

# Gemeinde Speichersdorf

Landkreis Bayreuth



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 61 „Speichersdorf - SO GNADENHOF“

Aufstellungsbeschluss vom 05.02.2024

Billigungs- / Auslegungsbeschluss vom 13.05.2024

Satzungsbeschluss vom .....

### BEGRÜNDUNG

#### Aufgestellt:

Gemeinde Speichersdorf  
1. Bgm. Christian Porsch  
Rathausplatz 1  
95469 Speichersdorf

Fon 09275 988-20

Fax 09275 988-88

Christian Porsch, 1. Bürgermeister

#### Bearbeitet:

A+I Ingenieurbüro GmbH  
Architektin Astrid Kromer-Ott  
Am Jurablick 10  
95512 Neudrossenfeld

Fon 09203 97399-25

Fax 09203 97399-27

Astrid Kromer-Ott, Architektin



Stand 13.05.2024

## **Inhalt**

<b>1. Allgemeines zur Planung .....</b>	<b>2</b>
1.1 Planungsanlass .....	2
1.2 Übersichtslageplan .....	3
1.3 Rechtsgrundlagen .....	5
<b>2. Ausgangslage des Plangebietes .....</b>	<b>6</b>
2.1 Größe und Lage .....	6
2.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	6
2.3 Flächennutzungsplan .....	7
<b>3. Planung.....</b>	<b>9</b>
3.1 Plankonzept .....	9
3.2 Infrastruktur .....	13
3.3 Immissionsschutz .....	15
<b>4. Prüfung der Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaft .....</b>	<b>16</b>
4.1 Einfügung in Umgebung .....	16
4.2 Umweltprüfung und Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ..	17
<b>5. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>18</b>
<b>6. Anlagen.....</b>	<b>23</b>
<b>Umweltbericht einschließlich Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	

## 1. Allgemeines zur Planung

### 1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Speichersdorf plant auf Veranlassung des Vorhabenträgers, des Gnadenhofs Fränkische Schweiz e.V., vertreten durch Frau Monika Pracht, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) Nr. 61 „Speichersdorf - SO Gnadenhof“. Da die Gemeinde ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan am Laufen hat, wird der Flächennutzungsplan nicht im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert, sondern im Zuge des laufenden Änderungsverfahrens entsprechend fortgeschrieben und angepasst. Da die Gemeinde Speichersdorf die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes beabsichtigt, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird, ist der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 2 i. V. m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB genehmigungspflichtig.

Die Planfläche befindet sich im Ortsteil Weißenreuth, einem alleinstehenden landwirtschaftlichen Anwesen mit der Hausnummer Weißenreuth 12. Die Fläche ist umgeben von land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Sie ist aufgrund der Alleinlage ideal für die angedachte Nutzung.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan umfasst die Flurnummern 1989 und 1987, Gemarkung Seybothenreuth, sowie eine Teilfläche der Flurnummer 1979 als Ausgleichsfläche. Er hat eine Größe von circa 5,98 ha.

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Gnadenhofes. Das Plangebiet besteht aus einer landwirtschaftlichen Fläche mit landwirtschaftlichen Anwesen (Wohnhaus und Nebengebäude). Die Planungsunterlagen des Vorhabenträgers (Konzept des Gnadenhofes) sind Grundlage für das Vorhaben.

Das Konzept sieht eine Anlage für die Tiere des Gnadenhofes vor mit Stallungen, Nebengebäuden, Freiflächen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Verwaltung und Wohngebäude für die Betreiber des Gnadenhofes.

Der Geltungsbereich wird über eine vorhandene Straße von Brüderes aus erschlossen.

Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der Planung erarbeitet. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Demgemäß fasst die Gemeinde Speichersdorf den Beschluss für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61 „Speichersdorf - SO Gnadenhof“ zum Zwecke der Errichtung eines Gnadenhofes im vorliegenden Geltungsbereich. Vor Satzungsbeschluss werden

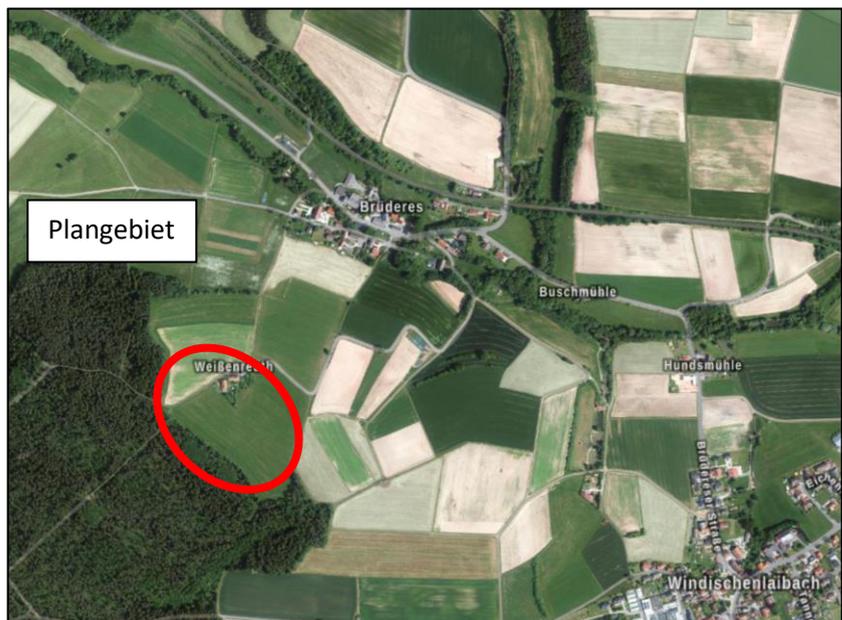
der Vorhabenträger und die Gemeinde einen Durchführungs- bzw. städtebaulichen Vertrag abschließen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro A+I GmbH beauftragt.

