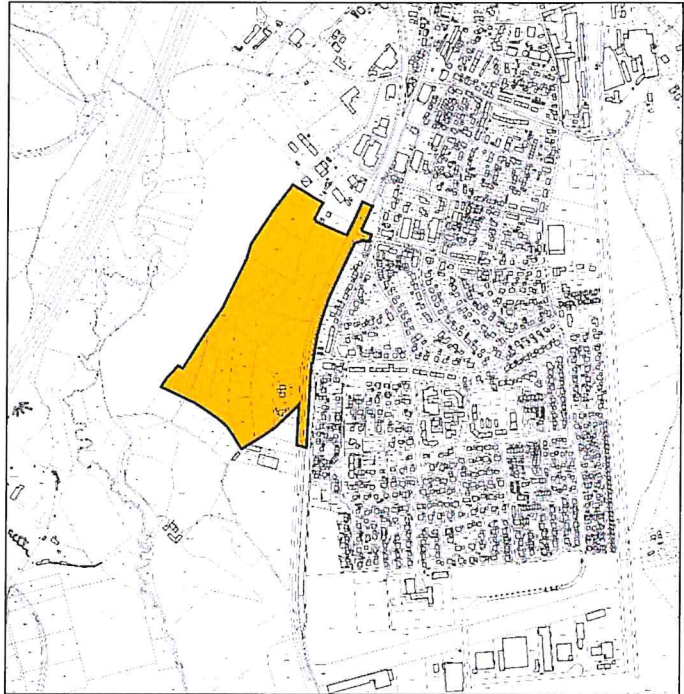


GEMEINDE
ALTENSTADT a. d. WALDNAAB

BEBAUUNGSPLAN „SAUERNLOHE“



BEGRÜNDUNG
Beschlussfassung
vom 14.06.2023

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



GEMEINDE ALTENSTADT a. d. WALDNAAB

BEBAUUNGSPLAN „SAUERNLOHE“

BEGRÜNDUNG
Beschlussfassung
vom 14.06.2023

Auftraggeber:

Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab
vertreten durch
1. Bürgermeister Ernst Schicketanz
Hauptstraße 6
92665 Altenstadt a. d. Waldnaab

Planung:

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Bedarf	5
1.1	Anlass.....	5
1.2	Bedarf.....	5
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Regionalplan.....	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	8
3.3	Ortsentwicklungskonzept.....	9
4.	Ziele und Zwecke der Planung	11
4.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	12
4.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen.....	15
4.1.4	Verkehrsflächen.....	15
4.1.5	Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität).....	17
4.1.6	Flächen für die Versickerung von Niederschlags- wasser.....	17
4.1.7	Grünflächen.....	17
4.1.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
4.1.9	Maßnahmen für die Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Strom aus Sonnenenergie.....	18
4.1.10	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrun- gen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwir- kungen.....	19
4.1.11	Flächen für Garagen und Stellplätze.....	20
4.1.12	Höhenlage der baulichen und sonstigen Anlagen.....	20
4.1.13	Schallschutzmaßnahmen.....	20
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	21
4.2.1	Dachausbildung.....	21
4.2.2	Garagen und Nebengebäude.....	21
4.2.5	Beschränkung der Versiege- lung.....	214.2.6
	Pflanzgebote auf Privat- grund.....	21
4.3	Altlastenuntersuchungen.....	22

5.	Auswirkungen	24
6.	Verfahren	25
7.	Rechtsvorschriften	25
8.	Bestandteilsvermerk	26

ANLAGEN

1. „Umweltbericht“ vom 13.02.2023, Susanne Ullmann-Wiesend, Kulmain
2. „Spezielle Artenrechtliche Prüfung“ vom Januar 2018, PERCAS-FAUNA, Schönsee
3. „Verkehrsgutachten“ vom 28.08.2020, Obermeyer Planen und Beraten GmbH, München
4. Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Sauerlohe in der Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab“ vom 25.01.2023, GEO.VER.SUM, Cham
5. Luftschadstoffuntersuchung vom 30.06.2021, Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München
6. „Geotechnische Untersuchungen und Gutachten“ vom 08.09.2020, Ingenieurbüro Pedall, Haag/ Bayreuth
7. Orientierende Untersuchung zur Altablagerung ehem. Sandgrube, Jahnstraße/ Sauerlohe Nord ABudDis-Nr. 374 000 03 FL.-Nrn. 215 und 215/2 vom 17.11.2020, Ingenieurbüro Pedall, Haag/ Bayreuth
8. Orientierende Untersuchung zur Altablagerung „Bei der Sauerlohe“ ABuDIS-Nr. 374 000 01 FL.-Nrn. 1112 und 1113 vom 09.12.2020, Ingenieurbüro Pedall, Haag/ Bayreuth
9. Geotechnischer Bericht zur Errichtung einer Lärmschutzwand östlich der B22 vom 27.04.2021, Ingenieurbüro Pedall, Haag/ Bayreuth
10. Untersuchung geogener Bleigehalte zur Altablagerung „Bei der Sauerlohe“ ABuDIS-Nr. 374 000 01 FL.-Nrn. 1112 und 1113 vom 31.05.2021, Ingenieurbüro Pedall, Haag/ Bayreuth
11. Eingrenzung Ablagerungsbereich zur Altablagerung „Gärtnerei Punzmann“ ABuDIS-Nr. 374 000 02 FL.-Nrn. 185, 1185/2, 185/3, 185/4 und 185/5 vom 28.06.2021, Ingenieurbüro Pedall, Haag/ Bayreuth
12. Bedarfsnachweis zur Baulandflächenausweisung vom 21.09.2022

1. ANLASS UND BEDARF

1.1 Anlass

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sauernlohe“ in Altenstadt a. d. Waldnaab ist der Wunsch der Gemeinde Altenstadt Bauflächen für Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen zu schaffen, um damit die anhaltend starke Nachfrage nach Bauland zu befriedigen.

1.2 Bedarf

Der Bedarf an Siedlungsflächen sowie die Ermittlung und Bewertung vorhandener Baulandpotenziale wurde ausführlich im Bedarfsnachweis dargestellt, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Der Bedarfsnachweis orientiert sich in Methodik und Herangehensweise sowohl an den Planungshilfen für die Bauleitplanung (aktuell Ausgabe p20/21) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr als auch an der Auslegungshilfe vom Januar 2020 für die Beteiligung der Landesplanungsbehörden. In ihm werden die wesentlichen Strukturdaten der Gemeinde, die bestehenden Flächenpotenziale, der Bedarf an Siedlungsflächen und die Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung thematisiert.

Die bestehenden Flächenpotenziale sind zusätzlich zur textlichen Erläuterung in 7 verschiedenen Plänen dargestellt, die als Anlage dem Bedarfsnachweis beigefügt sind.

Im Fazit zeigt sich, dass in Altenstadt a. d. Waldnaab eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen vorhanden ist. Der ermittelte Bedarf übersteigt die im Bebauungsplan „Sauernlohe“ ausgewiesenen Baulandflächen zum Teil deutlich.

Gleichzeitig sind jedoch so gut wie keine verfügbaren Alternativstandorte vorhanden. Die im Bebauungsplan „Sauernlohe“ ausgewiesenen Bauflächen stellen die einzige nennenswerte Möglichkeit für die Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab dar, den vorhandenen Bedarf zu decken.

Der Wohnbauland- und Gewerbeflächenbedarf übersteigt die Möglichkeiten der aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale bei weitem. Die Entwicklung neuer Bauflächen ist somit unumgänglich. Der vorliegende Bebauungsplan schließt an vorhandene Infrastruktureinrichtungen sowie bestehende Baugebiete an.

