

**STADT ERBENDORF - BAUAMT**



**B e g r ü n d u n g**

zur

**Änderung des Bebauungsplans „Schloßzelch“ der STADT ERBENDORF;  
Landkreis Tirschenreuth  
Bebauungsplan der Innenentwicklung, Änderung im beschleunigten  
Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

Fertigungsdatum: 14.11.2019  
Geändert: 17.02.2020

Bearbeitung: Dieter Döppl, Bauamt Stadt Erbendorf

**STADT ERBENDORF**

**D O N K O**  
**1. Bürgermeister**

## **A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **1 Anlass der Planaufstellung**

Der im Jahre 1990 in Kraft getretene Bebauungsplan „Schloßzelch“ sieht im vorliegenden Planbereich eine Mischgebietsfläche vor, die dem ehemaligen Bus- und Speditionsbetrieb als Erweiterungsfläche diene. Der Busbetrieb war östlich der Mischgebietsfläche auf einer GE-Fläche ausgewiesen. Nach der Auflösung des Betriebes wurden die Gebäude rückgebaut und die Fläche renaturiert. Eine Bebauung mit Gewerbebetrieben ist aufgrund der festgelegten Baugrenzen und der notwendigen sinnvollen Einbeziehung der Gewerbefläche nicht möglich.

Da die Stadt jedoch dem Gebot der Innenentwicklung entsprechen und daher selbige vorantreiben möchte, soll im Plangebiet eine verträgliche Nachverdichtung erfolgen, indem Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung geschaffen wird. Insbesondere die Bedürfnisse von Senioren in geeigneten Wohnanlagen sollen berücksichtigt werden.

Ebenfalls soll für die bestehende Bebauung der Bauparzellen 32 bis 44 die Art der baulichen Nutzung von MI-Gebiet in WA-Gebiet geändert und damit der tatsächlich vorhandenen Bebauung angepasst werden.

### **2 Aufstellungsbeschluss**

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 20.05.2019 wurde das Bauamt der Stadt Erbdorf mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans für das Gebiet „Schloßzelch“ der Stadt Erbdorf beauftragt.

### **3 Vorprüfung entsprechend § 13 a Abs. 1 BauGB**

Die Gesamtfläche des Änderungsbereichs des Bebauungsplans beträgt 25280 m<sup>2</sup>. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet da es sich hier um allgemeines Wohngebiet handelt.

Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich vertraglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Ebenso kommt die Eingriffsregelung entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

#### **4 Planungsrechtliche Situation**

Die Stadt Erbendorf besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die zur Änderung vorgesehen Flächen sind als –MI- bzw –GE-Gebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die in den Bebauungsplan einbezogene Fläche ist umgeben von bestehender Bebauung und Erschließungsstraße und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

#### **5 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG**

Unabhängig von den Regelungen des § 13a BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatGes (bspw. Hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, sodass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt wurden.

- Natura 2000-Gebiete: Es sind keine Natura 2000-Gebiet betroffen
- Schutzgebiete: Es sind keine Schutzgebiete betroffen
- Die Fläche befindet sich inmitten von bestehender Bebauung. An der nördlichen Grenz des F1St.Nr. 749 befinden sich Bäume und Sträucher in vitalem Zustand. Höhlen in Ästen oder am Stamm der Bäume konnten nicht festgestellt werden (Augenschein 12.11.2019). Die Bäume und Sträucher haben hauptsächlich für gehölzbrütende Vogelarten (aufgrund der innerörtlichen Lage vor allem siedlungsbezogene, störungsunempfindliche Arten, wie z.B. Kohlmeise, Amsel, Grünfink, Buchfink etc.) eine Bedeutung als Lebensraum. Für die vorgesehene Bebauung ist keine Änderung am Bestand der Bepflanzung zu erwarten, wonach von keinen negativen Auswirkungen für die gehölzbrütenden Arten auszugehen ist.

