

Gemeinde Püchersreuth, Lkr. Neustadt/WN

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„An der Ilsenbacher Straße“**



Begründung und Umweltbericht

Planfassung vom 10.03.2025

Verfasser:



**Architektur- und Ingenieurbüro
Schultes GmbH**

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

INHALT

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
1.2 Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche	4
1.3 Stellung der baulichen Anlagen	5
1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen	5
1.5 Stellplätze	5
1.6 Baukörper	5
1.7 Einfriedungen	5
1.8 Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser	5
1.9 Nutzung solarer Strahlungsenergie	5
1.10 Grünordnerische Festsetzungen	5
1.11 Auffüllungen und Abgrabungen	5
2. Bedarf	5
3. Alternativenprüfung	6
4. Beschreibung des Plangebietes	6
5. Geltungsbereich	8
6. Erschließung	8
7. Ausgleichsmaßnahmen	9
8. Änderungen im Flächennutzungsplan	10
9. Darstellungen im Plan	10
10. Verfahren	10

B) Schalltechnische Untersuchung 11

C) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc. 14

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Nachfrage Bauwilliger nach entsprechenden Baugrundstücken ist in Püchersreuth nach wie vor sehr groß. So liegen der Gemeinde aktuell Anfragen in einem Maße vor, welches die Schaffung entsprechender Bauflächen dringend erfordert.

Die Gemeinde verfügt aktuell über keine freien Baugrundstücke. Die in privater Hand befindlichen freien Bauflächen sind auf absehbare Zeit nahezu ausnahmslos für die Gemeinde nicht verfügbar.

In den zuletzt erschlossenen Baugebieten „Püchersreuth Süd“ und „Am Sportplatz“ in Ilsenbach konnten die Grundstücke innerhalb kürzester Zeit dem Verkauf und auch der Bebauung zugeführt werden. Derzeit ist hier von insgesamt 32 Grundstücken nur noch ein einziges unbebaut und dies deshalb, da es in privater Hand ohne Bauzwang liegt. Dank der schon seit einigen Jahren erfolgreich praktizierten Strategie, Baugebiete i. d. R. nur noch dann auszuweisen, wenn die Gemeinde auf die Bauflächen auch den notwendigen Zugriff hat und Bauplätze ausschließlich nur noch mit Bauzwang zu veräußern, konnten alle öffentlichen Grundstücke innerhalb kürzester Zeit der eigentlichen Zweckbestimmung zugeführt werden.

Der aktuelle Bestand an leerstehenden Wohngebäuden liegt im gesamten Gemeindegebiet bei insgesamt 5 Gebäuden (siehe Bedarfsnachweis, Tabelle 7, Ziffer 2.4), wobei auch hier die Sanierung und Folgenutzung schon absehbar wird. Die Gemeinde ist hier stetig bemüht, auftretenden Leerständen wirkungsvoll zu begegnen. In der Vergangenheit konnten auftretende Leerstände meist innerhalb relativ kurzer Zeit durch Sanierung, bzw. anderweitige Nachfolgenutzung erfolgreich beseitigt werden.

Aufgrund des Umstandes, dass der gemeindliche Bedarf zur Schaffung der benötigten Flächen weder über freie Baugrundstücke noch über Gebäudeleerstände gedeckt werden kann, hat sich die Gemeinde Püchersreuth entschlossen, das Baugebiet „An der Ilsenbacher Straße“ als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Neben dem Umstand, dass sich bereits Ortsansässige wie auch Auswärtige zur Realisierung ihrer Bauvorhaben für entsprechendes Bauland im Gemeindebereich interessieren, wirken sich im Hinblick auf künftige Neuansiedlungen insbesondere die in der Region zu verzeichnende, wirtschaftliche Entwicklungsdynamik und die Vielfalt kultureller Angebote sowie die damit eng verbundene Steigerung der Wohnqualität positiv für die Gemeinde Püchersreuth aus.

Die betroffenen Grundstücke sind bereits im Eigentum der Gemeinde, so dass die spätere Verfügbarkeit der Grundstücke unmittelbar gewährleistet ist. Mit Veräußerung an die jeweiligen Bauwerber sollen die Baugrundstücke später ausschließlich mit entsprechendem Bauzwang belegt werden, um einer längeren Nichtbebauung systematisch vorzubeugen. Diese Vorgehensweise hat sich in den letzten Jahren nicht nur in Püchersreuth sehr erfolgreich als richtig und zielführend bestätigt.

