



**MARKT
PRESSECK**

Landkreis Kulmbach

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Pressecker Knock“

VORENTWURF

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

Datum: **08.04.2022**

Entwurfsverfasser:

<p>kersten schöttner ARCHITEKTURBÜRO</p>	<p>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</p>
--	---

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	Begründung zur Änderung des Bebauungsplans.....	4
2.3	Größe des Planungsgebietes.....	5
2.4	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.5	Bauweise / Baugrenzen	5
2.6	Technische Infrastruktur.....	5
2.6.1	Wasserversorgung.....	6
2.6.2	Abwasserbeseitigung.....	6
2.7	Immissionsschutz	6
2.8	Verkehr.....	6
2.9	Denkmalpflege	6
3	Grünordnung	6
3.1	Bestandsaufnahme.....	6
3.1.1	Lage im Raum	6
3.1.2	Geologie und Böden.....	6
3.1.3	Gewässer.....	7

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 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

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Pressecker Knock“ trat am 29.08.2001 in Kraft.

Die Änderung entspricht nicht dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan. Da sich im Gemeindegebiet von Presseck mehrere Änderungen ergeben haben und auch bereits bebaute Gebiete in diesem nicht festgehalten sind, wird der Flächennutzungsplan ebenfalls überarbeitet. In dieser Änderung werden die neu inkrafttretenden Bebauungspläne berücksichtigt.

Für den Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren die 11. Änderung durchgeführt.

2 Begründung zur geplanten Änderung

2.1 Planungs- und Verfahrensstand

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Pressecker Knock“ wurde vom Gemeinderat Presseck am 08.03.2022 gefasst und am 08.04.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Das Änderungsgebiet umfasst folgende Flur-Nrn.:

365/2; 365/13; 365/21; 365/22; 365/63; 365/64; 365/65; 368; 372; 372/1; 372/2; 373/3; 374 teilweise; jeweils in der Gemarkung Presseck.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Flur-Nrn. 365/13; 365/63; 365/64 als Sonderbaufläche zur Errichtung eines Altenheims ausgewiesen.

Die Flur-Nrn. 365/21; 365/22 und 365/65 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die tatsächliche Nutzung durch einen Pflegedienst mit Tagespflege entspricht dieser Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht jedoch nicht den festgesetzten Werten.

Die Flur-Nrn. 368; 372; 372/1; 372/2 und 373/3 sind nach ihrer Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen, sind jedoch weder im Flächennutzungsplan

noch in einem Bebauungsplan der Gemeinde Presseck als solches ausgewiesen. Das Flurstück 368 ist der Sportplatz mit Weg am Flurstück 372. Diese werden Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes.

Auf den Flur-Nrn. 365/2 befindet sich ein Aussichtsturm, der im Zuge eines Ersatzneubaus zurückgebaut werden soll.

2.2 Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der Änderung bzw. der Erweiterung des Bebauungsplans „Am Pressecker Knock“ sind im Vorentwurf mit Datum vom 08.04.2022 farbig gekennzeichnet.

Es sind folgende Änderungen vorgesehen:

1. Das Sondergebiet zur Errichtung eines Altenheims auf den Flur-Nrn. 365/13; 365/63 und 365/64 wird zu zwei Sondergebieten, die der Erholung dienen, nach § 10 BauNVO umgewandelt. Die Baugrenzen werden angepasst. Nicht benötigte Flächen werden als öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Auf diesem Areal sollen Teilprojekte des Leader-Projektes „Natur Erlebnis WÄLDLA“ realisiert werden. Hier entstehen ein Aussichtsturm sowie ein Barfußpfad mit Niederseilkletterpfad. Sie sind zum einen als Wahrzeichen für den Markt Presseck und zum anderen als Besuchermagnet mit attraktiven Bewegungs- und Begegnungsangeboten gedacht. Sie sind in ein 11 Teilprojekte umfassendes und landkreisübergreifendes Projekt des Marktes Presseck in Kooperation mit dem Markt Marktrodach und der Stadt Wallenfels eingegliedert.
2. Das Maß der baulichen Nutzung des Teilgebietes, das vom Pflegedienst Daheim – Ambulante & teilstationäre Pflege genutzt wird, soll an die gegebene Bebauung angepasst werden. Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO bleibt erhalten.
3. Die bestehende Bebauung an der Knockstraße wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Die Wohnbebauung und die Schreinerei Biedermann als nicht störender Gewerbebetrieb sind in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO berücksichtigt. Des Weiteren werden der bestehende Sportplatz des TSV Presseck, das DFB-Kleinspielfeld und die geplante Eisstockbahn in das allgemeine Wohngebiet aufgenommen. Sie sind als Flächen für Sport und Spielanlagen ausgewiesen.
4. Das Areal für das Infozentrum des Leader-Projektes „Natur Erlebnis WÄLDLA“ wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO ausgewiesen. Hier entsteht der zentrale Anlaufpunkt der 11 Teilprojekte mit Infozentrum für das Leader-Projekt, öffentlichen WCs, einem Innenhof mit Grillplatz und Lagermöglichkeiten für den Unterhalt. Das Gebäude wird in Containerbauweise errichtet und der Innenhof mit Grillplatz erhält eine Überdachung.

