



Bebauungsplan Nr. 25

'Gewerbe-Kulturwerkstatt Hildenbrand'

Markt Vestenbergsgreuth

Zusammenfassende Erklärung



Juni 2022

Auftraggeber:

Markt Vestenbergsgreuth

Auftragnehmer:

Büro Frieder Müller-Maatsch
Landschaftsarchitekt/Stadtplaner



Bearbeitung:
Thomas Fischer
Dipl.-Ing. Frieder Müller-Maatsch

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Nach § 10a Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung wirksam.

Ihm ist eine 'Zusammenfassende Erklärung' beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde.

1. Anlass zur Planung - Ausgangssituation

Im Jahr 2011 wurde der Bebauungsplan Nr. 25 Gewerbe- und Kulturwerkstatt Hildenbrand mit dem integrierten Grünordnungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan durch den Markt Vestenbergsgreuth verabschiedet und rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan sollte die Absicht der Familie Hildenbrand regeln, auf dem Betriebs- und Wohngrundstück am östlichen Ortsrand von Vestenbergsgreuth neben der bisherigen Wohn- und Gewerbenutzung als Autowerkstatt noch zusätzliche Angebote aus dem Bereich Freizeit und Erholung im bestehenden Gartenpark unterzubringen.

Als Grundlage für die immissionsrelevanten Auswirkungen des Vorhabens war ein Lärmschutzgutachten für das Vorhaben erstellt worden, das im Bebauungsplan in den Festsetzungen eingebunden war. Neben dem reinen Betriebsgrundstück wurde noch ein Teil der angrenzenden Kreisstraße zum Bau einer Querungshilfe und Gehwegweiterführungen, eine landwirtschaftliche Fläche für Parkplatz- und Lagerbedarf sowie ein bisheriges Ackergrundstück zur Ausweisung als WA-Gebiet für ein Wohnhaus und ein Sondergebiet für Hobbypferdehaltung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingebunden.

Aus der zwischenzeitlich stattgefundenen erfolgreichen Entwicklung der Seebühne war dann ab ca. 2018 absehbar, dass die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Ausbaumöglichkeiten nicht mehr ausreichen.

Zur Unterstützung und Fortführung der Betriebsentwicklung wurden zusätzliche Baumöglichkeiten notwendig. Um dies zu gewährleisten, wurde auch in Abstimmung mit dem Landratsamt ERH festgelegt, für das Betriebsgrundstück, die Kreisstraße und die gegenüberliegende Park- und Lagerfläche eine Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 25 durchzuführen.

In den Geltungsbereich nicht einbezogen wurden die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltenen WA + SO Flächen, weil für diese kein Veränderungsbedarf bestand.

Um für die Zukunft zu vermeiden, dass bei weiteren notwendigen Änderungen im Freizeitbetrieb der B-Plan wieder angepasst werden muss, wurde festgelegt, dass die B-Plan Änderung als Regelbepauungsplan ausgewiesen wird. Dieser wird für zukünftige Entwicklungen einen flexibler abgesteckten Rahmen vorgeben.

Eine wesentliche Konsequenz dieser Änderung aus immissionsrechtlicher Sicht war, dass damit die immissionsrechtlichen Vorgaben aus dem Gutachten nicht mehr im Bebauungsplan festgesetzt werden können, sondern dass zukünftig alle immissionsrechtlichen Vorgaben im Rahmen von Einzelgutachten zu jeweiligen Bauvorhaben, Bauanträgen oder Nutzungsänderungen festgelegt und auch kontrolliert werden.

Bei der ursprünglichen B-Planerstellung war ein wesentlicher Ansatz, dass der Flächennutzungsplan, in dem die Garten- und Teichflächen des Betriebsgrundstückes als natürlicher Bestandteil und Außenbereich eingetragen waren, in das Anwesen Grundstück der Gewerbe- und Kulturwerkstatt eingebunden werden. Dies wurde im B-Plan und in der Flächennutzungsplanänderung vollzogen.

Die Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2011 bleibt für die weitere Entwicklung beibehalten. Damit ist für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ebenso das Thema der Bauflächen an der Ortslage geklärt, wie das Thema der Zuordnung des Gesamtgrundstückes als Ortslage einschl. des gegenüberliegenden Parkplatzgrundstückes.