Mit Ausweisung entsprechender Baugrundstücke möchte die Gemeinde Püchersreuth auch die Voraussetzung dafür schaffen, insbesondere jungen Familien, aber auch allen anderen Bevölkerungsschichten, die dauerhafte Ansiedlung zu ermöglichen. Der sonst zwangsläufig drohenden möglichen Abwanderung, vor allem junger Menschen, soll damit möglichst wirkungsvoll begegnet werden. Die Gemeinde hat es sich hierbei auch zur Vorgabe gemacht, Baugrundstücke nur zum Zweck der eigenen Wohnnutzung abzugeben. Den andernfalls möglichen Aktivitäten einzelner Mietwohnungsspekulanten soll damit von Anfang an Einhalt geboten werden. Einzig im Bereich der Parzellen 22 und 23 wird, im Sinne einer möglichst verdichteten Bebauung, die Errichtung entsprechender Mehrfamilienhäuser forciert.

Aufgrund bereits sehr zahlreich vorliegender Anfragen, überwiegend aus dem regionalen Bereich, und der attraktiven Lage ist gegenwärtig davon auszugehen, dass sich das Baugebiet relativ kurz- bis mittelfristig mit entsprechender Bebauung füllen wird.

Nach dem Willen der Gemeinde Püchersreuth wird ein möglichst „schlanker Bebauungsplan“ aufgestellt, welcher sich auf ein Mindestmaß an Festsetzungen beschränken soll. Damit soll die individuelle Gestaltungsvielfalt der einzelnen Bauherren nicht unnötig eingeschränkt werden, ohne gleichzeitig wesentliche städtebauliche Aspekte für die künftige bauliche Entwicklung im Planbereich außer Acht zu lassen.

Um einen möglichst sparsamen, bedarfsorientierten Flächenverbrauch gerecht zu werden, ist die Ausweisung eines Bebauungsplanes mit entsprechender Parzellierung vorgesehen. So entstehen einerseits relativ kleine Baugrundstücke für Einzelbebauung, andererseits aber auch entsprechend größere Grundstücke, gezielt für die Nutzung mit Mehrfamilienhäusern. Darüber hinaus werden auch Parzellen angeboten, welche Möglichkeiten für die Bebauung mit kleinen Einheiten bieten.

Im Bemühen, dem Klimawandel entsprechend entgegenzuwirken, wurden im Rahmen der Möglichkeiten entsprechende klimabezogene Festsetzungen aufgenommen. Diese sollen beitragen, den diesbezüglich anstehenden Herausforderungen gerecht zu werden. Insbesondere geht es hierbei um Festsetzungen konkreter Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser und Dachbegrünungen.

Ziel der vorliegenden Planung war es, das Baukonzept mit möglichst wenigen Festlegungen zu bestimmen. So wurden neben der Festsetzung möglichst großzügiger Baugrenzen im Wesentlichen auch Begrenzungen der zulässigen Grundflächenzahl und der Höhenentwicklung der Gebäude vorgenommen. Um eine möglichst gut verdichtete Bebauung zu ermöglichen, wurde für den Bereich des beabsichtigten Mehrgeschosswohnungsbaus auch eine Mindestanzahl an Geschossen festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet. Gänzlich wurde auch auf kleinliche Festsetzungen, welche i. d. R. oft zu Befreiungsanträgen führen, verzichtet.

Fachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß dem zum 1. Januar 2020 novellierten Landesentwicklungsprogramm Bayern werden eingehalten.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen begründet sich hauptsächlich dadurch, dass andere Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Neben der städtebaulich sinnvollen Abgrenzung der weiteren baulichen Siedlungsentwicklung beinhaltend die vorliegende Planung insbesondere folgende Grundzüge.

Grundzüge der Planung:

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Einzelne, nach 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise mögliche zulässige Arten von Nutzungen werden nicht zugelassen.

Den städtebaulichen Entwicklungsabsichten folgend, werden hierbei differenzierte Maße der baulichen Nutzung festgesetzt. Diese erstrecken sich im Wesentlichen auf begrenzende Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und zulässiger Wand- und Firsthöhen.

Für Grenzgaragen in definierter Hanglage werden mögliche Ausnahmen zur ansonsten nach BayBO möglichen Wandhöhe zugelassen.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Zugelassen werden Einzel- und Doppelhäuser.

Mit der gegliederten Festsetzung werden neben klassischen Wohnhäusern insbesondere auch Gebäude des Mehrgeschosswohnungsbaus und die Errichtung von Tinyhäusern möglich.

