



**MARKT
PRESSECK**

Landkreis Kulmbach

Begründung zum Bebauungsplan „Erholungspark Kunreuth“

VORENTWURF

Vorhabensträger: **Markt Presseck**
Marktplatz 8
95355 Presseck

Datum: **08.04.2022**

Entwurfsverfasser:



Planung

ARCHITEKTURBÜRO Kersten Schöttner

Bahnhofstraße 3a, 96346 Wallenfels | fon: +49 9262 99 34 23-0 | fax: +49 9262 99 34 23-10
mail: info@architekturbuero-schoettner.de | web: www.architekturbuero-schoettner.de

Inhalt

| | | |
|-------|---|---|
| 1 | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 3 |
| 1.1 | Rechtsgrundlagen..... | 3 |
| 1.2 | Verfahrensstand | 3 |
| 2 | Begründung zur geplanten Änderung | 3 |
| 2.1 | Planungs- und Verfahrensstand | 3 |
| 2.2 | Planungserfordernis..... | 3 |
| 2.3 | Größe des Planungsgebietes..... | 3 |
| 2.4 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 2.5 | Bauweise / Baugrenzen | 4 |
| 2.6 | Technische Infrastruktur..... | 4 |
| 2.6.1 | Wasserversorgung..... | 4 |
| 2.6.2 | Abwasserbeseitigung..... | 4 |
| 2.6.3 | Niederschlagswasser..... | 4 |
| 2.6.4 | Verkehrstechnische Erschließung | 4 |
| 3 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 5 |
| 3.1.1 | Schutzgebiete nach §§ 23-30 BNatSchG | 5 |
| 3.1.2 | Europäische Schutzgebiete (SPA-Gebiete, Richtlinie 79/409/EWG) und FFH-Gebiete (Richtlinie 92/43/EWG) | 6 |
| 3.1.3 | Vorkommen seltener Arten..... | 6 |
| 3.1.4 | Wasser | 6 |
| 3.1.5 | Klima und Luft | 6 |
| 3.1.6 | Landschaftsbild und Erholung..... | 6 |

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan beruht auf:

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung.
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung.
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung.
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung.

Die Plandarstellung erfolgt nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV).

1.2 Verfahrensstand

Für das beplante Gebiet im Ortsteil Kunreuth, Markt Presseck liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Das aktuelle Verfahren behandelt die Aufstellung des Bebauungsplans „Erholungspark Kunreuth“ im Parallelverfahren mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans für Presseck.

2 Begründung zur geplanten Änderung

2.1 Planungs- und Verfahrensstand

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Presseck am 12.10.2021 gefasst und am 08.04.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Das Änderungsgebiet umfasst die Flur-Nr. 1036, in der Gemarkung Schwand.

2.2 Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Erholungspark Kunreuth“ in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Presseck dienen der Errichtung einer naturnahen Erholungsanlage. Die Nutzung einer landwirtschaftlichen Ackerfläche soll teils geändert werden. Hier soll ein Erholungspark mit kleinen Blockhaushütten für Feriengäste errichtet werden. Im Zusammenhang mit dem Erholungspark entstehen ebenfalls eine Koppel zur Haltung von Pferden, Kühen und Alpakas sowie eine Streuobstwiese mit heimischen Obstbäumen.

2.3 Größe des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Vorentwurf mit Datum vom 08.04.2022 gekennzeichnet.

Er umfasst einen 0,70 ha großen Teil des Grundstücks 1036, Gemarkung Schwand im westlichen Teil des Pressecker Ortsteils Kunreuth.

2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige landwirtschaftliche Fläche wird zu einem der Erholung dienenden Sondergebiet nach § 10 BauNVO umgewandelt. Die maximale Anzahl an Vollgeschossen wird auf ein Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss begrenzt. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl wird auf 0,2 festgelegt. Als Bauweise ist eine offene Bauweise vorgesehen und es sollen ausschließlich Gebäude mit Satteldach entstehen.

