



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

Begründung

Endfassung vom 9.10.2020

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.86.03**
Projekt: **Aufstellung eines Bebauungsplanes
für das Allgemeine Wohngebiet Schwagerholz
-beschleunigtes Verfahren
gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB)-**

Gemeinde:

Leupoldsgrün

Landkreis:

Hof

Vorhabensträger:

Gemeinde Leupoldsgrün

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 DES BEBAUUNGSPLANES	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	6
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	6
3.2. FACHPLANUNGEN	7
3.3. SCHUTZZONEN	7
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/DENKMALSCHUTZ.....	7
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	7
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	7
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	7
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	8
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	8
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	8
5.3. TOPOGRAPHIE	8
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	8
5.5. HYDROLOGIE	8
5.6. VEGETATION.....	9
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	9
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	10
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	10
6.1. FLÄCHENBILANZ	10
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	10
7. VERKEHRSKONZEPTION	11
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	11
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	12
10.1. ENTWÄSSERUNG	12
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	12
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	13
10.4. BODENORDNUNG	13
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	14
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	14
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	14
12.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	14
12.2.1. Bodenschutz.....	14
12.2.2. Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung	14
12.2.3. Landschafts- und Naturschutz.....	15
12.2.4. Luftreinhaltung.....	15
12.3. WIRTSCHAFT.....	15

13. UMWELTBERICHT..... 15

14. ENTWURFSVERFASSEN 16

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Leupoldsgrün liegt im in der Mitte des Landkreises Hof, in einer Entfernung von etwa acht Kilometern von der kreisfreien Stadt Hof. Höchste Erhebung des Gemeindegebietes liegt bei rund 650 Metern über NN östlich Hartungs, die tiefste Stelle bildet der Rothenbach östlich Villa Görisch mit rund 535 Metern über NN. Die Gemeinde besteht aus dem Pfarrdorf Leupoldsgrün, den Dörfern Hartungs, Lipperts, Neumühl und Röhrsteig sowie dem Weiler Hohenbuch.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Fläche der Gemeinde Leupoldsgrün umfasst 10,25 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 1.194 am 31. Dezember 2018. Die Einwohnerzahl von Leupoldsgrün stieg von 1.376 am 27. Mai 1970 auf 1.387 am 25. Mai 1987; als Folge der Wiedervereinigung stiegen die Zahlen auf 1.430 am 31. Dezember 1995 und 1.429 am 31. Dezember 1999; seither geht die Bevölkerung leicht zurück auf 1.390 am 31. Dezember 2003 und 1.383 am 31. Dezember 2006. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 116 Einwohnern pro km² (Landkreis Hof 107, Regierungsbezirk Oberfranken 148, Freistaat Bayern 185).

Die Stadt versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, und mit aktiver Wohnbaupolitik einem weiteren Rückgang entgegenwirken, sofern dies die Mittel zulassen; mittelfristig wird eine Einwohnerzahl zwischen 1.200 und 1.300 angestrebt.

1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Die Gemeinde Leupoldsgrün besitzt im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) keine zentralörtlichen Funktionen.

Leupoldsgrün liegt auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die Münchberg über Konradsreuth nach Hof führt. Entwicklungsachsen sollen in der gesamten Region zur Verbesserung der Siedlungsstruktur beitragen und Entwicklungsimpulse verstärken.

1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Leupoldsgrün ist nicht an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; der nächste Haltepunkt befindet sich in Stegenwaldhaus (Nebenstrecke Hof - Bad Steben).

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

Wichtigste Verkehrsverbindungen sind die Bundesautobahnen A 9 (Berlin - München) und die Bundesstraße B 15 (A 9 – Hof/A 93, weiter bis ins Inntal), die Staatstraße von der A 9 über Neudorf nach Volkmannsgrün sowie die Kreisstraßen von Leupoldsgrün nach Konradsreuth und zur St 2461 sowie von Leupoldsgrün nach Selbitz.