Die Bauverwaltung wird bevollmächtigt, die Verfahrensschritte in die Wege zu leiten.

## 1.2 Übersichtslageplan

*Ausschnitt Luftbild (Quelle Bayernatlas), o.M.:*



*Blick auf das Plangebiet aus nördlicher Richtung:*



*Blickrichtung von Süden auf das Anwesen / Zufahrt:*



*Blickrichtung von Norden auf die Weide:*



### 1.3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Speichersdorf - SO Gnadenhof“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221)
- Bayerische Bauordnung (BayBO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung 1990 – (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landpflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNATSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), (BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

## 2. Ausgangslage des Plangebietes

### 2.1 Größe und Lage

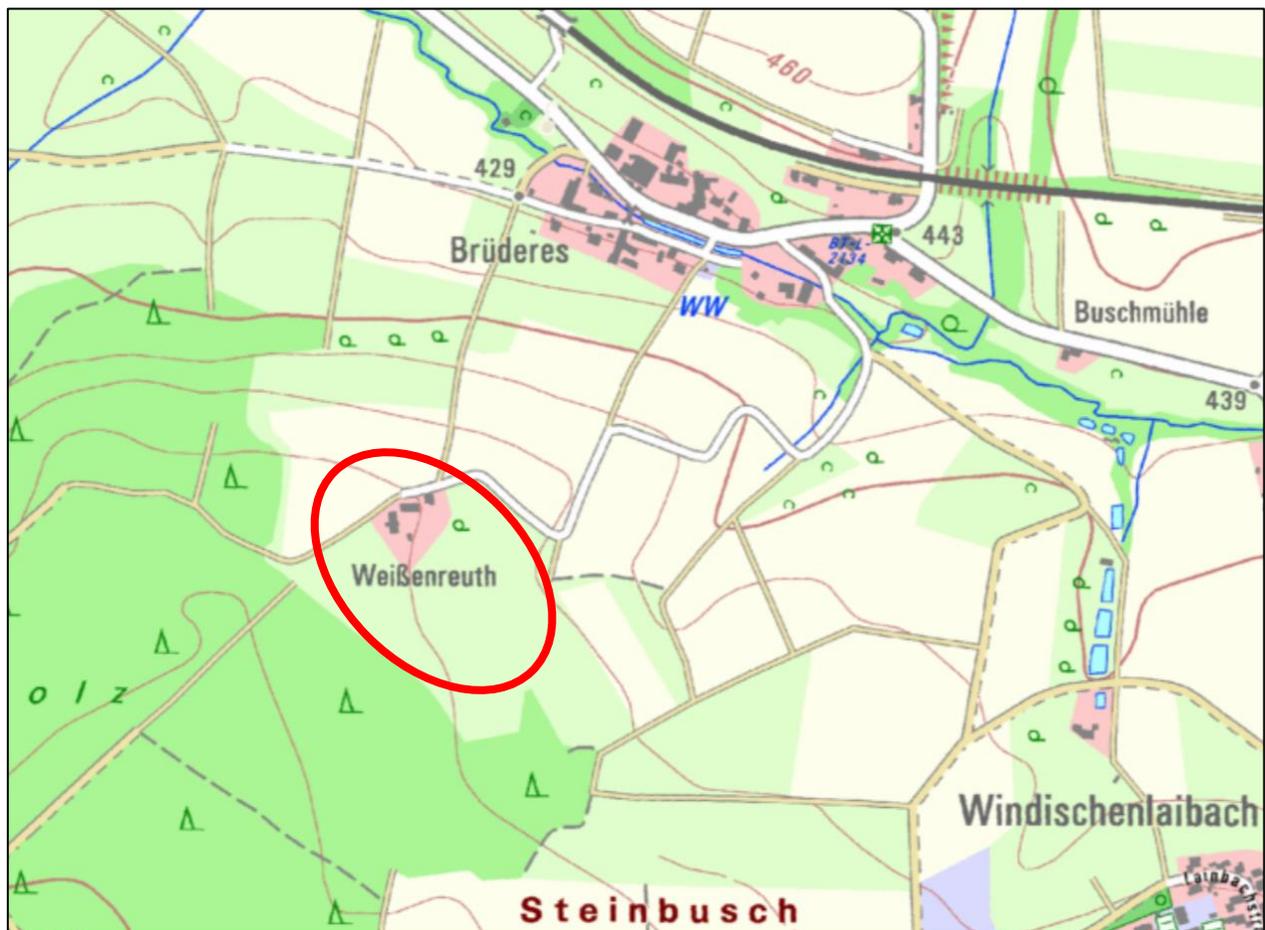
Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern 1989 und 1987, Gemarkung Seybothenreuth, sowie eine Teilfläche der Flurnummer 1979. Das überplante Gebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 5,98 ha (Geltungsbereich).

