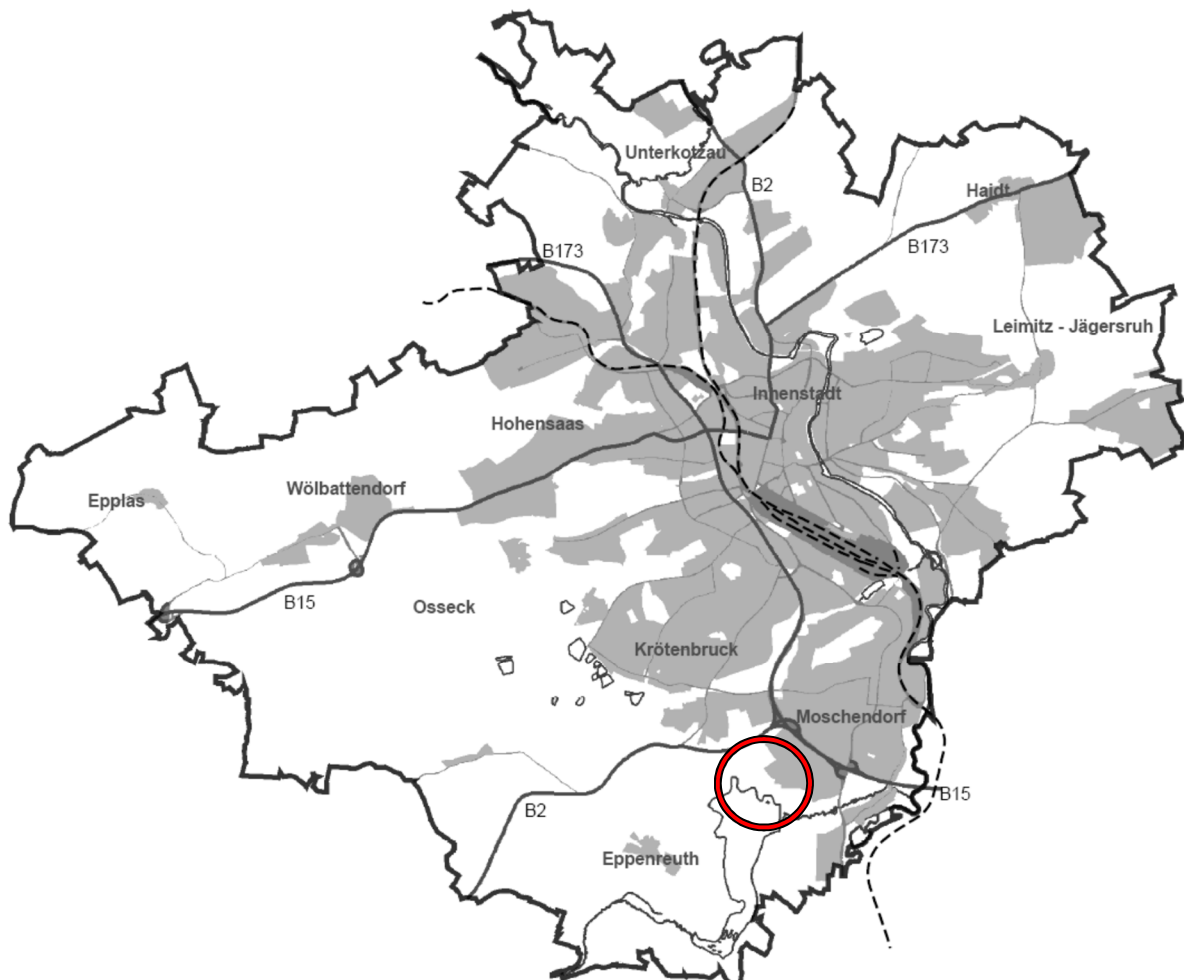


## Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Schule am TPZ“ der Stadt Hof

Entwurf zur Veröffentlichung

Entwurf vom 20.03.2024



**LILA**=Erläuterungen bzw. den Text konkretisieren

**xxxx**=ausfüllen / auswählen

## VERFAHRENSÜBERSICHT

### **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Am 04.03.2024 wurde vom Stadtrat der Stadt Hof der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schule am TPZ“ gefasst; der Beschluss wurde am 21.03.2024 in der Stadtausgabe der Frankenpost bekannt gemacht.

### **Beschluss zur Billigung und Veröffentlichung**

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am xxxxxxxx vom Stadtrat der Stadt Hof gebilligt und die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### **Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand xxxxx einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom xxxxx bis zum xxxxx im Internet veröffentlicht.

Dauer der Veröffentlichung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wurden durch Veröffentlichung in der Stadtausgabe der Frankenpost vom xxxxxx bekannt gemacht.

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom xxxxx von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand xxxxxx innerhalb der gesetzlichen Monatsfrist aufgefordert.