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

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

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

Der Gemeinderat Leupoldsgrün beschloss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 8. November 2019 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Schwagerholz“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan).

Das Aufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden 24.970 m² Wohnbauflächen ausgewiesen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können davon insgesamt 9.988 m² überbaut werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde folgende Ziele:

- Schaffung von neuen Wohnbauflächen
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die Gemeinde Leupoldsgrün ist durch ihre Nähe zu 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.

Der Hauptort und der heutige Gemeindeteil Lipperts wurden im 14. Jahrhundert an der Straßenverbindung von Helmbrechts nach Hof gegründet. Der historische Kern liegt östlich des Hohen Steins entlang der heutigen Hauptstraße von der Hofer Straße bis zum Gemeindeteil Lipperts. Später entwickelte sich die Bebauung nach Süden in den Gemeindeteilen Neumühl und Röhrsteig und nach Westen an den Hängen des Hohen Steins. Nach Osten zur Autobahn hin entstand gewerbliche Bebauung. Da die Ortslage von Leupoldsgrün mitsamt den bereits zusammengewachsenen Ortsteilen bereits eine deutliche Nord-Süd-Ausdehnung aufweist, ist eine bauliche Weiterentwicklung in diese Richtungen städtebaulich nicht wünschenswert. Nach Osten wird die Wohnbauentwicklung durch die Lärmemissionen der Autobahn verhindert, sodass die Entwicklung nach Westen die einzige Möglichkeit für eine bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde darstellt. Andere größere Gemeindeteile sind nicht vorhanden.

Brachflächen und Leerstände, die wieder für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden könnten, finden sich in Leupoldsgrün 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 Leupoldsgrün und seinen Gemeindeteilen ist jedoch von Einzelhausbebauung geprägt, wo eine Nachverdichtung kaum umgesetzt werden kann.

Baulücken sind im Bereich Lipperts noch einige vorhanden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass 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.

Bebauungspläne für Wohnbebauung wurden in den letzten Jahren nicht neu aufgestellt.

Im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen blieben in Leupoldsgrün die Einwohnerzahlen seit 1840 bis heute relativ konstant zwischen 1.100 und 1.400 Einwohnern. Da sich aber in den letzten Jahren der Trend zu mehr eigenen Haushalten mit weniger Personen entwickelt hat, besteht der Bedarf zur Neuausweisung von Bauland, um die Bevölkerungszahlen wie bisher weitgehend konstant zu halten.

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. Viele Grundstücke im mittleren Bereich sind mit Größen um die 300 bis 400 m² speziell für Familien angedacht, die über weniger Einkommen verfügen und trotzdem Wohneigentum erwerben wollen, sowie für Senioren, die keine großen Gartenflächen mehr pflegen möchten. 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.

Nach Angaben der Gemeinde sind in Leupoldsgrün seit 2016 immer mehr Zuzüge als Wegzüge zu verzeichnen. Im gleichen Zeitraum stiegen die Geburtenzahlen konstant an und zwar immer im zweistelligen Bereich. Ebenso sinkt der Sterbeüberschuss ab. Die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre ist als stabil zu betrachten und seit 2017 ansteigend.

Seit 2016 werden in der Gemeinde jährlich mindestens zehn Häuser gekauft, wodurch auch Leerstände beseitigt werden konnten. Dem stehen lediglich sechs Neubauten entgegen, weil wenig verfügbare Flächen vorhanden sind.

Im gesamten Gemeindegebiet stehen derzeit insgesamt 29 Wohngebäude leer, davon stehen sechs dem Wohnungsmarkt zur Verfügung, davon vier schwer vermittelbare „Problemimmobilien“. Gründe für die nicht verfügbaren Leerstände sind, dass sie bereits an neue Eigentümer verkauft, aber noch nicht bezogen worden sind, dass sie für Lagerzwecke oder als Ferien- oder Wochenendhaus genutzt werden, dass eine Sanierung ansteht, dass die Eigentümer nicht verkaufsbereit sind oder dass die Gebäude in nicht mehr bewohnbarem Zustand sind und abgebrochen werden müssen, was zum Teil bereits beantragt wurde.