Die zukünftigen Bauflächen erstrecken sich auf Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab als Bau-erwartungsland dargestellt sind. Die Bauleitplanung „Sauernlohe“ zur Aufstellung eines Bebauungsplanes setzt insofern die vorbereitete städtebauliche Entwicklung entsprechend dem aktuell vorliegenden Bedarf um.

Die laut FolgekostenSchätzer ermittelten Folgekosten liegen im durchschnittlichen Bereich. Alternative Standorte, die geringere Folgekosten erwarten lassen, sind nicht vorhanden.

2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Baugebiet „Sauernlohe“ befindet sich westlich der B22. Es schließt im Norden an das vorhandene Gewerbegebiet entlang der Jahnstraße an und erstreckt sich bis zur bestehenden Wohnbebauung im Süden.

Das Baugebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: Durch das bestehende Gewerbegebiet entlang der Jahnstraße

Im Osten: Durch die Bundesstraße B22, die aufgrund des neu herzustellenden Anschlussknotens für die neuen Bauflächen Bestandteil des Bebauungsplanes ist

Im Süden: Durch landwirtschaftliche Flächen

Im Westen: Durch den Altenstädter Wald

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sauernlohe“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Altenstadt a. d. Waldnaab:

186 (TF), 190/84 (TF), 198/5 (TF), 202/3 (TF), 215, 215/2, 215/6, 215/7, 216, 217, 217/1, 217/2, 217/3, 218, 219, 219/2, 219/3, 219/4, 219/5, 220, 223, 224, 225, 225/2, 225/3, 225/4, 225/5, 225/6, 1113 (TF), 1114 (TF), 1115 (TF), 1115/5, 1115/2 (TF)

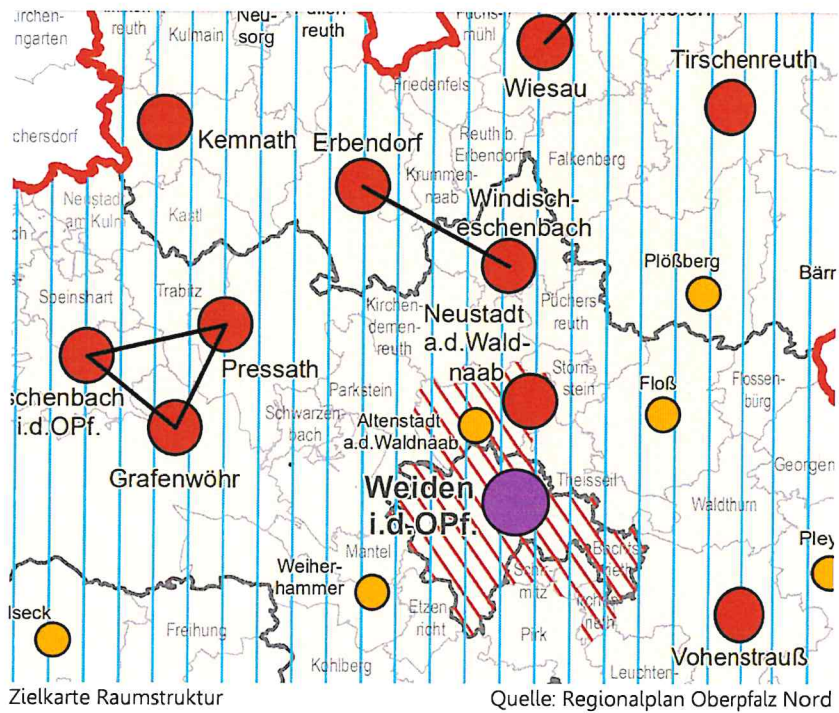
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionalplan

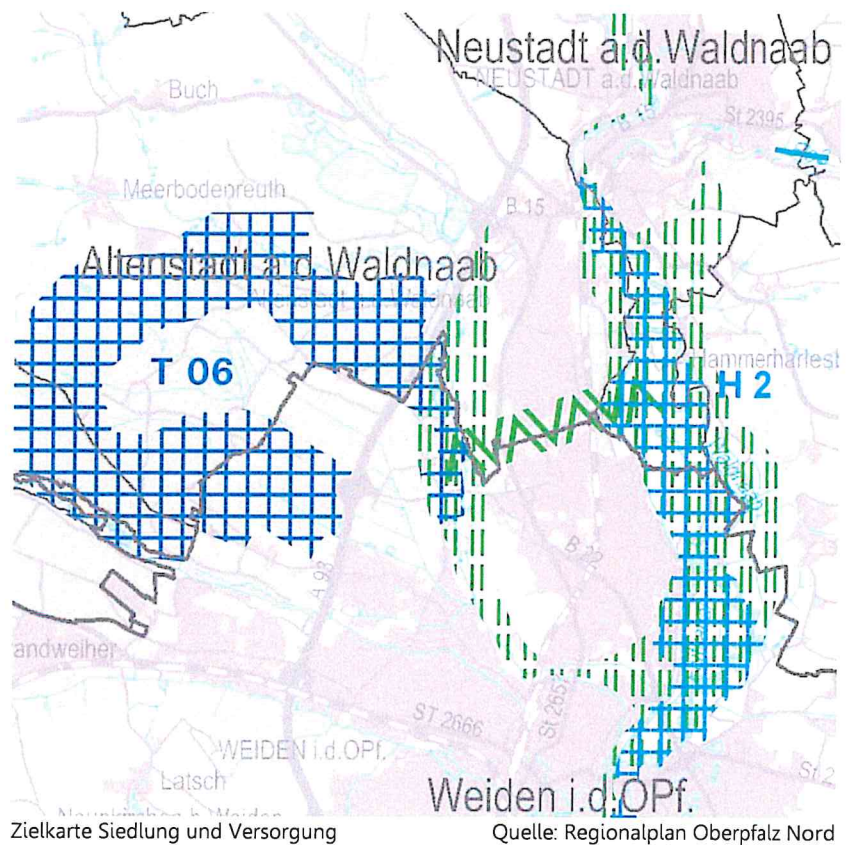
Im Regionalplan Oberpfalz Nord ist Altenstadt a. d. Waldnaab als Grundzentrum erfasst, das sich in einem Raum mit besonderen Handlungsbedarf befindet.

Die Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab liegt zudem im Umlandbereich des Oberzentrums Weiden i. d. OPF und dementsprechend in einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Laut Kapitel A) 3.2 (G) sollen *„Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen um die Oberzentren Amberg und Weiden i.d.OPf. und den Mittelzentren Sulzbach-Rosenberg und Neustadt a.d. Waldnaab als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte gestärkt werden und eine Impulsgeberfunktion für ihr Umland übernehmen.“*

