



Gemeinde Himmelkron

Begründung
Zum Bebauungsplan „Aichig Bühl IV“

umfassend das Grundstück der Gemarkung Himmelkron mit der Flurnummer 703.

Fassung vom 15.01.2024

PLANVERFASSER

Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner

Michael Krug

Michelsreuth 10, 95367 Trebgast
Telefon: 09227 / 9739073, Fax: 09227 / 9739075
E-Mail: architekt.krug@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Planungsrechtliche Situation
3. Aufstellungsverfahren
4. Städtebauliche Situation
5. Erschließung
6. Geplante bauliche Nutzung
7. Maß der baulichen Nutzung
8. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Gestaltung
9. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
10. Geplante Bebauung
11. Flächenaufstellung
12. Technische Versorgung und Entsorgung
 - Wasserversorgung
 - Schmutzwasser und Oberflächenwasser
 - Strom
 - Gas
 - Transformatorenstation / Verteilerkasten
 - Müllentsorgung
 - Telekommunikation und Medien
13. Immissionsschutz
14. Grünordnung
15. Umweltbericht
 - Bestandsaufnahme
 - Prognose bei Nichtdurchführung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben
 - Prognose und schutzgutbezogene Bewertung der Vorhaben
 - a) Schutzgut Boden und Wasser
 - b) Schutzgut Klima und Luft
 - c) Schutzgut Arten und Biotope
 - d) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
 - e) Schutzgut Mensch
 - Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen
16. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
17. Kurze Zusammenfassung
18. Rechtliche Grundlagen des Verfahrens

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan „Aichig Bühl III“ aus dem Jahr 1979 gab es in der Gemeinde Himmelkron einen zur Bebauung vorgesehen Teilbereich im Ort. Der Bebauungsplan „Aichig Bühl III“ wurde jedoch, mangels Verfügbarkeit eines Grundstücks, in einem erneuten Bauleitplanverfahren im Jahr 1993 geändert. Das Grundstück mit der Fl.-Nr.: 703, Gemarkung Himmelkron wurde explizit von der Bebauung ausgenommen und am Ende der bereits vorhandenen Erschließungsstraße "Am Bühl" wurde ein Wendehammer geplant.

Aufgrund des großen Baulandbedarfs der Bevölkerung konnte das Grundstück kürzlich durch einen Investor erworben werden. Dieser möchte die Fläche gemäß den ursprünglichen Planungen des Bebauungsplans „Aichig Bühl III“ aus dem Jahr 1979 einer Wohnbebauung zuführen. Aufgrund der Tatsache, dass für die vorgesehene Wohnbebauung ein modernerer Baustil und ein verändertes städtebauliches Konzept vorgesehen sind, werden die Grundzüge der Planung definitiv berührt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Aichig Bühl IV“ und die damit einhergehende Überplanung des alten Bebauungsplans „Aichig Bühl III“ für den Teilbereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 703, Gemarkung Himmelkron war deshalb nicht nur zweckmäßig, sondern auch erforderlich. Nach dem Grundsatz „lex posterior derogat legi priori“ wird der Bebauungsplan „Aichig Bühl III“ für den Teilbereich des besagten Grundstücks durch den neuen Bebauungsplan "Aichig Bühl IV" abgelöst und somit außer Kraft gesetzt.

Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ist dabei nach Möglichkeit immer zu vermeiden und gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, sollen insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt werden. Dem folgend hat der Gemeinderat Himmelkron in seiner öffentlichen Sitzung am 23.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Aichig Bühl IV“ für vorstehenden Teilbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches soll ein Allgemeines Wohnbaugebiet ausgewiesen werden um die bestehende Nachfrage nach Wohnraum zu fördern und planungsrechtlich abzusichern.

Bei der Bauleitplanung sollen in erster Linie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Gleiches gilt für die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Abschließend soll auch die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsgebiete gewährleistet werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Der bereits zuvor genannte private Vorhabenträger möchte die noch unbebaute Restfläche mittels Erschließungsvertrag (vgl. § 11 BauGB), in Abstimmung mit der Gemeinde, individuell bebauen. Die Planungshoheit der Gemeinde Himmelkron bleibt in diesem Zusammenhang vollumfänglich sichergestellt. Mit dem Bebauungsplan „Aichig Bühl IV“ wird dann die lange Zeit freie, unbebaute Lücke zur Frankenwaldstraße hin geschlossen und der notwendige Wohnbedarf damit sogar innerdörflich abgedeckt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Aichig Bühl IV“ folgt damit dem langfristigen Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Planungsrechtliche Situation

Für die Gemeinde Himmelkron besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan in dem der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aichig Bühl IV“ als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht daher den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als materiell-rechtlicher Planungsgrundsatz wurde dementsprechend Rechnung getragen.

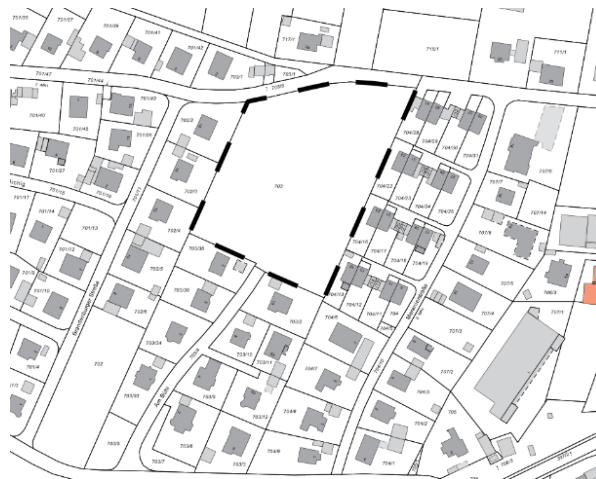
Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Aichig Bühl III“ ist die gesamte Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dementsprechend wird diese Festsetzung auch für den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes „Aichig Bühl IV“ übernommen.

Mit dem bereits zu einem früheren Zeitpunkt beplanten Areal erübrigt sich vorerst die Suche nach Alternativstandorten.

3. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan „Aichig Bühl IV“ soll, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dies begründet sich mit der Nachverdichtung bzw. Umsetzung der bereits vor langer Zeit schon einmal beplanten Fläche. Die Umsetzung des Bebauungsplans versorgt die Bevölkerung dann mit neuem Wohnraum.

Bei einer geplanten Nettobaulandfläche von gut 8.500 m² und einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,35 liegt die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) mit ca. 3.000 m² deutlich unter der nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB festgesetzten Obergrenze der Grundfläche von maximal 20.000 m².



Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

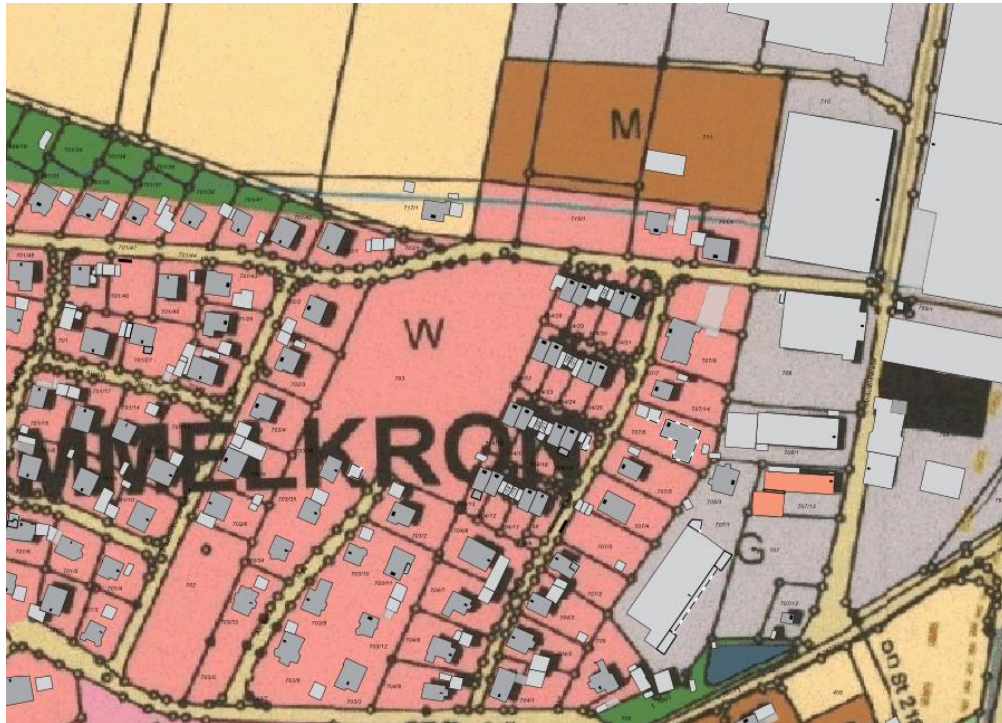
Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Freistellung von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Letztlich liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter oder Ziele im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor.

Im beschleunigten Verfahren können Verfahrensschritte vereinfacht durchgeführt werden oder teilweise sogar komplett entfallen. Dies betrifft einerseits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit/Behörden (§ 3 Abs. 1 BauGB), andererseits kann auch die Umweltprüfung und der Umweltbericht (§ 13 Abs. 3 BauGB) entfallen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB stellt für den Gemeinderat der Gemeinde Himmelkron eine Ermessensentscheidung dar. Aufgrund der Tatsache, dass das Grundstück mit der Fl.-Nr.: 703, Gemarkung Himmelkron eine klassische Baulücke darstellt, welche bereits im Jahr 1979 einer Bebauung zugeführt werden sollte, erscheint die Anwendung des beschleunigten Verfahrens absolut verhältnismäßig.

4. Städtebauliche Situation

Mit dem Baugebiet „Aichig Bühl IV“ wird das langfristig angelegte Gesamtkonzept zur Erschließung eines größeren Wohngebietes nördlich des Ortskerns von Himmelkron (vgl. Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Himmelkron) abgeschlossen.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von circa 0,97 ha umfasst ausschließlich die Flurnummer 703 der Gemarkung Himmelkron. Es handelt sich dabei um eine intensiv genutzte Ackerfläche ohne sonstigen Bewuchs am nördlichen Ortsrand von Himmelkron. Das jetzt geplante Wohngebiet füllt dreiseitig diese seit vielen Jahren landwirtschaftlich genutzte Lücke in der vorhandenen Wohnbebauung mit der Frankenwaldstraße als der nördlichen Grenze.

Gegenüber folgen nach Westen hin weitere Flächen der Landwirtschaft; im Osten schließt das im Flächennutzungsplan festgesetzte Misch- und Gewerbegebiet entlang der Bundesstraße B 303 an. Eine verbindliche Bauleitplanung für die Misch- und die Gewerbebebietsflächen besteht nicht. Im Westen grenzen sowohl der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Aichig Bühl II“ als auch der unbeplante Innenbereich von Himmelkron (ehemals Bebauungsplan „Aichig Bühl“) an den Geltungsbereich an. Diese sind, genauso wie der im Osten angrenzende rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sperracker-Bühl“ von einer deutlich überwiegenden Wohnnutzung geprägt.

Das Geländeprofil steigt von Ost nach West um etwa sieben Meter leicht an, womit sich zur angrenzenden Bebauung und zur Frankenwaldstraße im Westen eine kleinere Böschung ergibt. Mit fast waagerechter Erschließungsstraße lässt sich die Bebauung einfach umsetzen und aufgrund der einseitig geneigten Fläche sind variable Höhenlagen und damit Ausblicke möglich.

Städtebauliches Ziel im Geltungsbereich ist, mit einer angemessenen Nachverdichtung einen an die Zukunft angepassten attraktiven und ruhigen Wohnort in einer, über viele Jahre gewachsenen kleinen Siedlung, nahe am Ortskern und auch zugleich am Rand ins Grüne, zu schaffen. Die ganz kurze und somit fast optimale Verkehrsanbindung zur Bundesstraße und ebenso zur Bundesautobahn A9 rundet dies ab. Die veränderten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung tragen zu einer erhöhten Nachfrage nach kleineren Grundstücken bei. Aus diesem Grund ist der Zuschnitt von kleineren Grundstücken erforderlich. Die städtebauliche Konzeption und die Festsetzungen des Bebauungsplans „Aichig Bühl IV“ wurden dementsprechend auf die Nachfrage abgestimmt.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des neu geplanten Wohngebietes erfolgt zum einen über die Verlängerung der Ortsstraße „Am Bühl“, womit dann auch die bisherige Situation des Straßenden ohne richtigen Wendepunkt beseitigt wird. Der im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene Wendehammer wird somit obsolet und dementsprechend überplant. Diese Verlängerung mündet im Norden, wie im alten Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 auch schon vorgesehen, in die hier den Geltungsbereich begrenzende Frankwaldstraße, von der aus zugleich verkehrsflächensparend auch mehrere Grundstücke direkt erschlossen werden. Die neu geschaffene Straßenverkehrsfläche wird zu einem späteren Zeitpunkt mit der Fl.-Nr.: 703/4, Gemarkung Himmelkron verschmolzen und ebenfalls als Ortsstraße i. S. d. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG für die Allgemeinheit/Öffentlichkeit gewidmet.