In ausgewiesenen Baugebieten finden sich insgesamt derzeit 36 Baulücken. Davon haben bei acht Baulücken die Eigentümer Interesse zu bauen oder es gibt konkrete Kaufinteressenten. Auf dem Markt verfügbar sind lediglich vier Baulücken, zehn sind nur bedingt verfügbar. Gründe für nicht verfügbare Baulücken sind, dass die Grundstücke als Garten genutzt werden, dass sie eine Wertanlage darstellen oder dass die Eigentümer nicht verkaufsbereit sind.

Seit 2019 wurden im Gemeindegebiet insgesamt 80 konkrete Nachfragen nach Baugrundstücken registriert. Für das Baugebiet „Schwagerholz“ gibt es, ohne jegliche Werbeaktivitäten, für die 25 Grundstücke über 500 m² bereits 17 konkrete Reservierungen und 20 Bauinteressierte, somit bereits zwölf Interessenten mehr, als Grundstücke. Die Grundstücke unter 500 m² im Zentrum des Baugebiets sollen nach derzeitigem Stand über einen Investor vermarktet werden, der nach seinen Angaben ebenfalls schon zahlreiche Interessenten hat. Sollte dieses Vorhaben aus welchen Gründen auch immer nicht zustande kommen, könnten die Grundstücke zu zehn bis zwölf größeren Parzellen zusammengelegt und über die Gemeinde vermarktet werden.

Die Gemeinde wird die Flächen erwerben und mit dem Verkauf an Bauinteressenten eine befristete Bauverpflichtung vereinbaren. Sollte sich dennoch im Zuge des Abschlusses der Grundstücksverträge herausstellen, dass nicht alle Interessenten auch konkrete Kaufabsichten haben, könnte die Erschließung immer noch in Abschnitten durchgeführt werden.

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.

Leupoldgrün liegt im Nahbereich Schauenstein, der zum Mittelbereich Münchenberg zu rechnen ist. Die Gemeinde gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP 2018) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Fachliche Vorgaben für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen im LEP und dem Regionalplan Oberfranken-Ost (RP 5):

Der Ressourcen-Verbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3 G).

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1 Z).

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (LEP 1.2.6 G).

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

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G).

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 3.3 G).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten soll darauf hingewirkt werden, dass ausreichende Bauflächen zügig bereitgestellt werden (RP 5 B II 1.1).

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll verstärkt auf die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr geachtet werden (RP 5 B IX 1.1.3 G).

Nachbargemeinden sind die kreisfreie Stadt Hof, die Gemeinde Konradsreuth, die Städte Helmbrechts, Schauenstein und Selbitz sowie die Gemeinde Köditz, alle im Landkreis Hof.

3.2. Fachplanungen

Nicht bekannt.

3.3. Schutzzonen

Nicht bekannt.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen/Denkmalerschutz

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

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.

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet fast vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet der Gemeinde Leupoldsgrün existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An das Planungsgebiet grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne an.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand des Hauptortes, etwa 400 Meter vom Zentrum entfernt.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird Norden von landwirtschaftlichen Flächen, im Osten von Bebauung entlang der Gartenstraße, im Süden von der Bebauung entlang des Mühldorfer Wegs und im Westen von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet steigt von einer Höhe von rund 591 Metern über NN im Süden auf rund 615 Meter über NN im Westen, 619 Metern über NN im Osten und 630 Meter über NN im Norden an.

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es befindet sich am Südhang des Hohen Stein.

5.4. Klimatische Verhältnisse

Das Klima im Bereich von Vogtland und Münchberger Hochfläche ist kontinental geprägt, die Temperaturextreme sind ausgeprägter und die Niederschläge geringer als in stärker ozeanisch beeinflussten Gebieten. Die Jahresmittel der Lufttemperatur liegen zwischen 6° und 7° C. Die Vegetationsperiode ist wegen der geringeren Durchschnittstemperaturen mit 200 Tagen relativ kurz.

