteren Baugebieten hat die Gemeinde in der Regel keinen Zugriff, da sich diese Grundstücke in Privatbesitz befinden. Auch hier sucht die Gemeinde, wie bei leerstehenden Gebäuden, permanent das Gespräch mit den Eigentümern und konnte durch Vermittlung von privaten Baugrundstücken an Bauinteressenten in den letzten Jahren einige Erfolge erzielen.

Auch wenn die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Feilitzsch in den letzten Jahren leicht rückläufig ist, stieg doch die Bevölkerung von rund 2.300 Einwohnern im Jahre 1970 auf rund 2.720 im Jahr 2021. Das entspricht einem durchschnittlichen Einwohnerzuwachs von acht Personen im Jahr. Auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass sich diese Entwicklung aus demografischen Gründen nicht linear in die Zukunft fortschreiben lässt, so ist doch aufgrund der räumlichen Nähe zu Hof in den nächsten Jahren mit einer positiven Einwohnerentwicklung zu rechnen. Auch wenn diese nur halb so hoch ausfällt wie in der Vergangenheit, wäre das Gebiet in zehn Jahren bebaut.

Der Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt, da der überwiegende Teil der Bauparzellen zwischen 600 und 700 m² groß ist und somit bereits eine verdichtete Bebauung angedacht ist. Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung alle Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft. Der Bedarf an Wohnbaufläche kann durch Baulücken oder Brachflächen im Ort nicht mehr gedeckt werden, da die Gemeinde nicht im Besitz der entsprechenden Flächen ist. Wie dargelegt, begründen die örtliche Nachfrage und der Immobiliendruck aus dem Umland den Bedarf nach Wohnbauflächen und damit die Notwendigkeit des Baugebiets.

Die überplanten Flächen wurden von der Gemeinde erworben. Die parzellierten Grundstücke werden an die Bauwerber verkauft, in die Kaufverträge werden Bauverpflichtungen eingetragen.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

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

Der Mittelbereich Hof, in dem auch Feilitzsch seinen Gemeindeteilen liegt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2020 (LEP 2020) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird ... bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt ... Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Fachliche Vorgaben für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen im LEP:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1G).

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1G).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2.Z).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden (LEP 3.3G).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3.Z).

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.

3.2. Fachplanungen

Nicht bekannt.

3.3. Schutzzonen

Nicht bekannt.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen

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

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet der Gemeinde Feilitzsch existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Am Weidenacker II“ im Gemeindeteil Zedtwitz wird nicht in die Geltungsbereiche benachbarten Bebauungspläne eingegriffen.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Zedtwitz.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von landwirtschaftlichen Flächen, im Osten und Süden von bestehender Bebauung und im Westen vom Wirtschaftsweg Flur-Nr. 656 begrenzt.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet fällt von einer Höhe von rund 534 Metern über NHN im Norden und Westen auf Höhen von etwa 531 Meter über NHN im Süden und auf rund 526 Meter über NHN im Osten.

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

5.4. Klimatische Verhältnisse

Das Klima im Hofer Raum ist relativ rau, Spätfröste und lange Schneebedeckung treten häufig auf. Mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 6,5 C (internationale Klimavergleichsperiode 1. Januar 1961 – 31. Dezember 1990) hat Hof den niedrigsten Wert der Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern im deutschsprachigen Raum.

5.5. Hydrologie

Das Gebiet um Feilitzsch befindet sich auf einer kuppigen Hochfläche, die über den Rohrbach, den Langenlohbach und weitere Bäche zur Nördlichen Regnitz und weiter zur Sächsischen Saale hin entwässert. Der Abstand zum nächsten Gewässer liegt bei rund 700 Metern zum Ziegelbach nach Süden und rund 800 Metern zum Rohrbach nach Osten. Die nächsten stehenden Gewässer befinden sich rund 200 Meter östlich (Teichanlage am Sportgelände).

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist das Auftreten von Schichtenwasser im Untergrund nicht auszuschließen. Für das fragliche Gebiet liegen keine beobachteten Grundwasserstände vor.

Eventuell vorhandene Drainagen sind in ihrer Funktion zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Das Vorhaben liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder von wassersensiblen Bereichen.

