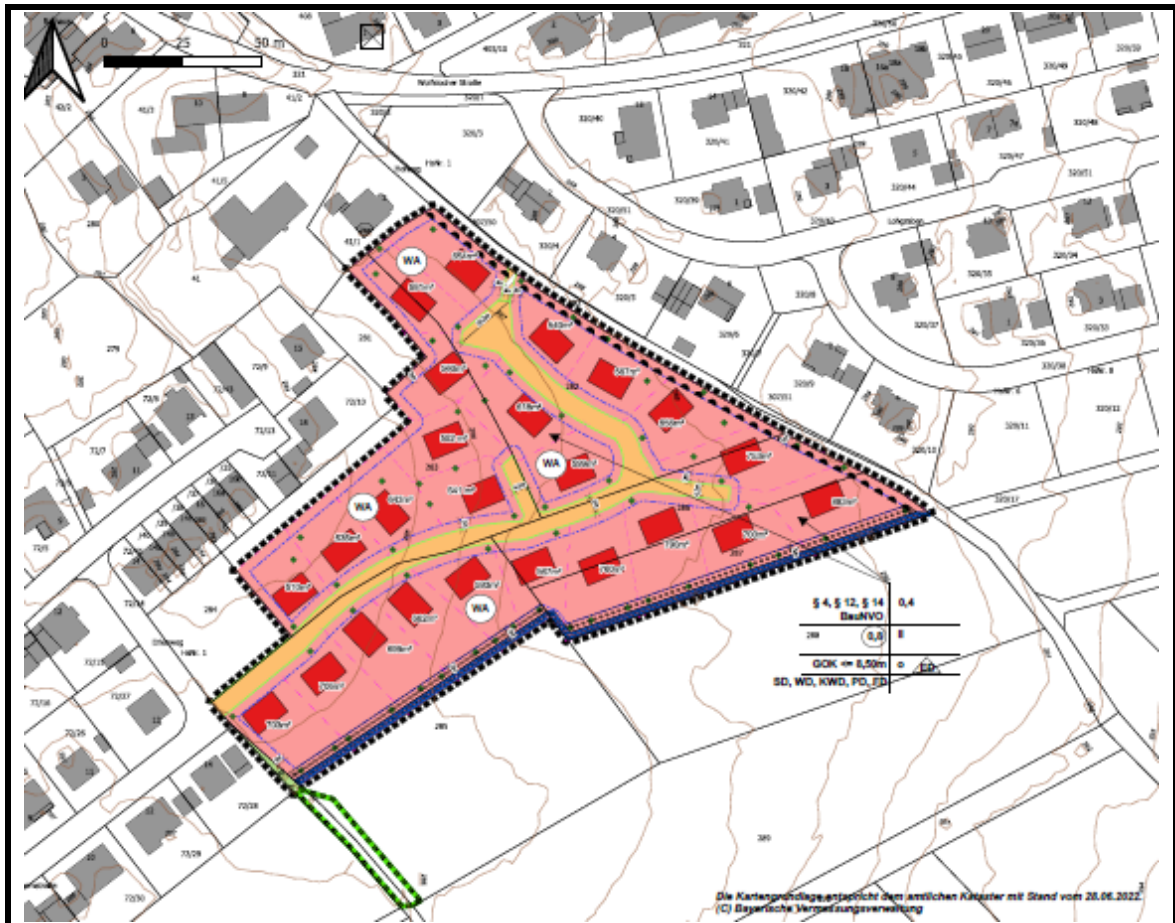


**Zusammenfassende Erklärung
der Gemeinde Hochstadt a.Main
gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hofweg“**



1. Verfahrensverlauf

Am 08. November 2022 wurde der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Am 12. Dezember 2023 wurde der Aufstellungsbeschluss ergänzt, die Verfahrensart wurde von § 13b in das Regelverfahren gewechselt.