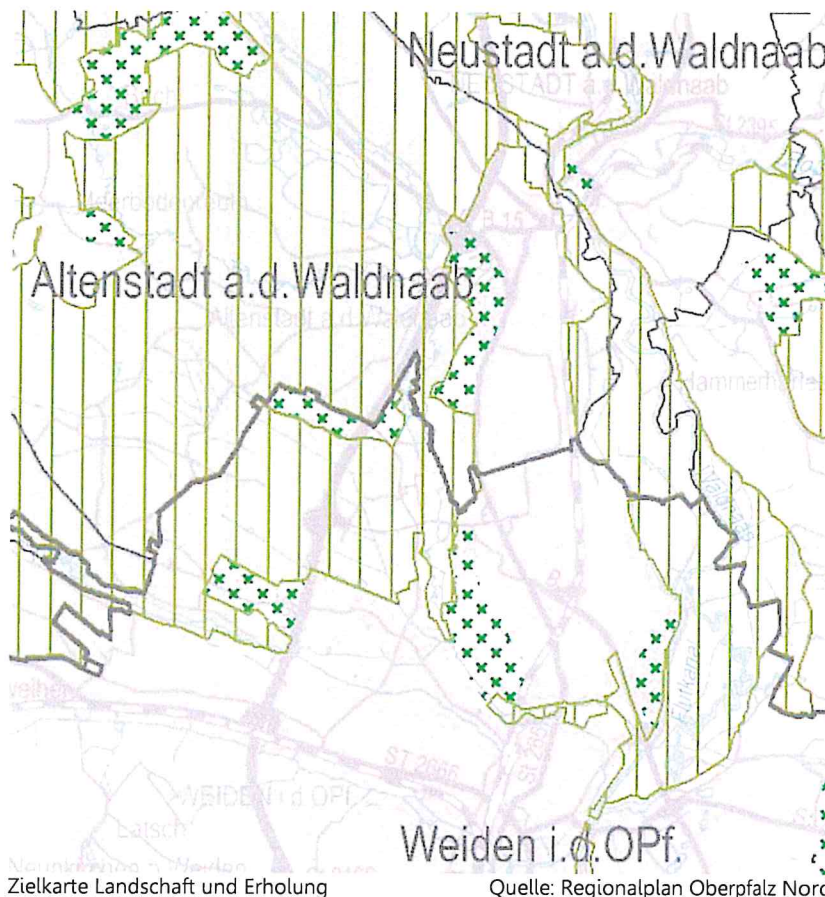
Im Süden grenzt das Oberzentrum Weiden i. d. OPf. und im Nordosten das Mittelzentrum Neustadt a. d. Waldnaab an.



Der westliche Teilbereich des geplanten Bebauungsgebietes „Sauernlohe“ ist in der Zielkarte „Siedlung und Versorgung“ als „regionaler Grünzug“ kartiert. Im Westen schließt ein „Vorranggebiet für Wasserversorgung“ an.



Der Bereich zwischen Altenstädter Wald und B22 ist in der Zielkarte „Landschaft und Erholung“ als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ kartiert. Im Westen schließt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sauernlohe“ das Landschaftsschutzgebiet „Hessenreuther Wald“ an.



Zielkarte Landschaft und Erholung

Quelle: Regionalplan Oberpfalz Nord

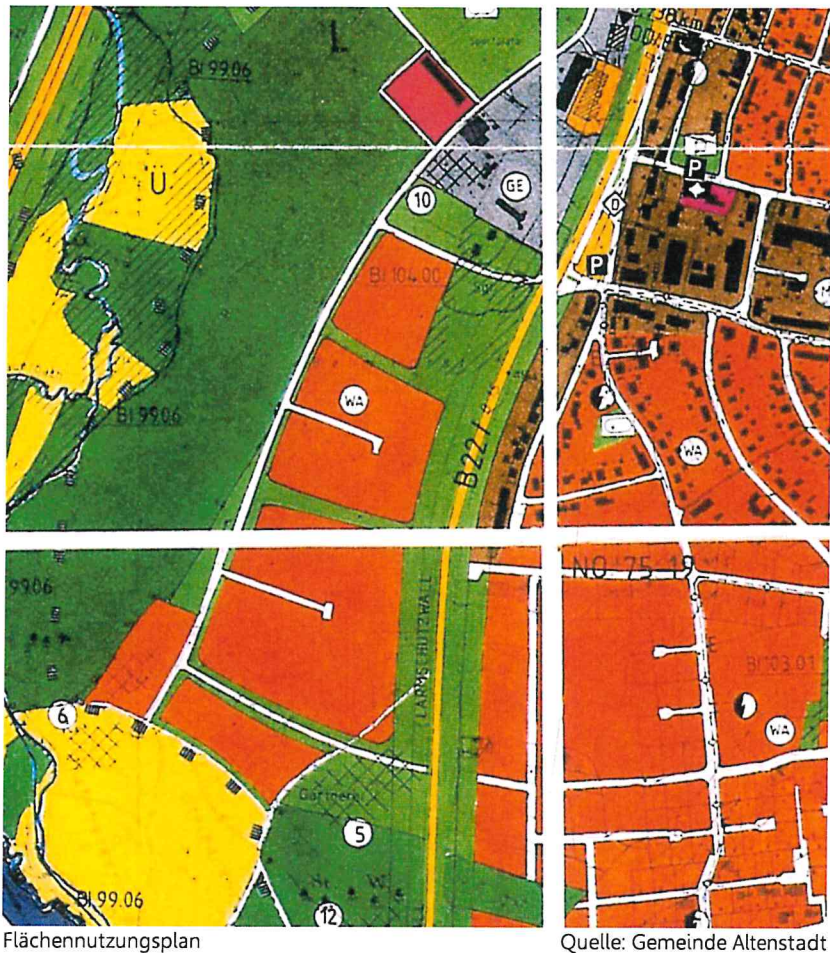
Entsprechend den Zielen des Regionalplans der Region Oberpfalz - Nord sollen „im Umland des Oberzentrums (...) Weiden i.d.OPf. und des möglichen Mittelzentrums Neustadt a.d.Waldnaab (...) auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden.“

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sauernlohe“ bereits Bauflächen dar, die durch einen Grünstreifen mit Lärmschutzwall von der B22 getrennt sind. Die dargestellten Bauflächen sind Wohnbauflächen, die sich im Westen bis zur Waldgrenze des Altenstädter Waldes erstrecken.

Der Flächennutzungsplan sieht als Erschließung für die Wohnbauflächen eine Haupterschließungsachse im Westen der Bauflächen vor, die in Verlängerung der Jahnstraße im nördlich anschließenden Gewerbegebiet fortgeführt wird. Des Weiteren ist eine zusätzliche Anbindung an die B22 auf Höhe der Egerländer Straße dargestellt.

Nach Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat sich jedoch im Zuge weiterführender Planungen gezeigt, dass wesentliche Elemente des Flächennutzungsplanes nicht in der dargestellten Form umsetzbar sind. Insbesondere gestalten sich die im Flächennutzungsplan angedachten Wohnbauflächen aufgrund der hohen Schallbelastung durch B22 und A93 aus Schallschutzgründen als sehr schwierig. Zudem hat sich in den vergangenen Jahren eine veränderte Nachfrage nach Baulandflächen ergeben. Anstelle von Wohnbauflächen werden v. a. auch Gewerbeflächen in Altenstadt benötigt, so dass die ursprünglich vorgesehenen Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes überdimensioniert sind.

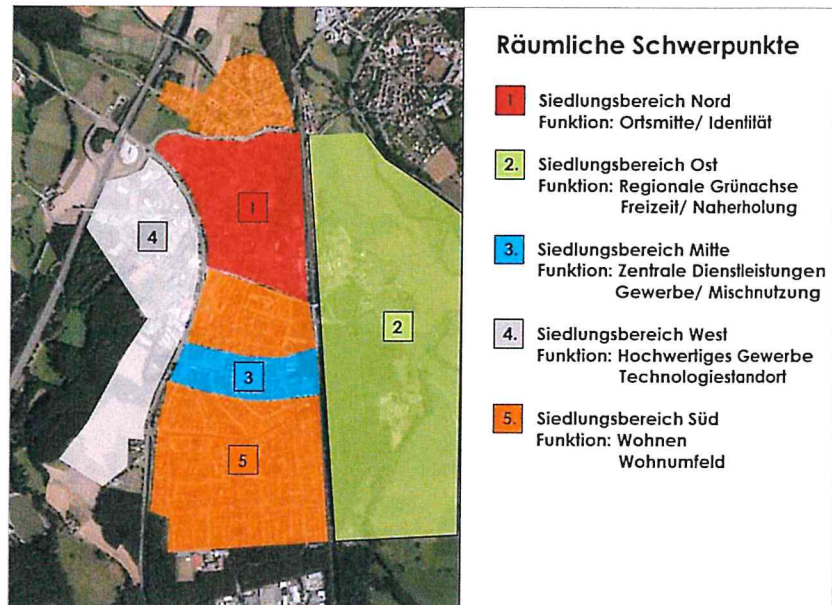


Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sauernlohe“ wird daher der Flächennutzungsplan geändert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren im Parallelverfahren.

