
Gemeinde Speichersdorf



Bebauungsplan Nr. 53
„Haidenaab Am Mühlgraben“

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf vom 21.02.2022 (nach BauGB § 9 Abs. 8)

Inhaltsverzeichnis

0	Einleitung.....	4
0.1	Verfahrensgang	4
1	Erfordernis der Planaufstellung.....	5
1.1	Veranlassung und Planziel.....	5
1.2	Geltungsbereich.....	5
2	Grundlagen.....	6
2.1	vorhandene Bauleitplanung	6
2.1.1	Flächennutzungsplan.....	6
2.1.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
2.2	Bestand im räumlichen Geltungsbereich.....	6
2.2.1	Naturräumliche Gegebenheiten	6
2.2.2	Baubestand	6
2.2.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Bestand im angrenzenden Bereich	6
2.3.1	Bahnstrecke Nürnberg Hbf. - Schirnding.....	6
2.3.1.1	erhöhte Zugzahlen nach Prognose 2030	6
2.3.1.2	Elektrifizierung.....	7
2.3.1.3	Schallschutzmaßnahmen.....	7
2.3.1.4	Beeinträchtigungen durch Bauausführung der Elektrifizierung.....	7
2.3.1.5	Zugang und Sicherheitsabstände	7
2.3.1.6	Schutz von Bahnanlagen etc.	8
2.3.1.7	Entwässerungsanlagen und Bepflanzungen	8
2.3.1.8	Störung durch Beleuchtung	8
2.3.1.9	Kreuzungs- und Gestattungsanträge	8
2.3.1.10	Hinweise für Bauten nahe der Bahn	8
2.3.1.11	ergänzende Vorschriften und Richtlinien.....	9
2.3.2	Halle östlich des Plangebietes auf FI-Nr. 120.....	10
3	Planinhalt mit Abwägung.....	10
3.1	Erschließung und Verkehr.....	10
3.1.1	Straßenverkehr.....	10
3.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	10
3.1.3	Ver- u. Entsorgungseinrichtungen.....	10
3.1.3.1	Wasserversorgung.....	10
3.1.3.2	Schmutzwasser	11
3.1.3.3	Regenwasser.....	11
3.1.3.4	Allgemeine Wasserrechtliche Hinweise.....	11
3.1.3.5	Elektrische Versorgung.....	11
3.2	Bauliche und sonstige Nutzungen.....	12
3.2.1	Bauliche Nutzung.....	12
3.2.2	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	12
3.2.3	Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Schallschutzmaßnahmen.....	12
3.3	Freiflächen und Grünordnung	12
3.3.1	Grünordnung	12
3.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	12
3.4.1	Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	12
3.5	Umwelt und Gesundheit.....	13
3.5.1	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	13
3.6	Flächenermittlung	13
3.6.1	Flächenzusammenstellung	13

4	Rechtsgrundlagen.....	14
5	Anlagen	14
6	Verfasser	14

0 Einleitung

Die Gemeinde Speichersdorf liegt am Ostrand des Landkreises Bayreuth sowie im südlichen Teil der Planungsregion Oberfranken-Ost; sie grenzt unmittelbar an die Planungsregion Oberpfalz Nord an.

Infolge der zentralen Lage sowie zahlreicher öffentlicher Einrichtungen (Schule, Banken, Kindergärten, Bahnhof, usw.) und einer guten Infrastruktur hat das Kleinzentrum „Gemeinde Speichersdorf“ in der Region zudem eine wichtige zentrale Versorgungsfunktion (Einzugsgebiet bis zu 9.000 Einwohner).

0.1 Verfahrensgang

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.02.2021 vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Haidenaab Am Mühlgraben" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2021 hat in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2021 hat in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Speichersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Speichersdorf ist bestrebt, den Bedarf an attraktiven, kostengünstigen Bauflächen vor Ort zu decken und einer Abwanderung sowie der demographischen Entwicklung durch die Ansiedlung junger Familien entgegenzuwirken.

Die Ausweisung eines neuen Baugebietes wurde nötig, nachdem die Grundstücksbesitzer freier Bauflächen im Gemeindegebiet bei mehrfacher Nachfrage mitgeteilt haben, dass kurz- und mittelfristig die Bauplätze nicht zum Verkauf stehen.

Dass ein Bedarf an Bauplätzen im Gemeindegebiet Speichersdorf vorhanden ist, wurde durch die Tatsache bestätigt, dass sich bereits Interessenten für Bauplätze im Planbereich vormerken haben lassen.

Der Gemeinderat wünscht die Ausweisung einer angemessenen Anzahl verfügbarer Bauplätze damit die Abwanderung junger Familien in andere Gemeinden vermieden werden kann.

Ziel des anstehenden Verfahrens ist es deshalb, diese Nachfrage nach Bauflächen durch Ausweisung des Baugebiets „Am Mühlgraben“ als Wohngebiet abzudecken.