Öffentlichkeit, Behörden sowie Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden in der Zeit vom 17. November 2022 bis einschließlich 16. Dezember 2022 frühzeitig beteiligt. Im Zeitraum vom 12. März 2024 bis einschließlich 12. April 2024 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Im Zeitraum vom 14. März 2024 bis einschließlich 14. April 2024 die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in den öffentlichen Gemeinderatssitzungen vom 12. Dezember 2023 und 14. Mai 2024 vorgenommen. Den Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden auf deren Stellungnahmen hin Rechnung getragen.

In der Sitzung am 14. Mai 2024 erfolgte zudem der Satzungsbeschluss.

2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Die Gemeinde Hochstadt a.Main hat gegenwärtig einen großen Nachfragedruck nach Wohnraum, besonders im Segment der Einfamilienhäuser. Nachdem die erfolgten Eigentümeransprachen innerhalb bestehender Baugebiete nicht zu Vermittlungserfolgen führten, soll die Nachfragen durch ein neues Baugebiet strategisch bedient werden.

Gemäß der Auslegungshilfe zu den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Siedlungsflächen zu nutzen sind. Dazu zählen insbesondere auch im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.

Entsprechend wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf Grundlage der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ein qualifizierter Bebauungsplan zur Deckung des Wohnbedarfs aufgestellt, der die vorhandene Nachfrage teilweise bedient. Es entstehen 24 Bauplätze, um den Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken. Dies geschieht in Ergänzung zu den Bemühungen der Gemeinde, weitere Potentiale der Innenentwicklung zu heben. Dies gelingt in der Regel mittel- langfristig, in vorliegendem Verfahren ist allerdings die kurzfristige Verfügbarkeit für die Gemeinde zentrales Merkmal der Planung.

Die Fläche ist in Besitz der Gemeinde. Eine zeitnahe Umsetzung ist angestrebt, insbesondere wird eine Bauverpflichtung im Zuge der Veräußerung der Bauplätze durch die Gemeinde vertraglich gesichert.

Art des Verfahrens:

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Unter Beachtung des BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil vom 18. Juli 2023 wurde die Aufstellung des Verfahrens beschlussmäßig in ein Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch überführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde formal ergänzt.

Städtebauliche Ziele:

Mit vorliegendem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde folgende städtebaulichen Planungsziele:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Festsetzen der örtlichen Verkehrsflächen sowie der zukünftigen Ver- und Entsorgung des Gebietes

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Seitens der Öffentlichkeit sind im Zuge der Durchführung von § 3 Abs. 1 BauGB keine Äußerungen eingegangen.

Im Zuge der Bürgerversammlung vom 24.11.2022 wurde der Bebauungsplanentwurf der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt und es wurde eine Einwendung zu der gewählten Planungsalternative vorgebracht:

Warum erfolgt die Zufahrt zu dem neuen Baugebiet „Am Hofweg“ nur einseitig über die Pommernstraße bzw. über das Klostergut und nicht etwa auch über den Hofweg, so dass die Anwohner der Pommernstraße/des Klosterguts durch das erhöhte Verkehrsaufkommen entlastet werden könnten?

Die Einrichtung einer dauerhaften Zufahrt von der Straße Hofweg und damit die Möglichkeit einer Durchfahrt des kompletten Baugebietes wurde in der Abwägung der Planungsalternativen nicht als Vorzugsvariante präferiert.

Aufgrund der zu erwartenden Erhöhung des Durchgangsverkehrs käme es ebenfalls zu einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs über die Pommernstraße. Zudem würde auch das neue Baugebiet zusätzlich belastet werden.

Der Durchgangsverkehr, auch als Abkürzung und direkte Verbindung der beiden überörtlichen Verkehrswege Lif 2 und Lif 3 hätte nach Auffassung der Gemeinde eine Mehrbelastung der bestehenden Wohngebiete zur Folge, die über das Maß hinausgeht, das durch das geplante Baugebiet entsteht.

