



Gemeinde Himmelkron

Begründung **Zur 1. Änderung des** **Bebauungsplans „Aichig Bühl IV“**

Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Umfassend das Grundstück der Gemarkung Himmelkron mit der Flurnummer 703.
(Zwischenzeitlich erfolgte die Zerlegung der Fläche und Änderung der Angaben im
Liegenschaftskataster zu den Flurnummern 703, 703/37, 703/38, 703/39, 703/40,
703/41, 703/42, 703/43, 703/44, 703/45, 703/46, 703/47, 703/48, 703/49 u. 703/50)

Fassung vom 10.09.2025

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.	<u>Erfordernis der Planaufstellung</u>	Seite 3
2.	<u>Planungsrechtliche Situation</u>	Seite 4
3.	<u>Aufstellungsverfahren</u>	Seite 4
4.	<u>Städtebauliche Situation</u>	Seite 4
5.	<u>Erschließung</u>	Seite 5
6.	<u>Geplante bauliche Nutzung</u>	Seite 6
7.	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	Seite 7
8.	<u>Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Gestaltung</u>	Seite 7
9.	<u>Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen</u>	Seite 8
10.	<u>Geplante Bebauung</u>	Seite 8
11.	<u>Flächenaufstellung</u>	Seite 9
12.	<u>Technische Versorgung und Entsorgung</u>	Seite 9
	• Wasserversorgung • Schmutzwasser und Oberflächenwasser • Strom • Gas • Transformatorenstation / Verteilerkasten • Müllentsorgung • Telekommunikation und Medien	
13.	<u>Immissionsschutz</u>	Seite 12
14.	<u>Grünordnung</u>	Seite 12
15.	<u>Umweltbericht</u>	Seite 12
16.	<u>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung</u>	Seite 12
17.	<u>Kurze Zusammenfassung</u>	Seite 12
18.	<u>Verfahrensverlauf</u>	Seite 12
19.	<u>Rechtliche Grundlagen des Verfahrens</u>	Seite 12

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans „Aichig Bühl IV“ im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach am 06.09.2024 wurde die Grundlage zur Bebauung einer seit vielen Jahren bestehenden „Baulücke“ am Ortsrand der Gemeinde Himmelkron geschaffen.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Erschließungsplanung wurde durch einen Erschließungsträger auf eigene Kosten hergestellt. Ein Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Himmelkron und dem Erschließungsträger wurde hierzu am 26.08.2024 notariell beurkundet. Die Erschließungsstraße „Am Bühl“ aus dem Plangebiet „Aichig Bühl III“ wurde hierzu verlängert und im Norden an die Frankenwaldstraße angebunden. Es wurden insgesamt 14 Bauparzellen mit vielfältigen Bebauungsmöglichkeiten ausgewiesen. Bereits kurz nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans wurden aufgrund einer sich ändernden Nachfrage Änderungen in der Erschließungsplanung vom Erschließungsträger beantragt und durch den Gemeinderat der Gemeinde Himmelkron beschlossen. Beispielsweise sollte die Bebauungsdichte reduziert werden, indem sowohl das Mehrfamilienhaus als auch eines der beiden Doppelwohnhäuser durch Einfamilienwohnhäuser ersetzt wurden.

Daraus folgt unter anderem die Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie und von öffentlichen Stellplätzen. Mit Abschluss des Straßenbaus und der Vermessung der Baugrundstücke im Juli 2025 ist die Erschließung weitestgehend abgeschlossen, so dass keine weiteren Änderungen in der Erschließungsplanung mehr zu erwarten sind. Die Gemeinde Himmelkron möchte den Bebauungsplan der nun tatsächlich hergestellten Erschließung angleichen und zugleich bereits bestehende Festsetzungen zur Geländemodellierung und zum Schutz der Entwässerungskonzeption im östlichen Teil des Plangebiets mehr Nachdruck verleihen, da es bereits im Zuge der Erschließungsarbeiten zu Auslegungs- und Verständnisproblemen kam. Außerdem soll notwendige Anpassungen vorgenommen werden, welche aufgrund rechtlicher Entwicklungen erforderlich geworden sind.