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage von Brüderes. Im Süden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Fläche liegt auf einer Höhe von ca. 470 bis 485 m üNN. Es steigt von Osten nach Westen an. Das Haupt- und Wohngebäude liegen auf einer Höhe von ca. 480m.

*Ausschnitt Topo-Karte, Bayernatlas, o.M.:*

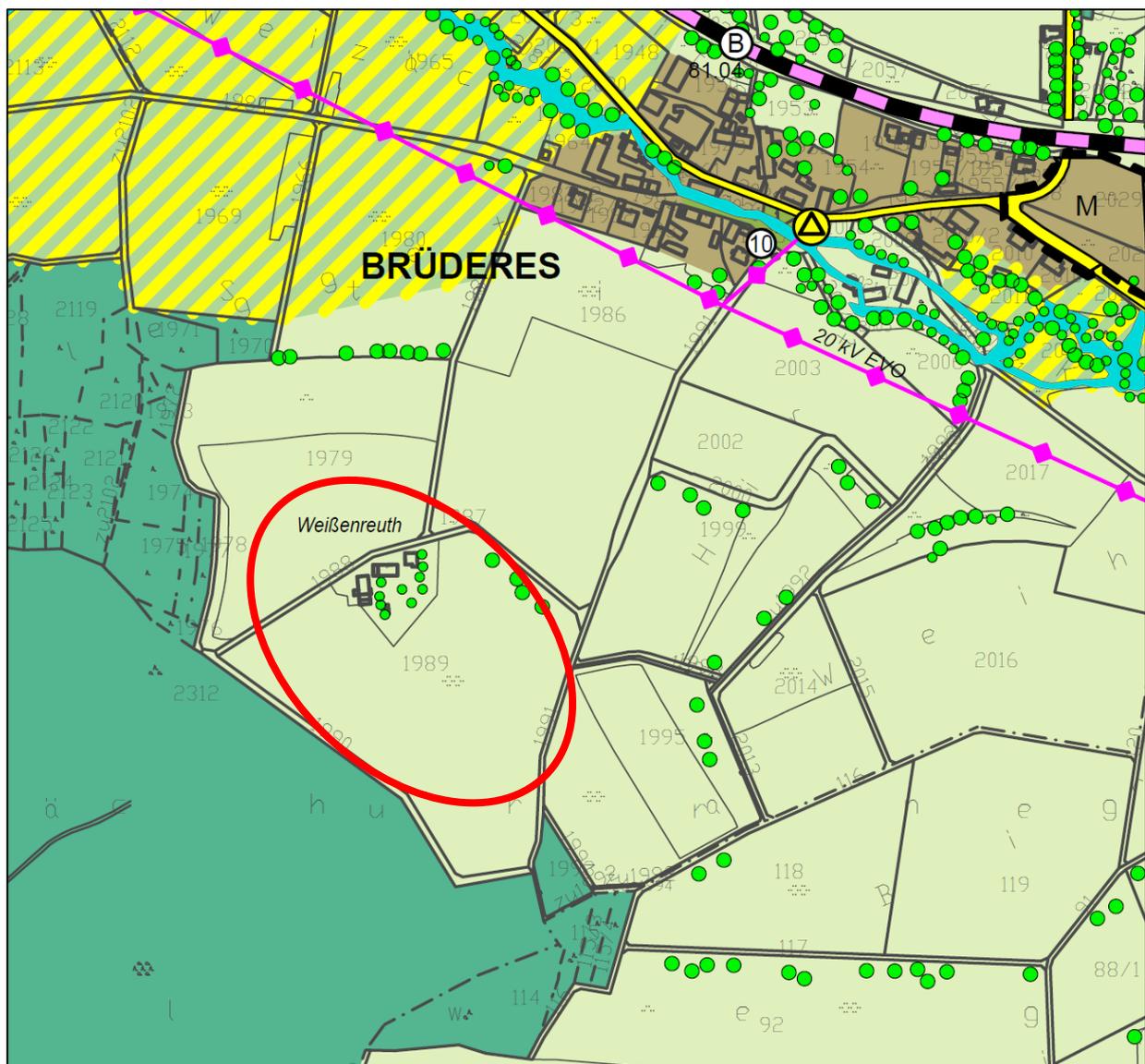


## 2.3 Flächennutzungsplan

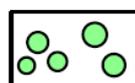
Für die Gemeinde Speichersdorf liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsverfahren vor.

Das Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Geltungsbereich sind keine baulichen und archäologischen Denkmäler bekannt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzes. Biotopkartierungen sind ebenfalls nicht vorhanden. In Teilbereichen sind bedeutende, landschaftsprägende Baum- und Strauchgruppen aufgenommen.

*Ausschnitt FNP Gemeinde Speichersdorf, Ortsteil Brüderes / Weißenreuth o.M:*



Flächen für die Landwirtschaft



Bedeutende, landschaftsprägende Baum- und Strauchgruppen

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan befindet sich im Änderungsverfahren. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 61 „Speichersdorf - SO Gnadenhof“ steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Er stellt eine Fortnutzung und Erweiterung der bestehenden Gebäulichkeiten und Flächen (landwirtschaftliches Anwesen) dar. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planung anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB bedürfen Bebauungspläne nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

### **3. Planung**

#### **3.1 Plankonzept**

Das Plangebiet wird als „Sonstiges Sondergebiet“ ausgewiesen.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Art der baulichen Nutzung: SO – Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO), Zweckbestimmung Gnadenhof (§11 Abs. 2, Satz 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, Baulinien
- Verkehrsflächen, Freiflächen
- Grünordnung
- Ausgleichsfläche

Das Sondergebiet dient dem Betrieb eines Gnadenhofes.

