

BEBAUUNGSPLAN

1. ÄNDERUNG

Für das Baugebiet

„LINDEN“ der Stadt NAILA

Ortsteil:	Naila-Linden
Gemeinde:	Naila
Landkreis:	Hof
Regierungsbezirk:	Oberfranken

BEGRÜNDUNG mit UMWELTBERICHT

1. ENTWURF

Erstellt: 30. März 2019

Geändert: 21. Juni 2019

Ergänzt: 20. Oktober 2019



**Bauplanung
Dieter Kufner**

Erhard-Zethner-Weg 12
95336 Mainleus
Tel.: 09229/2239120
mail@bauplanungkuefner.de

 **Petra Geiger
Architektin**

Schulstraße 7 Tel. 09192 - 99 81 89
91355 Hiltoltstein Fax. 09192 - 99 81 90
Mob. 01525 - 381 37 61
www.arc-geiger.net mail@arc-geiger.net

	INHALTSVERZEICHNIS	2
	Rechtsgrundlagen	
1	GRUNDLAGE	3
2	ANLASS DER 1. PLANÄNDERUNG	3
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
4	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG Städtebauliche Ziele – Planungskonzept	4
5	VERKEHRSERSCHLIESSUNG	4
6	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	4
7	UMWELTBERICHT 1. Beschreibung und Bedeutung der Schutzgüter 2. Beschreibung der Umweltauswirkungen 3. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	4
8	BEGRÜNDUNG 1. Rahmenbedingungen des Plangebietes 1.1 Anlass der Aufstellung 1.2 Lage im Raum 1.3 Grünordnung 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 1.5 Bauabschnitte 1.6 Bestand 1.7 Ver- und Entsorgung 1.8 Altlasten 1.9 Flächenzusammenstellung 1.10 Erschließungskosten 1.11 Sonstiges	7
9	ANLAGEN Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans (Planblatt)	8 M 1/1000
10	HINWEIS AUF VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN	8
11	VERFAHRENSVERMERKE	9
12	PLANVERWIRKLICHUNG	11

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage

1. Des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
 2. Der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
 3. Der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 1 G vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
 4. Dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 29.07.2017 (BGBl. I, S. 2808)
 5. Der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV vom 13.05.2017 geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057)
-

1 GRUNDLAGE

Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist der im Oktober 1999 rechtskräftig in Kraft getretene Bebauungsplan „LINDEN“, der durch einen privaten Investor umgesetzt werden sollte.

Der Bebauungsplan war in seiner damaligen Fassung in vier Bauabschnitte aufgeteilt, von dem bisher nur ein Bauabschnitt, der erste im Süden liegende Abschnitt, umgesetzt und bebaut wurde. Für diesen ersten Bauabschnitt wurden die Erschließungsmaßnahmen eingeleitet, durchgeführt und abgeschlossen.

2 ANLASS DER 1. PLANÄNDERUNG

Durch den Wechsel und durch das neue Konzept des Vorhabenträgers wird eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Lage und die Beschaffenheit des Baugebietes hat sich nicht verändert. Nur die Größe ist auf Grund des bereits umgesetzten Bauabschnittes 1 verkleinert und umfasst nur noch drei Bauabschnitte mit einer Gesamtfläche des Baugebietes von ca. 5,18 ha. Das Plangebiet umfasst noch ca. 2/3 des ehemals gesamten Plangebietes, also ca. 7 ha. Das Plangebiet umfasst nach der Änderung der Grundstücke folgende Flurnummern, Gemarkung Naila: 801 als Teilfläche, 801/33 und 802/5 als Teilfläche der GVS.

4 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Durch den Wechsel und durch das neue Konzept des Vorhabenträgers wird eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Städtebaulichen Ziele – Planungskonzept

Ziel der nun vorliegenden Planung ist es, ein Quartier für Generationen zu errichten. Ein Quartier für das Wohnen für Jung und Alt, generationsübergreifend, alters- und behindertengerecht, innovativ, CO₂-neutral und mit Verzicht auf fossile Brennstoffe.