Wasserschutzgebiete der öffentlichen Trinkwasserversorgung oder Heilquellenschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

5.6. Vegetation

Das Gelände wird landwirtschaftlich genutzt und weist wenig strukturbildenden Elemente auf. Entlang der Isaarer Straße befinden sich abschnittsweise Gehölzbestände, die nach Möglichkeit erhalten werden sollten.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Der Bereich um Feilitzsch gehört naturräumlich zum Vogtland (41), genauer zum Mittelvogtländischen Kuppenland (411).

Geologisch stehen Diabas, Spilit, Melaphyr, Pikrit sowie basischer Tuff aus dem Altpaläozoikum und dem Oberen Proterozoikum an. Aus den Verwitterungsschichten dieser Ausgangsgesteine entwickeln sich je nach Exposition mehr oder weniger gut entwickelte Braunerden. In Talbereichen oder unter Einfluss von Grundwasser neigen diese Böden zur Vergleyung.

Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26. September 2001 wird hingewiesen.

Gemäß Art. 12 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes haben u.a. die Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

In der Bayerischen Bodenschutz-Verwaltungsverordnung ist geregelt, dass sich die Pflichten des Bodenschutzes zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge nicht unmittelbar an die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung richten. Die Vorschriften des Bodenschutzes erhalten jedoch Vorgaben für die Bewertung von Bodenbelastungen, welche die Gemeinde bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen hat. Bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten zur Gefahrenabwehr ist das konkrete Schutzbedürfnis maßgeblich, das sich aus der jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzung und damit aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans ergibt.

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass im Gemeindegebiet von Feilitzsch alter Bergbau dokumentiert ist. Das Vorhandensein nicht-ertragskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Baugrunduntersuchungen muss ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Weidenacker II“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) folgender Flur-Nummern der Gemarkung Zedtwitz:

650 ---	651 ---	653 ---
654 ---	654/9 ---	654/10 ---
655 ---	843 TF, Isaarer Str.	844 TF
844/1 ---		

Die Grundstücke befinden sich bis auf die öffentlichen Verkehrswege in Privatbesitz.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich kein Gebäudebestand.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	14.150 m ²
Verkehrsflächen:	3.350 m ²
Öffentliche Grünflächen:	270 m ²
Private Grünflächen:	1.820 m ²
Summe:	19.590 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Nach der aktuellen Planung sollen in dem Gebiet 24 Grundstücke für Wohnbebauung erschlossen werden.

7. Verkehrskonzeption

Das Gebiet ist über die Sattelstraße und die Isaarer Straße an das Straßennetz der Gemeinde Feilitzsch angeschlossen. Es wird eine neue Erschließungsstraße gebaut. Die Erschließungsstraße soll auf eine Breite von sieben Metern ausgebaut werden. Eine Fußweganbindung zur freien Landschaft ist vorgesehen.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Planungsgebiet wird nach Westen und Norden mit einem privaten Grünstreifen abgegrenzt.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan „Am Weidenacker II“ wurden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:
Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse

- Gebäudehöhe
- 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:
 - Baugrenzen
- 2.4. Verkehrsflächen

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über die Entwässerungseinrichtungen der Gemeinde Feilitzsch. Das Gebiet wird an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Niederschlagswasser soll vorrangig auf den Grundstücken versickert werden. Vor dem Bau von Versickerungsanlagen sollte die Aufnahmefähigkeit des Untergrunds mittels Sickertest nachgewiesen werden. Falls keine Versickerungsfähigkeit gegeben ist, muss das anfallende Niederschlagswasser abgeleitet werden.

Sofern die Grenzen des erlaubnisfreien Gemeingebrauchs überschritten werden, kann eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund erforderlich werden. Die Grenzen des erlaubnisfreien Gemeingebrauchs finden sich in der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Regenwasser in das Grundwasser (TREGW). Eine gegebenenfalls erforderliche Erlaubnis ist unmittelbar vom Bauwerber unter Beigabe entsprechender Antragsunterlagen beim Landratsamt Hof zu beantragen.

Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt, die klimabedingten Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse bei der Planung der Oberflächenwasserableitung aus den versiegelten Flächen sowie einen möglichen Eintrag von verunreinigtem Oberflächenwasser aus landwirtschaftlichen Flächen insbesondere mit Blick auf die leichte Hangneigung des Geländes zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser schadlos abgeleitet wird.

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung des Bayerischen Vogtlandes, welcher im Allgemeinen Trink- und Löschwasser in ausreichender Menge und mit ausreichendem Druck bereitstellt. Das Planungsgebiet wird an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen. Das Wasserwirtschaftsamt regt im Hinblick auf die Niederschlagsituation und häufiger auftretende Trockenphasen an, die Versorgungssicherheit perspektivisch zu prüfen.

Die Löschwasserversorgung ist über das öffentliche Netz sichergestellt. Es können 1.600 Liter pro Minute auf die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Bei gleichzeitiger Benutzung von mehreren Hydranten muss mindestens ein Förderstrom von 600 Litern pro Minute bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar je Hydrant vorhanden sein.

Das Hydrantennetz ist nach dem neuesten Stand der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblätter auszubauen. Es sollten im gesamten Gebiet nur Überflurhydranten eingeplant werden. In höchstens 120 Metern Abstand zu den Gebäudezugängen sowie zueinander müssen Hydranten sicher erreicht werden können. Hydranten müssen mindestens drei Meter von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten und mindestens 65 cm von Gehsteigkanten und öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben Gehsteigen und Grünflächen einzubauen. Die Zufahrten werden so ausgebaut, dass sie den Forderungen des Brandschutzes genügen.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der Stadtwerke Hof Energie+Wasser GmbH angeschlossen. Für die Erschließung mit elektrischer Energie sind Niederspannungskabel sowie Kabelschutzrohre DN 125 vorzusehen. Die Trassenlage sowie Details zur Erschließung sind mindestens vier Monate vor Baubeginn mit der Stadtwerke Hof Energie+Wasser GmbH abzustimmen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen und Anlagen der Stadtwerke Hof Energie+Wasser nicht beeinträchtigt werden.

Die Gemeinde ist nicht an das Erdgasversorgungsnetz angeschlossen.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien wird geprüft. Zur Erschließung ist es notwendig, dass sich die Gemeinde mindestens vier Monate vor Baubeginn mit der Telekom in Verbindung setzt.

Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

In allen Straßen oder Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Die bestehenden Anlagen reichen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Deutschland GmbH, die bei der Bauausführung zu schützen und zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Bauaufreimung erforderlich werden, sind diese mindestens drei Monate vor Baubeginn an Vodafone zu melden. Durch Ersatz oder Verlegung von Telekommunikationsanlagen entstehende Kosten sind nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

10.3. Müllentsorgung

Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgen durch den Landkreis Hof.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Die erforderlichen Erschließungsanlagen sollen innerhalb von drei Jahren hergestellt werden. Die Erschließungsarbeiten werden durch die Gemeinde Feilitzsch finanziert.

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf die Hinweise in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verwiesen.

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das Bodendenkmal Denkmal-Nr. D-4-5637-0024, verschütteter Bergbaustollen vermutlich des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit. Das Bodendenkmal befindet sich auf den bebauten Grundstücken Flur-Nr. 651/5 und 651/6 der Gemarkung Zedtwitz.

Für eine präzisere bodendenkmalfachliche Einschätzung des Baugebiets sind im Vorfeld von Baumaßnahmen die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen und gegebenenfalls vorliegende historische Quellen zum Planungsbereich dem Landesamt für Denkmalpflege vorzulegen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

12.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.2.1. Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen sowie Erschütterungen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind von den Anwohnern hinzunehmen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage solche Arbeiten erzwingt.

12.2.2. Immissionsschutz

Störende Geräuscheinwirkungen aus der Nachbarschaft, die auf das Gebiet einwirken, sind vorhanden:

Die Bahnlinie Leipzig-Hof verläuft ungefähr 1,5 Kilometer südöstlich des Planungsgebiets. Aufgrund der Entfernung sind hier keine negativen Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu erwarten.