Zum Betrieb sind die folgenden Einrichtungen notwendig:

- Stallungen, Bevorratung, Lager, Pflege, Auslauf, Weiden etc. für Tierhaltung unterschiedlicher Bedürfnisse
- Verwaltung, Information
- Wohnen: Wohneinheiten für 3 bis 6 Personen (ständig vor Ort präsent)

Kerngedanke und Bestimmung des Gnadenhofes ist es, den Tieren ein letztes Zuhause zu geben, ein Leben in Freiheit mit Bewegung und Tageslicht zu ermöglichen und einen zufriedenen Lebensabend zu schenken. Diesem Ziel hat sich der Verein „Gnadenhof Fränkische Schweiz e.V.“ mit viel Herzblut verschrieben.

Aufgrund des großen Zulaufes platzt der bestehende Gnadenhof an seinen momentanen Standorten aus allen Nähten. Vorausschauend hat der Verein im Jahr 2022 das landwirtschaftliche Anwesen Weißenreuth 12 erworben.

In dem Konzept für den Gnadenhof sieht der Vorhabenträger die Nutzung der Bestandsbauten und den Neubau von Gebäuden und Stallungen vor.

## Weiternutzung des Bestandes:

- Wohnhaus -> Verwaltung, Ausstellung, Information, Lager
- Scheune -> Unterstellen, Lager; Anbau: Wildschweingehege
- Garage -> Unterstellen
- Gartenhaus -> Lager / ggf. Ersatzbau

## Neubauten:

- Wohnhaus mit Hunde- und Katzenhaus: Massivbauweise  
EG: Mitarbeiterwohnung und Hundehaus  
OG: Mitarbeiterwohnung und Katzenhaus  
Maße: ca. 22m x 12m, EG + OG mit SD (H Traufe 4m / H Giebel 10m)
- Geflügelhaus + Hühnerhaus + Taubenvoliere + Taubenhaus: Holzbauweise  
Maße Geflügelhaus: ca. 4m x 4m, mit PD (H Traufe 2,50m / H First 3,00m)  
Maße Hühnerhaus: ca. 4m x 4m, mit PD (H Traufe 2,50m / H First 3,00m)  
Maße Taubenvoliere: ca. 4m x 16m, mit PD (H 3,50m)  
Maße Taubenhaus: ca. 4m x 4m, mit PD (H Traufe 3,00m / H First 3,50m)
- Heu- und Strohlager: Stahl-Holzbauweise  
Maße: ca. 20m x 10m, mit PD (H Traufe 4m / H First 5m)
- Mistplatz: Festmistlagerstätte mit Auffangbehälter (gem. Vorschriften AwSV etc.)  
Maße: ca. 20m x 10m, mit PD (H Traufe 4m / H First 5m)
- Stallgebäude mit Futterkammer: Holzbauweise  
Maße: ca. 25m x 11m, mit SD (H Traufe 3,00m / H Giebel 5,00m)
- Stallgebäude mit Futterkammer: Holzbauweise  
Maße: ca. 25m x 11m, mit SD (H Traufe 3,00m / H Giebel 5,00m)
- Stallgebäude mit Futterkammer: Holzbauweise  
Maße: ca. 37m x 11m, mit SD (H Traufe 3,00m / H Giebel 5,00m)
- Wohnstallhaus: Kuhstall und Wohnung in Massivbauweise  
EG: Kuhstall, Futterkammer, Heizung, Wirtschaftsraum, sanitäre Anlagen (barrierefrei), Treppe  
OG: Mitarbeiterwohnung, Mitarbeiteraufenthaltsraum, Mitarbeiterumkleide mit DU/WC, Informationsraum  
Maße: ca. 25m x 11m, EG + OG mit SD (H Traufe 4,00m / H Giebel 10,00m)
- Schafe- und Ziegenhaus: Stahlbauweise  
Maße: ca. 12m x 10m, mit SD (H Traufe 3,00m / H Giebel 3,50m)
- Überdachter Futterplatz: Holzbauweise, Punktfundamente, unbefestigter Boden
- Carport für 4 Mitarbeiter: Holzbauweise  
Maße: ca. 12m x 6m, mit PD (H Traufe 3,00m / H First 3,50m)

- Imbiss- und Infostand: Holzbauweise  
Maße: ca. 4m x 4m, mit SD/ZD (H First 4,00m)
- Freifläche Wildscheingehege (im Anbau Scheune – 2)
- Katzenfreigehege
- Wasch- und Putzplatz: befestigte Oberfläche, überdacht

Die Böden der Häuser/Stallungen sind flüssigkeitsundurchlässig auszuführen. Die Vorschriften der AwSV und den einschlägigen technischen Regeln (DWA-A792) sind einzuhalten. An die Festmistlagerstätte ist ein Auffangbehälter anzuschließen.