3.3 Ortsentwicklungskonzept

Die Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab hat im Jahr 2015 mit Unterstützung der Städtebauförderung der Regierung ein Ortsentwicklungskonzept erarbeitet, das die angestrebte Zielrichtung für die städtebauliche Gemeindeentwicklung für die kommenden Jahre vorgibt.

Im Ortsentwicklungskonzept wurden für die verschiedenen Siedlungsbereiche unterschiedliche Schwerpunkte definiert. Für den Bereich westlich der B22, sieht das Ortsentwicklungskonzept zukünftig einen funktionalen Schwerpunkt für hochwertiges Gewerbe und als Technologiestandort vor.



Räumliche Schwerpunktbereiche

Grafik RSP

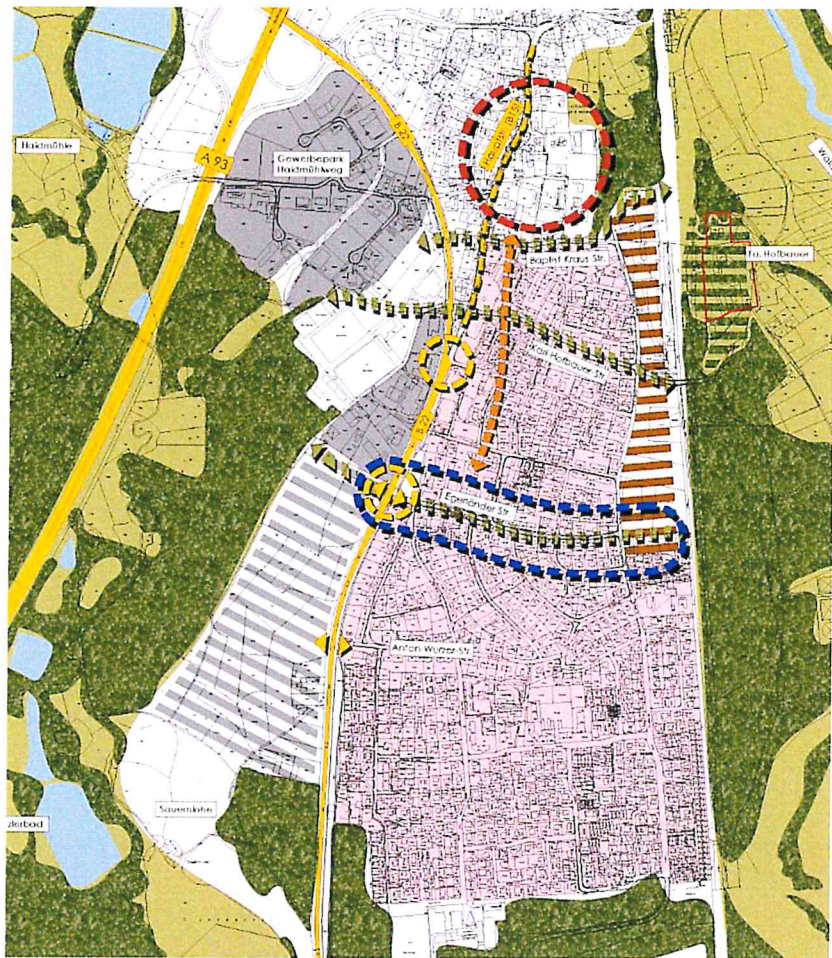
Das Ortsentwicklungskonzept sieht wegen der beengten Lage Altstadts zwischen A 93 und der Bahnlinie und der damit einhergehenden begrenzten Flächenpotenziale das vorrangige Ziel der Siedlungs- und Ansiedlungspolitik der Gemeinde darin, diese begrenzten Flächenressourcen für hochwertige Nutzungen zu reservieren bzw. weiterzuentwickeln.

Dies gilt sowohl für den Bereich des eigentlichen Siedlungskerns zwischen B15/B22 und der Bahnlinie als auch für den Bereich zwischen B15/B22 und A 93.

Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits westlich der B 22 dargestellten weiteren Bauflächen sollten laut Ortsentwicklungskonzept bei Umsetzung einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) daher durch entsprechende Festsetzungen vorrangig hochwertigen Gewerbetechologien vorbehalten werden.

Als mögliche Handlungsansätze zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele sieht das Ortsentwicklungskonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sauernlohe“ folgende Themen vor:

- Entwickeln der Flächen westlich der B22 zum Gewerbegebiet
- Anbindung der vorhandenen Gewerbeflächen im Norden
- Verbesserung der verkehrlichen und funktionalen Verbindung zwischen den Baugebieten beidseitig der B22
- Verknüpfung des Grünzugs entlang der Waldnaab im Osten mit den freien Landschaftsbereichen westlich des Siedlungsgebietes
- Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der „Egerländer Straße“ an die B22



„Handlungsansätze“, OEK

Grafik RSP

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes „Sauernlohe“ sind:

- Bereitstellen von gewerblichen Bauflächen zur Deckung der aktuell vorhandenen Nachfrage
- Bereitstellen von Bauland zu Wohnzwecken zur Deckung des aktuell vorhandenen Bedarfs
- Integration der derzeit westlich der B22 vorhandenen Splitter-siedlung in die geplanten zukünftigen Siedlungsbereiche
- Verbesserung der derzeit problematischen Verkehrsanbindungen im Zuge der B22

Im Einzelnen werden diese Ziele durch folgende Festsetzungen umgesetzt:

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 6a, 8 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE)

Im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet an der Jahnstraße werden Gewerbegebietsflächen festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht damit den Zielen des Ortsentwicklungskonzeptes (siehe Punkt 3.3 dieser Begründung), nach denen die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellten Bereiche westlich der B22 zukünftig als Gewerbegebietsflächen entwickelt und an die vorhandenen Gewerbeflächen angeschlossen werden sollen.

Laut Ortsentwicklungskonzept sollen vorzugsweise hochwertige Gewerbebetriebe z. B. aus dem Technologiesektor angesiedelt werden. Diese Ausrichtung entspricht weiterhin dem Grundsatz des Regionalplans Oberpfalz-Nord, wonach *„der Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab (...) mit seiner Wirtschaftsstruktur über günstige Voraussetzungen und Potenziale in den wachstumsstarken Branchen Intralogistik und E-Business (verfügt). Diese Ansätze sind durch Kooperationen zwischen den vorhandenen regionalen Unternehmen sowie den Bildungs- und Forschungseinrichtungen der Region (OTH-Standorte Weiden und Amberg, Fachschule für EDV Wiesau) nachdrücklich zu unterstützen.“*

Die Umsetzung dieses regionalplanerischen und städtebaulichen Ziels in den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt durch Ausschluss von Betrieben, die aufgrund ihrer Branchenzugehörigkeit, ihres Flächenbedarfs oder ihrer Schadstoffemissionen, etc. nicht dieser Zielsetzung entsprechen.

Als Hilfsmittel für die Definition nicht gewünschter und damit auszuschließender Betriebe wird dazu v. a. die 4. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes) herangezogen. Demzufolge sind genehmigungspflichtige Nutzungen gemäß 4. BImSchV nicht zulässig.