### **Satzungsbeschluss**

Mit Beschluss vom xxxxxxxx hat der Stadtrat der Stadt Hof die von der Verwaltung vorgelegte Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägungsergebnis zum o. g. Bauleitverfahren befürwortet und den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### **In Kraft treten**

Die Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am xxxxxx in der Stadtausgabe der Frankenpost bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt am Tage der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in Kraft.

## INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt:	Seite
<b>1. Anlass der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Gebietsbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1. Geltungsbereich .....	5
2.2. Lage, Fläche, Topographie .....	5
2.3. Örtliche Verhältnisse, bisherige Nutzung, angrenzende Nutzung .....	5
2.4. Baugrund und Bodenverhältnisse .....	5
<b>3. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
3.1. Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.2. Flächennutzungsplan .....	6
3.3. Bestehende Bebauungspläne .....	6
3.4. Darstellung angrenzender Flächen .....	6
<b>4. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung</b> .....	<b>6</b>
4.1. Allgemeines .....	6
4.2. städtebauliche Zielvorstellungen .....	7
4.3. städtebaulicher Entwurf.....	7
4.4. anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	7
<b>5. Erschließung</b> .....	<b>7</b>
5.1. Verkehrserschließung .....	7
5.1.1. Äußere Erschließung .....	7
5.1.2. Innere Erschließung .....	7
5.1.3. Ruhender Verkehr .....	7
5.1.4. ÖPNV .....	7
5.1.5. Fuß – und Radwegeverkehr .....	7
5.2. technische Erschließung .....	7
5.2.1. Trinkwasserversorgung .....	7
5.2.2. Entwässerung .....	7
5.2.3. Energieversorgung .....	7
<b>5.2.4. Gasversorgung</b> .....	<b>7</b>
5.2.5. Straßenbeleuchtung .....	7
<b>6. Natur- und Umweltschutz</b> .....	<b>8</b>
6.1. Grünplanung .....	8
6.2. Biotop .....	8
6.3. Artenschutz .....	8
<b>7. Altlasten</b> .....	<b>8</b>
<b>8. Immissionsschutz</b> .....	<b>8</b>
<b>9. Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise</b> .....	<b>8</b>
9.1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
9.1.1. Art der baulichen Nutzung .....	8
9.1.2. Maß der baulichen Nutzung .....	8
9.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	8
9.1.4. Verkehrsflächen .....	8
9.2. Grünordnerische Festsetzungen.....	8
9.2.1. Grünflächen .....	8
<b>9.3. Hinweise</b> .....	<b>8</b>
<b>10. Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>8</b>
<b>11. Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>9</b>

<b>12.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>9</b>
<b>13.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>10</b>

## **PRÄAMBEL**

### **Verfahrenswahl**

Für das Gebiet wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zur Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen aufgestellt. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da er weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festsetzt. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB kann somit abgesehen werden. Ebenso wird von der Umweltprüfung (§ 2 Absatz 4 BauGB) dem Umweltbericht (§ 2a), der Angabe der Arten der umweltbezogenen Informationen sowie der von der Zusammenfassenden Erklärung (§ 10 a Absatz 1 BauGB) abgesehen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten,
- die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 7 ha,
- es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

## **TEXT**

### **1. Anlass der Planung**

Auf einem städtischen Grundstück befinden sich derzeit ungenutzte Tennisplätze, welche einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Um der bestehenden Bildungseinrichtung Therapeutisch Pädagogisches Zentrum (TPZ) Entwicklungsflächen bereit zu stellen, soll der Bereich als eine solche Fläche für Bildungszwecke gesichert werden. Da sich der Bereich in räumlicher Nähe zum TPZ und im Eigentum der Stadt Hof befindet ist es der ideale Erweiterungsstandort, welchen es zu sichern gilt.

### **2. Gebietsbeschreibung**

#### **2.1. Geltungsbereich**

Im Bereich der Bauleitplanung ist folgendes Grundstück betroffen:  
Fl.Nr. 390/9.

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,3 ha und umfasst eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Schule, Berufsbildende Schule.

#### **2.2. Lage, Fläche, Topographie**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Moschendorf zwischen dem Therapeutisch Pädagogischem Zentrum (TPZ) der Lebenshilfe, dem Sportpark Untreusee sowie dem Hotel am Untreusee. Es handelt sich hierbei um eine Fläche ehemaliger Tennisplätze.

Die Fläche ist aufgrund der einstigen Nutzung als Tennisplatz ebenerdig und befindet sich niveauerhöht oberhalb der Wilhelm-Löhe-Straße.