2.5 Bauweise / Baugrenzen

Die Baugrenzen werden in der Planunterlage des Bebauungsplans „Erholungspark Kunreuth“ definiert und dargestellt.

2.6 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur wird vom Betreiber des Ferienparks erstellt.

2.6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird vom Betreiber des Ferienparks durch ein Versorgungsgebäude am Rand der Anlage gewährleistet.

2.6.2 Abwasserbeseitigung

Es erfolgt kein Anschluss an öffentliche Kanalleitungen. Der Betreiber des Ferienparks errichtet für das anfallende Schmutzwasser eine Kleinkläranlage auf dem Gelände des Ferienparks.

2.6.3 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser wird zur Bewirtschaftung der Anlage genutzt bzw. versickert. Die Errichtung der Anlage obliegt dem Betreiber des Ferienparks. Die erlaubnisfreie Versickerung erfolgt nach den aktuell gültigen Regeln der Technik, insbesondere den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW).

2.6.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung des Erholungsparks erfolgt über eine wassergebundene Zufahrt auf dem Privatgrundstück des Bauherrn. Die erforderlichen Stellplätze werden am Rand des Erholungsparks angeordnet und ebenfalls in wassergebundener Form ausgeführt. Für jedes Ferienhaus entsteht ein eigenständiger Stellplatz.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