Die Autobahn A 72 quert in einer Entfernung von rund 900 Meter das Gemeindegebiet von Südwesten nach Nordosten, wird jedoch durch einen Höhenzug abgeschirmt. Nach Angaben des Landratsamtes ergibt eine überschlägige Prognose mit den Verkehrszahlen von 2015 am nördlichsten Grundstück des Bebauungsplanes einen Beurteilungspegel von tags 51 dB(A) und nachts 47 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts werden somit in der Nachtzeit leicht überschritten. Die Autobahndirektion Nordbayern weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

Die Bundesstraße B 2 liegt rund 170 Meter westlich des Planungsgebiets. Bei der Zählstelle zwischen der Anschlussstelle Hof/Töpen und der Stadtgrenze Hof ergibt sich aus der Zählung 2015 eine Verkehrsbelastung von 5.765 Fahrzeugen in 24 Stunden; daraus resultiert ein DTV von 346 Fahrzeugen tagsüber und 63 Fahrzeugen nachts bei einem Lkw-Anteil von jeweils 20 %. Somit ergibt sich ein Mittelungspegel von 67 dB tagsüber und 59,5 dB nachts. Im betreffenden Bereich ist eine Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h angeordnet, was einen Abschlag von jeweils 1,5 dB begründet. Die Entfernung beträgt rund 170 Meter, was einen weiteren Abschlag von jeweils 13 dB erbringt. Somit ergeben sich Beurteilungspegel von 52,5 dB tagsüber und 45 dB nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts können somit eingehalten werden.

Berechnungen des Landratsamtes ergeben Beurteilungspegel von 52 dB(A) tagsüber und 47 dB(A) nachts, also ebenfalls eine leichte Überschreitung des Nachtwertes.

Das Staatliche Bauamt Bayreuth weist darauf hin, dass Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderer von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen nicht geltend gemacht werden können. Die Gemeinde hat auf ihre Kosten zu prüfen, inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Kosten für eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind von der Gemeinde zu tragen.

In der Summenwirkung von Autobahn und Bundesstraße ergeben sich nach Angaben des Landratsamtes Beurteilungspegel von 55 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts. Der Nachtwert wird somit überschritten. Im Bebauungsplan wird daher für die betroffenen Grundstücke festgesetzt, dass in den Wohngebäuden Schallschutzfenster einzubauen sind.

Etwa 500 Meter östlich des Plangebietes liegt die Kreisstraße HO 14. Aufgrund der Entfernung und der Abschirmung durch bestehende Gebäude ist diese immissionsschutzrechtlich nicht von Belang.

Gewerblich genutzte Flächen liegen ungefähr 300 Meter südlich des Baugebiets. Über Emissionen von diesen Flächen liegen keine Unterlagen vor. Mit einer Überschreitung der Richtwerte durch Gewerbelärm ist nicht zu rechnen.

Schließlich befindet sich rund 250 Meter südöstlich des Geländes ein Sportplatz.

12.2.3. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; es erfolgt Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen. Da es sich um eine Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB handelt, ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen.

12.2.4. Luftreinhaltung

Beim Bau und Umbau sind alle Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren.

12.3. Wirtschaft

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden nicht berührt. Belange der Land- und Forstwirtschaft werden insoweit berührt, dass bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Produktion herausfallen.

13. Entwurfsverfasser

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 2. März 2023
Aufgestellt: Kronach, im März 2023

Bauleitplanung

Satzung der Gemeinde Feilitzsch über die Änderung des Bebauungsplanes „Am Weidenacker II“ im Gemeindeteil Zedtwitz -beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB-

Satzungsbeschluss:

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Bebauungsplanung wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Feilitzsch in der Sitzung am behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der überarbeiteten Planung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl., S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl., S. 1353), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) erlässt die Gemeinde Feilitzsch folgende

Satzung:

§ 1

Die Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde Feilitzsch für das Gebiet „Am Weidenacker II“ im Gemeindeteil Zedtwitz, betreffend die unter Punkt 5.8. der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke, nach der zum Bestandteil dieser Satzung erklärten Zeichnung mit verbindlichen Festsetzungen und der Begründung, gefertigt vom Ingenieurbüro IVS, in der Fassung vom 7. Oktober 2021, geändert am 2. März 2023 und am wird hiermit beschlossen.

§ 2

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Feilitzsch, im

.....
Franzisco Hernandez Jimenez
Erster Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