1.2 Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit festgesetzten Baugrenzen definiert. Diese haben den Zweck, notwendige Mindestabstände zu Verkehrsflächen und Nachbargrenzen zu gewährleisten.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

Mit den getroffenen Festsetzungen soll die Hauptausrichtung der Gebäude vorgegeben werden. Die freie Wählbarkeit der Firstrichtung soll den Bauwerbern eine möglichst großzügige Gestaltungsfreiheit ermöglichen.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen

Ergänzend zur möglichen Errichtung innerhalb der Baugrenzen werden entsprechende Flächen für die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen ausgewiesen.

1.5 Stellplätze

Die vorgenommenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, im Planbereich für eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu sorgen. Insbesondere auch im Hinblick auf die in Teilen vorgesehene verdichtete Bebauung.

1.6 Baukörper

Im Kern werden begrenzende Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, etc. nur soweit festgesetzt, wie dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen den Bauwerbern eine möglichst breite Gestaltungsmöglichkeit belassen.

Die dargestellten Regelbeispiele sollen die entsprechenden Festsetzungen, wo möglich, beispielhaft und verständlicher darstellen.

1.7 Einfriedungen

Im Sinne des Naturschutzes werden Zaunsockel und Mauern ausgeschlossen. Stützmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur in sinnvoll begründeten Teilbereichen zulässig, so z. B. im Bereich von Garagenzufahrten.

1.8 Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser

Die getroffenen Festsetzungen zur Bodenversiegelung und Brauchwassernutzung sollen im Hinblick auf den Klimawandel auf einen entsprechend sensiblen Umgang hinwirken.

1.9 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Festsetzungen sollen nachhaltig zur Steigerung des Anteils an erneuerbaren Energien bei der Deckung des im Baugebiet künftig benötigten Energiebedarfes beitragen.

1.10 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes zu minimieren und kompensieren.

1.11 Auffüllungen und Abgrabungen

Zulässige Auffüllungen und Abgrabungen werden im Baugebiet auf 1,5 m begrenzt. Der vorhandenen Topographie wird damit maßvoll Rechnung getragen.

2. Bedarf

Die Ausweisung des Bebauungsplanes erfolgt dem konkreten Bedarf folgend. Dieser wird über den eigens hierfür erstellten Bedarfsnachweises im erforderlichen Maße begründet nachgewiesen.

Es ergibt sich abschließend folgender Bedarfsnachweis:

Ausgewiesene Wohnbaufläche	1,98 ha
Ermittelter Bedarf an Wohnbaufläche	1,28 ha
Über den Bedarf hinaus ausgewiesene Wohnbaufläche	0,70 ha
Im FNP hierfür heraus zu nehmende Wohnbaufläche	0,70 ha
Bedarfsdefizit	0,00 ha

Die Gemeinde Püchersreuth trägt im Rahmen Ihrer Daseinsvorsorge mit der Ausweisung des hier behandelten Baugebietes zur Deckung des vorhandenen Bedarfs in einem ersten Schritt letztlich begründet Rechnung.

Die Ausweisung des Baugebietes trägt zur Aufrechterhaltung der Entwicklungschancen der Gemeinde Püchersreuth im erheblichen Maße bei.

3. Alternativenprüfung

Mögliche Alternativen wurden im Vorfeld der Aufstellung seitens der Gemeinde geprüft.

Die Auswahl potentieller Flächen orientierte sich hierbei zunächst an den im Flächennutzungsplan für spätere Baunutzung vorgesehenen Flächen.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen wurden hierbei auf Verfügbarkeit und generelle Eignung hin geprüft.

Konkret stünden im aktuellen Flächennutzungsplan demnach folgende Flächen zur Verfügung:

- OT Püchersreuth, Gebiet Nähe Kastanienweg, ca. 0,7 ha Wohnbaufläche

Für dieses Teilgebiet strebt die Gemeinde zeitnah die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB an. Die Flächen lagen bisher in privater Hand und wurden erst in den letzten Wochen kurzfristig verfügbar.

- OT Püchersreuth, Gebiet südlich Birkenweg, ca. 0,4 ha Wohnbaufläche

Das Gebiet verfügt weder über die benötigte Fläche, noch spielt das betroffene Areal in der beabsichtigten Siedlungsentwicklung der Gemeinde aufgrund der Nähe zu einem angrenzenden Gewerbegebiet eine Rolle. Zudem befinden sich die betroffenen Grundstücke in privater Hand.

