

**Stadt Betzenstein  
Landkreis Bayreuth**



**Deckblatt Nr. 1 zum  
Bebauungsplan  
„Hohenreuth“**

**Begründung**

**Entwurf: 14.08.2025**

Betzenstein, den .....

.....  
Claus Meyer (Erster Bürgermeister)

Verfasser:

Ursula Barth  
Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin  
Ohrenbach 24  
91275 Auerbach

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'U. Barth', is written over a horizontal line.

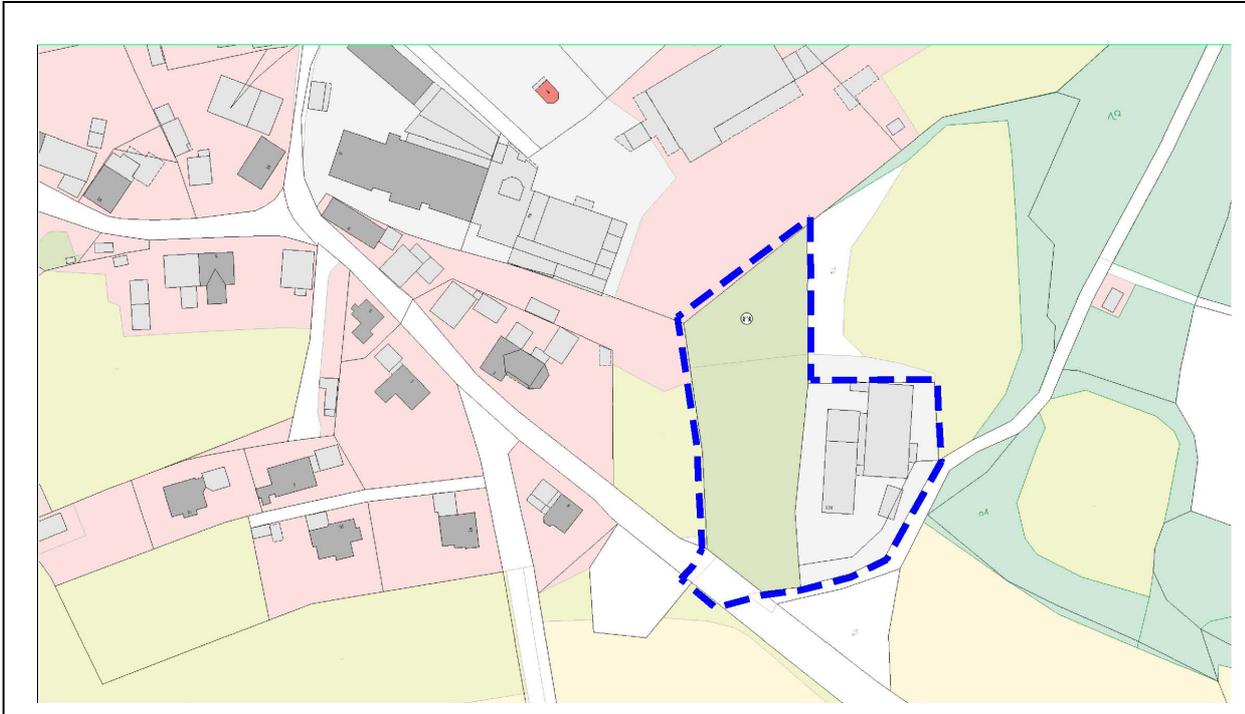
.....  
Unterschrift Verfasser

## Begründung

1	Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung	Seite 3
2	Geltungsbereich und Beschreibung des Planungsgebietes	Seite 5
3	Vorgaben übergeordneter Planung	Seite 5
4	Örtliche Gegebenheiten und Städtebauliches Konzept	Seite 6
5	Verfahrenswahl und Verfahrensablauf	Seite 8
6	Rechtliche Vorgaben	Seite 8

# 1 Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung

## Übersichtslageplan



Die Stadt Betzenstein beabsichtigt die Abänderung des bestehenden Bebauungsplanes „Hohenreuth“ (gültige Fassung vom 05.12.2001) auf den Grundstücken Flurnummern 97, 97/1 sowie 98/1, Gemarkung Spies, Stadt Betzenstein.

Der Umgriff des Bebauungsplans soll reduziert werden einschließlich Änderung der Erschließung. Auf der Flurnummer 97 sollen die Voraussetzungen für den Neubau einer Indoor-Spielhalle geschaffen werden.

Laut gültigem Bebauungsplan ist auf dem Flurstück 97 ein Mischgebiet mit zulässiger Bebauung E+D, also mit einem Geschoss mit ausbaufähigem Dachgeschoss, zulässig. Das Grundstück wird durch die Erschließungsstraße geteilt.