Bei Betrieben und Nutzungen, die nicht per se der o. g. städtebaulichen Zielsetzung widersprechen, ein Widerspruch aber im Einzelfall u. U. möglich sein kann (wie z. B. bei Vergnügungsstätten oder Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke), soll eine Nutzung nur ausnahmsweise möglich sein. Gleiches gilt für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Zulässigkeit wird im Einzelfall auf Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Zielsetzung geprüft.

Um zu gewährleisten, dass keine Einzelhandelsagglomerationen im Plangebiet entstehen, Versorgungsbereiche der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab und anderer Gemeinden nicht nachteilig beeinflusst werden sowie durch Einzelhandel das Verkehrswegenetz im Plangebiet nicht zusätzlich belastet wird, werden Beschränkungen der Einzelhandelsnutzungen vorgenommen.

Demzufolge sind Einzelhandelsnutzungen lediglich in einem Teilbereich (GE 3.1) entlang der B22 zulässig. Durch die Lage dieses Teilbereiches GE 3.1 im Anschluss an die versetzte Kreuzung zur Egerländerstraße wird die Zielsetzung aus dem Ortsentwicklungskonzept aufgegriffen, wonach im sog. „Siedlungsbereich Mitte“ v. a. Gewerbe- (Einzelhandel) und Mischnutzungen angesiedelt werden sollen.

Auf den restlichen Teilflächen des Gewerbegebietes werden Einzelhandelsbetriebe lediglich als Verkaufsstellen des Annexhandels zugelassen.

Urbanes Gebiet (MU)

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes „Sauernlohe“ wird im Anschluss an die o. g. Gewerbegebietsflächen ein Urbanes Gebiet festgesetzt.

Das urbane Gebiet umfasst u. a. auch die bisherige „Splittersiedlung“ an der B22 und integriert damit die Bestandsbebauung in die zukünftige städtebauliche Entwicklung.

Mit dem urbanen Gebiet soll die Nachfrage nach Wohnbauflächen sowie ergänzenden Dienstleistungs- und Gewerbeflächen befriedigt werden, die aufgrund fehlender Baugrundstücke nicht im bisherigen Siedlungskorridor zwischen B22 und Bahnlinie zur Verfügung gestellt werden können.

Das Urbane Gebiet ist vom o. g. Gewerbegebiet durch einen 16 m breiten Grünstreifen getrennt, in welchem auch die Fahrerschließung, Fußwege und Versickerungsflächen integriert sind.

Ähnlich wie für das Gewerbegebiet werden auch für das Urbane Gebiet einzelne Nutzungen ausgeschlossen, die den städtebaulichen Zielsetzungen widersprechen.

Die Festsetzung nicht zulässiger Nutzungen erfolgt analog zum Gewerbegebiet über den Ausschluss einzelner nicht gewünschter Nutzungen im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung des Ortsentwicklungskonzeptes unter Zuhilfenahme der 4. BImSchV sowie weiterer ungewünschter Nutzungen.

Ebenso wie beim Gewerbegebiet werden auch im Urbanen Gebiet Nutzungen festgesetzt, die ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie den städtebaulichen Zielsetzungen nicht widersprechen. Die Entscheidung über die Zulässigkeit erfolgt dann bezogen auf den jeweiligen Einzelfall.

Um zu gewährleisten, dass keine Einzelhandelsagglomerationen im Plangebiet entstehen, Versorgungsbereiche der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab und anderer Gemeinden nicht nachteilig beeinflusst werden sowie durch Einzelhandel das Verkehrswegenetz im Plangebiet nicht zusätzlich belastet wird, werden Beschränkungen der Einzelhandelsnutzungen vorgenommen.

Demzufolge werden lediglich Verkaufsstellen des Annexhandels sowie Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs zugelassen. Die zulässigen Sortimente sind abschließend definiert worden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der für Altstadt a. d. Waldnaab typischen Bebauung und greift die Massstäblichkeit der umgebenden Bebauung auf.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Flächenausdehnung der Bebauung erfolgt sowohl im Gewerbegebiet als auch im Urbanen Gebiet über Baufelder in Verbindung mit maximal zulässigen Obergrenzen für die Grundflächenzahl.

Im Urbanen Gebiet erfolgt zusätzlich zur Festsetzung von Grundflächenzahlen eine Festsetzung über die Anzahl der Geschosse und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowohl für das Gewerbegebiet als auch für das Urbane Gebiet entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl für das Urbane Gebiet ergibt sich aus der Multiplikation der zulässigen Grundflächenzahl mit der jeweils maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen.

Die Festsetzung der Höhenentwicklung erfolgt sowohl im Gewerbegebiet als auch im Urbanen Gebiet über die Definition von maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen.

Die zulässige Höhenentwicklung wird in Abhängigkeit von der Lage innerhalb des Baugebietes unterschiedlich festgesetzt. Dementsprechend erfolgt eine Höhenstaffelung mit einer kontinuierlichen Zunahme der zulässigen Höhe von Südosten in Richtung Nordwesten.

Damit wird als niedrigste Höhenentwicklung die Höhe der Bestandsbebauung in der bisherigen „Splittersiedlung“ an der B22 (1 Vollgeschoss mit darüberliegendem Dachgeschoss) aufgenommen und von dort aus eine Zunahme der Höhenentwicklung in Richtung Waldrand (Westen) bzw. in Richtung bestehendem Gewerbegebiet entlang der Jahnstraße (Norden) ermöglicht.

Um städtebaulich unerwünschte starke Schwankungen der Höhenentwicklung bei benachbarten Gebäuden zu vermeiden, wird ergänzend zur maximal zulässigen Gebäudehöhe auch eine Mindesthöhe der zu errichtenden Gebäude definiert. Dadurch wird sichergestellt, dass die Höhenentwicklung der Bebauung innerhalb eines Baufeldes um maximal eine Geschosshöhe voneinander abweicht. Um den Bauherren einen gewissen Spielraum bei der baukörperlichen Ausbildung der zu errichtenden Gebäude zu geben, wird festgesetzt, dass Unterschreitungen in Teilbereichen möglich sind. Die Größe der Teilbereiche, bei denen eine Unterschreitung möglich ist, wird auf maximal 35% der Gesamtgrundfläche aller Hauptgebäude eines Grundstücks beschränkt.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt über Baufelder in Verbindung mit maximal zulässigen Obergrenzen für Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.

Die Baufelder werden aus Gründen einer höheren Flexibilität bei der späteren Vermarktung und Parzellierung parzellenübergreifend festgesetzt.

Um den späteren Bauwerbern eine möglichst große Gestaltungsfreiheit in Bezug auf die Gebäudepositionierung zu ermöglichen, werden die Baufelder möglichst groß festgesetzt. Aus gleichem Grund wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

Die Festsetzung zur Bauweise erfolgt differenziert nach der jeweiligen Art der Nutzung.

Für das Urbane Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die vorhandene Bauweise der bisherigen „Splittersiedlung“ aufgenommen wird und ein harmonischer sukzessiver Übergang von der offenen Landschaft im Süden zu den bebauten Siedlungsbereichen im Norden erfolgt.