Die Lage und die Strukturierung stellen ein potentielles Jagdgebiet für Fledermäuse dar. Durch den Erhalt der bestehenden Gehölzstruktur und die zu erwartende zusätzliche Bepflanzung, die als Lebensraum für Insekten dient, entstehen für diese Artengruppen zusätzliche Nahrungsangebote. Auch die Bebauung selbst stellt keine nachteilige Beeinträchtigung des Lebensraums dar, da die potentiell vorkommenden Tiere eine hervorragende Mobilität aufweisen und sicher zwischen den zu erwartenden und den bestehenden Bauten manövrieren können. Ein erhöhtes Kollisionsrisiko ist nicht gegeben.

Für Amphibien und Reptilien stellt das Plangebiet aufgrund der bestehenden und umgebenden Bebauung/Nutzung keinen geeigneten Lebensraum dar, sodass hier keine Beeinträchtigung zu befürchten sind. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die zu erwartende Bebauung insgesamt keine nachteilige Beeinträchtigung für die

möglichen betroffenen Artengruppen ergibt, da diese aufgrund ihrer guten Mobilität in umliegende Habitatstrukturen ausweichen können.

Fazit: Es werden keine Anhaltspunkte für das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gesehen.



Blick auf das Plangebiet



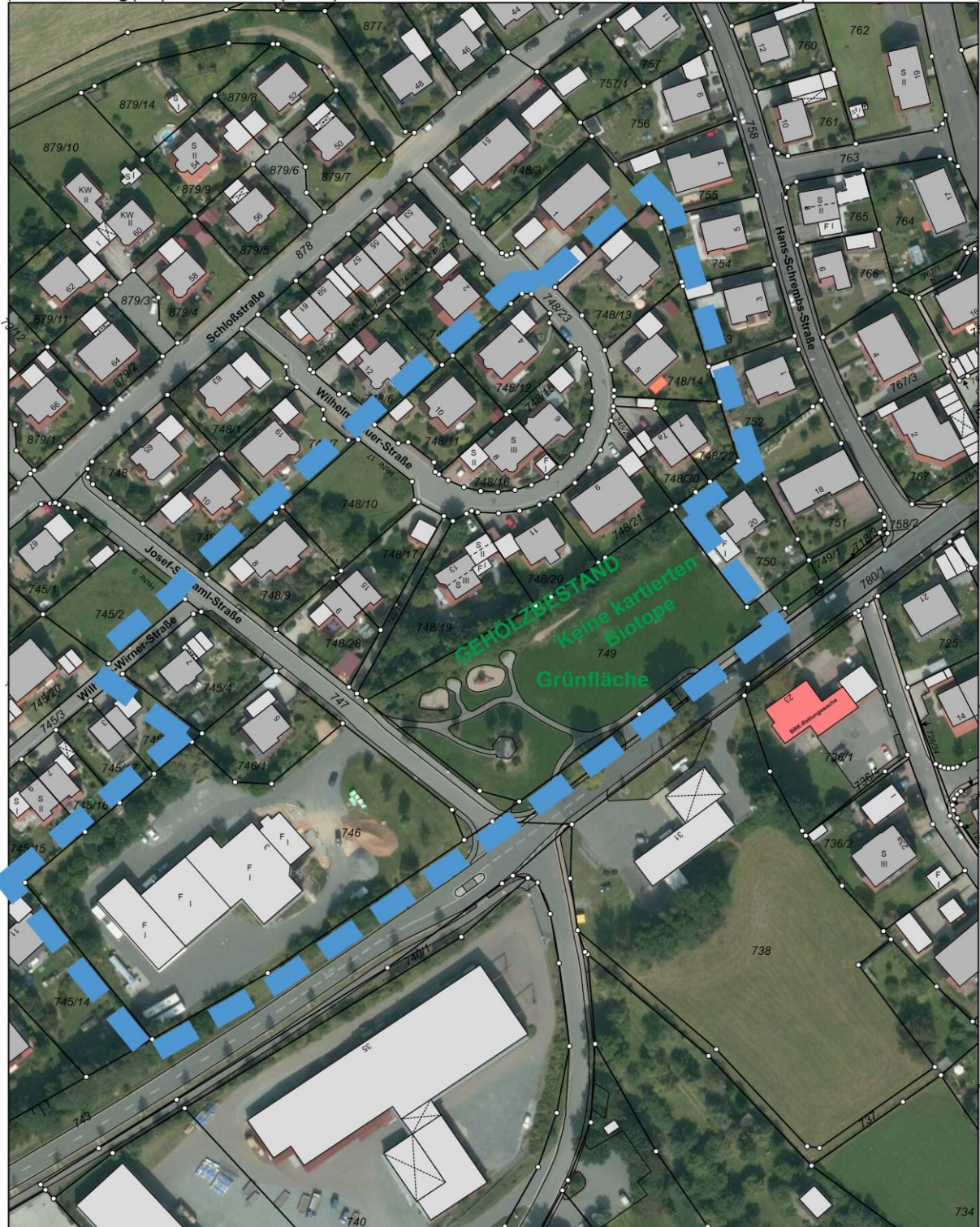
# 6 Bestand

Stadt Erbdorf

Datum: 03.12.2019



Gemarkung(en): Erbdorf (4135)



 Geltungsbereich Vereinfachte Änderung



0 50 m

Maßstab = 1 : 1500

Quelle: Geobasisdaten Bayer. Vermessungsverwaltung



## 7 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Schloßzelch“



## **B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETS**

### **1. Lage**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Bebauungsplan befindet sich in der am westlichen Ortseingang und ist umgeben von bestehender Bebauung.

Das Änderungsgebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt

Im Norden durch die FINrn. 748/4 – 748/8

Im Osten durch die FINrn. 750, 752, 752, 753, 754, 755

Im Süden FINr. 780/1 (Kemnather Straße)

Im Westen FINr. 745/14 – 745/18

jeweils Gemarkung Erbendorf.

### **2. Größe**

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt 25 280 m<sup>2</sup>

### **3. Beschaffenheit, Baugrund**

Das Gelände ist größtenteils bereits bebaut. Die unbebaute Fläche der Bauparzelle 47 wird derzeit als Grünland und Spielfläche genutzt und ist nahezu eben.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor.

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