Der Gemeinde Speichersdorf ist auch daran gelegen, sparsam bei der Inanspruchnahme von Grund und Boden zu sein. Hierzu ist auch eine abschnittsweise Umsetzung des Plangebietes „Am Mühlgraben“ vorgesehen.

Nachdem die Gemeinde Speichersdorf auf Grund der oben aufgeführten Punkte auf die Ausweisung von attraktiver Baufläche nicht verzichten kann, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes sinnvoll und notwendig.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es Ziel, den Grundgedanken des „schlanken Bebauungsplanes“ umzusetzen.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Haidenaab.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Planentwurf vom 22.03.2021 dargestellt. Sie umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Haidenaab: 122, 122/1, 138 TF, 14 TF und 13 TF.

2 Grundlagen

2.1 vorhandene Bauleitplanung

2.1.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist als „Wohnfläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

2.1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2.2 Bestand im räumlichen Geltungsbereich

2.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet mit ländlich-dörflichen Charakter nördlich des Ortskerns von Haidenaab. Nördlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Westlich verläuft die Bahnstrecke Nürnberg Hbf. - Schirnding. Östlich liegt die Verbindungsstraße nach Immenreuth.

Das Gelände fällt von West nach Ost in den Talraum der Haidenaab. Ebenso fällt das Gelände im westlichen Bereich von Süd nach Nord.

2.2.2 Baubestand

Im Plangebiet befindet sich kein Baubestand.

2.2.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich derzeit in Besitz und Eigentum von Privatpersonen und der Gemeinde Speichersdorf.

2.3 Bestand im angrenzenden Bereich

2.3.1 Bahnstrecke Nürnberg Hbf. - Schirnding

Westlich des Planungsgebietes verläuft die Bahnstrecke 5903. Hierzu wurden von der Deutschen Bahn AG DB Immobilien mit Schreiben vom 07.05.2021 folgende Anmerkungen aufgeführt:

2.3.1.1 erhöhte Zugzahlen nach Prognose 2030

Auf der angrenzenden Bahnstrecke 5903 Nürnberg Hbf. - Schirnding erfolgen derzeit Planungen für das Projekt ABS 14, Elektrifizierung Nürnberg - Marktredwitz. Das Projekt ist als Bedarfsplanprojekt im Bundesverkehrswegeplan des BMVI im vordringlichen Bedarf eingeordnet. Der Vorplanung wurden die perspektivisch erhöhten Zugzahlen der Verkehrsprognose des Bundes 2030 zugrunde gelegt. Derzeit erfolgt der Abschluss der technischen Vorplanung, Leistungsphase 2.

Es muss mit erhöhten Zugzahlen und entsprechenden Auswirkungen infolge der Verkehrsprognose des Bundes 2030 und weiterer verkehrlicher Anpassungen gerechnet werden. Aus den Beeinträchtigungen infolge veränderter Betriebsführung und erhöhten Zugzahlen entsteht kein Anspruch auf Entschädigung.

2.3.1.2 Elektrifizierung

Im Rahmen der Elektrifizierung erfolgt die Errichtung der Oberleitungsanlage mit Nennspannung 15 kV 16,7 Hz. Die Oberleitungsmaste können je nach Ausführung eine Höhe von bis ca. 12 m im zukünftigen Ausbau der Infrastruktur erreichen. Die Oberleitungsanlage hinterlässt eine bautechnisch bedingte Beeinträchtigung der Sicht. In der Vorplanung sind auf DB AG eigenen Grund und Boden entlang des Gleises Maststandorte vorgesehen. In diesem Zusammenhang werden Tiefbauarbeiten für die Mastgründungen sowie ggf. weiterer Kabeltiefbau erforderlich. Infolge der Oberleitungsanlage und des Bahnbetriebes kommt es zum Auftreten von elektrostatischen und elektromagnetischen Felder. Durch diese möglichen Beeinträchtigungen infolge der zur Gleislage engen Bebauung entsteht für den Bauherren kein Anspruch auf Entschädigung.

2.3.1.3 Schallschutzmaßnahmen

Gemäß schalltechnischer Untersuchung im Rahmen der Vorplanung des Projektes wurden in diesem Bereich der Bahnstrecke schallschutztechnische Maßnahmen für die bestehende Bebauung - nicht das Neubaugebiet „Am Mühlgraben“ vorgesehen. Die 3,0m hohe Schallschutzwand geht in diesem Bereich von Süden kommend und endet bei km 97,865, also ca. in der Mitte des neuen Wohngebietes. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen für das neue Baugebiet aktiver oder passiver Art sind durch den Bauherrn selbst auf eigene Kosten vorzunehmen. Aus Sicht des Elektrifizierungsprojektes besteht kein Anspruch auf Schallschutz. Der Bauherr hat mögliche verkehrliche Erschütterungen ggf. in seiner Planung zu berücksichtigen. Eine Veränderung der verkehrlichen Entwicklung begründet keinen Anspruch auf Entschädigung.