Um im Gewerbegebiet auch größere Gebäudeaußenmaße als 50 m zu ermöglichen, wird im Gegenzug zum Urbanen Gebiet eine abweichende Bebauung festgesetzt. Das heißt, dass zwar mit Grenzabstand zum Nachbaranwesen gebaut werden muss (analog zur offenen Bauweise), jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

Im Westen des Baugebietes schließen Waldflächen mit 70 – 140-jährigen Kiefern-Laubholzbeständen an. Der Waldrand besteht hauptsächlich aus ca. 150 – 200 Jahre alten Eichen und einzelnen Spitzahorn sowie Kiefern. Die Bäume erreichen an diesem Standort Höhen von ca. 25-28 m. Der Bestandsrand erscheint zwar relativ stabil, allerdings ist bei starken Stürmen aus westlicher/ südwestlicher Richtung (Hauptwindrichtung) mit der Gefahr durch umstürzende Bäume zu rechnen. Es wird daher empfohlen, unabhängig von dem im Bebauungsplan festgesetzten Abstand der Baugrenze von 20 m, einen Gebäudeabstand zum Wald von mindestens 1 Altbaumlänge einzuhalten. Sofern dies nicht möglich sein sollte, wird empfohlen, entweder auf einen Dachausbau zu verzichten oder diesen verstärkt auszuführen.

4.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine neu herzustellende Anbindung an die B22. Als Grundlage für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Anschlussknotens und des weiteren Verlaufs der B22 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das als Anlage Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Auf Basis des Verkehrsgutachtens wurde eine Planung für die Knotenausbildung entwickelt, die bereits mit dem Straßenbauamt vorabgestimmt wurde.

Dementsprechend erfolgt die Anbindung an die B22 südlich der vorhandenen Grüngutsammelstelle bzw. des vorhandenen Biotops Nr. 6238-0104. Alle weiteren derzeit vorhandenen Anbindungen an die B22, wie:

- von der derzeitigen Splittersiedlung westlich der B22
- vom nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Privatgrundstück Fl.-Nr. 200/3

werden zukünftig entfallen und durch den neuen Anbindungsknoten ersetzt.

Die Knotenausbildung erfolgt als Ampellösung mit Zonenfreischaltung, so dass auch die Anbindung der Egerländer Straße (östlich des Geltungsbereiches) an die B22 verbessert wird.

Neben der reinen Erschließungsfunktion für das Baugebiet „Sauernlohe“ werden mit der geplanten Knotenpunktausbildung auch die Ziele des Ortsentwicklungskonzeptes (Verbesserung der verkehrlichen und funktionalen Verbindung zwischen den Baugebieten beidseitig der B22, Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der „Egerländer Straße“ an die B22) umgesetzt.

Entlang der Bundesstraße B22 muss der Abstand baulicher Anlagen vom Fahrbahnrand der B22 mindestens 20 m betragen. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen. Die entsprechende Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan zeichnerisch festgehalten. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen, Stellplätzen und deren Bepflanzung erteilt werden.

Die interne Erschließung des Baugebiets erfolgt entlang einer Hauptererschließungsstraße, die in Nord-Süd-Richtung verläuft. Im Norden endet die Fahrerschließung in einem Wendekreis. Um einen Durchgangs- und Umgehungsverkehr vom bestehenden Gewerbegebiet an der Jahnstraße in das Baugebiet „Sauernlohe“ zu verhindern, erfolgt die Verbindung zwischen den beiden Gebieten nicht als Fahrerschließung, sondern lediglich als Fuß- und Radweg. Damit wird auch gewährleistet, dass die maximal zulässigen Verkehrsbelastungen für die Anschlussknoten an die B22 eingehalten werden.

Eine Erschließung der Baugrundstücke über die neu geplante Anbindungsstraße zur B22 (Planstraße A) ist nicht möglich. Die Erschließung der Bauparzellen muss über die Planstraßen B, C und D erfolgen.

Im Urbanen Gebiet erfolgt die Erschließung über zwei Ringsysteme. Der östliche der beiden Erschließungsringe verläuft z. T. auf der Trasse des bestehenden Erschließungsweges der derzeitigen „Splittersiedlung“. Diese bisherige Erschließung soll auch zukünftig beibehalten werden und kann aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht verbreitert werden.

Die Grundstücksgrenzen der zum Teil bereits bebauten Grundstücke FL-Nr. 219, 219/2, 219/3, 219/4, 219/5 bleiben unverändert bestehen. Da die Breite des Erschließungswegs entlang der B22 somit lediglich 3,00 m bis 3,50 m betragen kann, wird die Teilstrecke als verkehrsberuhigter Bereich/ Wohnweg festgesetzt. Für die spätere verkehrsrechtliche Beschilderung wird ein Einrichtungsverkehr empfohlen.

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze bindet die interne Erschließung an das bestehende Wegenetz an.

Ergänzend zum Wegenetz des motorisierten Verkehrs wird ein Fuß- und Radwegenetz festgesetzt, das unabhängig vom fließenden Verkehr funktioniert und das die Verbindungen zu den bereits vorhandenen Wegesystemen außerhalb des Geltungsbereiches herstellt.

4.1.5 Flächen für die Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur elektrischen Erschließung der Bebauung im Baugebiet „Sauernlohe“ wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierzu ist eine Fläche von ca. 30 m² vorgesehen, die sich an zentraler Stelle des Baugebiets (im Kreuzungsbereich der Planstraße B mit der Planstraße C) befindet.

4.1.6 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sauernlohe“ wurde ein Bodengutachten erstellt, das im Ergebnis einen versickerungsfähigen Boden festgestellt hat.

Entsprechend „§ 55 Grundsätze der Abwasserbeseitigung“ Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Niederschlagswasser damit ortsnahe zu versickern. Dafür werden im Bebauungsplan geeignete Flächen entlang der Erschließungsstraßen festgesetzt.

In den Bereichen, in denen über die Versickerungsflächen keine Grundstückszufahrten für dahinterliegende Baugrundstücke führen, wird zudem festgesetzt, dass die Versickerungsflächen zwingend als offener Entwässerungsgraben auszubilden sind.

4.1.7 Grünflächen und Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 18 BauGB)

Zur Gliederung und Eingrünung des Baugebiets sowie zur Minimierung des Eingriffs und zur Verbesserung des Naturhaushalts werden innerhalb des Geltungsbereiches Grünflächen festgesetzt.

Die größte zusammenhängende Grünfläche besteht aus der bestehenden Grüngutsammelstelle mit dem umliegenden Biotop Nr. 6238-0104. Diese vorhandene Grünfläche wird erhalten und an den Rändern durch Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergänzt.

Daneben werden innerhalb des Baugebietes folgende Grünzüge festgesetzt:

- Entlang des Waldrandes im Westen als Übergang vom Wald zur Bebauung
- Entlang der Baugebietsgrenze im Süden als Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft
- Zwischen Gewerbegebiet und Urbanem Gebiet als Gliederung der Baugebietsflächen
- In Fortführung der Verkehrsanbindung an die B22 als Verbindung zwischen Wald und Biotop/ Grüngutsammelstelle

An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird am Waldrand eine Grünfläche als Spielplatz festgesetzt, der den Bewohnern des Urbanen Gebiets zur Verfügung steht.

4.1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

Um möglichst in direkter räumlicher Nähe zum erfolgten Eingriff einen Ausgleich zu schaffen, werden innerhalb des Geltungsbereiches auf den folgenden Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

- Entlang des Biotops/ der Grüngutsammelstelle im Norden
- Entlang des Waldrandes im Westen
- Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des geplanten Spielplatzes

Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen.

4.1.9 Maßnahmen für die Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Strom aus Sonnenenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Hinblick auf den ökologischen Wandel, zur Verbesserung der Klimabilanz und zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele (hochwertiges Baugebiet mit technologischer Spezialisierung) wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden oder baulichen Anlagen im Gewerbegebiet (GE) zwingend eine Anlage zur Nutzung von Photovoltaik zu errichten ist.