Sowie Gestaltung und Nutzung der Freiflächen:

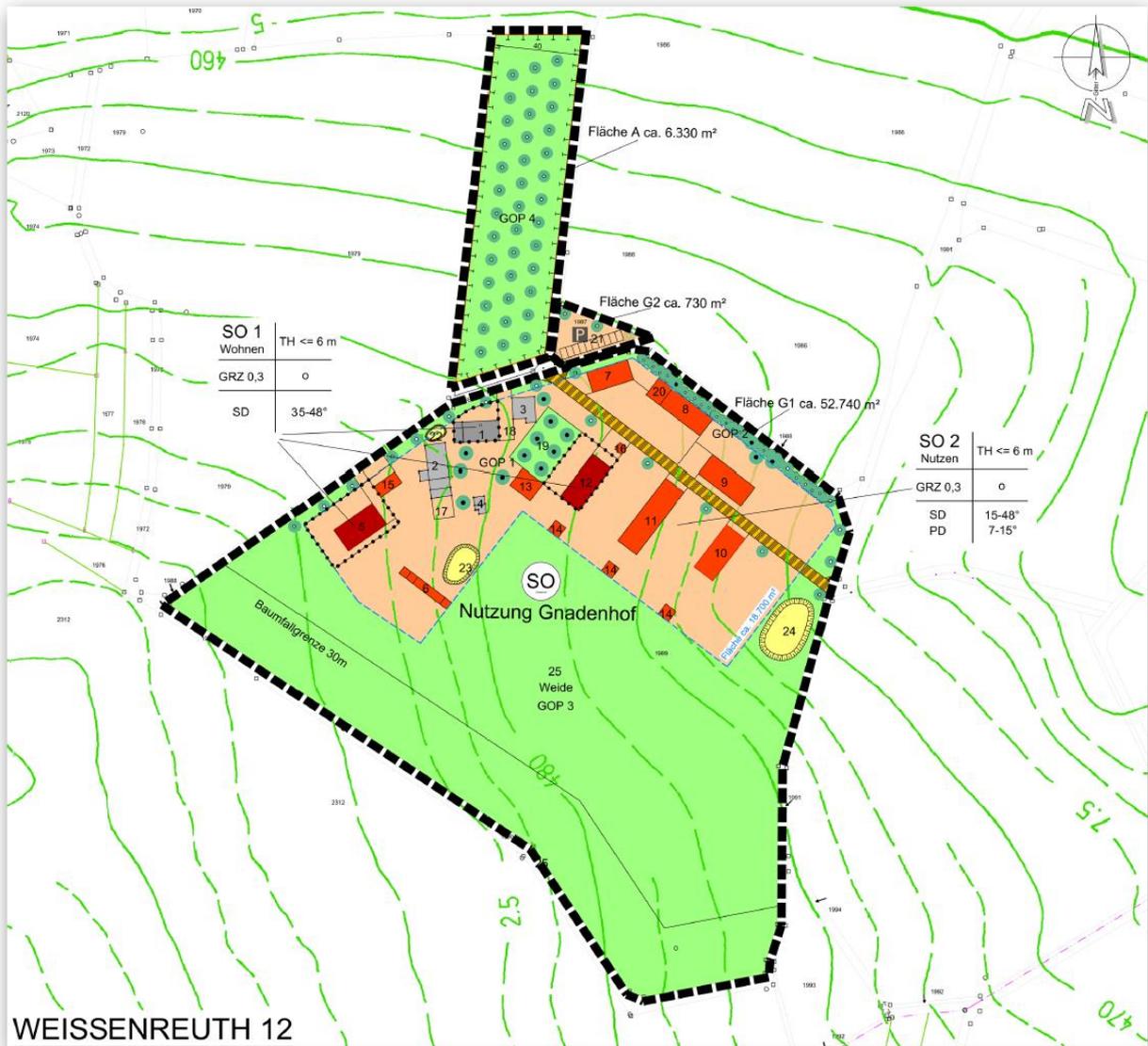
- Garten mit Obstbäumen (Bestand)
- Parkplatz: Schotterrasen
- Regenrückhalteteich (Bestand)
- Löschwasserteich, Regenrückhalteteich (z.T. Bestand)
- Regenrückhalteteich
- Weiden

Die Gebäude und Außenflächen dienen dem Aufenthalt und der Versorgung der Tiere.

Die Wege werden weitgehend wasserdurchlässig ausgeführt, Weide-Hütten minimal versiegelt auf Punktfundamenten (Ausnahme Miste, Waschplatz, Häuser/Stallungen etc. auf Betonplatte flüssigkeitsundurchlässig mit Dach). Der Versiegelungsgrad wird so gering wie möglich gehalten und Bodenangriffe minimiert.

Die Eingrünung der Anlage und Grünflächen werden in der Grünplanung dargestellt.

Auszug Bebauungsplan Nr. 61 „Speichersdorf – SO Gnadenhof (o.M.):



## 3.2 Infrastruktur

### **Straßenerschließung:**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße von Brüderes mit vorhandenem Brückenbauwerk bzw. Durchlässen über das Gewässer Kirrlöbich.

Die bestehende Hofanlage gilt über diese Anbindung als erschlossen. Alternative Erschließungswege wurden geprüft und sind nicht möglich. Die vorhandene Erschließungssituation über die schmale Straße ist dem Vorhabenträger bekannt. Um den Begegnungsverkehr zu ermöglichen, wird der Vorhabenträger in Absprache mit der Gemeinde Speichersdorf an geeigneten Stellen im öffentlichen Bereich Ausweichstellen befestigen.