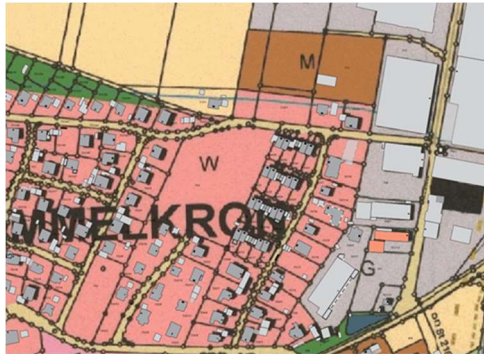
Dem folgend hat der Gemeinderat Himmelkron in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.09.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Aichig Bühl IV“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Die Grundzüge der ursprünglichen Bauleitplanung mit dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht betroffen und gelten selbstverständlich weiterhin, ebenso das langfristige Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.



Auszug Zeichenteil Bebauungsplan „Aichig Bühl IV“ von 2024

2. Planungsrechtliche Situation

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



Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Himmelkron

3. Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Aichig Bühl IV“ soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen. Die Grundzüge der ursprünglichen Bauleitplanung werden dabei übernommen und lediglich verschiedene, vorstehend genannte Detailfestsetzungen dem Ist-Zustand nach den abgeschlossenen Erschließungs- und Vermessungsarbeiten angepasst.

Die Änderung der bereits vorhandenen Festsetzungen zur Geländemodellierung und zum Schutz der Entwässerungskonzeption berühren diese in ihrem Inhalt nicht, sondern sollen durch eindeutige Formulierungen und deutlichere Abbildungen zur Rechtssicherheit und zum Rechtsfrieden beitragen.

Zudem wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet und es liegen 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.

Die Tatbestandsvoraussetzungen sind demnach erfüllt und der Gemeinderat hat sich in Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens durch Beschlussfassung vom 16.09.2025 für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB entschieden.

Der Gemeinderat hat sich außerdem dazu entschieden, gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf einen Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB wird verzichtet (vgl. § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

4. Städtebauliche Situation

Mit dem Baugebiet „Aichig Bühl IV“ wird das langfristig angelegte Gesamtkonzept zur Erschließung eines größeren Wohngebietes nördlich des Ortskerns von Himmelkron abgeschlossen.

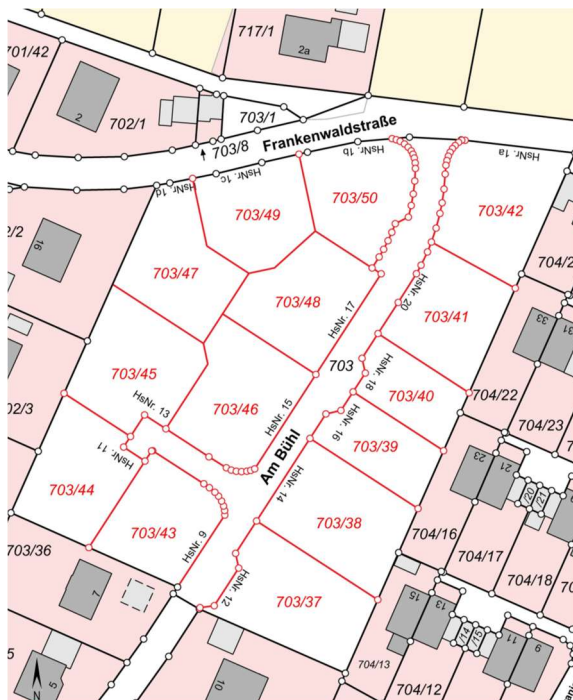
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aichig Bühl IV“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans „Aichig Bühl IV“ sind mit einer jeweiligen Gesamtfläche von circa 0,97 ha identisch. Die ehemalige Flurnummer 703 der Gemarkung Himmelkron wurde zwischenzeitlich vermessen und in 15 Einzelgrundstücke zerlegt.

Im Osten schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sperracker-Bühl“ und das im Flächennutzungsplan festgesetzte Misch- u. Gewerbegebiet entlang der Bundesstraße B 303 an. Im Westen grenzen sowohl der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Aichig Bühl II“, als auch der unbeplante Innenbereich von Himmelkron an. Insgesamt ist das angrenzende Gebiet von einer deutlich überwiegenden Wohnnutzung geprägt.