Die Größe der Anlage wird nicht festgesetzt, sie sollte aber im Vergleich zur Gebäudegröße angemessen sein. Der Standort der Solaranlage ist frei wählbar, sofern sie mit einem Gebäude fest verbunden ist. Freistehende Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Im Urbanen Gebiet (MU) werden Anlagen zur Sonnenenergienutzung empfohlen.

4.1.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO)

Um Beurteilungskriterien zu den Auswirkungen des geplanten Baugebiets „Sauernlohe“ und der geplanten Verkehrsknotenpunktsanbindung an die B22 in Bezug auf den Schallschutz zu erhalten, wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, das als Anlage Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Das Schallschutzgutachten kommt zu dem Schluss, dass

- die Herstellung der Baugebietszufahrt mit Ausbildung einer Linksabbiegespur und Ampelanlage im Verlauf der B22 einen erheblichen Eingriff darstellt.
- Es dadurch an mehreren Gebäuden innerhalb des Umbaubereiches und an einem nördlich gelegenen Gebäude zu einer wesentlichen Änderung der Lärmsituation kommt, so dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überall eingehalten werden können.
- Daher eine Lärmschutzwand auf der Ostseite der B22 mit einer Abschirmhöhe von 4 m über Fahrbahnoberkante und einer Länge von 350 Meter erforderlich wird.
- Bei fünf Gebäuden mit verbleibenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zusätzlich Anspruch auf passiven Schallschutz dem Grunde nach besteht.
- Die neu geplanten Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder an den umliegenden bestehenden Gebäuden noch an den Baugrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV verursachen.
- In den östlichen Plangebietsbereichen (GU 3 und MU 4) erhebliche Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht auftreten; diese ansonsten aber eingehalten werden.
- Nahezu im gesamten Plangebiet nachts der Orientierungswert nach DIN 18005 für ein MU-Gebiet überschritten wird.
- Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung der Planflächen lediglich im östlichen Bereich erforderlich werden. Dementsprechend sollten in den Teilflächen GE 3 und MU 4 schutzbedürftige Wohnnutzungen nicht nach Osten orientiert werden, im MU 4 auch nicht nach Norden und Süden.
- Für die Gewerbebegebietsflächen GE 1 bis GE 3 eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 empfohlen wird.

Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen in Bezug auf den Schallschutz getroffen:

- Aktive Schallschutzmaßnahme: Erstellung einer Schallschutzwand auf der Ostseite der B22 von mindestens 4,0 m Höhe, ca. 350 m Länge und einem beidseitigen Absorptionsgrad von mind. 0,842 sowie einem Reflexionskoeffizient von max. 0,158

- Passive Schallschutzmaßnahmen: Festsetzung von konkreten passiven Schallschutzmaßnahmen für zu schützende Fassaden-seiten in Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsricht-werte nach 16. BImSchV auf Basis von ermittelten und festge-setzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109
- Festsetzung von Lärmkontingenten nach DIN 45691 für den Be-reich des Gewerbegebiets auf Basis von Richtungssektoren und Unterteilungen in Teilflächen

4.1.11 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 23 Absatz 5 BauNVO)

Um zu vermeiden, dass die öffentlichen Straßenräume über Gebühr durch parkende Fahrzeuge belastet werden bzw. zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum geschaffen werden müssen, wird festgesetzt, dass die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Stellplätze auf Privatgrund herzustellen sind.

Zur Sicherstellung eines städtebaulichen gewünschten Streifens ent-lang der straßenseitigen Grundstücksgrenze, der frei gehalten wird von Bebauung, wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze auf Privatgrund nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

Ausnahmen stellen lediglich nicht überdachte Stellplätze und kleinere Nebengebäude dar, die nach den Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zuge-lassen werden können.

4.1.12 Höhenlage der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 9 Abs. 3)

Um städtebaulich unerwünschte Höhengsprünge bei den Eingangssitu-ationen und Erdgeschossenebenen zu vermeiden, wird eine Obergrenze für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt.

Die Oberkante wird in Bezug auf die anbaufähige Verkehrsfläche fest-gesetzt, die genau definiert ist.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird allgemein empfoh-len, bei Gebäudeöffnungen (z. B. Kellerschächte, Eingänge) die Unter-kante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

4.1.13 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als Beurteilungsgrundlage für die Auswirkungen der geplanten Bauge-bietsausweisung im Hinblick auf den Schallschutz wurde ein Schall-schutzgutachten erstellt.

Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens sowie die auf der Grundlage des Gutachtens getroffenen Festsetzungen sind unter Pkt. 4.1.10 dieser Begründung zusammengefasst. Im Übrigen kann das Ergebnis dem Schallschutzgutachten, das als Anlage dieser Begründung beigefügt ist, im Detail entnommen werden.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

4.2.1 Dachausbildung

Um zeitgemäße Bauformen zuzulassen und den späteren Bauherren eine möglichst große Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, wird eine große Bandbreite an möglichen Dachausbildungen festgesetzt. Es sind folgende Ausbildungen möglich: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, Flachdach. Für die verschiedenen Dachformen werden jeweils darauf abgestimmte Dachneigungen festgesetzt.

4.2.2 Garagen und Nebengebäude

Um zu vermeiden, dass es bei grenzständigen Garagen und Nebengebäuden zu stark wechselnden Dachausbildungen kommt, wird aus städtebaulich-gestalterischen Gründen festgesetzt, dass sich der jeweils Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Firstrichtung und Dachneigung an die bestehenden Garagen oder Nebengebäude anzupassen hat.

4.2.5 Beschränkung der Versiegelung

Im Hinblick auf ein ökologisches Baugebiet und zur Reduzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt wird festgesetzt, dass Stellplätze, untergeordnete Verkehrswege, Zugänge oder Terrassen oder der Fußweg entlang des Waldrandes mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind.

4.2.6 Pflanzgebote auf Privatgrund

Zur Verbesserung des Naturhaushalts, sowie zur Begrünung und gestalterischen Aufwertung des Baugebiets wird festgesetzt, dass pro 500 m² versiegelter Fläche auf jedem Baugrundstück ein Laubbaum zu pflanzen ist.

Aus dem gleichen Grund wird festgesetzt, dass private Gärten zu bepflanzen sind, das heisst, dass z. B. unbepflanzte Steingärten nicht zulässig sind.

Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen.

4.3 Altlastenuntersuchungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach aktuellem Stand folgende Altlastenverdachtsflächen:

- ABuDIS-Nr. 374 000 01 „Bei der Sauernlohe“
- ABuDIS-Nr. 374 000 03 „Altablagerung ehem. Sandgrube Jahnstraße/ Sauernlohe Nord“

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zudem folgende Altlastenverdachtsfläche:

- ABuDIS-Nr. 374 000 02 „Gärtnerei Punzmann“

Um Beurteilungsgrundlagen zu evtl. vorliegenden Schadstoffbelastungen im gesamten Geltungsbereich zu erhalten, wurden folgende geotechnischen Untersuchungen durchgeführt, die als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt sind:

- „Geotechnische Untersuchungen und Gutachten“ vom 08.09.2020, Ingenieurbüro Pedall, Haag/ Bayreuth
- Orientierende Untersuchung zur Altablagerung ehem. Sandgrube, Jahnstraße/ Sauerlohe Nord ABuDIS-Nr. 374 000 03 Fl.-Nrn. 215 und 215/2 vom 17.11.2020, Ingenieurbüro Pedall, Haag/ Bayreuth
- Orientierende Untersuchung zur Altablagerung „Bei der Sauernlohe“ ABuDIS-Nr. 374 000 01 Fl.-Nrn. 1112 und 1113 vom 09.12.2020, Ingenieurbüro Pedall, Haag/ Bayreuth
- Geotechnischer Bericht zur Errichtung einer Lärmschutzwand östlich der B22 vom 27.04.2021, Ingenieurbüro Pedall, Haag/ Bayreuth
- Untersuchung geogener Bleigehalte zur Altablagerung „Bei der Sauernlohe“ ABuDIS-Nr. 374 000 01 Fl.-Nrn. 1112 und 1113 vom 31.05.2021, Ingenieurbüro Pedall, Haag/ Bayreuth
- Eingrenzung Ablagerungsbereich zur Altablagerung „Gärtnerei Punzmann“ ABuDIS-Nr. 374 000 02 Fl.-Nrn. 185, 1185/2, 185/3, 185/4 und 185/5 vom 28.06.2021, Ingenieurbüro Pedall, Haag/ Bayreuth

Zusammenfassend ist folgendes Ergebnis festzustellen:

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, wurden keine erhöhten Belastungsparameter festgestellt. Für alle Proben in diesen Bereichen erfolgte eine Einstufung als Z 0-Material.