- OT Wurz, Gebiet östlich der Mitteldorfer Straße, ca. 1,6 ha Wohnbaufläche

Unabhängig dessen, dass auch hier die notwendigen Grundstücksflächen in privater Hand liegen, scheiterte hier die Ausweisung eines Baugebietes bislang am damit verbundenen höheren Erschließungsaufwand.

- OT Ilsenbach, am südöstlichen Siedlungsrand, ca. 1,25 ha Wohnbaufläche

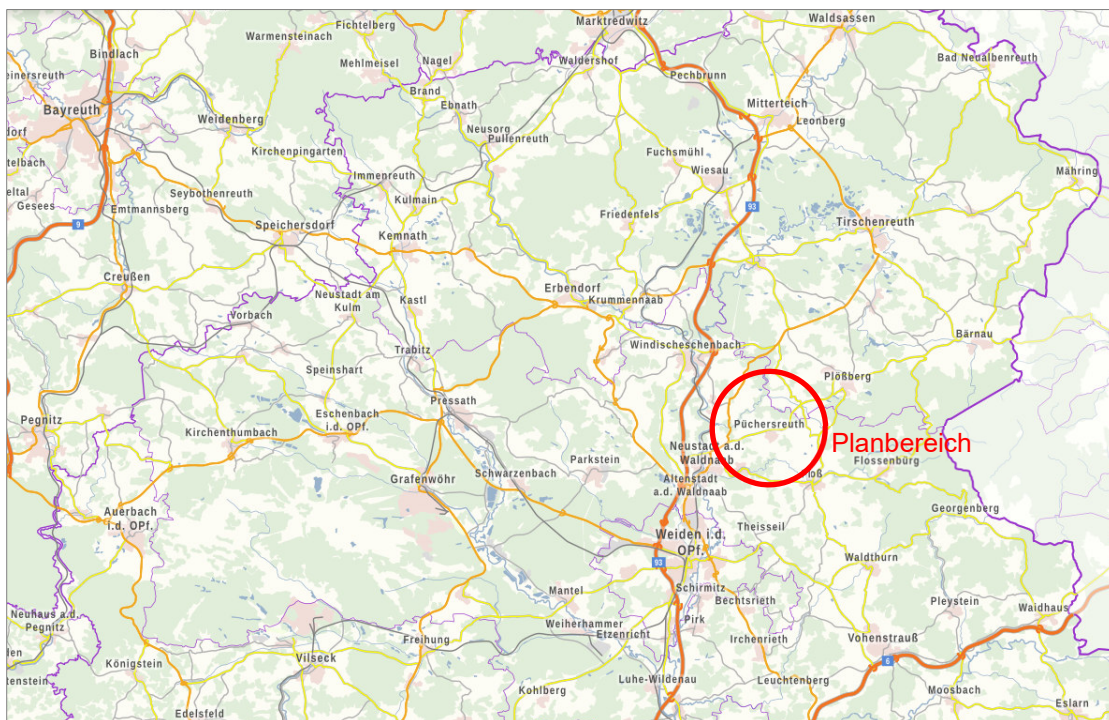
Der Standort wird seitens der Gemeinde in städtebaulicher Sicht als weniger geeignet eingestuft. Die betroffenen Flächen liegen zudem in privater Hand.

Unabhängig der Problematik, dass vor genannte Flächen i. d. R. für die Gemeinde nicht verfügbar sind, forciert man seitens der Gemeinde die Entwicklung am Hauptort.