Geplant sind Grundstücke überschaubarer und bezahlbarer Größe, davon sind 57 Grundstücke für den Bau eines Einfamilien-/ Doppelhauses und mit Grundstücksgrößen von ca. 415 bis ca.814 m² vorgesehen, für das Wohndorf 21 sind 26 Einheiten mit Grundstücksgrößen auf ca. 329 bis ca. 422 m² bemessen.

Zwischen dem zweiten und dritten Bauabschnitt ist eine Hausgruppe vorgesehen, in der eine Apotheke, Therapieräume, ein Café integriert werden können und z.B. die örtliche Diakonie Tagespflegeplätze anbieten kann. Des Weiteren stellt diese Hausgruppe als Zentraleinheit Anlieferungsstationen für bestellte Ware (mit eigenen Kühl-/ Gefrierschränke, Trockenfächer usw.) , Briefkasten, Paketstation, E-Car-Sharing-Station zur Verfügung. Besucherparkplätze reihen sich neben der Zentraleinheit.

Um das Wohndorf 21 gruppieren sich die restlichen Wohngrundstücke. Damit kann eine Durchmischung beider Wohngruppen – Jung und Alt - ermöglicht werden.

5 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung im Westen wird durch eine weitere Planstraße ins Plangebiet von der mittlerweile eingestuftes GVS (Gemeindeverbindungsstraße) Naila-Rodasgrün ergänzt. Ein Sichtdreieck von 70 m ermöglicht eine störungsfreie Einsicht in den Straßenraum.

Das Erschließungssystem im Plangebiet ist eine Ringstraße. Die Breiten der Straßen sind mit 6,00 - 7,00 m inkl. 1,5 m Gehweg geplant und geben damit im Winter die Möglichkeit zur seitlichen Lagerung des geräumten Schnees. Innerhalb des Wohndorfes 21 ist als beruhigte Zone auf 4,00 m geregelt.

Weiteres regelt ein Erschließungsvertrag.

6 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Siehe Festsetzungen durch Text im Plan

7 UMWELTBERICHT

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der **Umweltprüfung** (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein **Umweltbericht** zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

1. Beschreibung und Bedeutung der Schutzgüter

Schutzgut	Bestandssituation	Bedeutung
Mensch, Kultur- und Sachgüter	Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Weizenanbau 2019, voraussichtlich Maisanbau 2020). Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Wissenstand nicht vorhanden.	Hoch
Arten und Lebensräume	Schutzgebiete gem. BayNatSchG, FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete (Meldelisten der Gebiete Natura 2000 Bayern), die der EU-Kommission für das Netz „Natura 2000“ gemeldet wurden, liegen nicht im Plangebiet.	Gering
Boden	Im Plangebiet herrscht landwirtschaftliche Nutzung auf Dinantium (Unterkarbon) und Tonschiefer (Bay. Landesamt für Umwelt, Karte Geotope in Oberfranken/ im Lkr. Bayreuth)	Mittel
Wasser	Östlich des Planungsgebietes liegen verstreut einzelne kleinere Weiher als Auffangbecken bei Regenfällen, meist jedoch trockenliegend. Im Süden, außerhalb der Ortschaft fließt die Selbitz in Ost-West-Richtung als ein größtenteils naturnahes Gewässer. Das Überschwemmungsgebiet als HQ100 liegt ca. 600 m Luftlinie vom Planungsgebiet entfernt.	Mittel
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatische wirksame Luftaustauschbahnen	Gering
Landschaftsbild	Landwirtschaftlichen Nutzflächen im Übergang zur freien, wiederum landwirtschaftlich genutzten Landschaft	gering

2. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Bestandssituation
Mensch, Kultur- und Sachgüter	Störung des benachbarten Siedlungsbereiches (Neubaugebiet) während der Bauphase, Lärm Visuelle Beeinträchtigung Veränderung der Nutzungssituation