Die bisherige Betriebsentwicklung hat gezeigt, dass gerade die Erhaltung der naturnahen gestalterischen Elemente wie dem großen Teich, den vorhandenen Bäumen und den Grünstrukturen eine wesentliche Gestaltungsvorgabe für die zukünftige Eventlocation ist und sein wird.

Wie für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 wurde auch für die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 ein Umweltbericht erstellt und die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem BauGB und BNatSchG entsprechend den geänderten Inhalten angepasst.

2. Planungsschritte zur Erfassung, Planung und Umsetzung der Umweltbelange

Nachdem die Betriebsentwicklung der Seebühne mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht mehr vereinbar war, fand mit den vorgesehenen Neuentwicklungen und auch schon bereits eingereichten Bauanträgen ein gemeinsamer Abstimmungstermin im Landratsamt statt, bei dem auch die Vorgabe für die erste Bebauungsplanänderung festgelegt wurden.

Nach dem Erwerb der bis 2016 bestehenden Fremdwohnnutzung im Geltungsbereich war eine wesentliche Änderungsvorgabe, auch im Hinblick auf die Berechnung und Einhaltung der Abstandsregeln und der GRZ eine Zusammenlegung der vorher sehr zersplitterten Einzelgrundstücke im Hauptanwesen.

Dies wurde auch durchgeführt, hatte jedoch auf die Umweltbelange keinen Einfluss.

Da sich aus dem Betrieb der Anlage sowohl für den Veranstaltungsteil im Bereich des Hauptanwesens, als auch für die Parkplatznutzung Beschwerden und Einsprüche von Anliegern ergeben hatten, wurden bereits im Vorgriff der Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes für die nun bestehende Nutzung neue Lärmschutzgutachten, bezogen auf die nun bestehende Nutzung, erstellt.

Zur Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes fanden, wie bereits beim ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25, Vorabstimmungen mit dem Landratsamt statt. Insbesondere die Grundstücksgliederung in der Hauptbetriebsfläche wurde von den Bauherrn so reduziert, dass sich die einzelnen Grundstücke nun auf die einzelnen Baubereiche in der Bebauungsplanänderung begrenzen, sodass hier auch die Zuordnung der Abstandsflächen aus der bayerischen Bauordnung leichter festlegen lassen.

In einem direkten Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde wurde die Herausnahme des im Bebauungsplan noch enthaltenen Birkenhügels als zu erhaltender Gehölzbestandteil zurückgenommen, weil beim Ortstermin eindeutig nachvollzogen werden konnte, dass es sich hier nicht um ursprünglich natürliche Bestände handelt. Die Aufhügelung war aus dem in den 1960er Jahren entstandenen Teichbau als Auffüllung entwickelt worden.

Beim Ortstermin wurde dann auch die in der 1. Änderung des Bebauungsplans notwendig werdende Zurücknahme der Begrünung beim Parkplatz und die Abwägung zwischen den immissionsrechtlich in den Gutachten und der aus lärmschutzrechtlich notwendigen Belagsausbildung der Parkplätze mit Asphaltbelag abgestimmt, die ursprünglich im Bebauungsplan an sich empfohlene Ausführung von Parkplatzflächen mit versickerungsfähigen Oberflächen widerspricht. Die Abwägung erfolgte hier zugunsten des Lärmschutzes. Als Konsequenz wurde daraufhin der Kompensationsfaktor für die Berechnung der Ausgleichsflächen für die Parkplatzfläche erhöht und zusätzliche Ausgleichsfläche notwendig. Diese wurde dann im unmittelbaren Umgriff der bereits bestehenden, ausgewiesenen Ausgleichsfläche ergänzt.

Nach Fertigstellung und Billigung des Vorentwurfs erfolgten dann die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Fachbehörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Dann gab noch einmal die Beschwerde eines Anliegers aus dem gegenüberliegenden Siedlungsbereich Anlass, für die zum damaligen Zeitpunkt stattfindende Nutzung an der Seebühne noch einmal das vorhandene Lärmschutzgutachten neu aufzustellen.

Das Lärmschutzgutachten wurde von der zuständigen Stelle für Immissionsschutz im Landratsamt überprüft und mit den vorgegebenen Maßnahmen und Betriebszeiten als ausreichend befunden.