Das Geländeprofil steigt von Ost nach West um ca. sieben Meter an, die Straße liegt mittig, womit sich zur angrenzenden Bebauung und zur Frankenwaldstraße im Westen zwangsläufig Böschungen ergeben.

Durch die geneigten Flächen, den Interessen der Eigentümer der bereits bestehenden und gefestigten Bestandsbebauung durch ein Festhalten am Bestandsgelände und dem Wunsch der Eigentümer der neu erschlossenen Baugrundstücke auf eine bestmögliche Grundstücksnutzung kann es zu einem Interessenskonflikt kommen.

Die Gemeinde möchte durch die Nachbesserung der Festsetzungen zu den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen und zum Schutz der Entwässerungskonzeption diesem Spannungsverhältnis Rechnung tragen und den Interessenskonflikt auflösen.



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 Weiterführung der Ortsstraße „Am Bühl“, gemäß den Forderungen aus der Bürgerbeteiligung, zusätzlich sechs öffentlichen Stellplätze geschaffen. Grundstücksbedingt mussten die zwei mittleren Stellplätze aber geringfügig verschoben werden.

Die Hinweise zu den Sichtdreiecken, zu den Immissionen der Gewerbeflächen und zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten Landwirtschaftsflächen gelten unverändert weiter.

Damit entsteht bzw. entstand 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 wurde gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden dabei gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen und der Ausschluss entsprechend begründet. Nachdem dies auch für die 1. Änderung unverändert weiter gilt, wird dies nicht weiter erläutert.

Es sind unverändert 14 Parzellen für Wohnbebauung vorgesehen. Lediglich die dargestellten Grundstückszuschnitte können nach erfolgter Zerlegung des Grundstücks mit der Fl.-Nr.: 703, Gemarkung Himmelkron zwischenzeitlich dem tatsächlichen Bestand angeglichen werden.

Nachfolgend der Auszug aus dem Zeichenteil der Bebauungsplanänderung mit den festgesetzten Details



Mit dem im Zentrum entfallenen Mehrfamilienhaus gibt es nur noch zwei verschiedene Bereiche, welche hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Dachgestaltung abgegrenzt werden.

Außerdem ergibt sich durch den Wegfall eines Doppelwohnhauses eine einheitlichere Bauweise und ein städtebaulich ansprechenderes Gesamtbild.

Seitens des Erschließungsträgers sind insgesamt 12 freistehende Einzelhäuser geplant. Dazwischen soll mittig nach Osten hin ein Doppelhaus in Form einer Stadtvilla entstehen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Aichig Bühl IV“ soll die planungsrechtliche Grundlage schaffen.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße nach der Parzellierung der Baugrundstücke beträgt ca. 611 m² mit Teilflächen von 371 m² und 406 m² für die Doppelhaushälften, und von 556 m² bis zu 734 m² für die freistehenden Einzelhäuser. Damit ergibt sich ein vielfältiges Angebot für alle Bauherren.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert über die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und aufgrund der möglichen Gebäudetypen die festgesetzte Höhenlage sowie die festgelegten Gebäudehöhen mit Trauf- u. 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 doch anspruchsvolle Topografie und vorhandene Umgebungsbebauung sicherzustellen.

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. Ohne das Mehrfamilienhaus sind nur noch max. 2 Wohneinheiten in allen Gebäuden zulässig.

Es sind unverändert die maximal zwei Vollgeschosse möglich mit den zwei verschiedenen Bauweisen in Abhängigkeit der beiden Haustypen, ebenso die festgesetzten Dachformen und wählbaren Dachneigungen, sowie die festgesetzte maximale Trauf- u. Firsthöhe, sowie Sockelhöhe. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Aichig Bühl IV“ bleiben die vorgenannten Festsetzungen unverändert.

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 gem. § 23 Abs. 3 dabei zulässig. Das entfallene Mehrfamilienhaus und die verschobenen Grundstücksgrenzen und öffentlichen Stellplätze erfordern notwendigerweise Anpassungen bei Teilen der Baufenster.

Im gesamten Geltungsbereich gilt weiterhin die offene Bauweise. In den festgesetzten Teilbereichen sind Einzelhäuser, sowie Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Das damit angestrebte Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung mit individuellen Durchblickmöglichkeiten nach innen und außen.