Als minimierende Maßnahme wird seitens der Gemeinde angestrebt, die Notzufahrt über den Hofweg während der Bau- und Erschließungsarbeiten offen zu halten und als Baustellenzufahrt zu benutzen. Diese Nutzung kann auch noch während der ersten 2-3 Jahre für Baustellenfahrzeuge, Möbel- oder Umzugsunternehmen geduldet werden. Dadurch werden bestehende Baugebiete von dem zu erwartenden außergewöhnlichen Schwerlastverkehrsaufkommen während der Planrealisierung wirksam entlastet.

Seitens der **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** gab es im Verfahrensschritt gem. § 4 Abs. 1 BauGB folgende Hinweise, Einwände und Anmerkungen:

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** äußerte eine Denkmalvermutung. Die Denkmalvermutung konnte im Rahmen von fachlich begleiteten Sondierungen nicht bestätigt werden, sodass eine Freigabe der Grundstücke mit Schreiben der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 31.07.2023 erfolgte.

Das **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg** gab fachliche Hinweise zur vorgelegten Planung, sowie zur Veröffentlichungspflicht, diese wurden sachgerecht berücksichtigt.

Die Stellungnahme der **Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien** wurde zur Kenntnis genommen. Belange des Schienenverkehrs werden durch die Planung nicht berührt.

Das **Wasserwirtschaftsamt Kronach** teilte mit, dass keine Einwände hinsichtlich der Wasserversorgung bestehen. Der Nachweis ausreichender Druckverhältnisse ist durch die Gemeinde, als Betreiber der örtlichen WV-Anlage, in eigener Zuständigkeit zu führen. Gegebenenfalls bedarf es hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung einer gesonderten Betrachtung. Diese Überprüfung ist im Zuge der Erschließungsplanung zu leisten. In den Ortsstraßen Erlenweg und Hofweg befinden sich TWL PVC DN 100 im Bestand. Durch das geplante Baugebiet findet ein Ringschluss statt. Der Versorgungsdruck und Rohrdimension zur Versorgung des Wohngebietes reichen daher aus heutiger Sicht aus. Aufgrund des Ringschlusses ist im Vergleich zu einer Stichleitung keine Druck- oder Mengenproblematik anzunehmen.

Genauere Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet liegen noch nicht vor, diese werden im Zuge einer Baugrunduntersuchung vor Ort erkundet.

Die Hinweise zum Einsatz geothermischer Anlagen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der Entwässerung wurde auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis hingewiesen. Versiegelung wird auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern“ (https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm) wird im Zuge der Veräußerung der Grundstücke durch die Gemeinde entsprechend hingewiesen.

Hinsichtlich des Aspektes Starkregen wird darauf hingewiesen, dass die Muldenstruktur entsprechend zu unterhalten ist, dem wird nachgekommen. Aufgrund der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Verrohrung wird von einem Eingriff in das Gewässer oberhalb der Verrohrung abgesehen.

Altlasten sind nicht bekannt, Hinweise bei deren Auffinden wurden in die Planung aufgenommen. Fachliche Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz sind in der Planung

enthalten.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft** mahnte die Einhaltung der Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB an, diese werden durch die Planung beachtet. Festsetzungen zu Straßenbeleuchtung und Lichtsystemen wurden nicht in die Planung aufgenommen.

Auf das Auftreten von Emissionen landwirtschaftlicher Herkunft wird hingewiesen.

Der **Bund Naturschutz, Kreisgruppe Lichtenfels** mahnte die Einhaltung der Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB an, diese werden durch die Planung beachtet. Hinweise zur Verwirklichung der Planung wurden durch die Gemeinde teilweise berücksichtigt.

Die **Regierung von Oberfranken** mahnte die Einhaltung der Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB an, diese werden durch die Planung beachtet.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** verwies auf die Notwendigkeit weiterer Abstimmungen im Zuge der Erschließungsplanungen.

Das **Staatliche Bauamt Bamberg** äußerte keine Einwendungen, fachliche Informationen wurden in die Planung aufgenommen.

Ein Anschluss an Anlagen der **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** ist gegebenenfalls erforderlich und rechtzeitig mit dem Anbieter abzustimmen.

