Stadt Lichtenberg

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

„Hohes Rad“

Textteil mit Begründung - Satzung

Plandatum: 22.07.2024

Aufgestellt
Hermaringen, ...

.....
Martin Todtenhaupt B.Sc.
Fachbereichsleiter
Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung

Anerkannt und ausgefertigt
Lichtenberg, ...

.....
Erster Bürgermeister
Kristan v. Waldenfels

GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Lichtenberg diese Teiländerung des Bebauungsplans „Hohes Rad“, bestehend aus dem nachfolgenden Textteil mit Begründung und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Lichtenberg, den_____

_____
v. Waldenfels, 1. Bürgermeister

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 08.11.2022 (GVBl. S. 650)
Stand Liegenschaftskataster	April 2021

INHALTSVERZEICHNIS

A TEXTTEIL ZUR TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „HOHES RAD“ IN LICHTENBERG 4

B ÄNDERUNG DER BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANS „HOHES RAD“ IN LICHTENBERG 5

C BEGRÜNDUNG TEILÄNDERUNG 6

1. Erfordernis der Planänderung 6
2. Anwendung des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB 7
3. Alternativenprüfung 8
4. Flächennutzungsplan 8
5. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld 8
6. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung 8
7. Lage und Topographie 9
8. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 9
9. Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungen nach § 3 und § 4 Baugb 9
10. Festsetzung des Bebauungsplans 10
11. Planungsstatistik 10

A TEXTTEIL ZUR TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „HOHES RAD“ IN LICHTENBERG

Im Bereich des Flurstücks 537, Gemarkung Lichtenberg, sowie in Teilbereichen der Flurstücke 406/1, 507, 427/1, 540 sowie 541, jeweils Gemarkung Lichtenberg, werden alle Festsetzungen des seit 22.12.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hohes Rad“ aufgehoben. Die räumliche Ausdehnung wird in der Planzeichnung dargestellt.

Im Bereich der Flurstücke 466, 466/1, 466/2, 466/3, 500, 500/3, 500/4, 500/5, 500/6, 500/7, 500/8, 500/9, 500/10, 500/11, 500/12, 500/13, 500/14, 500/15, 500/16, 500/17, 500/18, 500/19, 500/20, 500/21, 500/22, 500/23, 500/24, 500/25, 500/26, 500/27, 500/28, 500/29, 500/30, 500/31, 500/32, 500/33, 500/34, 500/35, 500/36, 500/37, 500/38, 500/39, 500/40, 500/41, 500/42, 500/43, 500/44, 500/45, 500/46, 500/47, 500/48, 500/49, 500/50, 500/51, 500/52, 500/53, 500/54, 500/55, 500/56, 500/57, 500/58, 500/59, 500/60, 500/61, 500/62, 500/63, 500/64, 500/65, 500/66, 500/67, 500/68, 500/69, 500/70, 500/71, 500/72, 500/73, 500/74, 500/75, 500/76, 500/77, 500/78, 500/79, 500/81, 500/82, 507/2, 507/11, 508, 509, 536/7, jeweils Gemarkung Lichtenberg, sowie in Teilbereichen der Flurstücke 465, 467/1, 500/1, 503/4, 507 sowie 510, jeweils Gemarkung Lichtenberg, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, welche nicht von der Teiländerung betroffen sind, behalten weiterhin alle Festsetzungen des seit 22.12.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hohes Rad“ ihre Gültigkeit.

B ÄNDERUNG DER BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANS „HOHES RAD“ IN LICHTENBERG

Künftig entfällt folgender Wortlaut des Punktes 6. der Begründung:

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich aus dem Ferienhausgebiet wie auch aus dem Bereich der Ferienappartements herausgenommen.

Die benötigte Anzahl der Stellplätze beträgt:

Bei 79 Einzelhäusern	*79 Stück*
Bei 322 Betten im Appartementgebäude 322/3	*107 Stück*
	186 Stück

Diese Anzahl wird im Bereich der ausgewiesenen Parkflächen P_1 erstellt. Die Zufahrt erfolgt über die Haupterschließungsstraße von Osten. Ein Reserveparkplatz P_2 für ca. 50 weitere Stellplätze ist zusätzlich eingeplant. Es ist jedoch vorgesehen, daß eine Mitbenutzung der jetzt bereits vorhandenen Stellplätze außerhalb des Geltungsbereichs in wechselseitiger Beziehung mit den neu zu schaffenden Stellplätzen stattfinden soll.