Auf den Erhalt des Zustands der (schmal dimensionierten) Erschließung ist im Zuge der weiteren Baumaßnahmen zu achten ggf. durch Beweissicherung festzuhalten.

Entsprechende Regelungen, die sowohl die Bauphase als auch den laufenden Betrieb betreffen, wird die Gemeinde Speichersdorf im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger aufnehmen.

Die vorhandenen Durchlässe (zwei Durchlassstellen) über das Gewässer Kirrlöbich befinden sich in gemeindlichem Eigentum. Im Zuge der kommunalen Brückenprüfungen werden die Durchlässe von einem Fachingenieur begutachtet und bewertet. Die Ergebnisse der statischen Überprüfung und die daraus resultierende Empfehlung wird die Gemeinde Speichersdorf umsetzen.

### **Ruhender Verkehr:**

Im nördlichen Bereich werden ausreichend Parkplätze / Stellplatzflächen angeordnet.

### **Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung kann an das bestehende Netz der Gemeinde angebunden werden. Der örtliche Wasserversorger für Brüderes und Weißenreuth ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Seybothenreuther Gruppe.

Die Druckerhöhungsanlage wurde im Jahr 2023 erneuert, daher sind nach Angaben des ZWS (Zweckverband zur Wasserversorgung der Seybothenreuther Gruppe) keine Anpassungen im Bezug auf die Abnahmemenge mehr möglich. Die neue Anlage hat eine Leistung von 20m<sup>3</sup>/h. Eine ausreichende Löschwassermenge kann somit über das Netz der ZWS nicht gewährleistet werden. Maßnahmen zur ausreichenden Bereitstellung von Löschwasser durch Löschweiher sind vorgesehen.

### **Entsorgung:**

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers muss dezentral erfolgen, ein Anschluss an das Kanalnetz ist nicht möglich. Die bestehende Kleinkläranlage ist zu erweitern bzw. zu erneuern. Die Dimensionierung wird im Zuge der weiteren Planung vorgenommen.

Das Niederschlagsentsorgung erfolgt über einen Rückhalteteich und ggf. Versickerungseinheiten. Die Bemessung erfolgt im Zuge eines wasserrechtlichen Verfahrens (Planung und Antrag). Die Rückhalteeinrichtung muss bis zur Fertigstellung und Nutzungsaufnahme der baulichen Anlagen vorhanden und funktionstüchtig sein.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen wird vorrangig in Behältern gesammelt und für die Bewässerung der Flächen genutzt. Der überwiegende Großteil der Fläche ist unversiegelt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagsbeseitigung unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, wenn die Voraussetzungen für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser und zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Gewässer bzw. in das Grundwasser nicht erfüllt werden.

### **Müllentsorgung:**

Die Müllentsorgung erfolgt über die zentrale Abfallentsorgung des Landkreises Bayreuth vom Ort Brüderes aus. Der Ortsteil Weißenreuth wird nicht angefahren.

Die Mülltonnen sind zur Entleerung direkt an die nächste vom Müllfahrzeug anfahrbare öffentliche Straße zu verbringen. Der Sammelpunkt für die Mülltonnen wird zusammen mit dem Fachbereich Abfallwirtschaft festgelegt.

### **Brandschutz:**

Da eine ausreichende Löschwassermenge über das Netz der gemeindlichen Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet werden kann, wird der Brandschutz vor Ort sichergestellt. Die im Zuge der Niederschlagsbeseitigung benötigten Regenrückhalteteiche können als Löschweiher mit den Anforderungen an den Brandschutz (bauliche Anforderungen, Entnahmestelle, etc.) oder als unterirdische Löschwasserbehälter ausgebaut werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird parallel zum Rückhalteteich in ein bis zwei Löschwasserteichen gesammelt und für den Zwecke des Brandschutzes zurückgehalten. Die Bemessung erfolgt im Zuge der weiteren Planung. Der Löschwasserbedarf wird entsprechend der Brandlast vorgehalten.

Die Zufahrt zu dem Gelände wird von zwei Zufahrtbereichen sichergestellt (Nord und Süd). Die untere Zufahrt im Osten wird zu diesem Zwecke entsprechend befestigt.

### **3.3 Immissionsschutz**

Der Planbereich und das bestehende Anwesen Weißenreuth 12 befindet sich in Alleinlage. Es grenzen land- und forstwirtschaftliche Flächen an. Der Abstand zur nächsten Ortslage Brüderes beträgt Minimum ca. 285m, nach Windischlaibach ca. 800m.

Immissionen sind deshalb nicht zu erwarten.

#### **Lärmbetrachtung:**

Der Abstand zur nächsten Ortslage Brüderes beträgt Minimum ca. 285m.

#### **Geruch- / Staubbetrachtung:**

Es grenzen land- und forstwirtschaftliche Flächen an.

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist für die bestehende Bebauung mit Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm, Gerüche, etc. aus der Bewirtschaftung angrenzender land- und forstwirtschaftlicher Flächen zu rechnen bzw. sind diese uneingeschränkt zu dulden.

