

1. Anlass der Planung und Planziel

Die Gemeinde Ahorntal beabsichtigt den Neubau eines Rathauses. Dieses soll in der Nähe der bereits bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen wie z.B. Kindertagesstätten, Schule, Feuerwehrhaus, Dorfladen, Apotheke etc. entstehen. Hierzu soll der Bebauungsplan „Hohbaumweg II“ dahin geändert werden, dass eine Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung) ausgewiesen wird.

Des Weiteren soll die Änderungsplanung als Anlass genommen werden, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hohbaumweg II“ in der Fassung vom 13.02.1997 zu aktualisieren. Hier sollen die textlichen Festsetzungen an die baulichen Entwicklungen der letzten Jahre angepasst werden. Die in den letzten Jahren erteilten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 BauGB sollen hier ebenfalls berücksichtigt werden. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes bleibt unverändert und wird nur im Bereich der auszuweisenden Gemeinbedarfsfläche angepasst.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung und die umweltrechtlichen Belange sind nicht berührt.

2. Beschreibung des Gebietes, Geltungsbereich

Das Baugebiet „Hohbaumweg II“ liegt im Ortsteil Kirchahorn, nordwestlich der Staatsstraße 2185, beginnend am nordöstlichen Ortseingang. Am bestehenden Geltungsbereich wird nichts geändert.

Die geplante Gemeinbedarfsfläche wird am Ortseingang vor der Einmündung des Sophienweges ausgewiesen. Der Geltungsbereich der Gemeinbedarfsfläche umfasst die Teilfläche der Fl.-Nr. 92/14 der Gemarkung Kirchahorn, die bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

Die Gemeinde Ahorntal befindet sich lt. Regionalplanung in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Der Regionalplan „Oberfranken Ost“ weist der Gemeinde Ahorntal eine Überwiegende Funktion im Bereich der Landwirtschaft zu.

Für den Bereich der Gemeinde Ahorntal liegt kein gültiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan vor.

4. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Art der baulichen Nutzung entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet **WA**

Die Nutzung wird von der Änderung nicht berührt. Lediglich im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird die Nutzung für die öffentliche Verwaltung festgelegt. Lt. § 4 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der Lage der Fläche am Ortsrand und im Randbereich des Wohngebietes wirkt der Rathausneubau nicht störend auf das restliche Wohngebiet. Die Erschließung erfolgt über die Einmündung des Sophienweges in die Staatsstraße 2185. Eine störende Wirkung durch Mitarbeiten- und Besucherverkehr ist somit nicht zu erwarten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das bestehende Maß der baulichen Nutzung soll nicht verändert werden. Lediglich im Bereich der Gemeinbedarfsflächen soll die Grundflächenzahl erhöht werden, um eine etwas dichtere Bebauung und genügend Stellplatzflächen zur Verfügung stellen zu können.

Die Baugrenzen wurden anhand der konkreten Planung des zukünftigen Rathauses festgelegt.

4.3 Gestaltung der Gebäude

Die gestalterischen Festsetzungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind freier gehalten, um hier auch moderne und repräsentative Architektur zu ermöglichen.

Die textlichen Änderungen, die den übrigen Geltungsbereich betreffen, spiegeln die bauliche Entwicklung der letzten Jahre wieder. So sollen modernere Bauweisen zulässig sein. Zur Entlastung der Verwaltung soll dadurch die Möglichkeit von Genehmigungsfreistellungsverfahren erweitert werden. Die genauen Festsetzungen werden an dieser Stelle nicht nochmal aufgeführt und sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

5. Erschließung

5.1 Straßen, Wege, Stellplätze

An der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes ändert sich nichts. Die geplante Gemeinbedarfsfläche wird über den Sophienweg erschlossen. Da sich Fläche direkt an der Staatsstraße 2185 liegt, wird der Mitarbeitenden- und Besuchsverkehr nicht durch das Wohngebiet geleitet.

5.2 Stromversorgung

Das Gebiet wird durch das Bayernwerk mit Strom versorgt.

5.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist im Planungsgebiet über die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Ahorntal durch gesichert.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung ist über die öffentliche Entwässerung der Gemeinde Ahorntal durch eine Kanalleitung in den Erschließungsstraßen des Baugebietes gesichert.

5.5 Abfallbeseitigung

Anfallende Abfälle werden durch den Landkreis Bayreuth abgefahren.

6. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ändert sich nicht. Die Fläche für den Gemeinbedarf, einschl. des angrenzenden Sophienweges, hat eine Größe von ca. 2.360 m².

7. Belange der Umwelt

Die Eingriffs-Ausgleichsregelung kommt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht zum Tragen, da der Eingriff bereits vor Änderung des Bebauungsplanes zulässig war. Eine Erhöhung der Grund- bzw. Geschossflächenzahl ist nicht vorgesehen, so dass keine zusätzliche Flächenversiegelung gegenüber der ursprünglichen Planung zugelassen ist. Lediglich die Erhöhung der Grundflächenzahl im Bereich der Gemeinbedarfsfläche kann eine zusätzliche Flächenversiegelung nach sich ziehen. Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert wird, entfällt allerdings generell die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Mensch, Landschaft, Kultur- und Sachgüter liegen keine umweltbezogene Informationen vor.

8. Kosten

Außer den Planungskosten für die Bauleitplanung fallen für Erschließung etc. keine weiteren Kosten an.

9. Realisierung der Planung

Planungsbeginn für den Rathausneubau wird im Sommer/Herbst 2021 sein. Die Umsetzung des Rathausneubaues wird voraussichtlich 2022 beginnen.

10. Rechtsgrundlagen, Literatur und Kartenmaterial

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 683)
- Regionalplan der Region 5 Oberfranken Ost vom 01.09.1987
- Planungshilfen für die Bauleitplanung der Obersten Baubehörde Bayern, Fassung 2018/19

aufgestellt: Dipl.-Ing. (FH)
Stefan Heidenreich
Bockmühle, 27.04.2021

geändert: 07.02.2022

Kommune:

Gemeinde Ahorntal
Kirchahorn 63
95491 Ahorntal

Kirchahorn, den 18.02.2022

Gemeinde Ahorntal
1. Bürgermeister

1. Bürgermeister, Florian Questel

Planverfasser:

Architekturbüro Heidenreich
Bockmühle 1
95473 Haag

Bockmühle, den 07.02.2022

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Heidenreich