C BEGRÜNDUNG TEILÄNDERUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Die Stadt Lichtenberg und die Gemeinde Issigau planen als Planungsverband „Frankenwaldbrücke“ die Errichtung zweier Hängebrücken über das Höllen- und das Lohbachtal. Im Zuge dessen soll u.a. ein zentraler Parkplatz mit Besucherzentrum am Frankenwaldsee südlich des Schützenhauses entstehen.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens „Frankenwaldbrücke“ wurde ersichtlich, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hohes Rad“ mit dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Frankenwaldbrücke“ in einem Teilbereich überschneidet.

Der seit 22.12.1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hohes Rad“ setzt für den Änderungsbereich Parkplätze und Bereiche für eine Tennishalle und einen Sportplatz fest. Die Planung wurde bisher nicht umgesetzt.

Die Fläche im Änderungsbereich soll jedoch im neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Frankenwaldbrücke‘‘ als Parkplatz und öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Aus diesem Grund wird die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplans „Hohes Rad“ im Bereich der Überlagerung notwendig. Hierbei wird der sich überschneidende Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hohes Rad“ genommen, um widersprüchliche Festsetzungen zu vermeiden.

Da im Änderungsbereich die Parkplätze P1 und P2 festgesetzt sind, wird zudem ein Teil der Begründung herausgenommen, in welchem die Schaffung dieser Parkplätze für die verbleibenden Sondergebiete SO 1 und SO 2 angenommen wird. Eine Verpflichtung zur Schaffung der in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 notwendigen Stellplätze auf den festgesetzten Parkplätzen P1 und P2 war in der bisher geltenden Fassung bereits nicht festgesetzt. Durch die Herausnahme wird nun klargestellt, dass die notwendigen Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Gemäß 2.2 der textlichen Festsetzungen sind auch lediglich Garagen in diesen Sondergebieten nicht zulässig. Stellplätze sind von diesem Ausschluss nicht betroffen. Durch den Eigentumserwerb des Landkreises Hof an einem im Änderungsbereich liegenden Grundstück ist die Umsetzung der Planung in diesem Bereich überdies nicht mehr vollumfänglich gewährleistet. Es müsste ein Nutzungsvertrag abgeschlossen werden, der aber aufgrund eigener, vorstehend geschilderter Planungen des Landkreises nicht ohne Weiteres zustande kommen würde.

Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden (vgl. Punkt 2. dieser Begründung). Von einer frühzeitigen Beteiligung kann daher abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Gemäß § 13 Abs. 3 wird zudem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Eine zusammenfassende Erklärung ist nicht anzufertigen.

2. ANWENDUNG DES VEREINFACHTEN VERFAHRENS NACH § 13 BAUGB

Die Änderung von Bebauungsplänen – wozu auch die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs zählt - im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann nach dessen Abs. 1 durchgeführt werden, wenn durch diese die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Wesentliches Erfordernis der Planaufstellung des Bebauungsplans „Hohes Rad“ im Jahr 1980 war ausweislich des in der Begründung unter Punkt 1. beschriebenen Planungserfordernisses die Steigerung der Rentabilität der Gesamtanlage des Freizeitzentrums rund um den Frankenwaldsee durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Campingplatzes sowie den Bau von Ferienhäusern und Ferienappartements.

Diese Planung wird durch die Teiländerung nicht berührt – der geplante Campingplatz sowie die Ferienhäuser bzw. Ferienappartements können weiterhin gebaut werden und sind somit durch die Teiländerung nicht betroffen.

Aus der Ursprungsplanung fallen allein die Tennishalle mit Sportplatz sowie die Parkplätze P1 und P2 heraus. Beide Planbestandteile stellen dabei keinen Grundzug der Planung dar. Die Tennishalle mit Sportplatz spielt in der Grundkonzeption der Gesamtplanung eine nur untergeordnete Rolle. Durch die Parkplätze P1 und P2 sollte zwar ausweislich Punkt 6. der Begründung der ruhende Verkehr aus dem Ferienhaus- und Ferienapartmentgebiet herausgenommen und die für die Sondergebiete 1 und 2 notwendigen Stellplätze darauf erstellt werden. Mangels entsprechender Festsetzung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass dies kein Grundzug der Planung darstellt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Hohes Rad“ werden die Grundzüge der Planung daher nicht berührt. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass der Bebauungsplan seit seinem Inkrafttreten nicht umgesetzt wurde. Die parallele Planung im Rahmen des Projekts „Frankenwaldbrücke“, welche den Bereich der Teiländerung neu überplant, soll außerdem einer Steigerung der Attraktivität der Region im Allgemeinen und der Stadt Lichtenberg mit dem Freizeitzentrum rund um den Frankenwaldsee im Besonderen zugutekommen und dient damit fortlaufend dem eigentlichen Erfordernis des Bebauungsplans „Hohes Rad“ – der Steigerung der Rentabilität der Gesamtanlage des Freizeitzentrums.