## **4. Prüfung der Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaft**

### **4.1 Einfügung in Umgebung**

Die Planung sieht ein „Sonstiges Sondergebiet“ vor.

Der geplante Gnadenhof liegt in Alleinlage. Lage und Topografie sind für die Nutzung prädestiniert. Die Haupteinschließung erfolgt über eine bestehende Straße. Bestandsgebäude werden weitergenutzt und saniert.

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen im Bereich der Grünordnung bzw. des Ausgleiches vor. Der Ausgleich des Eingriffes wird in räumlicher Nähe kompensiert. Das Ortsbild wird so gut wie nicht beeinträchtigt.

Eine Ausweisung des Sondergebietes ist schlüssig aufgrund folgender Kriterien:

- Alleinlage
- Nutzung von Bestandsgebäuden
- Minimaler Versiegelungsgrad
- Anpassung / Einfügen in das landwirtschaftlich geprägte Umfeld:  
Planfläche von Größe, Struktur und Festsetzungen passend für den ländlichen Raum
- Bedarfsorientierte und vorhabenbezogene Planung und Umsetzung
- Kompensation

„Sich-Einfügen“ bedeutet, dass ein Bauvorhaben / Plangebiet einen sich aus der näheren Umgebung abzuleitenden Rahmen in Bezug auf Lage und Anordnung, sowie Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise einhält.

Unter Berücksichtigung und Prüfung der Einfügekriterien fügt sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Kompensierungsmaßnahmen werden in der Umweltprüfung ebenfalls behandelt.

Zusammenfassend lässt sich in Verbindung mit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme darstellen, dass der Eingriff in das Landschaftsbild als verträglich zu bezeichnen ist.

## **4.2 Umweltprüfung und Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen, wurde die Behandlung der umweltschützenden Belange im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt. Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen, umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht vor.

Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar und ist Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs (vgl. Umweltbericht in der Anlage).

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.2001 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs. 1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Die Anforderungen des § 1a BauGB werden im Rahmen des Bebauungsplanes behandelt.

## 5. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

### Hinweis zu Ausgleichsflächen

Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Ausgleichsflächen sind innerhalb eines Jahres ab dem Baubeginn auf den Eingriffsflächen, umzusetzen. Die Planung erfolgt in Absprache und Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Bayreuth. Die Ausgleichsflächen sind gemäß Planung umzusetzen. Die Fertigstellung der Ausgleichsfläche sowie der Eingrünungsmaßnahme sind der uNB anzuzeigen. Für die o. g. Ausgleichsfläche ist eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit (= Sicherung im Grundbuch) für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Lichtenfels zu bestellen. Die Ausgleichsflächen werden von der Gemeinde Speichersdorf ans Landesamt für Umwelt (LfU) für das Ökoflächenkataster (ÖFK) gemeldet. Den Meldebogen „Formblatt-B-Plan“ erhält man unter folgender Adresse: <http://www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/meldebogen/index.htm>

### Hinweis zu Bodendenkmälern

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### Hinweis zum Bergbau

Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

### Zweckverband zur Wasserversorgung der Seybothenreuther Gruppe

Arbeiten im Bereich der Leitung sind rechtzeitig vorab mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Seybothenreuther Gruppe (ZWS) abzustimmen.

### Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Es ist Sorge zu tragen, dass die betroffenen Landwirte / Bewirtschafter (Pächter) rechtzeitig informiert werden. Die Erreichbarkeit (Zufahrt) der angrenzenden Flächen (landwirtschaftlich genutzte Äcker und Wiesen) muss, auch während der Bauzeit, gewährleistet bleiben. Die regelmäßige Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden wird.

### Hinweis zum Bodenschutz

Das Wasserwirtschaftsamt verweist bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen auf die gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau, hier v.a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen), die zu beachten sind.

Auf den „Mustererlass“ zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Genehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 wird hingewiesen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. der kulturfähige Unterboden sind nach § 202 BauGB zu schonen, und -falls notwendig- getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit (Blasensandstein) zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden

und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten. Auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter wird verwiesen.

#### Hinweis zum Wasserrecht:

Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Festmistlagerung) sind die Vorgaben der Anlagenverordnung (AwSV) und der hierzu ergangenen technischen Regeln (DWAA-A792) zu beachten.

#### Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft (FSW):

Die wasserrechtlichen Regelungen, insb. § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik (insbesondere DWA-A-792 „Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TTwS) – Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen (JGS-Anlagen)“ sind zu beachten und einzuhalten. Auf eine Anzeigepflicht nach § 40 AwSV für nach § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 AwSV prüfpflichtige Anlagen bzw. die Anzeigepflicht nach Ziffer 6.1 der Anlage 7 AwSV – mindestens sechs Wochen vor Baubeginn – wird verwiesen. Dies wird durch eine Baugenehmigung oder einen Bebauungsplan nicht ersetzt. Eine Errichtung ist erst nach Ablauf von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeigeunterlagen möglich. Musterformulare für eine Anzeige nach § 40 AwSV oder Ziffer 6.1 der Anlage 7 AwSV sind auf der Internetseite des Landratsamtes Bayreuth zum download erhältlich. Bauprodukte oder Anlagenteile ohne bauaufsichtlichen Verwendbarkeitsnachweis dürfen im Bereich Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen (JGS-Anlagen) nur mit erteilter Ausnahmegenehmigung nach § 16 Abs. 3 AwSV verwendet werden. Ein entsprechender Antrag wäre dann hierzu beim Landratsamt Bayreuth einzureichen.