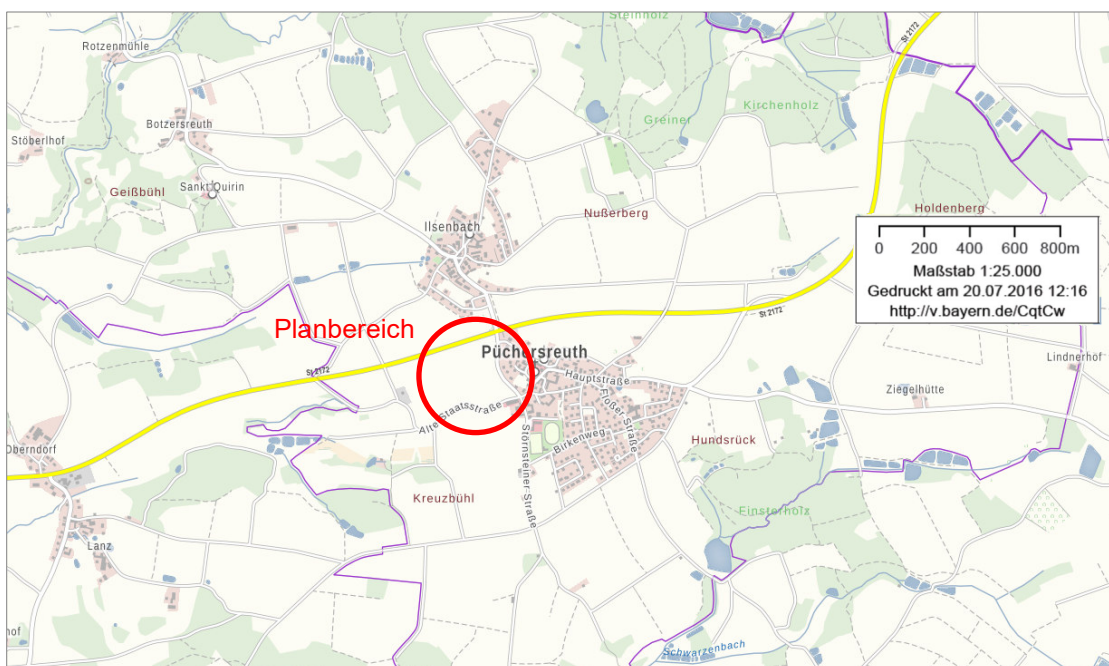
Alternative Flächen, welche den benötigten Bedarf abdecken könnten, stehen somit aktuell nicht zur Disposition.

4. Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Püchersreuth gehört dem Landkreis Neustadt an der Waldnaab an und liegt, ca. 5 km nord-östlich der Kreisstadt Neustadt an der Waldnaab, im nördlichen Randbereich des Plangebietes Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6).



Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet selbst liegt am nordwestlichen Ortsrand von Püchersreuth.

Östlich grenzt die vorhandene Wohnbebauung der Ilsenbacher Straße an. Dahinter der historische Ortskern. Im Süden wird das Areal von der Alten Staatsstraße begrenzt, wo auch der örtliche Kindergarten angesiedelt ist. Nördlich führt die Staatsstraße St 2172 am Baugebiet vorbei.

Das Plangebiet unterliegt bislang landwirtschaftlicher Nutzung.

Topographisch betrachtet handelt es sich um eine leichte Hanglage in westliche Richtung.

Der Höhenverlauf im Baugebiet liegt nach den Daten des digitalen Geländemodells der Bayerischen Vermessungsverwaltung zwischen ca. 486,00 m ü. NN. im Nordosten und ca. 480,00 m ü. NN. im Osten.

Im Baugebiet sollen insgesamt 27 Parzellen mit unterschiedlichen Regelgrößen entstehen. Die Grundstücke für die normale Wohnbebauung (WA 1) liegen im Mittel bei 794 m², hierbei i. d. R. zwischen ca. 715 m² und ca. 978 m². Die größeren Grundstücke für Mehrgeschosswohnungsbau (WA 2) liegen im Mittel bei 1.426 m², hierbei zwischen ca. 1.256 m² und ca. 1.597 m². Für die kleineren Grundstücke (WA 3) liegt die mittlere Größe bei ca. 319 m².

Die gewählten Grundstücksgrößen sind im Kern der Grundgeometrie der verfügbaren Planflächen geschuldet, entspringen darüber hinaus den Vorgaben der Gemeinde und spiegeln den i. d. R. seitens der Bauwerber in Püchersreuth erforderlichen Bedarf wider.

5. Geltungsbereich

Der dargestellte und mit Aufstellungsbeschluss definierte Geltungsbereich gibt den räumlichen Umfang des hier behandelten Bebauungsplanes wieder.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf Teilflächen der Flurnummern 181, 183, 184 und 191, jeweils Gemarkung Püchersreuth und umschließt eine Gesamtfläche von 3,46 ha.

6. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die im Osten angrenzend vorhandene Ilsebacher Straße. Im Süden erfolgt die Anbindung an die Alte Staatsstraße.

Den getroffenen Festsetzungen entsprechend ist vorgesehen, die Planstraße A, B und C durch das Baugebiet zu führen, wodurch eine ausreichende verkehrliche Erschließung gewährleistet wird.