Weiter kann das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall nach § 13 Abs. 1 BauGB angewendet werden, da durch die Teiländerung des Bebauungsplans keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und diese nicht vorbereitet oder begründet werden (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), weil Erhaltungsziele oder der Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes durch die Teiländerung nicht berührt werden. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

3. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Alternativen bestehen nicht, da die Teiländerung aufgrund einer Überplanung mit dem neu in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Frankenwaldbrücke“ erfolgt.

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche, Straßenverkehrsfläche, Feuchtfläche, öffentliche Parkfläche und Fließgewässer dargestellt.

Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Lichtenberg
(Quelle: Stadt Lichtenberg).

5. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Innerhalb des aufgehobenen Teilbereichs des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hohes Rad" besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Hohes Rad“, welcher bisher, bis auf etwaige Zuwegungen im Rahmen der Erschließung des Freizeitzentrums (Seestraße), nicht umgesetzt wurde.

Eine Umsetzung erfolgte darüber hinaus lediglich südlich der Seestraße auf dem Flurstück 500/31, wo ein Musterhaus gebaut wurde sowie im Bereich des Flurstücks 503/4, wo ein Campingplatz betrieben wird.

6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER ÄNDERUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Änderung umfasst die folgend genannten Flurstücke der Gemarkung Lichtenberg: 466, 466/1, 466/2, 466/3, 500, 500/3, 500/4, 500/5, 500/6, 500/7, 500/8, 500/9, 500/10, 500/11, 500/12, 500/13, 500/14, 500/15,

500/16, 500/17, 500/18, 500/19, 500/20, 500/21, 500/22, 500/23, 500/24, 500/25, 500/26, 500/27, 500/28, 500/29, 500/30, 500/31, 500/32, 500/33, 500/34, 500/35, 500/36, 500/37, 500/38, 500/39, 500/40, 500/41, 500/42, 500/43, 500/44, 500/45, 500/46, 500/47, 500/48, 500/49, 500/50, 500/51, 500/52, 500/53, 500/54, 500/55, 500/56, 500/57, 500/58, 500/59, 500/60, 500/61, 500/62, 500/63, 500/64, 500/65, 500/66, 500/67, 500/68, 500/69, 500/70, 500/71, 500/72, 500/73, 500/74, 500/75, 500/76, 500/77, 500/78, 500/79, 500/81, 500/82, 507/2, 507/11, 508, 509, 536/7, 465 (Teilfläche), 467/1 (Teilfläche), 500/1 (Teilfläche), 503/4 (Teilfläche), 507 (Teilfläche) sowie 510 (Teilfläche)

Folgende Flurstücke entfallen aus dem Geltungsbereich: Flurstück 537, Gemarkung Lichtenberg, Teilbereiche der Flurstücke 406/1, 507, 427/1, 540 sowie 541, jeweils Gemarkung Lichtenberg

7. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich südlich von Lichtenberg am Frankenwaldsee. Das Gelände fällt von Süden nach Norden hin zur Seestraße leicht ab.

8. BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

8.1 Nutzung

Die unbebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden teilweise landwirtschaftlich (u.a. als Grünflächen) genutzt.

Der Bebauungsplan „Hohes Rad“ wurde bisher nicht vollständig umgesetzt. Lediglich südlich der Seestraße wurde auf dem Flurstück 500/31, Gemarkung Lichtenberg ein Musterhaus gebaut. Im Bereich des Flurstücks 503/4, Gemarkung Lichtenberg wird ein Campingplatz betrieben.

8.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind in öffentlichem sowie privatem Eigentum.

8.3 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Es ergeben sich durch die Teiländerung des Bebauungsplans keine Änderungen hinsichtlich der Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung. Die Erschließung der Flächen im Geltungsbereich erfolgt weiterhin über die bestehende Straße Seestraße. Bestehende Leitungen werden nicht verändert.

9. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGEN NACH § 3 UND § 4 BAUGB

Die Belange der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen.

10. FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Teiländerung gemäß Planzeichnung und räumlichem Geltungsbereich bleiben bestehen.

11. PLANUNGSSTATISTIK

Die Fläche der Flurstücke, für die die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hohes Rad“ aufgehoben werden, umfasst ca. 16.621 m^2.

Der neue Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hohes Rad“ umfasst künftig eine Fläche von ca. 115.870 m^2.