Die Straßenbreite beträgt 5,50 m, einseitig zusätzlich mit einem 1,50 m breiten, zur Fahrbahn hin flächengleichen Fußweg, gemäß dem vorhandenen Bestand in den ersten Planungsabschnitten. Zusätzlich gibt es jedoch noch einen knapp 30,0 m kurzen Straßenstich, als reinen Wohnweg mit 6,0 m Breite, aber ohne Fußweg. Am Ende hat dieser eine kleine Aufweitung zum einfachen Umkehren. Von der Errichtung eines Wendekreises wurde aufgrund der Tatsache, dass nur drei Grundstücke durch diesen erschlossen werden und deshalb mit einer niedrigen Frequentierung zu rechnen ist, bewusst verzichtet. Zur Sicherstellung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und der problemlosen Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge, die Müllabfuhr und den Winterdienst soll im Gegenzug in der Stichstraße ein absolutes Halteverbot angeordnet werden. Sollten die im nachfolgenden Bebauungsvorschlag dargestellten notwendigen Stellplätze dort auch so ausgewiesen werden, kann mangels freier Flächen auf das Halteverbot verzichtet werden.

Der öffentlichen Erschließungsstraße darf aus den Privatgrundstücken heraus kein Oberflächen- bzw. Regenwasser zugeführt werden. Zudem darf der Wasserabfluss im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen nicht durch das Einzelbauvorhaben beeinträchtigt werden.

Für den ruhenden Verkehr wurden an der geplanten Weiterführung der Ortsstraße „Am Bühl“ die öffentlichen Stellplätze entgegen der alten Planung auf insgesamt jetzt sechs Stellplätze erhöht. Dies entspricht einem halben öffentlichen Stellplatz pro geplantes Wohngebäude zusätzlich und damit wird auch den Einwendungen der Bürgerbeteiligung diesbezüglich Rechnung getragen.

Der ausgewiesene Straßenraum sollte verkehrsberuhigt gestaltet werden. Dazu wird vorgeschlagen, den Fußweg mit den Randbegrenzungen über den abzweigenden Straßenstich hinwegzuführen; zusätzlich könnte die Einmündung in die Frankwaldstraße vom verwendeten Material her auch abgesetzt werden.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurden hier ferner die Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich mit aufgenommen, die sowohl baulich als auch pflanzungstechnisch unbedingt freizuhalten sind.

Aufgrund des großen Abstands zur wichtigen Hauptverkehrsstraße (B 303) im Osten direkt am Ortsrand und zudem mit vorgelagerter Bebauung sind keine Immissionen von dort zu erwarten. Gleiches gilt für die Staatsstraße St 2182; aber dennoch wurden auf Anregung des Baulastträgers entsprechende Hinweise vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen. Analog verhält es sich bezüglich Immissionen aus dem einseitig dort ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebiet, auch hier bilden vorhandene Wohngebäude einen Puffer bzw. liegen deutlich näher.

Vorsorglich wurde im Bebauungsplan zudem der Hinweis aufgenommen, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Immissionen wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten können; diese müssen hingenommen werden.

Damit entsteht an dieser Stelle ein ruhiges und überschaubares neues Wohnbaugebiet, was durch die leicht gekrümmte Straßenführung mit den beiden Kreuzungen und dem einen oder anderen parkenden Kfz im Straßenraum noch verstärkt wird. Viele Parkmöglichkeiten gibt es aber nicht, da die Grundstückseinfahrten mit Garagen und Stellplätzen viel Fläche erfordern, wie der später nachfolgende Bebauungsvorschlag gut zeigt.

6. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden dabei gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Die Erforderlichkeit des Ausschlusses der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ergibt sich aus dem Umstand, dass die dort benannten Nutzungen nicht dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt entsprechen. Es besteht somit die konkrete Gefahr, dass der vom Planungsgeber (Gemeinde Himmelkron) verfolgte Planungswille langfristig nicht sichergestellt werden könnte. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Nutzungen widersprechen nämlich in erster Linie dem planerisch gewünschten Anspruch an ein störungsarmes Wohngebiet.

Zudem fehlt es an Fläche und Verkehrsinfrastruktur, weshalb allein bei ausnahmsweiser Zulässigkeit solcher Vorhaben die Erschließung nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden könnte. Bezüglich des Ausschlusses der besagten Nutzungen reduziert sich für die Gemeinde Himmelkron das aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. mit § 4 Abs. 3 BauNVO ergebene Ermessen auf null. Wären die angesprochenen Nutzungen nicht durch aktives Handeln des Planungsgebers ausgeschlossen worden, so wäre der Eindruck entstanden, dass die Nutzungen dem Grunde nach möglich sein könnten. Dies ist wie soeben dargelegt aber nicht der Fall bzw. damit definitiv ausgeschlossen.

Zudem sind die ausgeschlossenen Nutzungen an anderen, besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet von Himmelkron bereits untergebracht, oder können an anderen Standorten einfacher verwirklicht werden.

Entsprechend des weiterentwickelten Entwurfes sind in der Plandarstellung im Geltungsbereich für das Allgemeine Wohngebiet jetzt nur noch 14 Parzellen für Wohnbebauung vorgesehen. Nachfolgend der Auszug aus dem Zeichenteil des Bebauungsplans mit den festgesetzten Details



Diese 14 Parzellen wurden in drei verschiedene Bereiche eingeteilt, um hier möglichst vielfältige Nutzungen zu ermöglichen, aber auch städtebaulich ein ansprechendes Gesamtbild zu erhalten. Die Bebauung ist damit eindeutig festgelegt, was bei einem Bebauungsplan nicht oft vorkommt.

Es gibt insgesamt elf „klassische“ Wohngebäude, als freistehende Einzelhäuser zur umgebenden Bebauung hin. Dazwischen liegen nach Osten hin zwei Doppelhäuser in Form von einer Stadtvilla, die gut zu den hier unmittelbar anschließenden, deutlich älteren Doppelhäusern passt. Im Zentrum steht ein modernes Mehrfamilienhaus, auch zweigeschossig, im gleichen Baustil. Dies steht bereits fest, da bei diesen drei Häusern die Planungsarbeiten abgeschlossen sind. Städtebaulich und architektonisch gesehen, wird sich die Bebauung positiv hervorheben.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße nach der vorgeschlagenen Parzellierung beträgt 610 m² mit Teilflächen ab 348 m² für eine Doppelhaushälfte, von 562 m² bis zu 730 m² für freistehende Einzelhäuser und dem 1.328 m² großen Grundstück für das eine Mehrfamilienhaus im Zentrum. Damit gibt es ein vielfältiges Angebot für die Bauherren. Mit den festgesetzten Abgrenzungen, aufgrund der unterschiedlichen Nutzung werden sich hierbei keine Änderungen mehr ergeben.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und aufgrund der möglichen Gebäudetypen über eine festgesetzte Höhenlage sowie festgelegte Gebäudehöhen mit Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen mittels dieser Festsetzungen und eine Festlegung der max. Höhenlage der Hauptgebäude sind aus städtebaulicher Sicht nötig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und vorhandene Umgebungsbebauung sicher zu stellen.