Die Verkehrsraumbreiten der geplanten Straße liegen i. d. R. bei 7,0 m. Lediglich im Bereich der Planstraße C schließen sich öffentliche Stellflächen an, was der in diesem Bereich vorgesehenen verdichteten Bebauung entsprechend Rechnung tragen soll.

Darüber hinaus sind Fußwegverbindungen im Baugebiet nicht vorgesehen.

Grundsätzlich wird eine barrierefreie Erschließung angestrebt.

Die Trinkwasserbezug der Gemeinde Püchersreuth im betroffenen Versorgungsgebiet erfolgt mittels entsprechenden Anschlusses über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Steinwaldgruppe und bleibt nach deren Aussagen im ausreichenden Maße sichergestellt.

Im Baugebiet selbst erfolgt die Wasserversorgung künftig durch entsprechenden Anschluss an das vorhandene, gemeindliche Wasserleitungsnetz. Im Baugebiet werden hierbei innerhalb der Planstraßen neue Wasserhauptleitungen erforderlich.

Die künftig notwendige Wasserversorgung wird seitens der Gemeinde grundsätzlich als gesichert eingestuft. Unabhängig dessen hat es sich die Gemeinde Püchersreuth zum Ziel gesetzt, durch geeignete Maßnahmen den spezifischen Durchschnittsverbrauch im Gemeindegebiet zu senken.

Das geplante Baugebiet soll später im Trennsystem entwässert werden.

In neu zu errichtenden Regen- und Schmutzwasserkanälen werden die anfallenden Wässer getrennt abgeleitet.

Eine gesicherte Versickerung ist aufgrund der im Baugebiet vorherrschenden Baugrundverhältnisse nicht möglich. Von einer Festsetzung zur zwingenden Versickerung im Baugebiet wird somit abgesehen.

Das im Baugebiet anfallende Regenwasser ist somit über neu herzustellende Regenwasserkanäle gedrosselt abzuleiten. Die erforderliche Regenwasserbehandlung soll als zentrale Anlage auf den Flächen der früheren Kläranlage Püchersreuth erfolgen. Diese liegt ca. 300 m westlich des Baugebietes und wurde mit Anschluss an die Kläranlage Wurz vor wenigen Jahren aufgelöst. Unabhängig der zentralen Regenwasserbehandlung wird den späteren Bauwerbern die Errichtung entsprechender Regenwasserzisternen auferlegt. Dies wird u. a. zur Dämpfung der zu erwartenden Spitzenabflüsse beitragen.

Der gedrosselte Auslauf der Regenwasserrückhaltung findet schließlich im Reiserbach, wenige hundert Meter unterhalb der Kläranlage die entsprechende Vorflut.

Anfallende Schmutzwässer werden über neu zu errichtende Schmutzwasserkanäle am vorhandenen Mischwasserkanal, welcher das Baugebiet in östliche Richtung durchquert, angeschlossen. Von der früheren und zwischenzeitlich nicht mehr im Betrieb befindlichen Kläranlage Püchersreuth werden die Abwässer über eine drucklose Druckleitung im Freispiegel bis zur Kläranlage Wurz geleitet. Die Regentlastung des Mischwasserkanals für Püchersreuth erfolgt vorab mittels Regenüberlaufbecken noch auf der ehemaligen Kläranlage Püchersreuth.

Die Abwasserbehandlung selbst erfolgt im späteren auf der gemeindlichen Kläranlage Wurz, an welche Püchersreuth vor wenigen Jahren angeschlossen wurde. Diese ist als Belebungsanlage mit gemeinsamer Schlammstabilisierung für 2.000 EW ausgelegt und verfügt derzeit nicht über künftig notwendige Reserven.

In direkter Abstimmung mit den beteiligten Behörden laufen derzeit bereits die Planungen für notwendige Umbaumaßnahmen auf der Kläranlage Wurz und auch für das RÜB Püchersreuth. Die Durchführung der Maßnahmen laufen hierbei nach verbindlich vereinbartem Zeitplan, um die notwendigen Reserven zum erforderlichen Zeitpunkt auch gesichert vorzuhalten.

Notwendige Maßnahmen zur schadlosen Ableitung anfallenden Oberflächenwassers sind aktuell nicht bekannt.

Um möglichen Planungskonflikten im Hinblick auf die Entwässerung wild abfließendem Oberflächenwasser aus angrenzenden Außengebietsflächen wirkungsvoll vorzubeugen, wurden die in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Landesamtes für Umwelt ausgewiesenen Fließwege für wild abfließendes Wasser für die relevanten Planbereiche seitens der Gemeinde einer örtlichen Betrachtung unterzogen.