Sollte während der Baumaßnahme das Grundwasser vorübergehend abgesenkt werden müssen (Bauwasserhaltung), stellt dies Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 WHG dar. Hierfür ist rechtzeitig 3 Monate vorher ein Antrag auf beschränkte Erlaubnis gem. Art 15 Abs. 2 i. V. m. Art. 70 Abs.1 S. 1 Nr. 3 BayWG bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Bayreuth einzureichen.

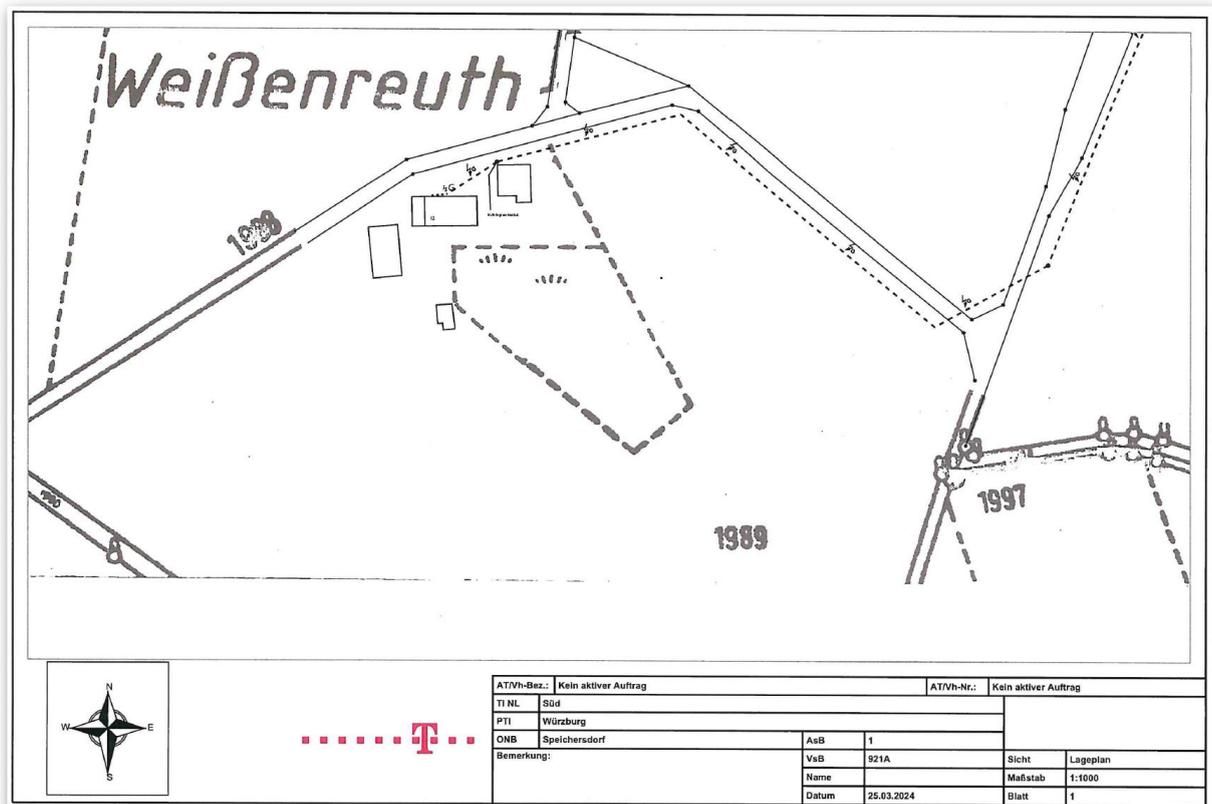
### Eisenbahn-Bundesamt

Durch den Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb, z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen.

### Deutsche Telekom Technik GmbH

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bestandsplan Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG im Planungsbereich:



### Bayernwerk Netz

Niederspannungsfreileitung:

Auflagen zur Unfallverhütung (DIN VDE 0105 Teil 100): Bei Bauarbeiten und sonstigen nichtelektrotechnischen Arbeiten z.B. - Gerüstbau, - Arbeiten mit Hebezeugen, Baumaschinen

und Fördermitteln, - Montagearbeiten, - Transportarbeiten, - Anstrich- und Ausbesserungsarbeiten, - Bewegen von sonstigen Geräten und Bauhilfsmitteln muss stets ein Schutzabstand von mind. 1m zum nächsten unter Spannung stehenden Teil eingehalten werden, insbesondere beim Ausschwingen von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln.

Für die Durchführung notwendiger Sicherungsmaßnahmen, wie das Isolieren der Freileitung mit Schutzschläuchen zum Schutz gegen direktes Berühren während der Bauphase, ist rechtzeitig die Bayernwerk Netz GmbH zu verständigen.

Kabelplanung:

Sollten etwaige Wegebaumaßnahmen oder Erneuerung anderer Infrastruktur (Kanal, Wasserleitung) entlang unserer Niederspannungsfreileitung durchgeführt werden, würden wir in diesem Bereich die Freileitung gegen Erdkabelleitungen erneuern.

## **6. Anlagen**

### **Umweltbericht einschließlich Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**