Das Maß der baulichen Nutzung für Grundfläche (GRZ) und Geschossfläche (GFZ) wurde in Abhängigkeit der Grundstücksgröße und mit Blick auf die umgebende Bebauung mit dem Faktor 0,35 für die Grundfläche und dem Faktor 0,80 für die Geschossfläche niedrig angesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) wurden zum Schutz der Nachbarschaft auch die Zahl der zulässigen Wohnungen bzw. Wohneinheiten den einzelnen Gebäuden zugeordnet. Im Mehrfamilienhaus sind max. 6 Wohneinheiten zulässig, bei den anderen Gebäuden max. zwei.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig; es gibt jedoch zwei verschiedene Bauweisen in Abhängigkeit der beiden Haustypen. Einerseits die Bauweise mit Erd- und Dachgeschoss und steilem Dach, wo das zweite Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss liegen muss, und kein weiteres Dachgeschoss zulässig ist, und andererseits den zweigeschossigen Haustyp mit Erd- und Obergeschoss ohne Nutzung im zulässigen flachgeneigten Dach.

Bezüglich der Dachformen wurde Wert auf ein ruhiges und zum Umfeld passendes Erscheinungsbild gelegt. Mit einer wählbaren Dachneigung zwischen 25 und 48 Grad passen die zulässigen Sattel- und Krüppelwalmdächer gut zum Gebäudebestand mit den unterschiedlich steilen Dächern der Haupt- und Nebengebäude, lassen andererseits aber auch den Planern noch einen entsprechenden Spielraum für moderne, energieoptimierte kompakte Baukörper. Zeitgemäße moderne Architektur ist auch mit einem fränkischen Satteldach-Gebäude möglich. Damit die jetzt gefragten, zweigeschossigen Gebäude ohne Dachschrägen höhenmäßig dazu passen, sind hier zusätzlich flachgeneigte Walm- und Zeltdächer mit minimal 15 Grad möglich. Bei eingeschossigen Gebäuden sind jedoch auch bis zu bis 40 Grad Dachneigung zulässig.

Auf Pultdächer oder Flachdächer wurde bewusst verzichtet, da diese im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Himmelkron nur in atypischen Einzelfällen anzutreffen sind. An dieser städtebaulichen Prägung soll in seiner Gesamtheit weiterhin festgehalten werden. Dies wahrt zudem die Nachbarinteressen und ermöglicht zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Nachdem neben der Dachneigung vor allem die Gebäudebreite maßgeblich die Gebäudehöhe mit beeinflusst, wurden im Bebauungsplan zusätzlich maximale Trauf- und Firsthöhen festgelegt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wurde eine Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) bezogen auf die zugrunde liegende Erschließungsstraße festgesetzt.

8. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Gestaltung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern mit Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen, Balkonen, Treppenhäusern und Eingangsüberdachungen in begrenztem Rahmen gemäß § 23 Abs. 3 zulässig.

Die vorstehenden, präzisen Festsetzungen lassen damit nur noch geringfügig die Bildung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu, was auch unterschiedliche Gebäudelängen bzw. Gebäudegrößen mit umfasst. Dies reicht jedoch völlig aus, um ganz individuell planen zu können. Im Umfeld existieren bereits sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen, weshalb dies im weitesten Sinn sogar als „baugbietstypisch“ für die Gemeinde Himmelkron angesehen werden kann.

Im gesamten Geltungsbereich gilt, analog, der vorausgehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne und zur vorhandenen Bebauung im Umfeld und nahezu im gesamten Gemeindegebiet natürlich die offene Bauweise, ebenso selbstverständlich sind in den festgesetzten Teilbereichen Einzelhäuser, sowie Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Das damit angestrebte Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung mit individuellen Durchblickmöglichkeiten nach innen und außen.

Die drei Teilbereiche mit den vier großzügigen Baufenstern lassen genügend Spielraum für den Baukörper sowie dessen Lage; geben aber dennoch einzelne Bereiche vor, die sich untereinander abgrenzen. Dies betrifft vor allem die Doppelhäuser und das Mehrfamilienhaus im Zentrum; diese sind präzise festgelegt, bei den übrigen Wohngebäuden gibt es große Planungsfreiheit.

Mit präzisen Höhenfestsetzungen und Einhaltung der Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird die angrenzende, bereits vorhandene Nachbarbebauung geschützt.

Auf eine Festsetzung der Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße, wurde bewusst verzichtet, da die drei zentralen Gebäude mit dem First bereits parallel zur Straße stehen, und alternativ ja auch Zeltdächer noch möglich sind. Damit folgt die räumliche Gestaltung der Anliegerstraße zumindest im Zentrum dem städtebaulichen Konzept des Bestandes; die traufständige Bebauung entlang der Straße aufzunehmen und weiterzuführen.

Die Gebäude mit zugehörigen Nebenanlagen, sollen in Architektur, Fassade und Dacheindeckung als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein. Dies beinhaltet selbstverständlich auch die dabei verwendeten Farben und Materialien. Gleiches gilt für die Einfriedungen der Grundstücke.

9. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht als Grenzgarage oder Grenzcarport ohne Abstandsfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Durch das Zurücksetzen von Garagen und Carports soll eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum vermieden werden. Weiterhin benötigen Garagen und Carports an der Einfahrtsseite einen Stauraum von mind. 5,0 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen. Offene Stellplätze dagegen sind überall auf den Grundstücken zulässig.

Flachdachgaragen müssen ein extensiv begrüntes Flachdach zur Regenrückhaltung aufweisen; es sind aber auch andere vielfältige Dachformen für Garagen möglich. Die Garage muss jedoch gestalterisch zum Wohngebäude passen und den Anforderungen des Artikel 8 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) entsprechen.

Für jede Wohneinheit sind auf dem privaten Grundstück mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Die Anforderungen der Garagenverordnung (GaStellV) sind mit dieser Festsetzung verdoppelt. Nachdem sich in Bestandsgebieten jedoch oft zeigt, dass dies trotzdem nicht immer ausreicht und im Straßenraum parkende Kfz die Durchfahrt von Ver- /Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen beeinträchtigen wurden zusätzlich öffentliche Stellplätze im Straßenraum ausgewiesen.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, aber nur in der Größenordnung bis zu einer nicht genehmigungsfähigen Baumaßnahme entsprechend Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO); vgl. hierzu ebenfalls den Abs. 1 Nr. 16 Buchst. g).

Im Bereich vom Straßenrand der öffentlichen Verkehrsflächen und bis zur Baugrenze sind Nebenanlagen jedoch unzulässig, um hier den Straßenraum freizuhalten. Dies gilt nicht für Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter. Auf den Regelungsinhalt des Art. 29 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) wird hingewiesen.

Nebenanlagen können im Geltungsbereich ohne Vorgaben der Gestaltung individuell (auf die Belange der Wohnnutzung abgestimmt) und frei geplant werden, solange diese den Anforderungen des Artikel 8 der BayBO ausreichend Rechnung tragen. Dies betrifft sowohl die Bauweise als auch die verwendeten Materialien; es sollte jedoch dem Wohngebäude angepasst sein.

10. Geplante Bebauung

Entlang der Anliegerstraße Am Bühl wurde ein flächensparendes zweibündiges System hauptsächlich aus Einzelhäusern vorgesehen. Neben dem kurzen Straßenstich wird die nördlich den Geltungsbereich begrenzende Frankenwaldstraße auch einseitig zur Erschließung mit genutzt. Weniger Verkehrsflächen sind nicht möglich; der Flächenanteil beträgt gerade einmal ca.12 %. Dies beeinflusst die zu erwartenden Erschließungskosten erst einmal positiv.

Der Bebauungsvorschlag zeigt im Osten eine Reihe von Stadtvillen als Gegenpol zu den hier angrenzenden Doppelhäusern; diese passen architektonisch auch gut zur Frankenwaldstraße. Dazu gehören auch zwei Doppelhäuser, die sich zwischen den anderen Gebäuden „verstecken“. Das zentrale Mehrfamilienhaus und dessen Funktion wurde bereits vorstehend angesprochen.

Wenn möglich sind ausschließlich einzelne Grenzgaragen mit Gebäudeerschließung von der sonnenabgewandten Seite vorgesehen; auch hier gilt es, eine einheitliche Struktur mit individueller Freiheit zu ermöglichen. Sämtliche Frei- und Außenbereiche der Parzellen sind großzügig nach Süden ausgerichtet und bieten einer geschützten und ruhigen Gestaltung ausreichend Platz.

Nachfolgend der städtebauliche Entwurf, der den aktuellen Planungsstand mit den Details zeigt.



Mit den festgesetzten Bereichen und den drei zentralen Gebäuden darauf ist davon auszugehen, dass die vorgeschlagene Grundstückerschließung im restlichen Teil genauso umgesetzt wird.

Die Festsetzung einer Sockelhöhe reguliert ferner die Höhenlage der Gebäude und schützt so die Nachbargrundstücke. Größere Auffüllungen bzw. Abgrabungen sind durch die vorhandene Topografie auch nicht zu erwarten, wie der Geländeschnitt mit der Straße des beauftragten Ingenieurbüros zeigt. Mit dem überschüssigen Erdmaterial des Straßenbaus wird die Böschung zur Frankenwaldstraße etwas „entschärft“ und der Boden verbleibt damit schutzgutkonform vor Ort. Unter Berücksichtigung genehmigungsfreier Vorhaben, entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 wurden Geländeauffüllungen bis max. 2,0 Meter zugelassen. Das Gelände muss dabei jedoch stets an die Grundstücksgrenzen anpasst werden.

11. Flächenaufstellung

Gesamtfläche Geltungsbereich Bebauungsplan „Aichig Bühl IV“:	9.736 m ²
Flächen Baugrundstücke Nr. 1 bis 15:	8.544 m ²
Durchschnittliche Grundstücksfläche:	610 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	929 m ²
Öffentliche Stellplätze (6 Stück):	98 m ²
Öffentliche Flächen Geh- und Fußwege:	165 m ²
Strom-Verteilerkasten:	--- m ²

(Computerberechnung der einzelnen Flächen)

12. Technische Versorgung und Entsorgung

• Wasserversorgung

Der gesamte Geltungsbereich wird über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Himmelkron mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die zentrale Wasserversorgungsanlage des Ortsteils Himmelkron wird wiederum von einem Tiefbrunnen im nordöstlichen Teil des Gemeindegebiets gespeist. Das Plangebiet „Aichig Bühl IV“ ist somit durch eine entsprechende Erweiterung des Rohrnetzes an die zentrale Anlage anschließbar.

Dazu muss die vorhandene Wasserleitung der Erschließungsstraße Am Bühl lediglich bis zur Frankenwaldstraße verlängert werden. Drei Parzellen werden hier direkt angeschlossen. Die Versorgung des Wohngebietes ist damit sichergestellt.

• Schmutzwasser und Oberflächenwasser

Im bestehenden Wohnbaugebiet „Aichig Bühl III“ wurde ein Mischsystem (DN 250) verlegt.

Das Baugrundgutachten des Büros Pedall aus Haag hat aufgrund des aufgeschlossenen Schichtenaufbaus mit durchgehend bindigen Böden eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ausgeschlossen.

Da die Gemeinde Himmelkron in der Zwischenzeit aber das Trennsystem in der Frankenwaldstraße entsprechend erweitert hat, kann für den Geltungsbereich „Aichig Bühl IV“ das anfallende Abwasser in das nun bestehende Trennsystem eingeleitet werden.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser soll aber im Regelfall nur stark gedrosselt mit 30 l/s an das neue Regenwassernetz angeschlossen werden, womit der Bau eines fast 70 m³ großen Stauraumkanals erforderlich wird. Das Volumen erreicht man durch den Bau eines 86,5 m langen Stahlbetonrohrs DN 1000. Die Abflussmenge wird durch den Einbau einer mechanischen Drossel erreicht. Der Zulauf zum Stauraumkanal im Trockenwetterfall wird mit einem innenliegenden Trockenwetterabsturz optimiert. Der gedrosselte Ablauf und die Überlaufleitung münden in einen weiteren geplanten Schacht. Dieser wird auf die bestehende Regenwasserkanalleitung in der Frankenwaldstraße angebunden.

Schmutzwasser

Die Haupterschließungsstraße wird mit einem 119,0 m langen Schmutzwasserkanal DN 300 mit einer Tiefe von 2,60 bis 3,95 m im natürlichen Gefälle kanaltechnisch erschlossen. Über einen Zwischenschacht bindet der Straßenstich mit einem 33,5 m langer Nebenstrang DN 300 an, der ca. 3,00 m tief und mit ausreichendem Gefälle geplant ist.

Sonstiges

Die Parzellen 13 und 14 schließen mit den Regen- und Schmutzwasserhausanschlüssen direkt an den Mischwasserkanal in der Frankenwaldstraße an, weil in diesem Abschnitt des Geltungsbereichs noch nicht an ein Trennsystem angeschlossen werden kann.

Als Werkstoff der Kanalleitungen sind Kunststoffrohre aus Polypropylen SN 16 vorgesehen, die robust gegenüber chemischen Angriffen aller Art und die sehr tragfähig sind.

Der Stauraumkanal wird mit Stahlbetonrohren hergestellt, ebenso wie die Kanalschächte.