5.5. Hydrologie

Fließende oder stehende Gewässer sind von der Planung nicht berührt. Die nächstgelegenen Gewässer (namenloser Zufluss zum Rothenbach, zwei Teiche) befinden sich in einer Entfernung von rund 200 Metern. Das Gebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten und außerhalb wassersensibler Bereiche.

Sofern sich im Planungsgebiet Drainagen befinden, ist deren Funktionsfähigkeit zu gewährleisten oder wiederherzustellen.

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

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht berührt. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet der Stadt Selbitz liegt rund 600 Meter nordwestlich des Planungsgebietes.

5.6. Vegetation

Das Planungsgebiet wird als Ackerfläche bzw. Wirtschaftsgrünland landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Bereich befinden sich Gehölzbestände.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Der Bereich um Leupoldsgrün gehört naturräumlich zur Münchberger Hochfläche (393).

Geologisch ist das Planungsgebiet, wie der gesamte Bereich um Leupoldsgrün, äußerst vielgestaltig. Im Wesentlichen steht Leukokrater Gneis aus dem Altpaläozoikum und dem Oberen Proterozoikum an, der sich aus Granit, Granodiorit, Rhyolith, Tuffit, Pegmatit und Aplit zusammensetzt.

In dem Gebiet sind für die heutige Bodenausbildung alte lehmige Reliktböden und die Reliefgestaltung ausschlaggebend. Auf den genannten Gesteinen in flacher Hanglage, wie im Planungsgebiet, entwickeln sich in der Regel schwach entwickelte Braunerden.

Bei der Bodenart handelt es sich um sandigen Lehm; die Ertragsfähigkeit ist schlecht, die Ackerzahlen liegen zwischen 20 und 29, was sogar für den Landkreis Hof unterdurchschnittliche Ertragsbedingungen darstellt.

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.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Leupoldsgrün:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
374	TF	387	TF
389/3	---	390	---
390/2	---	390/3	---
390/4	---	390/5	---
391	TF	392	TF
415	---	415/2	---
416	---	???	TF, Mühldorfer Weg

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich kein Gebäudebestand.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	24.970 m ²
Verkehrsflächen:	7.450 m ²
öffentliche Grünflächen:	5.870 m ²
private Grünflächen:	2.080 m ²
Summe:	40.370 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Bei der im Plan dargestellten Parzellierung handelt es sich um einen Vorschlag. Je nach Nachfrage können die Grundstücke auch anders zugeschnitten werden. Angedacht ist eine Durchmischung mit größeren und kleineren Parzellen, wobei auch die Bedürfnisse von Senioren berücksichtigt werden sollen, die barrierefreie Wohngebäude auf relativ kleinen Grundstücken bevorzugen. In den südlichen, tiefer liegenden Bereichen soll auch die Möglichkeit für Mehrfamilienhäuser gegeben sein.

7. Verkehrskonzeption

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über eine Erweiterung der bestehenden Erschließungsanlagen. Die Hauptzufahrt zum Baugebiet erfolgt über die Staatsstraße (Hofer Straße), die Hauptstraße und die Brunnenstraße oder die Straße „Am Hohen Stein“. Von der Brunnenstraße dann entweder über die Gartenstraße oder den Mühldorfer Weg, welcher abschnittsweise ausgebaut werden soll. Der Amselweg kann nicht verbreitert werden und ist im Prinzip nur als Zufahrt für unmittelbare Anlieger angedacht. Näheres wird in der Erschließungsplanung geregelt. Kurze, fußläufige Anbindungen zur Ortsmitte sind vorhanden.