Die zwei Teilbereiche mit den vier großzügigen Baufenstern lassen genügend Spielraum für den Baukörper sowie dessen Lage; geben aber dennoch die Anzahl der Gebäude unveränderbar vor.

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 auf der Ostseite ausschließlich Zelt- u. Walmdächer zur Ausführung kommen und so auch städtebaulich ein ansprechendes Straßenbild entsteht.

9. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) mit dem notwendigen Stauraum zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu offenen Stellplätzen gelten unverändert weiter und werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Aichig Bühl IV“ nicht berührt.

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) BayBO.

Zwischen der Erschließungsstraße und dem Baufenster sowie innerhalb der bei der Randmauer auf der Ostseite und der zugehörigen Detailzeichnung festgesetzten Schutz- und Rückstaufläche von 5,0 m sind Nebenanlagen jedoch nicht zulässig.

10. Geplante Bebauung

Entlang der Erschließungsstraße „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 % - was einem schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden dient.

Der Bebauungsvorschlag zeigt im Osten eine Reihe von Stadtvillen als Gegenpol zu den hier angrenzenden Doppelhäusern; diese passen architektonisch auch gut zur Frankenwaldstraße. Dort gibt es jetzt mittig nur noch ein Doppelhaus, das sich durch die geplante Ausführung gut in die anderen Gebäude einfügt. Das zentrale Mehrfamilienhaus wurde wieder durch zwei Einzelhäuser ersetzt. Die Gebäudedarstellung entspricht den in diversen Bauanträgen bereits eingereichten Plänen.

Auch die Garagen wurden häufig durch Carports ersetzt, was die Bebauung offener wirken lässt. Zusätzlich gibt es leichte Verschiebungen, begründet durch die geänderte Grundstücksteilung. An den gestalterischen Festsetzungen diesbezüglich wurde jedoch weiter nichts geändert.

Nachfolgend der städtebauliche Entwurf, der den in Teilbereichen veränderten Planungsstand zeigt.



Die Festsetzung einer Sockelhöhe reguliert ferner die Höhenlage der Gebäude und schützt so die Nachbargrundstücke. Diese Vorgabe wurde unverändert beibehalten.

Aufgrund des Straßenbaus hat sich die Topografie in der Mitte des Plangebiets erhöht. Der Entwässerungsgraben im östlichen Teil des Plangebiets wurde gem. Erschließungsplanung verfüllt und der Höhenunterschied zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs mit den zum Teil noch deutlich tieferliegenden Nachbargrundstücken erhöhte sich. Die dazu bislang großzügigen Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen mussten zum Schutz aller Anlieger überarbeitet bzw. konkretisiert werden.

Gleiches gilt in diesem Zusammenhang für die zur Entwässerungskonzeption gehörenden Randmauer und den damit in Verbindung stehenden Festsetzungen zur Geländemodellierung, auf welche unter Punkt 12 im Detail eingegangen wird. Dies erfolgt mit einer neuen Geländebezugslinie als Basis für die Höhenveränderungen des Geländes. Es wurden dazu zwei Teilbereiche festgelegt:

a) Abgrabungen und Aufschüttungen östlich der Erschließungsstraße „Am Bühl“:

Das Gelände, von welchem die zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen berechnet werden, wird anhand einer Geraden von der Grundstücksgrenze mit 0,40 m unter OK Grenzmauer bis zur Straßenkante gemessen. Davon ausgehend sind unter Berücksichtigung der Regelungen des Detailschnitts „Detail Randmauer aus dem Geländeschnitt A-A“ im geänderten Bebauungsplan Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung bis max. 1,0 m zulässig. Die Detailzeichnung enthält die Geländelinie und weitere verbindliche Festsetzungen bzgl. Rückstaufläche, zum Kanal und zur Böschungsbildung. Diesbezüglich wird auf den Punkt 12 verwiesen.

b) Abgrabungen und Aufschüttungen westlich der Erschließungsstraße „Am Bühl“:

Das Gelände, von welchem die zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen berechnet werden, wird analog anhand einer Geraden von der Straßenkante bzw. des Gehwegs bis zur Grundstücksgrenze der jeweiligen oberliegenden Grundstücke in der Brandenburgerstraße gemessen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind hier im Allgemeinen bis max. 1,0 m zulässig. Lediglich zu den Grundstücksgrenzen der Grundstücke mit den Flurnummern 702/4, 702/3 und 702/2, sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu max. 2,0 m gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO zulässig. Das Gelände ist hier an die Nachbargrenze anzupassen oder flach zu verziehen. Böschungskanten sind mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt anzulegen.