Arten und Lebensräume	Verlust von Lebensraum Beeinträchtigung von Biotopvernetzung (Trennwirkung)
Boden	Versiegelung durch Bebauung und Straßenbau, Veränderung der Bodenstrukturen durch Abgrabungen und Aufschüttungen
Wasser	Wasserentnahme, Beeinträchtigung von Oberflächengewässern, Schadstoffeinträge, Versiegelung
Klima und Luft	Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation
Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsraumes

3. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Eingriffsminimierung durch Bodenschutz (Minimierung der Flächenversiegelung, GRZ = 0,40)
- Flächensparendes Bauen, sowie Reduktion der versiegelten Fläche durch Anhebung der Bungalows im Wohndorf 21 um bis zu 30 cm über das Gelände (Absetzen der Gebäude auf 10-12 Stahlstützen mit 30 cm „Luftraum“ unter der Bodenplatte). Regenwasser kann hiermit auch unter der Bodenplatte „versickern“.
- Eingriffsminimierung durch Bestandsschutz: Hecken, Bäume, Gräben sind keine vorhanden, deshalb gibt es keinen Bestandsschutz
- Einbettung der Bebauung und deren Grünflächen in die Landschaft, die gegenüber der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu einer Aufwertung führen werden. Es ist geplant, die Grundstücke zu durchgrünen und auf jedes Grundstück mind. einen Baum zu pflanzen.
- Eingrünung und Gestaltung des Überganges zur freien Landschaft und zum Straßenraum durch durchgängige Randeingrünung im Zuge einer Eingriffsregelung bei der Bauleitplanung
- Ökoausgleichsfläche als Verbesserung: Für den 1. Bauabschnitt wurde bereits für das gesamte Areal BA 1 bis BA 4 eine Ausgleichsfläche definiert und angelegt, so dass das Anlegen einer weiteren Ausgleichsfläche nicht erforderlich wird.
- Förderung und Herstellung einer Biotopvernetzung, insbesondere dort, wo sie nicht oder nicht mehr vorhanden ist.

4. Überwachung (Monitoring § 4c BauGB)

Die Stadt Naila hat die Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Bauleitplanung zu überwachen und, falls erforderlich, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen

8 BEGRÜNDUNG

1. Rahmenbedingungen des Planungsgebietes

1.1 Anlass der Aufstellung

Ein/e Immobilienfirma/ privater Investor möchte auf dem Plangebiet für junge Familien Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und der älteren Generation insbesondere seniorengerechte und barrierefreie Apartments (Wohndorf 21) errichten lassen und/oder anbieten. Aus diesem Grund sind bevorzugt kleinere Grundstücke geplant.

Es wird Wert auf die Versorgung durch regenerative Energien (Solar, Photovoltaik, Wärmepumpe, Stromspeicher, E-Ladestation für PKW und E-Fahrräder uvm.) gelegt. Ziel ist es, so autark wie nur möglich zu sein.

1.2 Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich

- Im Landkreis Hof
- In der Stadt Naila
- in der Gemarkung Naila

1.3 Grünordnung

Da sich der Umfang des Plangebietes gegenüber der ursprünglichen Aufstellung vom Oktober 1999 nicht geändert hat, ist die damalige Vereinbarung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung/ Ausgleichsfläche anzuwenden oder ist schon angewandt worden.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. vom 05.04.2012 als Wohnbaufläche unverändert dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde aus dem Bebauungsplan vom Oktober 1999 entwickelt.

1.5 Bauabschnitte

Der Investor möchte es sich vorbehalten, nicht die gesamte Fläche in einem Zug zu entwickeln. Aus diesem Grund ist das Planungsgebiet in drei Bauabschnitte gegliedert.

- | | |
|-------|---|
| 1.BA: | Bestand |
| 2.BA: | Wohnbebauung mit 14 Hauseinheiten und 22 Wohneinheiten des Wohndorfs 21, 1 Parkplatz mit bis zu 17 Stellplätzen, Trafostation sowie die Zentraleinheit im Wohndorf 21 und Spielplatz. |
| 3.BA: | Wohnbebauung mit 20 Hauseinheiten und 4 Wohneinheiten des Wohndorfs 21. |
| 4.BA: | Wohnbebauung mit 23 Hauseinheiten |

1.6 Bestand

Baulicher Bestand mitsamt Nutzungen im Umgriff:

Die zu überplanende Fläche sowie das Umland nach Norden, Osten und Südosten wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt, bzw. besteht teils aus wirtschaftlich genutzten Waldflächen. Im Süden grenzt das neue Baugebiet den ersten Bauabschnitt mit Wohnbebauung.