2.3 Größe des Planungsgebietes

Die von den Änderungen betroffenen Flächen ergeben sich wie folgt:

- | | |
|--|---------|
| 1. Sondergebiete „Aussichtsturm“ & „Niederseilkletterpfad“ | 0,53 ha |
| 2. Wohn- & Verwaltungsgebäude des Pflegedienstes | 0,27 ha |
| 3. Wohnbebauung an der Knockstraße | 0,48 ha |

Die Gesamtflächen der Änderungen sind größer, da die öffentlichen Grünflächen auch im Geltungsbereich der Änderungen liegen.

2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die einzelnen Änderungen ergeben folgende Art und Maß der baulichen Nutzung:

1. Sondergebiet „Aussichtsturm“:
 - Die Grundfläche der baulichen Anlage wird auf den Wert von 150 m² festgelegt.
 - Die maximale Höhe von baulichen Anlagen beträgt 50,0 m über dem Niveau der Wegmitte auf der Flur-Nr. 374.
2. Sondergebiet „Niederseilkletterpfad“:
 - Die Grundfläche der baulichen Anlage wird auf einen Wert von 1100 m² festgelegt.
3. Allgemeines Wohngebiet „Pflegedienst“
 - Die Geschossigkeit im Teilgebiet wird auf III+D festgelegt.
 - Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4.
 - Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 1,2.
 - Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt.
 - Als Dachform wird ein Satteldach vorgeschrieben.
4. Allgemeines Wohngebiet an der Knockstraße
 - Die Geschossigkeit im Teilgebiet wird auf II+D festgelegt.
 - Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4.
 - Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 1,2.
 - Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt.
 - Als Dachform wird ein Satteldach vorgeschrieben.
5. Sondergebiet „Infozentrum“:
 - Die Grundfläche der baulichen Anlage wird auf einen Wert von 200 m² begrenzt.
 - Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt.

2.5 Bauweise / Baugrenzen

Die Baugrenzen werden in allen Teilbereichen neu festgesetzt. Sie sind im Bebauungsplan als solche dargestellt.

2.6 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist bereits durch die bestehende Bebauung im Änderungsbereich voll gegeben.

2.6.1 Wasserversorgung

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist nur für das Infozentrum herzustellen. Der Anschluss ist im Bereich der Knockstraße an die Versorgungsleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der „Pressecker Gruppe“ möglich.

2.6.2 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist bereits an die vorhandene kommunale Entwässerungsanlage Presseck angeschlossen. Der Markt Presseck betreibt die Kläranlage Presseck. Die Möglichkeit zum Anschluss des Infozentrums an die öffentliche Kanalisation ist im Bereich der Knockstraße gegeben.

2.7 Immissionsschutz

In Bezug auf den Immissionsschutz sind keine Festlegungen zu treffen.

2.8 Verkehr

Die Verkehrsführung im Planungsgebiet wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert.

Es werden nur Flächen mit besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche und Parkflächen ausgewiesen. Diese entstehen zusätzlich zur bestehenden Verkehrsführung.

2.9 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Pressecker Knock“ wie auch im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine Bau- oder Bodendenkmäler kartiert.

3 Grünordnung

Der § 8 BayNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieses Verfahrens nachfolgende Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten sind. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über ökologische Festsetzungen, die in den Bebauungsplan integriert werden.

3.1 Bestandsaufnahme

3.1.1 Lage im Raum

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturpark Frankenwald, einem Teil des Thüringer Schiefergebirges. Der Frankenwald ist ein walddreieiches Gebiet, dessen Bild die aufgeforsteten Fichten-Monokulturen prägen. Es liegen vor Allem gerodete Hochflächen, bewaldete Hänge und Wiesentäler im Frankenwald vor.

3.1.2 Geologie und Böden

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der gerodeten Hochflächen und beinhaltet einen Teil noch bewaldeten Gebiets. Es liegt auf dem Pressecker Knock, einer Anhöhe des Frankenwaldes mit einer Höhenlage zwischen 670 und 690 m NHN.

3.1.3 Gewässer

Im Süden des Planungsgebietes liegen die Quellen des Lautengrundbaches, der nach Süden fließt und bei Schlackenmühle in den Schlackenmühlbach mündet.

Im Norden entspringt der Köstenbach, ein Zufluss zur Wilden Rodach, der vor der Neumühle in Wallenfels in diese mündet.

Aufgestellt: Wallenfels, den 08.04.2022

Architekturbüro Kersten Schöttner