Mit diesen Festsetzungen soll die Geländegestaltung abschließend geregelt werden.

11. Flächenaufstellung

Gesamtfläche Geltungsbereich Bebauungsplan „Aichig Bühl IV“:	9.736 m ²
Flächen Baugrundstücke Nr. 1 bis 14:	8.552 m ²
Durchschnittliche Grundstücksfläche:	611 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	9221 m ²
Öffentliche Stellplätze (6 Stück):	97 m ²
Öffentliche Flächen Geh- und Fußwege:	165 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 angeschlossen worden.

- **Schmutzwasser und Oberflächenwasser**

Im bestehenden Wohnbaugebiet „Aichig Bühl III“ wurde ein Mischsystem (DN 250) verlegt. Da die Gemeinde Himmelkron in der Zwischenzeit aber ein modifiziertes Trennsystem in der Frankenwaldstraße entsprechend erweitert hat, konnte für den Geltungsbereich „Aichig Bühl IV“ das anfallende Abwasser in dieses eingeleitet werden.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wurde wie geplant, mittels dem zur Drosselung benötigten Stauraumkanal an das neue Regenwassernetz angeschlossen. Für weitere Details wird auf die Begründung zum Bebauungsplan „Aichig Bühl IV“ verwiesen.

Schmutzwasser

Auch hier entspricht der Schmutzwasserkanal der Haupteerschließungsstraße in allen Details den dazu festgelegten Vorgaben.

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.

Entwässerungs-/Hanggraben und errichtete Randmauer

Der vorhandene Oberflächenwasserkanal (Entwässerungsgraben mit Teilsickerrohr) am östlichen 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 der späteren Baugrundstücke (Parzellen 1 - 6).

Mit der Erschließung wird das gesamte Hangwasser bereits oberhalb, zuerst über die Grundstücks- und im Straßenbereich über die Straßenentwässerung (Stauraumkanal) gesammelt und danach über den weiterführenden Kanal abgeleitet. Es kommt am Entwässerungsgraben nur das Hangwasser der nicht bebauten Grundstücksflächen der Nr. 1-6 ostwärts der Straße an. Da der Oberflächenwasserkanal am östlichen Rand jedoch bereits vorhanden ist, wird dieser in modifizierter Form als zusätzliche Sicherheit der tieferliegenden Grundstücke erhalten.

Als dauerhafter Schutz der tieferliegenden Nachbargrundstücke vor anfallenden Niederschlagswasser wurde deshalb für den aufgelassenen Entwässerungsgraben an der Ostgrenze des Plangebiets eine durchgehende Randmauer errichtet; vgl. dazu Detailschnitt A-A im B-Plan. Am Süden des Plangebiets zur Fl.-Nr.: 703/2 hin, muss die Mauer teilweise hangaufwärts weitergeführt werden. Die Randmauer ist Teil der Entwässerungskonzeption und dauerhaft zu erhalten. Der Detailschnitt „Detail Randmauer aus dem Geländeschnitt A-A“ gilt als verbindliche Festsetzung des Bebauungsplans und wird nachfolgend textlich erläutert.

a) **Geländeprofil im Anschluss an die Randmauer**

Auf die Randmauer, welche sich ca. 0,6 m von der Grundstücksgrenze entfernt befindet, folgt eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. b) BauGB von 4,4 m.

Das Geländeprofil darf diesbezüglich auf einer Länge von 1,0 m, gemessen von der Randmauer aus, keine Neigung aufweisen (90 Grad Winkel). Im Anschluss darf das Geländeprofil auf einer Länge von 3,4 m lediglich eine Neigung von maximal 20 % aufweisen, so dass sich gem. Entwässerungskonzeption insgesamt eine Schutzfläche von 5,0 m - gemessen von der Grundstücksgrenze aus - ergibt. Darauf folgend sind Abgrabungen und Aufschüttungen im Rahmen der allgemeinen Festsetzungen unter C) 1.2 zulässig.

b) Von Bebauung u. Bepflanzung freizuhaltende Fläche im Anschluss an die Randmauer

Auf die Randmauer, welche sich ca. 0,6 m von der Grundstücksgrenze entfernt befindet, folgt eine dauerhaft von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltende Fläche von 4,4 m. Die Fläche dient einerseits als Rückstauffläche für das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 10 und 16 Buchst. b) BauGB. Andererseits dient diese auch als Schutzfläche für den unterirdischen Entwässerungskanal (DN 250 - Mehrzweckrohr) gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 10, 14, 16 Buchst. b) und 21 BauGB.