Da die Zufahrt teilweise über relativ schmale Straßen erfolgt, ist angedacht, eine Baustellenzufahrt von der St 2693 über bestehende Wirtschaftswege und den Mühldorfer Weg vorzusehen. Hierzu weist das Staatliche Bauamt darauf hin, dass die Gemeinde Leupoldsgrün mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth gemäß Art. 18 BayStrWG für die Baustellenzufahrt eine Sondernutzungserlaubnis zu schließen hat, die auf ein Jahr beschränkt ist. Eine Verlängerung ist nach Art. 31ff BayStrWG möglich, dies beinhaltet eine neue Kreuzungsanlage mit Vorgaben nach den jeweils gültigen Straßenausbau-Richtlinien. Kostenträger ist die Gemeinde.

Es ist sicherzustellen, dass die Zufahrten und Bewirtschaftung zu und von landwirtschaftlichen Grundstücken während und nach der Bauphase gewährleistet sind.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Gebiet wird, wie im Plan dargestellt, mit einer Baum- und Strauchbepflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zur freien Landschaft hin eingegrünt.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zu bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

Je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm.

Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan werden 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
Bauweise

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:
Baugrenzen

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser wird gesammelt und über die bestehende Kanalisation der Kläranlage des Abwasserverbandes Selbitztal in Mittelklingensporn zugeleitet.

Niederschlagswasser wird in einem neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken gepuffert und gedrosselt eingeleitet. Die Versickerung auf den Baugrundstücken hat dabei Vorrang vor der Einleitung in den Regenwasserkanal.

Anlagen zur Beseitigung des gesammeltem Niederschlagswassers bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis. Grundlage sind die einschlägigen technischen Regeln, insbesondere das DWA-Merkblatt 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-Arbeitsblatt 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen). Auf die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die Vorgaben der zugehörigen Technischen Regel (TrenGW) wird verwiesen.

Rückstauenebene für die Gebäudeentwässerung und Herstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen ist die Höhe der fertigen Straßenoberkante. Abwassereinleitungen unter der Rückstauenebene sind nach technischen Normen und den Vorgaben der Entwässerungssatzung gegen Rückstau zu sichern. Kellergeschosse sind gegebenenfalls über Hebeanlagen zu entwässern.

Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Gemeinde Leupoldsgrün als Unterhaltungsverpflichtetem ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten.

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Das Gebiet wird an das gemeindliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die druck- und mengenmäßige Versorgung ist sichergestellt.

Die benötigte Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute über zwei Stunden bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar bei gleichzeitiger Benutzung von mehreren Hydranten kann sichergestellt werden. Als zusätzliche Löschwasserquelle steht das geplante Regenrückhaltebecken zur Verfügung, das so ausgestaltet wird, dass es auch als Löschwasserteich genutzt werden kann.

Es sind möglichst Überflurhydranten einzuplanen. In höchstens 120 Metern Abständen zu den Gebäudezugängen sowie zueinander müssen Hydranten sicher erreicht werden können. Die Hydranten müssen mindestens drei Meter von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten und mindestens 0,65 Meter von Gehsteigkanten und öffentlichen Straßenflächen entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben Gehsteigen und Grünflächen einzubauen. Die Standorte der Hydranten werden mit der Freiwilligen Feuerwehr Lipperts der Gemeinde Leupoldsgrün abgestimmt.

Für das Vorhaben ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen. Nach Fertigstellung der Erschließungseinrichtungen wird eine Einweisung der örtlichen und der zuständigen Stützpunktfeuerwehr stattfinden.

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen; die Details müssen noch zwischen dem Bayernwerk und der Gemeinde abgestimmt werden.

Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich Versorgungsanlagen des Bayernwerks, die in Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden dürfen. Zur Erschließung wird die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich, ein Standort ist im Plan dargestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes ist es notwendig, dass der Baubeginn mindestens drei Monate vorher dem Bayernwerk mitgeteilt wird. Gemäß § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen oder Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist dem Bayernwerk ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Beim Bayernwerk dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Inwieweit ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz möglich sein wird, ist nicht bekannt.

Das Planungsgebiet wird an die Anlagen der Deutschen Telekom angeschlossen.