2.3.1.4 Beeinträchtigungen durch Bauausführung der Elektrifizierung

Die Bauausführung der Elektrifizierung verursacht durch KFZ- Fahrzeugbewegungen, Materialtransporte, Kran- und Baumaschineneinsatz, Schienenfahrzeugverkehr etc. Schallemissionen und baubedingte Erschütterungen. Den landwirtschaftlichen Nutzweg wollen wir als Zufahrt zur Errichtung der Oberleitungsmaste und der Schallschutzwand nutzen. Durch Beeinträchtigungen aus diesen Umständen heraus entsteht für den Bauherren kein Anspruch auf Entschädigung.

2.3.1.5 Zugang und Sicherheitsabstände

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Der Abstand von 3,50m zur Gleisachse darf keinesfalls, auch nicht durch geringfügige Überstände, eingeschränkt werden.

Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und

das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

2.3.1.6 Schutz von Bahnanlagen etc.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

2.3.1.7 Entwässerungsanlagen und Bepflanzungen

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Von einer Bepflanzung des Baugrundstücks zur Bahnseite hin darf keine Gefahr ausgehen (u.a. bei Windbruch), sowie keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse verwendet werden. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Im Grenzbereich darf keine schnell wachsende Vegetation mit ausladenden Kronen angepflanzt werden, die auf das Bahngelände reichen und die Sicherheit des Bahnbetriebsgeländes oder der Oberleitungsanlage beeinträchtigen könnten. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

2.3.1.8 Störung durch Beleuchtung

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

2.3.1.9 Kreuzungs- und Gestattungsanträge

Werden, bedingt durch die Ausweisung neue Baugebiete und Bauanlagen, Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Team Leitungskreuzungen, Barthstraße 12, 80339 München, einzureichen. Sie können diese auch per Online-Portal (http://www.deutschebahn.com/de/geschaeft/immobilien/Verlegung_von_Leitungen.html) oder per Mail (DB.Immobilien.Sued.Leitungskreuzungen@deutschebahn.com) einreichen.

2.3.1.10 Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegen dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus

dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten/ Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Deutschen Bahn (3,30 m lichter Raum von Gleisachse) der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TUV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Sollte sich ein Kraneinsatz in der Nähe von Bahnanlagen ergeben, wobei planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes überschwenkt werden oder könnten, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, welche - wenn die Bahnanlagen nicht mit Last überschwenkt werden - mind. 2 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Wenn das Überschwenken der Bahnanlagen mit Last nicht vermeidbar ist, muss der Antrag zur Kranaufstellung rechtzeitig gemäß Ril 406 vor dem Kranaufstellungstermin bei der DB Netz AG eingehen. Generell ist ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken. Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/ Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Vor Durchführung von Maßnahmen im unmittelbaren Bereich von Bahnanlagen / an der Grundstücksgrenze ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.

2.3.1.11 ergänzende Vorschriften und Richtlinien

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst

den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Diese können erworben werden bei:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik
Kriegsstraße 136,
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986
E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com
Online Bestellung: www.dbportal.db.de\dibs

2.3.2 Halle östlich des Plangebietes auf FI-Nr. 120

Östlich des Planungsgebietes befindet sich auf dem Grundstück Flurnummer 120 eine landwirtschaftliche Halle welche zur Zwischenlagerung von Heu genutzt wird. Von den hiervon ausgehenden Emissionen aus An- und Abfahrt, Be- und Entladen wird keine Überschreitung der Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet erwartet.

3 Planinhalt mit Abwägung

3.1 Erschließung und Verkehr

3.1.1 Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der bestehenden Verbindungsstraße nach Immenreuth.

Entlang der Bahnlinie ist die Anbindung des südlich bereits vorhandenen Wartungsweges an den im nördlich vom Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Nutzweg vorgesehen.

Bei der Umsetzung wird soweit möglich die DIN 18040-3 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen berücksichtigt.

3.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Speichersdorf ist mittels Regionalbahnverkehr an den „Verkehrsverbund Großraum Nürnberg“ und über den ÖPNV verkehrlich hervorragend erschlossen. Nahe des Plangebietes liegt der Haltepunkt Haidenaab-Göppmannsbühl der Bahnlinie Nürnberg Hbf. - Schirmding.

3.1.3 Ver- u. Entsorgungseinrichtungen

3.1.3.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Nördlich an das Plangebiet grenzt das vorgeschlagene Wasserschutzgebiet für die Brunnen I-III an. Derzeit läuft das Verfahren zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes. In diesem Rahmen wird auch das Wasserrecht zur Grundwasserentnahme beantragt.