Ergänzend zu den Festsetzungen wurde bei den textlichen Hinweisen noch die dingliche Sicherung und ein Betretungsrecht zum Schutz des Entwässerungskonzepts aufgenommen. Der Gemeinde steht ein dingliches, zeitlich nicht beschränktes Betretungsrecht zu Zwecken des Unterhalts, der Sanierung oder ggf. für den Fall des Rückbaus oder des Austausches des Niederschlagswasserkanals an den Grundstücken zu, welches die Eigentümer zu dulden haben.

Außerdem wurde ein allgemeiner Hinweis auf die Möglichkeit der Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans „Aichig Bühl IV“ aufgenommen. Eine aufgeständerte Bebauung, oder sockellose und transparente Einfriedungen zwischen den Grundstücken innerhalb der Rückstauffläche mit entsprechendem Konzept können unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden.

Am Süden der Mauer wurde das bestehende Einlaufbauwerk zurückgebaut und durch ein entsprechend kleineres Bauwerk ersetzt.

Allgemeines

Auf eine Wiederholung der allgemeinen Hinweise zum Schutz vor Rückstau, zu Regenwasserzisternen sowie zur Ausführung eines Kellers wird verzichtet, da diese von der geplanten Änderung nicht berührt bzw. betroffen sind.

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

- **Strom**

Die Stromversorgung wurde sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH. Auch hier erfolgte die Anbindung des neuen Baugebiets 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 wurde im Geltungsbereich keine Gasleitung verlegt.

- **Verteilerkasten**

Aufgrund der weiter fortgeschrittenen Planung konnte im Geltungsbereich auch auf den Verteilerkasten am Gehsteig des Grundstücks Nr. 7 zum Teil „Bühl III“ hin verzichtet werden. Die Darstellung im Zeichenteil wurde ersatzlos entfernt.

- **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**

Die verlegten Telekommunikationsleitungen im Planungsgebiet entsprechen den Vorgaben und wurden mit den Beteiligten abgestimmt. Der Hinweis zu Baumpflanzungen gilt weiter.

13. Immissionsschutz

Der Immissionsschutz ist von der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans „Aichig Bühl IV“ nicht betroffen; insofern wird diesbezüglich auf die Hinweise in der alten Begründung verwiesen.

14. Grünordnung

Die bisherigen Festsetzungen und Hinweise betreffend die Grünordnung sowie die aufgeführte Pflanzliste im Bebauungsplan „Aichig Bühl IV“ sind von der Änderung nicht betroffen. Sie werden im geänderten Plan selbstverständlich übernommen, in der Begründung aber herausgenommen.

15. Umweltbericht

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird, wie bereits erwähnt, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Es wird auf die detaillierte Ausarbeitung diesbezüglich im Bebauungsplan „Aichig Bühl IV“ verwiesen.

16. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

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; dies umfasst ebenso die 1. Änderung.

17. Kurze Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Aichig Bühl IV“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB werden die geänderten Grundstückszuschnitte nach erfolgter Vermessung und die Änderungen bei der vorgesehenen Bebauung (Entfall Mehrfamilienwohnhaus und nur noch ein Doppelwohnhaus) planerisch erfasst. Außerdem wird die Erschließung dem tatsächlichen Ist-Zustand angeglichen.

Zusätzlich werden die Festsetzungen zu zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen bzw. zur Geländemodellierung und zum Schutz der Entwässerungskonzeption im östlichen Teil des Plangebiets durch Konkretisierung angepasst bzw. wird eine Konfliktlösung für den bestehenden Interessenskonflikt gefunden. Zuletzt werden auch die neuesten rechtlichen Entwicklungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

18. Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.09.2025 gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Aichig Bühl IV“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____.2025 im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach ortsüblich bekannt gemacht.

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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) 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