Auf die Beteiligung der Fachbehörden wurde in der Stellungnahme vom Landratsamt formale Vorgaben aus der Bebauungsplanänderung angeführt, die noch geändert und angepasst werden müssen. Umweltrelevant waren dabei lediglich noch einmal die aus der Änderung des Bebauungsplantyps zum Regelbepauungsplan bedingte Herausnahme aller immissionsrechtlichen Belange aus den Festsetzungen. Aufgrund der daraus resultierenden Änderungen in der Bebauungsplan wurde noch einmal ein verkürztes Verfahren, sowohl der Öffentlichkeit als auch der Fachbehörden durchgeführt.

Dabei ergab sich noch einmal eine Abstimmung bzgl. der Sicherung der immissionsrechtlichen Vorgaben aus dem Gutachten über die Baugenehmigungen, die sich hauptsächlich auf den Betrieb der Seebühne bezogen. Da für die Seebühne kein Baugenehmigungsverfahren notwendig und auch durchgeführt worden war, wurde hier eine nicht ausreichende Sicherung zur Einhaltung der vorgelegten Lärmschutzgutachten gesehen. Dies konnte dann durch den parallel zur Fertigstellung der ersten Bebauungsplanänderung eingereichten und beim Landratsamt vorgelegten Bauantrag für die Seebühne mit expliziter Einbindung des Lärmschutzgutachtens behoben werden.

Weitere umweltrelevante Themen zur Bebauungsplanänderung haben sich aus der zweiten Beteiligung nicht mehr ergeben.

Bei der ersten Beteiligung war auch der Hinweis erfolgt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zwar durchgeführt worden sind, aber bei der Meldestelle in Hof noch nicht gemeldet waren. In der weiteren Bearbeitung zur ersten Änderung des Bebauungsplanes wurde dann darauf hingewiesen, dass nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit den dann geänderten Ausgleichsflächen, die zwischenzeitlich ebenfalls schon ausgeführt sind, die Meldung in Hof dann für die gesamten Ausgleichsflächen erfolgen wird.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der **vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung** zum Vorentwurf zusammen mit den weiter beteiligten **Fachbehörden** nach § 3(1) und §4 (1) BauGB über die Planung informiert und beteiligt.

Aus den Stellungnahmen und der Abwägung resultierte als wesentliche Vorgabe zu den **umweltrelevanten** Festlegungen in der Planung mit Bewertung des Eingriffes und die Forderung nach Ergänzung der externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen.

Vom **Immissionsschutz** wurde drauf hingewiesen, dass es durch die Umstellung von Vorhabenbezogenem Bebauungsplan auf Regelbebauungsplan keine Festsetzungen zum Immissionsschutz geben kann, sondern diese unter Hinweise zu führen sind.

Nach Fertigstellung Einarbeitung der Änderungen wurde der Entwurf im Gemeinderat gebilligt, die **Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Fachbehörden nach § 3(2) und § 4 (2) BauGB** wurde beschlossen und durchgeführt.

Weitere ausführliche Stellungnahmen des Landratsamtes mit Anpassungen und Ergänzungen machten eine **erneute verkürzte Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Fachbehörden nach § 3(2) und § 4 (2) BauGB** notwendig.

Im Umweltbericht wurden die unterschiedlichen Schutzgüter in der Tabelle zur Umweltwirkanalyse betrachtet.

Umweltschutzbelange Schutzgüter lt. Liste BauGB §1, Abs. 6, Nummer 7, Punkt a) bis i)	Auswirkungen			Ergebnis unter Berücksichtigung der Planungsvorgaben Auswirkungen
	bau- bedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	
a) Auswirkungen auf				
Tiere und Pflanzen	gering	keine	keine	keine
Boden	keine	keine	keine	keine
Wasser, Grund- u. Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Lufthygiene	gering	keine	keine	keine
Landschaftsbild und Erholung	gering	gering	keine	gering
Biologische Vielfalt	keine	keine	keine	keine

b) Ziele, Schutzzwecke Natur 2000	keine	keine	keine	keine
c) Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	keine	keine	keine	keine
d) Kulturgüter, Sonstige Sachgüter	keine	keine	keine	keine
e) Emissionen, Abfälle, Abwässer	gering	gering	gering	gering
f) Erneuerbare Energie, Energie Sparen	keine	keine	keine	keine
g) Landschaftsplan, Wasser-, Abfall-, Immissionschutzrecht	keine	keine	keine	keine
h) Luftqualität, Immissionsgrenzwerte Rechtsverordnung EU	keine	keine	keine	keine
i) Wechselwirkungen a - d	keine	keine	keine	keine