3.1.3.2 Schmutzwasser

Der Anschluss an das bestehende Schmutzwasserkanalsystem erfolgt im sog. Trennsystem. Die Ableitung erfolgt zur Kläranlage Kernath. Die wasserrechtliche Erlaubnis hierfür endet am 31.12.2034. Vor Ausführung wird eine Kamerabefahrung mit Zustandsbewertung der bestehenden Kanäle durchgeführt.

3.1.3.3 Regenwasser

Zur Regenwassernutzung ist eine Regenwasserzisterne oder ein Teich mit einem Fassungsvermögen von mind. 3,0 cbm je Baugrundstück zu errichten. Das überschüssige Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ein Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal ist nur zulässig, wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers nach den Umständen des Einzelfalles nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Die Ableitung des öffentlichen Regenwasserkanals erfolgt in die östlich gelegene Haidenaab. Ein Bodengutachten wird im Rahmen der Ausschreibung erstellt. Hier erfolgt unter anderem auch die Prüfung der Versickerung bzw. Regenwasserbehandlung.

Die Einleitung von Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht gestattet, eine geordnete Versickerung hat hier auf dem Grundstück zu erfolgen.

3.1.3.4 Allgemeine wasserrechtliche Hinweise

Folgende Punkte sind generell zu beachten:

- Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGVV) oder in Oberflächengewässer (TREN OG) müssen beachtet werden.
- Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen.
- Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen sind über das Formblatt „Anzeige der Lagerung wassergefährdender Stoffe“ (siehe <https://www.landkreis-bayreuth.de/buerger-service/online-dienste-und-formulare/wasserrecht/>) anzuzeigen.
- Ölheizungen mit mehr als 1.000 Liter Heizöllagerung sind vor Inbetriebnahme von einem AWSV Sachverständigen prüfen zu lassen.

Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer vorübergehend gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine vorübergehende Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Kommune als Unterhaltsverpflichtetem ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten. Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

3.1.3.5 Elektrische Versorgung

Für die elektrische Versorgung ist die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür wird eine Teilfläche im Bereich „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ bei der Pumpstation ausgewiesen.

3.2 Bauliche und sonstige Nutzungen

3.2.1 Bauliche Nutzung

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ zulässig für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen.

Bei der Aufstellung der Festsetzungen wurde beabsichtigt, das städtebauliche Konzept durch möglichst wenige, aber eindeutige Festsetzungen zu sichern. Der Einfluss auf die Gestaltung der Einzelgebäude wurde gering gehalten, um den individuellen Gestaltungswillen der Bauherren und Planfertiger einen möglichst großen Spielraum zu gewähren.

3.2.2 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Westlich der vorhandenen angrenzenden Pumpstation wird für diese eine Erweiterungsfläche im Plangebiet berücksichtigt.

3.2.3 Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Schallschutzmaßnahmen

Westlich des Planungsgebietes verläuft die Bahnstrecke 5903. Bedingt durch den Eisenbahnbetrieb ist von spezifischen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) auszugehen. Weitere Hinweise hierzu unter Pkt. 2.3.1.

Empfehlung: Wenn möglich sollten die Fenster schutzbedürftiger Schlafräume u. Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite platziert werden. Ist dies nicht durchgängig möglich, können alternativ hierzu auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

3.3 Freiflächen und Grünordnung

3.3.1 Grünordnung

Auf die Durchgrünung des Plangebiets wird Wert gelegt: Zur Ergänzung der außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Gebüschstreifen im Westen und Nordwesten werden am Übergang zur freien Landschaft im Norden und Osten Heckenpflanzungen festgesetzt.

Zusätzlich sind Baumpflanzungen in den Wendehämmern sowie in den einzelnen Parzellen vorgesehen.

3.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.4.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist im Umweltbericht unter Pkt. 3.3 dargelegt.

3.5 Umwelt und Gesundheit

3.5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Schwellenwerte für die gesetzlich vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) werden nach derzeitigem Wissensstand nicht überschritten.

Eine weitergehende Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

3.6 Flächenermittlung

3.6.1 Flächenzusammenstellung

Nutzung		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	16.712 qm
öffentliche Verkehrsflächen	ca.	2.851 qm
Landwirtschaftliche Nutzwege (Wartungswege)	ca.	982 qm
Straßenbegleitgrün	ca.	79 qm
Grünflächen	ca.	25 qm
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca.	703 qm
Gesamtfläche Planungsgebiet:	ca.	21.352 qm

4 Rechtsgrundlagen

Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage

des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509) und vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)

dem Bayerischen Waldgesetz (BayWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch § 3 Abs. 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVBl. S. 236) geändert worden ist.

5 Anlagen

Umweltbericht

6 Verfasser

Horstmann + Partner PartGmbB, Bayreuth