## **C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der angrenzenden baulichen Nutzung wird für die bereits bebauten Grundstücke ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Für die Bauparzelle 47 wird ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet zur Errichtung einer Wohnanlage mit 31 Wohnungen ausgewiesen.

Zudem ist ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen, um der tatsächlichen vorhandenen Nutzung zu entsprechen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im WA der Obergrenze der BauNVO.

Die GRZ im MI entspricht mit 0,6 ebenfalls der Obergrenze der BauNVO.

Die Geschoßflächenzahl ist im WA auf 0,8 festgelegt. Für die Parzelle 47 wird 1,2 festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl im MI wird auf 0,8 festgesetzt.

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen werden in der Satzung Festsetzungen für die Höhenlage getroffen. Darauf aufbauend wird die maximale mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Festlegung der Wandhöhe, insbesondere für die Bauparzelle 47, von der nächstgelegenen Erschließungsstraße bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

## **D Immissionsschutz**

Für die Änderung des Bebauungsplans, insbesondere die Ausweisung eines WA-Gebietes für die Bauparzelle 47 zur Errichtung einer mehrgeschossigen Wohnanlage mit 31 Wohneinheiten, wurde durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, eine schalltechnische Untersuchung bezüglich der Einwirkung von Gewerbe- und Verkehrslärm auf das Plangebiet durchgeführt, die als Anlage beiliegt.

## **E Erschließung**

1. Fließender Verkehr  
Das Plangebiet (Parzelle 47) erhält über die Ortstraßen Kemnather Straße und Hans-Schremps-Straße Anschluss an das bestehende Wegenetz.
2. Ruhender Verkehr  
Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Grundstücken untergebracht. Zusätzliche Stellplätze sind an der Hans-Schremps-Straße bereits errichtet.
3. Ver- und Entsorgung  
Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die gemeindliche Kläranlage.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die zentrale gemeindeeigene Anlage unter Wasserbezug vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Steinwaldgruppe.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Die Beseitigung des festen Abfallstoffes erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Verteilnetz der Bayernwerk AG.



## Allgemeine Hinweise

Um das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, müssen sämtliche neu hinzukommende Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.

### Allgemeine Anforderung an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.