Hierbei insbesondere der Bereich des „Fließweges Hauptstraße“. Im Ergebnis der durchgeführten Betrachtungen stellt sich die Situation insbesondere für das geplante Baugebiet als insgesamt unkritisch und beherrschbar dar.

Notwendige Maßnahmen zur schadlosen Ableitung werden im Zuge der Erschließung im erforderlichen Maße ergriffen und auch umgesetzt. Konkret ist davon auszugehen, dass entlang der „Alten Staatsstraße“ das anfallende Wasser schadlos über zu schaffende Entwässerungseinrichtungen am Baugebiet vorbei geleitet werden.

Weiter gehende Festsetzungen zur angepassten Bauweise in wassersensiblen Bereichen mit Bezug zum Oberflächenabfluss werden im Ergebnis der durchgeführten Vorbetrachtung nicht notwendig. Es genügen die üblicherweise geltenden allgemeinen baulichen Grundregeln zum Schutz vor Überflutung.

Zur Versorgung mit Energie und Telekommunikation sind im Baugebiet ebenfalls entsprechende Hauptleitungen neu zu errichten.

In alle neu erschlossenen Parzellen sind hierbei mit der späteren Erschließung entsprechende Hausanschlussleitungen für alle Ver- und Entsorgungsanlagen neu herzustellen.

Die unterirdische Verlegung dieser Versorgungsleitungen erfolgt im öffentlichen Verkehrsraum in direkter Abstimmung mit den jeweiligen Versorgern.

Seitens der Gemeinde wird aktuell erwogen, das Baugebiet ggf. mit entsprechender Nahwärme zu versorgen. Inwieweit dies wirtschaftlich abbild- und damit auch realisierbar wird, ist noch zu prüfen und aktuell nicht abschließend bekannt.

Der überplante Bereich liegt in keinem festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Den Ergebnissen der durchgeführten Umweltprüfung entsprechend, werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

So erfolgt innerhalb des Baugebietes parallel zur Staatsstraße die Entwicklung eines 10 m breiten, mesophilen Gebüschs und dahinter die Anlage einer Streuobstwiese mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland.

8. Änderungen im Flächennutzungsplan



Karte FNP: Gemeinde Püchersreuth, Teilausschnitt Püchersreuth, Stand 14.03.2000

Bislang sind im Flächennutzungsplan im betroffenen Planbereich überwiegend landwirtschaftliche Flächen und im geringen Umfang Verkehrsflächen ausgewiesen.

Die für den aktuell betroffenen Planbereich erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

9. Darstellungen im Plan

Die getroffenen Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, soweit erforderlich, in Anlehnung an die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) entsprechend dargestellt.

10. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

B) Schalltechnische Untersuchung

Durch das Ingenieurbüro alfred bartl akustik | bauphysik wurde die schalltechnische Untersuchung 2616_0 zum Bebauungsplan erstellt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

EINWIRKUNGEN AUF DAS PLANGEBIET

Verkehrslärmimmissionen an der Bebauung

Auf das Plangebiet wirken von Norden her die Verkehrslärmimmissionen der Staatsstraße St 2172 ein. Im Osten führt die Ortsstraße Ilsebacher Straße am Plangebiet vorbei.

Die Berechnungen haben ergeben, dass im Plangebiet tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 um maximal 2 dB überschritten werden. Nachts werden die Orientierungswerte an verkehrslärmzugewandten Gebäudeseiten um maximal 4 dB überschritten. Die um vier dB höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, die teilweise als Indiz für das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse herangezogen werden können, werden tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten. Für die Gebäudeseiten mit Überschreitungen werden aus diesem Grund bauliche (Grundrissorientierung) und passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster i. V. m. Lüftungseinrichtungen) festgesetzt.

Da die Orientierungswerte nur in wenigen Fällen überschritten werden und die höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten bzw. unterschritten werden, wird auf die Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, -wand) verzichtet.

Ausreichende Möglichkeiten zur architektonischen Selbsthilfe im Hinblick auf Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärmeinwirkungen wie Grundrissorientierungen sind damit gegeben, da an den abgewandten Gebäudeseiten die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 nicht überschritten werden.

Für die Teilflächen, auf welchen die Verkehrslärmimmissionen die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 überschreiten, sind an den betroffenen Gebäudeseiten passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorzusehen.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen,
- Schlafräume (auch Kinderzimmer).