Das **Landratsamt Lichtenfels, Baurecht**, empfahl die Festsetzung zweier Sachverhalte, dem wurde gefolgt.

Aus **immissionsschutzrechtlicher** Sicht bestanden keine Einwände.

Durch den Fachbereich **Wasserrecht** wird darauf hingewiesen, dass die Muldenstruktur entsprechend zu unterhalten ist, dem wird nachgekommen. Aufgrund der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Verrohrung wird von einem Eingriff in das Gewässer oberhalb der Verrohrung abgesehen. Es ist nicht von einer Verschlechterung der hydraulischen Situation auszugehen.

Die **Untere Naturschutzbehörde** wies auf die Erforderlichkeit eines Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hin, dieses wurde durchgeführt. Hinweise zur Verwirklichung der Planung wurden durch die Gemeinde teilweise berücksichtigt.

Von den **Nachbargemeinden** wurden keine Einwände vorgebracht.

Nach Abstimmung mit den Fachstellen wurden die Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung/Veröffentlichung überarbeitet. Ab diesem Zeitpunkt wurde auch die Verfahrensart gewechselt, sodass § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in der Planung inhaltlich berücksichtigt wurden. Im Zuge dieser Beteiligung wurden seitens der **Öffentlichkeit** keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Das **Wasserwirtschaftsamt Kronach** machte darauf aufmerksam, dass die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den verrohrten Weihergraben erlaubnispflichtig ist. Der Bemessungsregen für die Rückhaltung ist im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren festzulegen. Aufgrund der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Verrohrung wird von einem Eingriff in das Gewässer oberhalb der Verrohrung abgesehen.

Die **Bayernwerk Netz GmbH** wies auf Bestandsanlagen im Umfeld hin. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind weitere Abstimmungen erforderlich, für die künftige Versorgung ist die Errichtung einer Transformatorenstation vorzusehen, die dafür erforderliche Fläche von 24 m² muss von der Gemeinde bereitgestellt werden. Eine verbindliche Festsetzung für den Standort ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da es sich um eine Nebenanlage i.S.d. § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO handelt.

Das **Landratsamt Lichtenfels, Baurecht**, regte an, eine maximal zulässige Abweichung der Höhenlage von Gebäuden unterhalb des Straßenbezugspunktes festzusetzen. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhenlage diene dazu der unerwünschte Höhenentwicklungen zu vermeiden und ist städtebaulich erforderlich. Eine Mindesthöhenlage hat nach Auffassung der Verwaltung keinen Mehrwert. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 3 BauGB wurden nicht geändert.

Die **Untere Naturschutzbehörde** gab erneut Hinweise zur Verwirklichung der Planung, diese wurden durch die Gemeinde nicht berücksichtigt.

Von den **Nachbargemeinden** wurden keine Einwände vorgebracht.

In der Sitzung am 14. Mai 2024 erfolgte der Satzungsbeschluss.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden für die Erstellung der Umweltprüfung herangezogen. Die Umweltprüfung ergab die Erforderlichkeit eines Fachgutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie Untersuchungen zur Verifizierung einer Denkmalvermutung im Plangebiet.

zu erwartende erhebliche Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Keine Auswirkungen Keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion und des Wohnumfeldes.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern des Denkmalschutzes
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Erhebliche Auswirkungen Eingriffserheblichkeit gem. § 14 BNatSchG ist festzustellen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden ausgeschlossen. Keine Betroffenheit der Schutzkulisse.
Schutzgut Landschaft	Geringe Auswirkungen Der Gebietscharakter entspricht angrenzenden Baugebieten.
Schutzgut Fläche, Boden	Erhebliche Auswirkungen Versiegelung mit erheblichem oder totalem Verlust von Bodenfunktionen in Teilbereichen anzunehmen.
Schutzgut Wasser	Keine Auswirkungen
Schutzgut Luft	Keine Auswirkungen
Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen

B.Sc. Tobias Semmler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Planungsstand: 14. Mai 2024

Hochstadt a.Main, im Mai 2024

Max Zeulner
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)