Dies steht der nun geplanten Nutzung des Flurstücks entgegen. Es soll eine eingeschossige Indoor-Spielhalle für das benachbarte Hotel entstehen, die Erschließungsstraße würde dem störend entgegenstehen.

Die gewerbliche Bebauung auf dem benachbarten Flurstück 98/1 wurde bereits realisiert, die Festsetzungen der Nutzungsschablone bleiben für dieses Grundstück unverändert.

Für die Teilfläche der Flurnummer 98, die im Bebauungsplan ebenfalls integriert war, wurde von dem Vorhaben einer Bebauung abgerückt, so dass diese Fläche zukünftig nicht mehr Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sein soll und somit auch die aufwendige interne Erschließung des Planungsumgriffs entfallen kann.

Ebenso wird das Flurstück 76 aus dem Umgriff des Bebauungsplans ausgeklammert, da auch hier keine Bebauung geplant ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend reduziert.

Das Flurstück 97 befindet sich im Besitz des direkt angrenzenden Hotelkomplexes, der insbesondere Urlaubsangebote für Familien bietet.

Die neue Indoor-Spielhalle soll das Freizeitangebot für die Familien-Urlauber ergänzen.

Die Haupterschließung des Flurstücks 97 soll zukünftig über das angrenzende Hotelgelände erfolgen.

Für Feuerwehr u.a. ist eine Zufahrt von der Südseite, über den bestehende Flurweg, geplant. Diese Zufahrt soll als Mindestbefestigung eine Schotterdecke erhalten.

Verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplans „Hohenreuth“ für den Planungsbereich stehen dieser Weiterentwicklung des Geländes aktuell jedoch leider entgegen.

Das Entfallen der internen Erschließungsstraße ist eine wichtige Voraussetzung, um das Grundstück für den geplanten Baukörper sinnvoll nutzen zu können.

Die Halle ist eingeschossig (und damit nicht E+D wie aktuell im Bebauungsplan für das Grundstück ausgewiesen). Eine zulässige Wandhöhe von bis zu 7,30 m sowie Firsthöhe von 9,30 m ist erforderlich, um das geplante Spielangebot angemessen unterbringen zu können.

Das Landesentwicklungsprogramm folgt bzgl. der Siedlungsstruktur dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Mit dieser Tektur des Bebauungsplans „Hohenreuth“ werden die Voraussetzungen für die sinnvolle Weiterentwicklung des in Spies in direkter Benachbarung zum Planungsumgriff bestehenden Familienhotels geschaffen. Vorhandene Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen können mitgenutzt werden. Das Gebiet befindet sich im Innenbereich.

## 2 Geltungsbereich und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet des Deckblatts umfasst ca. 5.640 m<sup>2</sup>.

Betroffen ist die Flurstücksnummer 97, 97/1 und 98/1, Gemarkung Spies, Stadt Betzenstein.

Das Planungsgebiet fällt von Süden nach Norden in gemäßigter Hanglage ab.

Der Planungsumgriff befindet sich nördlich der Kreisstraße BT30. Im Norden des Planungsgebietes schließt das Gelände eines Familienhotels an, im Westen eine Grünfläche mit artenreichem Grünland und Gehölzstrukturen, im Osten landwirtschaftliche Flur.

## 3 Vorgaben übergeordneter Planung

### Flächennutzungsplan /Landschaftsplan



Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Betzenstein stellt im Geltungsbereich der Tektur zum Bebauungsplan „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft / Wiese“ dar.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Tektur zum Bebauungsplan wird als „Mischgebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und bleibt damit gleichbleibend zum Stand des ursprünglichen Bebauungsplans mit gültiger Fassung vom 05.12.2001.

Die erforderliche Tektur des Flächennutzungsplans erfolgt im Nachgang bei der nächsten Überarbeitung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans der Stadt Betzenstein.

## 4 Örtliche Gegebenheiten und Städtebauliches Konzept

Der bestehende Bebauungsplan „Hohenreuth“ in Spies aus dem Jahr 2001 entspricht nicht mehr dem aktuellen dortigen Bedarf.

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Spies.

Der Planungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.640 m<sup>2</sup>.

Im Umgriff des Geländes befindet sich nördlich die vorhandene Bebauung eines Hotelkomplexes einschl. landwirtschaftlicher Gebäude, die z.T. bereits das hier geplante Maß und die Art der baulichen Nutzung abbildet.

### **Baulich-räumliches Konzept**

Die neu geplante Bebauung stellt eine Ergänzung des Freizeitangebots für das bestehende Hotel dar.