#### **2.3. Örtliche Verhältnisse, bisherige Nutzung, angrenzende Nutzung**

Das Baufeld befindet sich im Umfeld offener Baustruktur. Es handelt sich hierbei um Funktionsbauten wie dem TPZ und dem Sportpark Untreusee. Weiterhin grenzt ein städtisches Waldgrundstück an. Dahinter liegt fußläufig angebunden das Hotel Untreusee. Westlich grenzt ein öffentlicher Parkplatz an.

#### **2.4. Baugrund und Bodenverhältnisse**

Die mittlere Tragfähigkeit des Bodens ist hoch bis sehr hoch, teils mittel.

Es handelt sich um guten Baugrund in ungestörtem und unverwittertem Zustand, mit wechselnd mächtigen Verwitterungszonen, oft mit Blöcken oder Festgestein, z. T. sind Setzungsunterschiede möglich.

Bei dem Baugrundtyp handelt es sich um harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1. Raumordnung und Landesplanung**

Die Planung, Änderung und Erweiterung dieses Gebietes entspricht sowohl einer geordneten Entwicklung, als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

##### Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

##### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

##### *8.3 Bildung*

##### *8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote*

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

##### Regionalplan Oberfranken-Ost

##### *2.2 Schulen für Behinderte*

Die schulvorbereitende Förderung soll um Angebote für Behinderte oder von Behinderung bedrohte Kinder im Oberzentrum Hof, [...] erweitert werden.

Die schulische Versorgung Lernbehinderter soll [...] im Oberzentren Hof, [...] gesichert werden. Die Schulen für geistig Behinderte im Oberzentrum Hof [...] sowie die Berufsschulen für Behinderte im Oberzentrum Hof, [...] sollen erhalten werden.

#### **3.2. Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hof, Stand Oktober 2022 alle Änderungen seit 31.10.1984 umfassend, stellt die zu überplanende Fläche als Teil eines Sondergebietes Sport dar.

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hof entwickelbar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2). Die Baufläche wird künftig als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

#### **3.3. Bestehende Bebauungspläne**

Die neu zu planende Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans „Tennisanlage“, rechtskräftig seit dem 21.01.1981. Sie liegt in einem Bereich ohne festgesetzte Nutzung. Im vorangegangenen Bebauungsplan „für das Gebiet zwischen dem Stelzenhof und dem Lindenbühl“ vom 17.01.1976 wurde in dem Bereich Wohnbebauung festgesetzt. Mit dem Aufheben der Wohnbebauung im Bebauungsplan „Tennisanlage“ 1981 wurde die Fläche bewusst von Bebauung freigehalten.

#### **3.4. Darstellung angrenzender Flächen**

Im Westen der Fläche befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Im Norden das Sondergebiet Therapeutisch-Pädagogisches Zentrum. Im Osten liegt das Sondergebiet Tennisanlage. Im Süden liegt eine Fläche für die Forstwirtschaft.

### **4. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung**

#### **4.1. Allgemeines**

Die städtischen Schülerzahlen sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Vor fünf Jahren betrug die Schülerzahl des TPZ noch 185 und ist bereits heute auf 230 angestiegen (Quelle: Lebenshilfe 2024). Gerade im Bereich von Kindern mit Einfach- oder Mehrfachbehinderung sind die Bildungseinrichtungen seit Jahren an ihren Belastungsgrenzen. Erweiterungsmöglichkeiten vorzuhalten ist daher unabdingbar. Die räumliche Nähe auf der Fläche der ungenutzten Tennisplätze entlang der Wilhelm-Löhe-

Straße macht die Fläche zu einem idealen Standort zur Schulerweiterung.

#### 4.2. städtebauliche Zielvorstellungen

Mit der Planung einer Gemeinbedarfsfläche wird eine Erweiterungsmöglichkeit für einen bestehenden Schulbau geschaffen und brachliegende Flächen können einer neuen Nutzung zugeführt werden. Kurze Wege zwischen den einzelnen Gebäuden können somit gewährt werden und unnötiges zusätzliches Verkehrsaufkommen für die Schulen vermieden werden. Innerstädtische ungenutzte Potentiale werden einer neuen Funktion zugeführt.

#### 4.3. städtebaulicher Entwurf

Der einfache Bebauungsplan ermöglicht eine kompakte Bauweise, wie sie meist den Zweckbauten einer Gemeinbedarfsfläche zweckdienlich ist. Wenige Festsetzungen gewähren eine bedarfsorientierte Entwicklung der Schulträger. Auf Grund der geringen Größe der Baufläche ist das Entwicklungspotential begrenzt. In der Umgebung der Sporthalle sowie des Therapeutisch pädagogischen Zentrums ergänzt die Fläche mit einem Neubau die Reihe der Gebäude für die soziale Infrastruktur.