Entwässerungs-/Hanggraben

Der vorhandene Oberflächenwasserkanal am südöstlichen Rand des Grundstücks mit der Flurnummer 703, Gemarkung Himmelkron diente dem Schutz der Wohnbebauung gegen das hangseitige Oberflächenwasser der nach Westen ansteigenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und wurde 2015 als vorgezogene Erschließungsmaßnahme für eine mögliche Wohnbebauung dieses Areals errichtet. Er durchquert mehrere geplante Grundstücke.

Mit der Erschließung wird das gesamte Hangwasser bereits oberhalb, zuerst über die Grundstücks- und im Straßenbereich über die Straßentwässerung gesammelt (Zisternen bzw. Stauraumkanal) und anschließend über den weiterführenden Kanal abgeleitet. Es kommt am Entwässerungsgraben damit theoretisch nur das Hangwasser der nicht bebauten Grundstücksflächen der Nummern 1-7 ostwärts der Straße an.

Nachdem der Entwässerungsgraben jedoch bereits vorhanden ist, soll dieser temporär, als zusätzliche Sicherheitsoption bis zur vollständigen Bebauung des Gebiets erhalten werden. Damit hätte man weiterhin den Schutz für die unteren Nachbarn und könnte dann die Fläche besser nutzen; eine für alle Betroffenen wirtschaftliche und auch kostengünstige Lösung. Eine Bebauung des Grabens ist nicht zugelassen.

Allgemeines

Zum Schutz vor eindringendem Wasser aus der Kanalisation in tiefliegende, unterhalb der Rückstauenebene befindliche Räume der Grundstücke sind geeignete Schutzvorkehrungen laut den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzusehen. Die Errichtung einer solchen Schutzvorkehrung wurde sowohl im Interesse des Einzelnen (Schutz des Eigentums bei Starkregenereignissen) als auch im Interesse der Allgemeinheit (Schutz der Gebührenzahler von Entschädigungsansprüchen) als zwingende Maßnahme im Textteil aufgenommen.

Vorgeschlagen wird der Gebrauch von Regenwasserzisternen, als ökologisch sinnvolle Maßnahme zum nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Wasser, die gleichzeitig noch ein zusätzliches Rückhaltevolumen bieten. Die Erfahrung zeigt, dass viele „Häuslebauer“ in den letzten Jahren dies freiwillig umgesetzt haben, was aus ökologischer Sicht sehr erfreulich ist.

Der Überlauf möglicher Zisternen auf den einzelnen Grundstücken geht, wie anderes Oberflächenwasser auch, in den Regenwasserkanal der Erschließungsstraße.

Entsprechende Hinweise zu den Zisternen wurden in den Textteil mit aufgenommen.

Aufgrund der wenig durchlässigen Bodenverhältnisse und damit verbundenen anstehendem Sickerwasser im Baugebiet wird die Bauausführung eines Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise als geschlossene Wanne aus Beton („weiße Wanne“) empfohlen.

Abschließend wird auf die Wasserabgabesatzung der Gemeinde Himmelkron (WAS) und die Entwässerungssatzung der Gemeinde Himmelkron (EWS) verwiesen.

- **Strom**

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH. Auch hier erfolgt die Anbindung des neuen Baugebietes über den Anschluss und die Verlängerung der Versorgungsleitungen im neuen Teilstück der Erschließungsstraße, oder direkt von der Frankenwaldstraße aus.

- **Gas**

Mit Blick auf die angestrebte Klimaneutralität soll auf die Nutzung fossiler Brennstoffe verzichtet werden; moderne Wohngebäude nutzen fast ausschließlich erneuerbare Energien. Aus diesem Grund wird im Geltungsbereich keine Gasleitung verlegt.

- **Transformatorstation / Verteilerkasten**

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen usw.) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Standorte vorausschauend mit zu berücksichtigen. Es wird innerhalb des Geltungsbereichs jedoch keine Trafostation mehr benötigt; so die fortgeschrittene Planung, sondern nur noch ein Verteilerkasten am Gehsteig des Grundstücks Nr. 8 zum bestehenden Teil „Bühl III“ hin. Dieser wurde in die Planunterlagen aufgenommen. Die Kabelverlegung ist hier, konform zu den Grundsätzen, problemlos im Gehweg möglich. Es muss auch keine separate Fläche mehr dazu ausgewiesen werden und der öffentliche Zugang ist ebenso gewährleistet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau- u. a. Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mind. 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden.

- **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Kulmbach. Zur Sicherstellung des Abfuhrbetriebs wird in der Stichstraße der weiterführenden Erschließungsstraße „Am Bühl“ ein absolutes Halteverbot angeordnet.

- **Telekommunikation und Medien**

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichende Trassen für die Unterbringung von unterirdisch verlegten Telekommunikationsleitungen für das Planungsgebiet vorzusehen. Analog dazu bei Bedarf Leerrohre für eine zukunftsfähige Breitbandtechnik. Die Abstimmung diesbezüglich wird mit dem Straßenbau entsprechend koordiniert. Die Schutzzone für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungs-gesellschaft für Straßen- u. Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

13. **Immissionsschutz**

Einwirkende Immissionen verursacht durch Verkehrslärm von der nahegelegenen Bundesstraße B 303 und der Staatsstraße St 2186 sind wegen der vorgelagerten Wohnbebauung nicht zu erwarten. Auch gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn BAB 9 können aufgrund des Abstands keinerlei Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. Gleiches gilt für das organisch gewachsene Siedlungsgebiet in Ausgestaltung von Misch- und Gewerbegebietsflächen im Osten bzw. Nordosten des Bebauungsplangebiets.

Mit der geplanten Wohnbebauung entfallen auch die Belastungen des Umfelds aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung.

Abschließend noch zwei Hinweise betreffend den Betrieb haustechnischer Anlagen wie z.B. Wärmepumpen, Klimageräte oder Ähnliches.

Der Betreiber muss sicherstellen, dass seine Anlage die Anforderungen der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) einhält. Die verursachten Geräuschimmissionen dürfen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des nächstgelegenen schutzwürdigen Raumes (z.B. Schlafzimmer) der umliegenden Nachbarwohnhäuser die um 6 dB(A) reduzierten Richtwerte von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschreiten.

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schalleistungspegel LWA < 50 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufgestellt wird.

14. Grünordnung

Im Bebauungsplan „Aichig Bühl IV“ wurden konkrete Festsetzungen zur Neupflanzung von einheimischen Bäumen und einheimischen Sträuchern nach Stückzahl und Art, sowie zur Begrünung der privaten, nicht überbauten Flächen festgesetzt. Details vgl. nachfolgende Pflanzliste.

Dies erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der für den Artenschutz und unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird damit ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

Mit detaillierten Hinweisen auf verschiedene Ausführungsmöglichkeiten soll zudem die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß (Stellplätze, Zufahrten/Zugänge) beschränkt werden.

Diese Festsetzungen dienen, in Verbindung mit der Begrünung von Flachdächern, unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Flächenversiegelung werden so minimiert.