Die geplante Bebauung mit einem Vollgeschoss bei einer zulässigen Wandhöhe von 7,30 m und zulässiger Firsthöhe von 9,30 m ist hier als gut verträglich zu werten, insbesondere auch weil die vorhandene Hanglage des natürlichen Geländes zu einer guten Einbindung des Gebäudekörpers beiträgt.

### **Nutzungskonzept**

Es soll ein hallenartiger Gebäudekörper für die Nutzung als Indoor-Sporthalle entstehen.

### **Verkehrskonzept**

Die Erschließung des Flurstücks 97 erfolgt über das nördlich angrenzende Flurstück 75 und damit dem Gelände eines Hotels, das auf Flurnr. 97 eine Indoor-Sporthalle realisieren will.

Für die Feuerwehr u.a. ist ein Erschließungsweg von Süden, über den dort bestehenden Flurweg, vorgesehen. Flurnummer 98/1 ist bereits über diesen Flurweg erschlossen.

## Festsetzungen durch Text

Die textlichen Festsetzungen im Änderungsbereich werden mit den folgenden Punkten ergänzt bzw. ersetzt.

Im Übrigen behalten die bisherigen Festsetzungen des B-Plans auch für den Geltungsbereich dieser Änderung unverändert Gültigkeit:

### **Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet des Deckblatts umfasst die Flurnummern 97, 97/1 und 98/1 der Gemarkung Spies, Stadt Betzenstein.

Es gilt die ausgearbeitete Zeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 28.07.2025, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen die Tektur des Bebauungsplans bildet.

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend den geänderten Bedürfnissen der Grundstückseigentümer reduziert.*

### **Maß der baulichen Nutzung**

Es gelten folgende Höchstwerte im Mischgebiet (MI)

---

GRZ (Grundflächenzahl):	0,4
GFZ (Geschossflächenzahl):	1,0

Nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 BauNVO gilt:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### **Baugestaltung**

Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):

Mischgebiet 1 / gewerbliche Nutzung:

Max. Wandhöhe 7,30 m gemessen vom Rohfußboden EG bis OK fertige Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe beträgt 9,30 m,

gemessen vom Rohfußboden EG bis OK fertige Dachhaut.

*So wird der Bau einer eingeschossigen, höheren Halle für die Nutzung als Indoor-Spielhalle ermöglicht.*

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO): Ein Übertreten der Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

Stellplätze und Nebenanlagen wie Unterstellräume und Mülleinhausungen sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

### **Umgang mit Oberflächenwasser**

Die anfallenden Niederschlagswässer von neu zu errichtenden Gebäuden sind auf dem privaten Grundstück zunächst in einem entsprechenden Retentionsraum (z.B. Zisterne, Rigole, Sickermulde) zurückzuhalten und so weit als möglich zu versickern. Sie können als Brauchwasser genutzt werden. Die Anlagen sind im Bauantrag darzustellen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal ist nicht gestattet.

Nach § 3 Absatz 3 NWFreiV sind die Regeln der Technik bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen zu beachten (DWA-M 153, DWA-A 138, Merkblätter des LfU).

Es wird darauf verwiesen, dass für die Ableitung, bzw. Versickerung von Oberflächenwasser die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), bzw. in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten sind.

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Offene Stellplätze auf dem Grundstück sind so anzulegen, dass der Niederschlag versickern kann.

## 5 Verfahrenswahl und Verfahrensablauf

Die Änderung erfolgt nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dieser dient der "Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung".

Die weitere Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Größe der Umgriffsfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 sind Flächen unter 20.000 m<sup>2</sup> vom naturschutzrechtlichen Ausgleich freigestellt. Ebenso entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren abgewickelt.

Aufstellungsbeschluss:

Reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit:  
Reguläre Beteiligung der Behörden:

Behandlung der Stellungnahmen:

Satzungsbeschluss der Gemeinde:

## 6 Rechtliche Vorgaben

Die (zum Satzungsbeschluss) gültigen Fassungen der Rechtsgrundlagen sind:

- Baugesetzbuch BauGB vom 23.06.1960 mit Änderung vom 20.10.2015
- Baunutzungsverordnung BauNVO vom 26.06.1962 mit Änderung vom 11.06.2013
- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG vom 01.03.2010 mit Änderung vom 11.02.2017
- Bayerische Bauordnung BayBO vom 01.07.2013, mit Änderung vom 01.02.2021

### Pläne:

- Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Hohenreuth“ einschl. seiner planerischen und textlichen Festsetzungen, M 1:1000

Aufgestellt: 14.08.2025

Ursula Barth, Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin