



Gemeinde Himmelkron

Begründung  
Zum Bebauungsplan „Aichig Bühl IV“

umfassend das Grundstück der Gemarkung Himmelkron mit der Flurnummer 703.

Fassung vom 21.06.2022

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](mailto: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
  - 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 Eigentumsbildung 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.

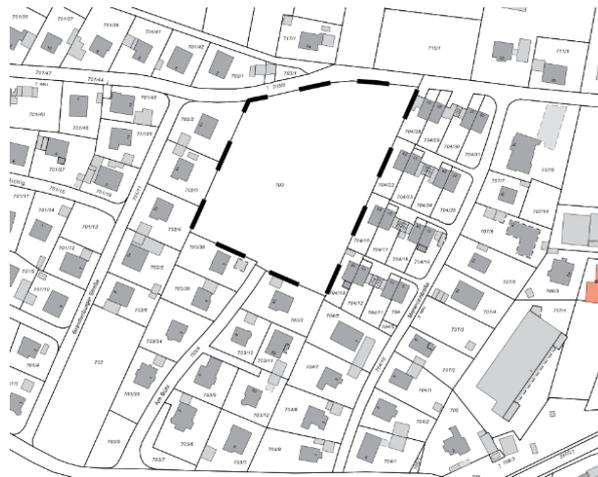
Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Aichig Bühl III“ ist die gesamte Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dementsprechend wird diese Festsetzung auch für den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes „Aichig Bühl IV“ übernommen.

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 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,35 liegt die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) mit ca. 3.000 m<sup>2</sup> deutlich unter der nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB festgesetzten Obergrenze der Grundfläche von maximal 20.000 m<sup>2</sup>.



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

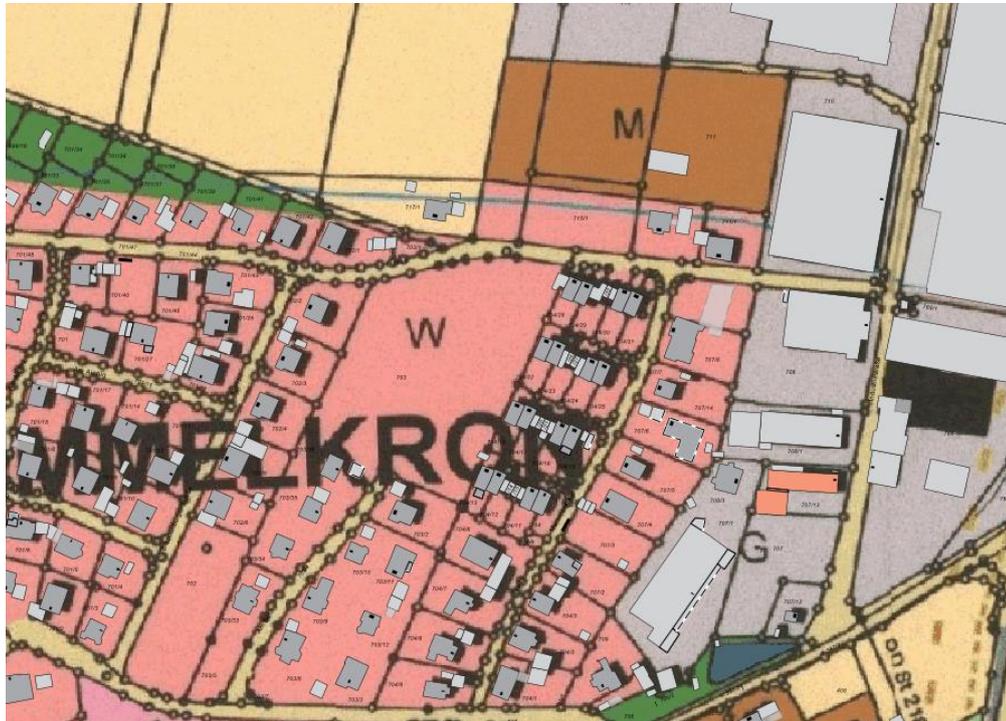
Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Freistellung von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Letztlich liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter oder Ziele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

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 sind an der geplanten Weiterführung der Ortsstraße „Am Bühl“ insgesamt drei öffentliche Stellplätze vorgesehen. Der ausgewiesene Straßenraum soll 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.

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 das dort einseitig ausgewiesene Misch- und Gewerbegebiet, auch hier bilden vorhandene Wohngebäude einen Puffer bzw. liegen deutlich näher.

Vorsorglich wurde im Bebauungsplan 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.

## 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 Entwurfes sind in der Plandarstellung im Geltungsbereich für das Allgemeine Wohngebiet insgesamt 15 Parzellen für Wohnbebauung vorgesehen.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße nach der dargestellten vorgeschlagenen Parzellierung beträgt 557 m<sup>2</sup> mit Teilflächen von 314 m<sup>2</sup> für eine Doppelhaushälfte und von 517 m<sup>2</sup> bis hin zu 762 m<sup>2</sup> für freistehende Einzelhäuser. Damit gibt es ein vielfältiges Angebot für die Bauherren. Die tatsächliche Anzahl der Parzellen könnte aufgrund der nicht verbindlich festgesetzten neuen Grenzen und der größeren Baufenster zudem noch variieren.

## 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 notwendige Ausgleichsflächen mit dem Faktor 0,35 für die Grundfläche und dem Faktor 0,80 für die Geschossfläche niedrig angesetzt.

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 fragten, 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 Festsetzungen lassen damit die Bildung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu, was auch unterschiedliche Gebäudelängen bzw. Gebäudegrößen umfasst. Im näheren Umfeld existieren bereits sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen, weshalb dies im weitesten Sinne sogar als „Baugebietstypisch“ für die Gemeinde Himmelkron angesehen werden kann. Die Überschreitungsmöglichkeit bzgl. der Baugrenzen lässt zudem gestalterische Spielräume.

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 Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Das damit angestrebte Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung mit individuellen Durchblicksmöglichkeiten nach innen und außen.

Vier großzügige Baufenster lassen genügend Spielraum für den Baukörper sowie dessen Lage; geben aber dennoch einzelne Bereiche vor, die sich untereinander abgrenzen. Dies betrifft beispielsweise die beiden zentral gelegenen Doppelhäuser.

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

Für das Gebiet werden Firstrichtungen parallel zur Erschließungsstraße, wie in der Planzeichnung eingetragen, festgesetzt; alternativ sind jedoch Zeltdächer möglich. Damit folgt die räumliche Gestaltung der Anliegerstraße dem städtebaulichen Konzept des Bestandes; die traufständige Bebauung entlang der Straße wird aufgenommen und weitergeführt.

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. Weiterhin benötigen Garagen und Carports an der Einfahrtsseite einen Stauraum von mindestens 5,0 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen. Offene Stellplätze dagegen sind überall auf den Grundstücken zulässig.

Durch das Zurücksetzen von Garagen und Carports soll eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum vermieden werden.

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. 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 gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nur in der Größenordnung bis zu einer nicht genehmigungsfähigen Baumaßnahme entsprechend des Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

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 fast ausschließlich von 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. Die vermutlich zwei Doppelhäuser verstecken sich zwischen anderen Gebäuden mit Satteldach.

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.

Nachdem die Nachfrage nach Baugrundstücken schon während der Planungsphase sehr groß war, ist zu erwarten, dass die hier vorgeschlagene Bebauung auch 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. Zugelassen werden maximal 1,0 Meter, wobei das Gelände an die Grundstücksgrenzen jedoch stets anzupassen ist.

## 11. Flächenaufstellung

Gesamtfläche Geltungsbereich Bebauungsplan „Aichig Bühl IV“:	9.736 m <sup>2</sup>
Flächen Baugrundstücke Nr. 1 bis 15:	8.568 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Grundstücksfläche:	571 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	945 m <sup>2</sup>
Öffentliche Stellplätze (3 Stück):	48 m <sup>2</sup>
Öffentliche Flächen Geh- und Fußwege:	155 m <sup>2</sup>
Transformatorstation:	20 m <sup>2</sup>

(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 zwei 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 es nach Rücksprache mit dem für die Gemeinde zuständigen Ingenieurbüro für die Entwässerung mittelfristig keine geregelte und ausreichende Ableitung im Trennsystem in dem betroffenen Gemeindebereich gibt, wurde auch für den Geltungsbereich „Aichig Bühl IV“ der Anschluss des anfallenden Abwassers an das bestehende Mischsystem gewählt.

Allerdings soll das anfallende Mischwasser im Regelfall nur stark gedrosselt mit 15 l/s an das bestehende Netz angeschlossen werden. Hierfür ist der Bau eines 85 m<sup>3</sup> großen Stauraumkanals erforderlich. Das Volumen erreicht man durch den Bau eines 27,5 m langen Stahlbetonrohrs DN 2000. Die Abflussmenge wird durch den Einbau einer mechanischen Drossel erreicht. Wenn es zu einem so starken Regenereignis kommt, dass der Stauraumkanal voll sein sollte, entlastet das Überlaufwasser über eine Schwelle und einer ausreichend dimensionierten Ableitung in das bestehende Mischwasserkanalnetz.

Die Haupteerschließungsstraße wird mit einem 76,5 m langen Mischwasserkanal DN 300 mit einer Tiefe von 2 bis 3 m im natürlichen Gefälle kanaltechnisch erschlossen. Über einen Zwischenschacht bindet der Straßenstich mit einem 31 m langer Nebenstrang DN 300 an, der 3 m tief und mit ausreichendem Gefälle geplant ist.

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 Mischwasserkanalleitung DN 400 in der Frankenwaldstraße eingebaut.

Die Parzellen 14 und 15 schließen direkt an den Hauptkanal in der Frankenwaldstraße an.

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.

Jeder Anschlussnehmer erhält einen Mischwasseranschluss in sein Grundstück. Dieser wird dort durch den Anschlussnehmer mit einem Hausanschlusskontrollschacht ausgestattet.

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. Da der Kanal nach der Erschließung und Bebauung keine Funktion mehr hat, sollte er ausgebaut oder hohlraumfrei verfüllt werden. Nur der letzte Schacht sollte als erhalten bleiben.

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.

Ein Starkregenereignis kann durch den Gebrauch einer Regenwasserzisterne zwar nicht verhindert werden, aber eine ökologische Aufwertung zum Umgang mit Regenwasser stellt sie trotzdem dar. So gelangt wenig verschmutztes Regenwasser über eine „Oberbodenfiltration“ wieder zum Grundwasser. Die Erfahrung zeigt, dass viele „Häuslebauer“ in den letzten Jahren diesen Weg freiwillig gegangen sind, was aus ökologischer Sicht sehr erfreulich ist. Entsprechende Hinweise 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.

- **Transformatorenstation**

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Deshalb wurde der Bayernwerk Netz GmbH, eine entsprechende Fläche mit einer Größe von 20 m<sup>2</sup> für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorenstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt. Der Standort liegt fast zentral im Geltungsbereich am Bühl nahe der Kreuzung zur Frankenwaldstraße neben Parzelle Nr. 13. Der öffentliche Zugang zur Transformatorenstation ist hier gewährleistet.

- **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 Leerrohre für eine zukunftsfähige Breitbandtechnik. Die Abstimmung diesbezüglich wird mit dem Straßenbau entsprechend koordiniert.

### 13. **Immissionsschutz**

Einwirkende Immissionen verursacht durch Verkehrslärm von der nahegelegenen Bundesstraße B 303 sind durch die vorgelagerte Wohnbebauung nicht zu erwarten; 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.

Für den Betrieb von haustechnischen Anlagen (Wärmepumpe, Klimagerät, o.ä.) wurde der Grenzwert für die zulässigen Geräuschemissionen gemäß der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete mit aufgenommen.

### 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.

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).

## 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 Gemeindekern mit dem Kloster und der Besonderheit der Himmelkroner Heime.

Das Planungsgebiet selbst liegt nahezu gänzlich 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 m<sup>2</sup>.

Mit den öffentlichen Straßen- und Gehwegflächen kommen noch etwa 1.150 m<sup>2</sup> 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 beibehalten und für drei Parzellen dieser Straßenseite zur Ableitung des Regenwassers genutzt. Mit dem neuen Regenwasserkanal werden zudem sämtliche öffentliche Verkehrsflächen und weitere fünf Grundstücke im Trennsystem entwässert; das sind knapp 70 % der gesamten Fläche. 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 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 m<sup>2</sup> 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 15 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 beiden Seiten abfließen; das Umkehren entfällt. 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 rechtskräftigen 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. Rechtliche Grundlagen des Verfahrens

Das Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) 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](mailto:architekt.krug@t-online.de)