1.7 Ver- und Entsorgung

Das bereits im Bebauungsplan vom Oktober 1999 entwickelte Konzept zur Ver- und Entsorgung ist zu übernehmen.

1.8 Altlasten

Das Planungsgebiet ist bislang intensiv und ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Altablagerungen (Müll, Bauschutt usw.) sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.

1.9 Flächenzusammenstellung

Flächen	Summe	Gesamtsumme	%
Nettowohnbauland		40.580,66	80,87%
Spielplatz, öffentl. Stellplätze, ZE	2.086,70		4,16%
BA 2	17.060,49		34,00%
BA 3	12.138,06		24,19%
BA 4	11.382,11		22,68%
Straßen, Wege	7.512,78		14,97%
Verkehrs-/ Gemeinschaftsflächen		9.599,48	19,13%
Grundstückfläche	32.175,00		100,00%
Gesamtfläche (Bruttobauland)		50.180,14	100,00%

1.10 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden durch ein Ingenieurbüro ermittelt. Sie belaufen sich geschätzt auf ca. Euro 0,75 Mio. für die äußere Erschließung und ca. Euro 2 Mio. auf die innere Erschließung.

1.11 Sonstiges

Alle weiteren Bestandteile des Bebauungsplanes vom Oktober 1999 mitsamt Begründung behalten ihre Rechtmäßigkeit.

9 ANLAGEN

Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans (Planblatt) M 1/1000

10 HINWEIS AUF VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges
Wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Naila geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach „ 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

11 VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Naila hat am __.__.2019 nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten.
Der Einleitungsbeschluss wurde am __.__.2019 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Naila ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Naila hat am __.__.2019 den Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat in der Zeit vom __.__.2019 bis __.__.2019 stattgefunden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom __.__.2019.
5. Der Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Naila hat am __.__.2019 die eingegangenen Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung beschlussmäßig behandelt.
6. Der Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Naila hat am __.__.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2019 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2019 bis einschl. __.__.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am __.__.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
8. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung wurden mit Schreiben vom __.__.2019 eingeholt.
9. Der Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Naila hat am __.__.2019 die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden beschlussmäßig behandelt.
10. Die Stadt Naila hat mit Beschluss des Bau- und Grundstücksausschusses vom __.__.20__ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.20__ mit Begründung in der Fassung vom __.__.20__ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Naila wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Naila "WIR im Frankenwald" Nr. __ vom __.__.20__ ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde angegeben, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) hingewiesen, ebenso auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs.14 BauGB wird während der üblichen Dienststunden im Rathaus Naila (Marktplatz 12, 95119 Naila, Stadtbauamt, 2. Stock, Zimmer Nr. 23) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Naila, den

Stadt Naila

Frank Stumpf

1. Bürgermeister

10. PLANVERWIRKLICHUNG

Es befinden sich alle Grundstücke im Besitz der Stadt Naila. Auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages und eines Erschließungsvertrages wird geregelt werden, dass der Investor die kompletten Planungs- und inneren Erschließungskosten übernimmt. Der Investor wird abschnittsweise Eigentümer des Baugeländes und übernimmt die abschnittsweise Erschließung und Vermarktung des Baugebietes.

Mit den Baumaßnahmen soll begonnen werden, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist. Entsprechende Bau- und Erschließungspflichten werden durch den Erschließungsvertrag und den privatrechtlichen Vertrag begründet.

ENTWURF aufgestellt 30.03.2019

Geändert 21.06.2019

Ergänzt 20.10.2019

.....
Stempel/ Unterschrift Architektin P.Geiger

.....
Stempel/ Unterschrift Bauplanung Kufner