Bei Konzentration auf die aufgezeigten Einschränkungs- und Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch mit Lärm und Emissionen sind durch das Bauvorhaben keine größeren Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

3. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante

Eine Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten ist im Zuge der Änderung von einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu einem Regelbepauungsplan, wie bereits oben genannt, erfolgt.

Die Auswahl dieser Planvariante ist aufgrund der aktuellen und zukünftigen Nutzungen des Anwesenkomplexes in Abstimmung mit Gemeinde und Eigentümerfamilie getroffen worden.

Aufgrund der engen Vorgaben für die Weiterentwicklung des Anwesens Hildenbrand ergaben sich nur geringe Spielräume für alternative Planungsvarianten.

Diese bezogen sich im Schwerpunkt auf die Zuordnung der unterschiedlichen Freizeitaktivitäten und die Nutzung des Grundstücks Flur Nr. 343/1.

Durch die Anordnung einer Querungshilfe mit Fahrbahnteiler der Kreisstraße wird der Ortseingang zusätzlich betont.

Für den durchgängigen Gehweg gibt es einen sicheren Wechsel der Fahrbahnseite, der gleichzeitig für Besucher der Kulturwerkstatt als sichere Querung von den Stellplätzen auf Flur Nr. 343/1 zum Gartenpark genutzt werden kann, ein guter Synergieeffekt.

Die Anordnung der Stellplätze erfolgt dann als günstigste Alternative bezogen auf den Landschaftsschutz der südlich und östlich anschließenden Ortsränder.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange mit der Erhaltung der vorh. Wasserfläche im Gartenpark einschließlich der bisher natürlich gestalteten Ufer wurde weitgehend beibehalten.

Durch die niedrig angesetzte GRZ wird eine zu dichte Bebauung verhindert. Der Parkcharakter mit begrünten Flächen wird auch zukünftig überwiegen.

5. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zur Vorbereitung der Änderung fand eine Besprechung im Landratsamt mit den relevanten Sachgebieten des Landratsamtes zu Bauwesen, Baurecht und Immissionsschutz statt.

Mit dem Sachgebiet Naturschutz wurde bei einem Ortstermin über die wichtigen Punkte Birkenhügel und Parkplatz gesprochen.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten keine Einwendungen. Ein Schreiben eines direkt betroffenen Nachbarn ging verspätet ein, wurde aber bei der Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf dennoch mit berücksichtigt und abgewogen.

Die Hinweise und Anregungen aus den Beteiligungen der Fachbehörden wurden geprüft und teilweise durch zeichnerische Darstellungen, Kennzeichnungen sowie textliche Hinweise in der Begründung berücksichtigt.

Die wesentlichen Einwendungen bezogen sich auf bauleitplanerische Darstellungen und Textfassungen sowie auf zu erwartende Schallemissionen aus der Freizeitnutzung und Bewirtung mit vorgesehenen Veranstaltungen auf die umliegenden Siedlungsbereiche.

Die Wechselwirkungen und Auswirkungen von der Gewerbe- und Kulturwerkstatt nach außen in benachbarte Anwesen wurde im Schallschutzgutachten erneut umfassend geprüft. Die Vorgaben wurden in die Hinweise übernommen.

6. Zweite Auslegung und Fachbehördenbeteiligung zum Entwurf

Da in der Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB noch baurechtliche und bauleitplanerische Vorgaben beanstandet wurde, erfolgte noch einmal eine verkürzte Auslegung.

Die Beteiligung der Fachbehörden ergab dazu keine Einwendungen.

Aufgestellt am 20.06.2022



Frieder Müller-Maatsch - Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

Bestätigt am _____

Markt Vestenbergsgreuth - 1. Bürgermeister Helmut Lottes