Daneben sind alle Arten von regenerativen Energieformen zu unterstützen. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie ins Dach bzw. fassadenintegriert sind; oder so angeordnet werden, dass sie im angrenzenden Straßenraum nicht wahrnehmbar sind. Die entsprechenden Anlagen dürfen keinesfalls wie ein Fremdkörper wirken.

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen. Mit Blick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. Reine Kies-/Splittgärten sind unzulässig.

Nur mit artenreichen Gartengrünflächen lässt sich der Fortbestand von vielen Insektenarten und damit verbunden, auch der Fortbestand unserer heimischen Vogelarten dauerhaft sicherstellen.

In Verbindung mit einer vorhandenen und standortgerechten Bepflanzung wird so insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet; das Umfeld ist dazu als Vorbild zu sehen.

Private Anpflanzungen entlang gemeinsamer Grenzen mit den öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen keine Sichtbeeinträchtigungen hervorrufen. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit muss das notwendige Lichtraumprofil durch die Anlieger dauerhaft freigehalten werden. Auf Art. 29 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) wird hingewiesen.

Die Erforderlichkeit von öffentlichen Grünflächen (z. B. Spielplätze, Erholungsflächen) sind aufgrund der Kleinräumigkeit des überplanten Gebiets und der Nähe zur Natur nicht erforderlich.

Weiterhin befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit öffentliche Einrichtungen, welche der Erholung und der Freizeit dienen (u. a. Freibad Himmelkron, Partnerschaftsplatz).

Pflanzliste Bäume u. Sträucher für Grünflächen, freiwachsende Hecken und private Hausgärten

- Obstbäume als Hochstammobstbäume lokaltypischer Sorten, wie:
 Äpfel (z. B. Boskoop, Brettacher, Rheinischer Bohnapfel*, Gehrers Rambour*, Ontario*)
 Birnen (z. B. Schweizer Wasserbirne*, Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*)
 Kirschen (z. B. Hedelfinger, Frühe rote Meckenheimer, Sam)
 Zwetschgen u. Pflaumen (Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Hanita, Graf Althaus)
 Walnüsse (Spätaustreibende Veredelungen)
 (*widerstandsfähig gegen Feuerbrand)
- Klein- bis mittelkronige Laubbaumarten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus sargentii	Scharlach-Kirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
- Sträucher (für freiwachsende Hecken bzw. als Ziersträucher)

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleja davidii	Schmetterlingsflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Forsythia intermedia	Forsythie
Malus div.	Zier-Äpfel (verschiedene Sorten)
Philadelphus div.	Gartenjasmin (verschiedene Sorten)
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Rosa div.	Strauch-Rosen, Wild-Rosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Sträucher für Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

15. Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Aichig Bühl IV“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch sollen die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB kurz zusammengefasst und im Verfahren mitberücksichtigt werden.

• **Bestandsaufnahme**

Die Gemeinde Himmelkron gehört zum Landkreis Kulmbach und liegt an der Bundesautobahn A 9 (München-Berlin) nahe dem Autobahndreieck Bayreuth-Kulmbach. In Himmelkron kreuzt die wichtige Ost-West-Magistrale nach Tschechien, die Bundesstraße B 303.

Geografisch gesehen liegt Himmelkron im Obermainischen Hügelland inmitten von Fichtelgebirge, Frankenwald und der Fränkischen Schweiz auf 343 m bis knapp 390 m ü. NN.

Himmelkron ist geprägt von modernen Wohngebieten und großräumigen Gewerbeflächen sowie dem Gemeindegarten mit dem Kloster und der Besonderheit der Himmelkroner Heime.

Das Planungsgebiet selbst liegt nahezu vollständig umschlossen am nördlichen Ortsrand. Die benötigten Flächen werden seit vielen Jahren ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Die Topografie ist leicht geneigt, nach Westen hin leicht ansteigend und gänzlich offen.

- **Prognose bei Nichtdurchführung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben**

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen könnten weiterbearbeitet werden, wobei die Bewirtschaftung im Umfeld von Wohnbebauungen auch zu Konflikten führen kann. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 703, Gemarkung Himmelkron wäre insbesondere aufgrund der aktuell sehr hohen Nachfrage nach Bauentwicklungsland, ohne aktive Bauleitplanung der Gemeinde, einer sukzessiven ungeordneten städtebaulichen Entwicklung ausgeliefert. Dem Grunde nach kann deshalb eine Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB angenommen werden.

Eine geordnete Entwicklung dieses Areals ist deshalb nur mit einer Überplanung der gesamten Fläche möglich, da nur so die entsprechenden „Vorgaben“ und Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege angemessen berücksichtigt werden können.

- **Prognose und schutzgutbezogene Bewertung der Vorhaben**

- a) Schutzgut Boden und Wasser**

Die mögliche Bebauung verursacht eine Flächenneuversiegelung mit Verlust natürlicher Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung gemäß den vier Baufenstern und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf theoretisch gesehen, maximal mögliche 3.000 m².

Mit den öffentlichen Straßenflächen und Stellplätzen, sowie den Gehwegflächen kommen noch knapp 1.200 m² Bodenversiegelung hinzu. Diese Versiegelung durch die Bebauung und Straßen führt zu einer Erhöhung des Abflusses von Niederschlagswasser.

Der minimierte Straßenanteil bedingt, dass die unversiegelten Flächen im Geltungsbereich überwiegen. Die verschiedenen Auflagen sowie Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung (Rückhaltung, Versickerung, Dachbegrünung Garagen/Nebengebäude und Brauchwassernutzung) zeigen deutlich den verantwortungsvollen Umgang mit den Ressourcen.

Der an der Ostgrenze vorhandene Oberflächenkanal für das Hangwasser wird temporär beibehalten und dient als „Notfallreserve“ zum Schutz der tieferliegenden Anwohner im Nachbargebiet bis zur vollständigen Bebauung des Gebiets. Mit dem neuen Regenwasserkanal werden sämtliche öffentliche Verkehrsflächen und alle Grundstücke, bis auf die direkt an die Frankenwaldstraße angeschlossenen Parzellen 13 und 14, im Geltungsbereich im Trennsystem entwässert. Das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser wird somit pflichtgemäß dem Regelungsgehalt des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprechend einem Gewässer 3. Ordnung (Streitmühlbach) zugeführt.

Mit den vorstehend beschriebenen Maßnahmen dürfte sich die Wassermenge hier jedoch deutlich reduzieren. Ansonsten liegt im Geltungsbereich ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor.

Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche mit Überschwemmungsgefahr (Auen-schutz) oder hohem Grundwasserstand sind von Vorhaben nicht betroffen.