#### 4.4. anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Fläche befindet sich in räumlicher Nähe zu der Bildungseinrichtung des Therapeutisch Pädagogischen Zentrums. Dies ermöglicht einem privaten Bildungsträger der Stadt, Räumlichkeiten für den Schulbedarf zu schaffen, soweit sie benötigt werden. Da das Grundstück im Eigentum der Stadt Hof ist, könnte an dieser Stelle gebaut werden, sobald die Notwendigkeit besteht. Andere Flächen werden daher nicht in Erwägung gezogen.

### 5. **Erschließung**

#### 5.1. Verkehrerschließung

##### 5.1.1. Äußere Erschließung

Das Gebiet ist über die Wilhelm-Löhe-Straße erschlossen.

##### 5.1.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

##### 5.1.3. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf Baugenehmigungsebene auf dem Grundstück nachzuweisen.

##### 5.1.4. ÖPNV

Haltestellen zum Stadtbus befinden sich in der Stelzenhofstraße sowie in der Schaumbergstraße.

##### 5.1.5. Fuß – und Radwegeverkehr

Fußwege sind entlang der Wilhelm-Löhe Straße angelegt.

#### 5.2. technische Erschließung

##### 5.2.1. Trinkwasserversorgung

Trinkwasserversorgung liegt in der Wilhelm-Löhe-Straße

##### 5.2.2. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über den Kanal in der Wilhelm-Löhe-Straße.

##### 5.2.3. Energieversorgung

Die Energieversorgung liegt in der Wilhelm-Löhe-Straße an.

##### 5.2.4. Gasversorgung

...

##### 5.2.5. Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist in der Wilhelm-Löhe-Straße sowie auf dem vorhandenen Parkplatz mit der Flurnummer 574/0 installiert.

## **6. Natur- und Umweltschutz**

### **6.1. Grünplanung**

Die Grünplanung ist auf Quartiersebene im Rahmen eines Einzelbauvorhabens nachzuweisen. Die Versiegelung von Flächen außerhalb von Gebäuden ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

### **6.2. Biotope**

Im Geltungsbereich befinden sich keine kartierten Biotope vorhanden. Die Fläche ist auf Grund der ehemaligen Nutzung als Tennisplatz zu 100 Prozent versiegelt und ohne Durchgrünung bzw. Bepflanzung.

### **6.3. Artenschutz**

Auf Grund der ehemaligen Nutzung des Tennisplatzes sind keine Artenschutzrechtlichen Vorkehrungen zu treffen.

## **7. Altlasten**

Altlasten sind nicht bekannt.

## **8. Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen sind nicht notwendig.

## **9. Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

### **9.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **9.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet soll zu einer Fläche für Gemeinbedarf entwickelt werden, mit der Zweckbestimmung Schule, Berufsbildende Schule.

#### **9.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Als maximale Gebäudeoberkante wird eine maximale Gebäudehöhe 12 Meter über 515 NHN festgesetzt.

#### **9.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise wird nicht festgesetzt.

#### **9.1.4. Verkehrsflächen**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen unterscheidet in Straßenverkehrsflächen, wobei die Aufteilung dieser Verkehrsfläche (Teileinrichtungen) nicht Gegenstand der Festsetzung ist, und in Fuß- und Radwege eingeteilt werden.

Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch Teileinrichtungen wie Gehwege, Mehrzweckstreifen, Grünstreifen u.a. befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

### **9.2. Grünordnerische Festsetzungen**

#### **9.2.1. Grünflächen**

Grünordnerische Festsetzungen werden nicht vorgenommen und sind auf Genehmigungsebene zu prüfen und festzulegen.

### **9.3. Hinweise**

...

## **10. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan wird unwesentliche Auswirkungen auf das Quartier haben. Die derzeit brachliegende Fläche wird wieder einer Nutzung zugeführt, welche in dem Umfeld nicht zu



Konflikten führen wird, da die Nutzung die bestehenden Nutzungen ergänzt. Der Standort des Therapeutisch Pädagogischen Zentrums wird langfristig gesichert, da Erweiterungsmöglichkeiten vorgehalten werden.

## 11. **Kosten und Finanzierung**

Die Planung ist eine Angebotsplanung. Eine zukünftige Umsetzung der Maßnahme wird nicht durch die Stadt Hof stattfinden. Die Kosten werden demnach nicht durch die Stadt getragen. Die Fläche ist vollständig erschlossen.

## 12. **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 8. November 2022 (GVBl. S. 650) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG) vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598, 656, BayRS 2129-5-1-U), das durch Art. 9a des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist

Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist

Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Mai 2022 (GVBl. S. 224) geändert worden ist

Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern (Bay-BodSchVwV), Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, des Innern, für Ernährung, Landwirtschaft und

Forsten und für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit vom 11. Juli 2000  
Nr. 8772.6-1999/3, ber. AllMBI S. 534

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz  
(Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr.  
26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT  
08.06.2017 B5)

### **13. Anlagen**

Hof, 20.03.2024  
Fachbereich Stadtplanung

Mühlbauer  
Bauberrätin