Für die verzeichneten Altlastenverdachtsflächen wurden folgende Ergebnisse festgestellt:

- ABUDIS-Nr. 37400001 „Bei der Sauernlohe“:

Es wurden erhöhte Blei-Feststoffgehalte festgestellt, bei denen jedoch davon auszugehen ist, dass es sich ausschließlich um geogene Stoffkonzentrationen handelt.

Gefährdungen des Schutzguts Grundwasser sowie des Wirkungspfad Boden – Gewässer durch die vorhandenen Blei-Gehalte können ausgeschlossen werden.

Ein Altlastenverdacht innerhalb des nördlichen bzw. nordwestlichen Teilstücks der Fl.-Nr. 1113, Gemarkung Altenstadt a. d. Waldnaab - und demnach auch nicht innerhalb des Baugebiets „Sauernlohe“ - liegt nicht vor.

Es wird empfohlen, den Teilbereich nicht länger im Altlastenkataster zu führen.

Bei tieferen Eingriffen als 1,2 m uGOK wird eine gutachterliche Aushubbegleitung notwendig.

- ABuDIS-Nr. 374 000 02 „Gärtnerei Punzmann“:

Bei Erstuntersuchungen wurden Hausmüll, bleihaltige Schlämme sowie im Straßenbereich PAK-Belastungen festgestellt.

Im Zuge der weiterführenden Untersuchungen wurden geringfügige Grenzwertüberschreitungen für die Parameter Fluorid, Kohlenwasserstoff, Arsen, Blei und Chrom festgestellt. Die PAK-Belastung aus den vorherigen orientierenden Untersuchungen konnten nicht wieder gefunden werden.

Aufgrund der spezifischen örtlichen Gegebenheiten ist nur von einem sehr geringen Gefährdungspotential für das Schutzgut Grundwasser auszugehen.

Der Gefahrenverdacht für das Vorliegen einer Altlast bzw. einer schädlichen Bodenveränderung hat sich nicht erhärtet.

Die vorgefundenen Auffüllungen sind allerdings abfallrechtlich beim Ausbau der Straße zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, im Zuge des Straßenausbaus die künstliche Auffüllung vollständig abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

- ABuDIS-Nr. 374 000 03 „Altablagerung ehem. Sandgrube Jahnstraße/ Sauernlohe Nord“

Die Altlastenverdachtsfläche erstreckt sich auf zwei räumlich getrennte Teilbereiche, von denen einer als Lagerplatz für einen Containerdienstleister genutzt wurde und der andere als kommunaler Grüngutlagerplatz genutzt wird.

Für die Teilfläche des ehem. Containerstellplatzes wurden keine erhöhten Belastungsparameter festgestellt. Für alle Proben in diesen Bereichen erfolgte eine Einstufung als Z 0-Material. Für den Teilbereich des Grüngutlagerplatzes wurden teils erhöhte PAK- und Blei-Werte gemessen. Da durch den Bebauungsplan „Sauernlohe“ jedoch keine Veränderungen in diesem Teilbereich begründet werden, wird von weiteren Detailuntersuchungen abgesehen.

Um den nördlichen Teilbereich der FL.-Nr. 1113 aus dem Altlastenkataster entlassen zu können, wird eine Neuvermessung im Rahmen der Baulandumlegung durchgeführt werden.

5. AUSWIRKUNGEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sauernlohe“ ergeben sich im Wesentlichen folgende Auswirkungen:

- Die vorbereitende Bauleitplanung des Flächennutzungsplanes, in welchem bereits Bauerwartungsland für den Geltungsbereich dargestellt ist, wird fortgeführt und weiter konkretisiert.
- Da die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sauernlohe“ den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert
- Die Zielsetzung des Ortsentwicklungskonzeptes, wonach westlich der B22 hochwertige Gewerbeflächen ausgewiesen werden sollen, wird umgesetzt.
- Die aktuelle Nachfrage nach Bauflächen in Altenstadt a. d. Waldnaab wird befriedigt, indem insgesamt ca. 49.450 m² neue Gewerbegebietsflächen und ca. 46.273 m² neue Bauflächen im urbanen Gebiet geschaffen werden
- Die vorhandene derzeitige „Splittersiedlung“ im südöstlichen Geltungsbereich wird in die zukünftige städtebauliche Entwicklung Altenstadts integriert.
- Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine neue Schallschutzwand entstehen, wodurch sich die Situation für die Bestandsbebauung östlich des Geltungsbereiches in Bezug auf die Schallbelastung verbessern wird.
- Die Bundesstraße B22 wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgebaut und ein neuer Verkehrsanschlussknoten mit Abbiegespur und Ampelschaltung errichtet.
- Die vorhandene Anbindung der Egerländer Straße an die B22 wird im Zuge des o. g. neuen Verkehrsanschlussknotens verbessert. Damit wird u. a. auch die Zielsetzung des Ortsentwicklungskonzeptes, wonach die Verbindung zwischen den Bauflächen östlich und westlich der B22 funktional verbessert werden soll, umgesetzt.
- Die vorhandenen problematischen Verkehrsanbindungen der derzeitigen „Splittersiedlung“ und des Privatanwesens auf FL.-Nr. 200/3 werden zukünftig entfallen und durch das neu herzustellende interne Erschließungssystem des Bebauungsplanes „Sauernlohe“ ersetzt, wodurch die Situation für die Bundesstraße B22 verbessert wird.
- Das vorhandene Biotop Nr. 6238-0104 („Grüngutsammelstelle“) wird in seiner Struktur erhalten und durch ergänzende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in seinen Randbereichen zukünftig gestärkt.
- Durch neue Bau- und Verkehrsflächen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben sich Eingriffe in und Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Auswirkungen sind im beiliegenden Umweltbericht dargestellt.

6. VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Sauernlohe“ wurde als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Der Verfahrensablauf erfolgte im Regelverfahren.

Der Gemeinderat der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab hat in seiner Sitzung am 07.08.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sauernlohe“ gefasst.

In der Sitzung am 16.09.2020 hat der Gemeinderat den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Sauernlohe“ vom Architekturbüro RSP, Bayreuth, in der Fassung vom 16.09.2020 gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan wurde gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 14.06.2023 als Satzung beschlossen.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sauernlohe“ den ursprünglichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprachen, wurde der Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren geändert.

7. RECHTSVORSCHRIFTEN


Dem Bebauungsplan „Sauernlohe“ liegen folgende Rechtsvorschriften zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB):
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO):
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV):
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
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG):
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO):
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist

8. BESTANDTEILVERMERK

Die vorstehende Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen ist Bestandteil der Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sauernlohe“ in Altenstadt a. d. Waldnaab vom 15.04.2024.

.....
Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab


.....
Erster Bürgermeister Ernst Schicketanz