- b) Schutzgut Klima und Luft**

Die Auswirkungen der geplanten Veränderungen im Umgriff auf die lokalklimatische Luftsituation sind als vernachlässigbar einzustufen. Hauptsächlich durch die zuvor beschriebenen Neuversiegelungen wären negative Auswirkungen denkbar. Diese sind jedoch kleinräumlich und rufen aufgrund des bereits bebauten Umfeldes selbst innerhalb des Ortes keinerlei Beeinträchtigungen hervor, bzw. haben Auswirkungen über den Ort selbst hinaus.

Zudem erwirken das Pflanzgebot und die vorgesehenen Neupflanzungen hier einen entsprechenden Ausgleich. Einem sogenannten „urban-heat-effect“ wird frühzeitig entgegengesteuert. Eine Beeinträchtigung von Frischluftschneisen oder negative Einflüsse hinsichtlich Kaltluftentstehung und Abfluss sind nicht erkennbar.

c) Schutzgut Arten und Biotope

Da im Geltungsbereich keine schützenswerten Arten vorzufinden sind und keine biotopkartierten Bereiche liegen, ist der Artenschutz für Flora und Fauna erst einmal gewährleistet.

Der komplett als Ackerfläche genutzte Geltungsbereich, mit einer recht geringen Bedeutung für die Natur, wird trotz der Bebauung mit den Festsetzungen zur Gartennutzung und anderer Schutzmaßnahmen deutlich verbessert.

d) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet verändert das baulich geprägte Orts- und Landschaftsbild nur geringfügig, da lediglich eine Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung im Osten und im Westen geschlossen wird. Mit einer recht einheitlichen Bebauung; das meiste kommt ja „aus einer Hand“, und den Festsetzungen der Dachformen bzw. der Gebäudehöhen fügt sich dieser Teil ein und ergänzt passend die vorhandene Bebauung.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Größe von 9.736 m² eingeschlossen und umringt von Wohnbebauung wirkt auf das Orts- und Landschaftsbild wie ein Fremdkörper im innerörtlichen Bereich. Anders würde sich die Situation selbstverständlich darstellen, wenn die Fläche als öffentliche Grün- und/oder Erholungsfläche entsprechend angelegt und genutzt werden könnte. Da dies aber nicht der Fall ist, gilt es festzustellen, dass erst mit der vollständig abgeschlossenen Bebauung dieser übergroßen klassischen Baulücke, das Orts- und Landschaftsbild einen schlüssigen und abgerundeten Charakter aufweist.

e) Schutzgut Mensch

Einschränkungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind durch die Baulandausweisung nicht erkennbar, sowie Auswirkungen hinsichtlich Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind ebenso nicht gegeben.

Unter Berücksichtigung des Verkehrs auf der B 303 ist mit den 14 Grundstücken im neu geplanten Baugebiet keine erhebliche Zunahme des motorisierten Individualverkehrs mit vermehrten Emissionen (Lärm, Schadstoffe) im Umfeld zu erwarten. Mit der Verlängerung der Anliegerstraße Am Bühl bis zur Einmündung in die Frankenwaldstraße kann der Verkehr jetzt nach zwei Seiten abfließen; das Umkehren und rückwärts fahren im Bereich „Bühl III“ entfällt. Die zusätzlichen öffentlichen Stellplätze entlasten möglicherweise auch die Nachbarschaft. Mit der Bebauung entfallen auch alle bisherigen Belastungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der gesamten Fläche.

Die Lage am Ortsrand mit dem Blick in die freie Landschaft im Norden, bietet den Bewohnern im Gegenzug letztlich auch einen sehr hohen Wohnwert.

• Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aichig Bühl IV“ ist aufgrund der seit Jahren komplett landwirtschaftlichen Nutzung und gemäß der vorstehenden Einstufung des Zustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter als geringwertig anzusehen. Trotzdem kann man daraus mit der jetzt geplanten Bebauung einen recht hohen Wohnwert ableiten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Aichig Bühl IV“ und der Rückkehr zur ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans „Aichig Bühl III“ aus dem Jahr 1979, sowie des Flächennutzungsplans der Gemeinde Himmelkron, wird die nun angestrebte städtebauliche Entwicklung den aktuellen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gerecht.

Ursache, Wirkung und Maßnahmen des Eingriffs wurden im Detail bereits unter den vorstehend aufgeführten Schutzgütern beschrieben; es sind keinerlei negative Auswirkungen zu erwarten.

16. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nachdem Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Siedlungsentwicklung bis Ende Dezember 2000 in Bayern regelmäßig nicht ausgleichspflichtig waren, wurde dies im zugrunde liegenden Bebauungsplan „Aichig Bühl III“ aus dem Jahr 1979 verständlicherweise nicht berücksichtigt.

Mit der neuen Rechtslage vom Januar 2001 muss in der Bauleitplanung gemäß dem geänderten Baugesetzbuch (BauGB), in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geprüft werden, ob für die durch das Bauen verursachten Eingriffe ein Ausgleich erforderlich ist.

Hierzu wurde im Vorfeld bereits Kontakt mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen; zum einen, weil im Geltungsbereich die neuen Wohnbauflächen zu wertvoll für Ausgleichsmaßnahmen sind und deshalb nur ein externer Flächenausgleich wirklich sinnvoll wäre.

Mit dem Verweis auf das für den Bebauungsplan „Aichig Bühl IV“ zugrunde liegende Aufstellungsverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB greift die Freistellung von der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung, so die schriftliche Antwort. Damit ist für die hier geplante Wohnbebauung und die Erschließungsflächen letztlich kein Ausgleich nötig.

17. Kurze Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Aichig Bühl IV“ wird eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Aichig Bühl III“ überplant. Der Bebauungsplan „Aichig Bühl III“ wird gemäß dem Grundsatz „lex posterior derogat legi priori“ für den Teilbereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 703, Gemarkung Himmelkron somit außer Kraft gesetzt. Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist es, dem Grundstück eine Wohnbebauung zuführen zu können, welche den neuzeitlichen städtebaulichen Anforderungen und Entwicklungen entspricht. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. um eine Nachverdichtungsmaßnahme handelt, wurde der Bebauungsplan „Aichig Bühl IV“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der derzeit vorherrschenden hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen ist die ausgewählte Fläche bei der Auswahl von Grundstücken für die Baulandentwicklung vorerst als nahezu alternativlos anzusehen.

18. Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Aichig Bühl IV“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2022 im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung entfällt gemäß §13a BauGB.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2022 bis 19.08.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2022 bis 19.08.2022 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.01.2024 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.01.2024 behandelt und die erneute Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2024 bis 22.03.2024 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2024 bis 22.03.2024 erneut öffentlich ausgelegt.

19. Rechtliche Grundlagen des Verfahrens

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Die Planzeichenverordnung (PlanZV) 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.

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt 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) geändert worden ist.

Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner

Michael Krug

Michelsreuth 10, 95367 Trebgast

Telefon: 09227 / 9739073, Fax: 09227 / 9739075

E-Mail: architekt.krug@t-online.de