



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

Begründung zum Entwurf vom 8. März 2021

Vorhaben

Projekt-Nr.: 1.71.12
Projekt: 7. Änderung des Bebauungsplanes
„Feriendorf Obernsees“
mit integrierter Grünordnung

Gemeinde:

Mistelgau

Landkreis:

Bayreuth

Vorhabensträger:

Gemeinde Mistelgau

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. ZWECK DER ÄNDERUNG.....	2
2. ERSCHLIEßUNG.....	2
3. BESCHREIBUNG DER BAUWEISE.....	2
4. STELLPLÄTZE.....	2
5. UMWELTBELANGE	2
5.1. <i>Verbal-argumentative Eingriffsbewertung</i>	2
5.2. <i>Artenschutz</i>	3
5.3. <i>Umweltbericht</i>	3
6. VERFAHRENGANG	3
7. ENTWURFSVERFASSER.....	4

Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes des Feriendorfs Obernsees mit integriertem Grünordnungsplan vom 28. Juni 2013 behalten ihre Gültigkeit bis auf die Änderungen aus diesem Verfahren (7. Bebauungsplan-Änderung).

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst das SO 7 im Bauabschnitt 2 des Feriendorfes.

1. Zweck der Änderung

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Feriendorf Obernsees“ soll Baurecht für einen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels geschaffen werden. Gleichzeitig wird das Baufenster nach Südosten erweitert, um gastronomische Einrichtungen ansiedeln zu können.

2. Erschließung

Die Erschließung der Flächen des SO 7 erfolgt über die bestehende Straße (Truppacher Straße).

Die geplanten Gebäude liegen außerhalb der Bauverbotszone der Staatsstraße St 2186, welche von sämtlichen baulichen Anlagen freizuhalten ist. Die Bebauungsplan-Änderung wurde im Vorfeld mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth abgestimmt. Sofern die Zufahrt zu den Baugrundstücken ausreichend weit von der Einmündung der Ortsstraße „An der Therme“ abgerückt wird, bestehen hier keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das Vorhaben

3. Beschreibung der Bauweise

Im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens sollen gastronomische Einrichtungen errichtet werden. Die Gebäude mit dazugehörigen Außenanlagen werden aufgeständert über dem bestehenden Regenrückhaltebecken errichtet. Das Volumen und die Funktion des Regenrückhaltebeckens werden durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Die Planung wurde im Vorfeld mit der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt Hof abgestimmt.

4. Stellplätze

Die für die einzelnen Bauvorhaben benötigten Stellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken angelegt.

5. Umweltbelange

5.1. Verbal-argumentative Eingriffsbewertung

Für das Planungsgebiet wurde zur ursprünglichen Planaufstellung ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wird auch eine ökologische Bewertung gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Auf diesen Grünordnungsplan wird verwiesen. Er behält weiterhin unverändert Gültigkeit.

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans werden die grünordnerischen Festsetzungen nicht verändert.

Eine Änderung der Grundflächenzahl und somit des Versiegelungsgrads wird durch die 7. Änderung nicht vorgesehen.

5.2. Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden. Die europarechtlich geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten (alle heimischen Arten) sind für nach § 15 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) zulässige Eingriffe bzw. bestimmte Vorhaben nach BauGB artenschutzrechtlich relevant.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde beim Ursprungsplanverfahren bereits durchgeführt. Die darin aufgeführten Festsetzungen, Regelungen sowie Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen behalten auch für die 7. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin unverändert ihre Gültigkeit.

5.3. Umweltbericht

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von kartierten Biotopen und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Es liegt aber im Naturpark „Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst“. Auf der anderen Seite der Staatsstraße grenzt das FFH-Gebiet „Wiesent-Tal mit Seitentälern“ an.

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes ändert sich die Einstufung des Plangebiets entsprechend der Auswirkungen des Vorhabens auf Schutzgüter und Natur und Landschaft gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom damaligen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen nicht. Demnach sind Gebiete mit einer festgesetzten Grundflächenzahl > 0,35 als Gebiet Typ A mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad einzustufen. Die für das Planungsgebiet zur ursprünglichen Planaufstellung erarbeitete ökologische Bewertung gemäß § 1a BauGB behält daher ihre Gültigkeit und bedarf keiner Anpassung.

Der Umweltbericht des Ur-Bebauungsplanes behält weiterhin seine Gültigkeit.

6. Verfahrensgang

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom die 7. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am öffentlich bekannt gemacht.

Mit dem Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Zu dem Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß Art. 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis mit einbezogen.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß Art. 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis mit einbezogen.

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom als Satzung.

Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit am in Kraft getreten.

7. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung 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: 8. März 2021
Aufgestellt: Kronach, im Februar 2021