Im Planbereich befinden sich keine Anlagen der Telekom. Zur Koordinierung mit Straßenbau- und sonstigen Erschließungsmaßnahmen ist es erforderlich, dass sich die Kommune mindestens vier Monate vor Baubeginn mit der Telekom in Verbindung setzt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Durch die Erweiterung des Netzes reichen bestehende Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

10.3. Müllentsorgung

Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgen durch den Abfallzweckverband Stadt und Landkreis Hof.

10.4. Bodenordnung

Das Gebiet wird je nach Baufortschritt parzelliert.

11. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Erschließung übernimmt die Gemeinde Leupoldsgrün.

Kostenschätzung:

4.150 m ² Straßenbau (175 €/m ²):	726.250 €
9 Leuchten (5.000 €/Stück):	45.000 €
640 m Wasserleitung (310 €/m):	198.400 €
37 Hausanschlüsse (1.200 €/Stück):	44.400 €
620 m Regenwasserkanal (400 €/m):	248.000 €
500 m Schmutzwasserkanal (400 €/m):	200.000 €
37 Hausanschlüsse (2.000 €/Stück):	74.000 €
10% Baustelleneinrichtung (nicht für Leuchten):	149.105 €
Summe:	1.685.155 €

Die Preise entsprechen Erfahrungswerten mit Stand Sommer 2019.

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.4. dieser Begründung wird verwiesen.

12.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.2.1. Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche über 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept vorzusehen.

12.2.2. Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Staub- und Ammoniakemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind von den Anwohnern hinzunehmen.

12.2.3. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine kartierten Biotop- und keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt durch die Errichtung von Gebäuden und dazugehörigen Nebenanlagen.

Nach § 13b BauGB ist eine Ausgleichsflächenregelung bei einem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden.

12.2.4. Luftreinhaltung

Gemessen am Schwefeldioxid-Ausstoß ist die lufthygienische Vorbelastung in diesem Bereich Ostoberfrankens vergleichsweise niedrig. Die große Empfindlichkeit von Bäumen wie Fichte und Tanne gegenüber Luftverunreinigungen macht es angesichts fortschreitender Waldschäden jedoch erforderlich, auch einer Zunahme der in der Region selbst erzeugten Emissionen entgegenzuwirken.

Für die Bautätigkeit im Plangebiet bedeutet dies insbesondere, beim Bau 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.

Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan berührt; die überplanten Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet und mit Umsetzung der Planung aus der Produktion herausgenommen.

Die Bewirtschafter der Flächen sind sich darüber bewusst, dass eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich vorgesehen ist, zumal der Bereich im Flächennutzungsplan der Gemeinde seit vielen Jahren als Wohnbaufläche dargestellt ist. Von der aktuellen Entwicklung wurden sie rechtzeitig informiert. Ersatzflächen können von der Gemeinde nicht zur Verfügung gestellt werden, sie ist aber gerne bei der Vermittlung behilflich. Ausgleichszahlungen, etwa wegen eventueller Rückzahlung von Beihilfen oder Fördergeldern, sind zwischen Grundstückseigentümer und Pächter privatrechtlich zu regeln.

13. Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt. Somit ist es einem Beschleunigten Verfahren nach § 13a gleichgestellt und von der Erstellung eines Umweltberichts entbunden.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird nicht durchgeführt.

14. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung 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: 9. Oktober 2020
Aufgestellt: Kronach, im Oktober 2020

Bauleitplanung

Satzung der Gemeinde Leupoldsgrün über den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Schwagerholz“

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 Leupoldsgrün in der Sitzung am behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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 durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) erlässt die Gemeinde Leupoldsgrün folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan der Gemeinde Leupoldsgrün für das Allgemeine Wohngebiet „Schwagerholz“, 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 23. Oktober 2019, geändert am 17. April 2020 und am 9. Oktober 2020 wird hiermit beschlossen.

§ 2

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

Leupoldsgrün, den 12. Oktober 2020

.....
Annika Popp
Erste Bürgermeisterin

.....
Dienstsiegel