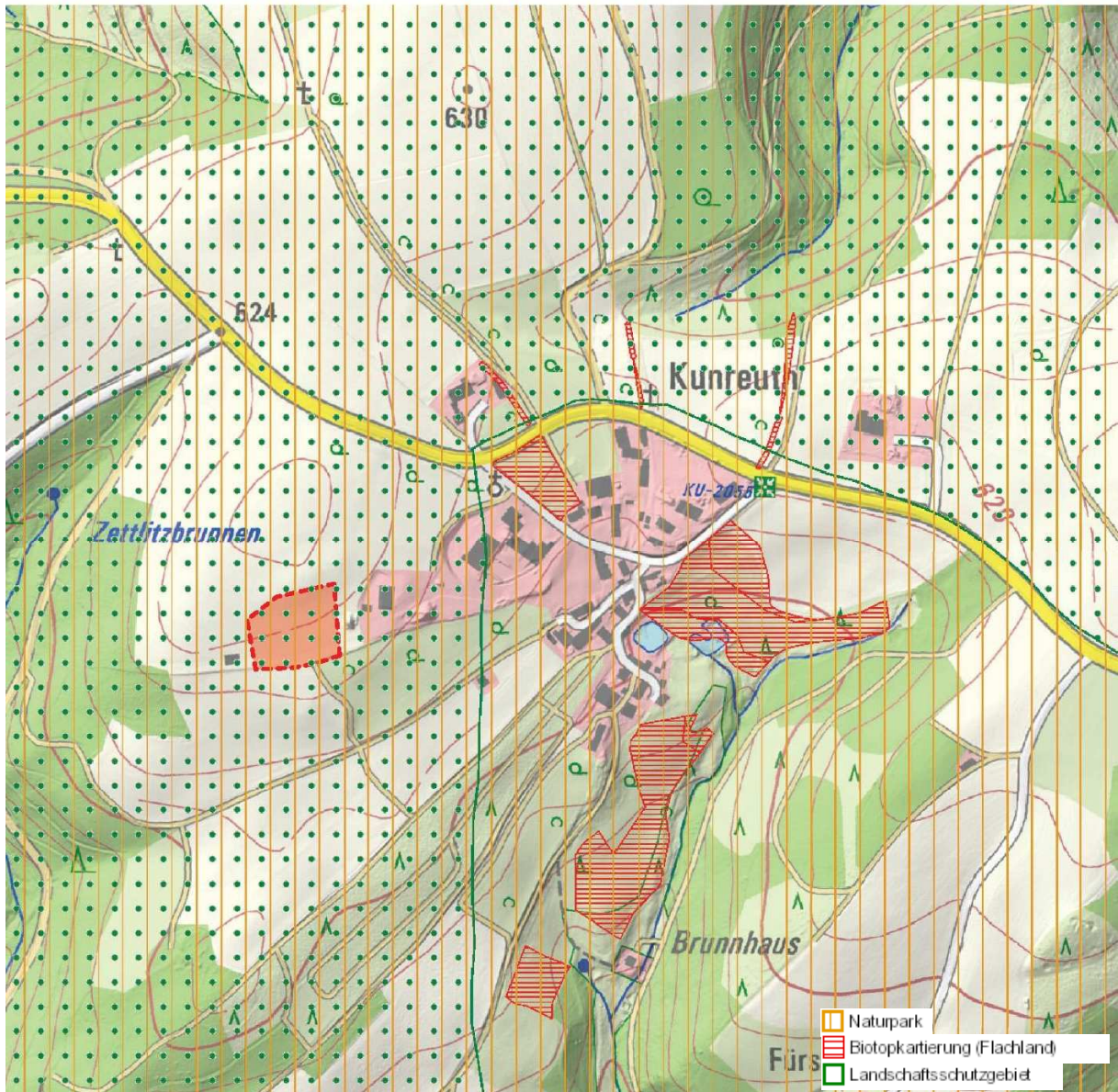


Abbildung 1: Geltungsbereich in Zusammenhang zur Naturschutzrechtlichen Belangen

3.1.1 Schutzgebiete nach §§ 23-30 BNatSchG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erholungspark Kunreuth“ liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Frankenwald“ (OFR-22). Gemäß § 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Frankenwald“, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 10.09.2001 (RABl Ofr. 11/2001 S. 162), wird eine Erlaubnis durch die Untere Naturschutzbehörde benötigt, um bauliche Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung zu errichten. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde ist in diesem Fall das Landratsamt Kulmbach, Abteilung 3 Öffentliche Sicherheit, Bauwesen, Natur- und Umweltschutz.

Die geplante Bebauung steht dem Schutzzweck nicht grundsätzlich entgegen. Als Zweck der Unterschutzstellung ist unter anderem aufgelistet, die Erholungseignung der Landschaft zu gewährleisten. Die Errichtung des Erholungsparks dient diesem

Schutzzweck, in dem sie es ermöglicht am Rand des Landschaftsschutzgebietes Urlaubsgäste aufzunehmen und ihre Erholung im Frankenwald zu finden.

3.1.2 Europäische Schutzgebiete (SPA-Gebiete, Richtlinie 79/409/EWG) und FFH-Gebiete (Richtlinie 92/43/EWG)

Im gesamten Bereich des Bebauungsplans „Erholungspark Kunreuth“ liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete vor.

3.1.3 Vorkommen seltener Arten

Das Vorkommen seltener Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht bekannt.

3.1.4 Wasser

Die Planungsgebiete liegen weder im Bereich von Wasserschutzgebieten, festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen noch werden Oberflächengewässer durch die Planung beeinträchtigt.

3.1.5 Klima und Luft

Die Planungsgebiete erfahren keine Auswirkungen in Bezug auf ihre klimatischen Aspekte oder Aspekte der Luftreinheit.

3.1.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung des Erholungsparks am Rande von Kunreuth nicht vehement beeinträchtigt. Die Naturstamm-Ferienhäuser bilden ein in Zusammenhang mit dem angrenzenden Wohnhaus und Nebengebäude des Bauherrn ein Ensemble, das sich in die Lage am Hang des Kunreuther Berges einfügt.

Die Ferienhäuser dienen ausschließlich der Erholung eines wechselnden Kundenkreises an Urlaubsgästen im Frankenwald.

Aufgestellt: Wallenfels, den 08.04.2022

Architekturbüro Kersten Schöttner