Verkehrslärmimmissionen auf Freiflächen

Im Freibereich innerhalb des Plangebietes wird der Orientierungswert aus dem Beiblatt zur DIN 18005 für den Tagzeitraum (55 dB(A)) mit Ausnahme der nördlichen Teilflächen 23 bis 26 und den Straßennahen Gebäudeseiten der Teilflächen 4 bis 7 eingehalten bzw. unterschritten.

Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung für den Tagzeitraum wird jedoch im Plangebiet flächendeckend unterschritten bzw. eingehalten (Teilfläche 26), die Erholungsfunktion der Freiflächen innerhalb des Plangebietes ist damit gewährleistet.

Anlagenlärm

Durch den ca. 240 m südlich des Plangebietes bestehenden Steinmetzbetrieb können sich aufgrund der mehr als doppelt so großen Entfernung zu den bestehenden Immissionen im allgemeinen Wohngebiet "Püchersreuth Süd" keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Anlagenlärmimmissionen aus dem Steinmetzbetrieb ergeben.

Durch die ca. 180 m südöstlich zum Rand des Plangebietes gelegene Sportanlage können sich aufgrund der mehr als vielfachen Entfernung zu den bestehenden Immissionen im ca. 18 m von der Sportanlage entfernten Mischgebiet und im ca. 25 m von der Sportanlage entfernten allgemeinen Wohngebiet "Püchersreuth Süd" keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Sportanlagenlärmmmissionen ergeben.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMGEBUNG

Verkehrslärm

Die Berechnungen haben ergeben, dass aus dem planungsbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf der Staatsstraße St 2172 und auf der Ilsebacher Straße Pegelerhöhungen von maximal 1 dB resultieren.

Pegelerhöhungen sind in der Regel ab einem Unterscheid von 3 dB wahrnehmbar. In Ausnahmefällen können unter entsprechenden Bedingungen (z. B. direkte Vergleichsmöglichkeit) auch Pegelunterschiede von 1 dB gerade wahrgenommen werden.

Als Indiz für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen können zusätzlich die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung hilfsweise herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall werden an denjenigen Immissionsorten, an welchen sich die Verkehrslärmpegel im Vergleich Prognose-Nullfall (Verkehrsentwicklung ohne Plangebiet bis zum Jahr 2040) zu Prognose-Planfall (Verkehrsentwicklung mit Plangebiet bis zum Jahr 2040) erhöhen, die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung jedoch unterschritten bzw. eingehalten.

Da sich diese Pegelerhöhungen an den betroffenen Immissionsorten nicht im wahrnehmbaren Bereich unter (1 dB) bewegen, besteht keine Maßnahmenrelevanz.

Anlagenlärm

Durch das geplante Baugebiet ergeben sich Anlagenlärmeinwirkungen auf die Umgebung nur aus den möglichen PKW-Parkplätzen. In der Studie 'Türen und Kofferraumschlagen von Pkw: Sind die Prognoseansätze der Parkplatzlärmstudie noch zeitgemäß?' Michael Schlag, Zeitschrift für Lärmbekämpfung (ZfL) 17 (2022) Nr. 4', sind Mindestabstände zu Immissionsorten in verschiedenen Gebietskategorien angegeben. Für allgemeine Wohngebiete betragen diese für nur tagsüber $d = 24$ m und nachts, für Misch-, Kern- und Dorfgebiete $d = 14$ m. Die geringste Entfernung der geplanten möglichen Garagen bzw. PKW-Stellplätze beträgt $d = 17$ m zur Bebauung südlich des Plangebietes (Kindergarten), welche entsprechend der tatsächlichen Schutzwürdigkeit als Mischgebiet eingestuft wird. Da hier keine Schlafräume zur Nachtzeit zu berücksichtigen sind, ergibt sich ein Mindestabstand von weniger als einem Meter.

In Richtung der östlich der Ilsebacher Straße gelegenen Bebauung beträgt die geringste Entfernung $d = 16$ m. Hier wird der Mindestabstand nicht eingehalten, jedoch sind entsprechend gefestigter Rechtsprechung Überschreitungen von Richtwerten, die sich aus der Parkplatznutzung ergeben, regelmäßig hinzunehmen, wenn die Parkplätze Wohnnutzungen zuzuordnen sind und davon auszugehen ist, dass sie bauordnungsrechtlich zulässig sind.

Ca. 240 m südlich des Plangebietes besteht ein Steinmetzbetrieb. Dessen Lärmmmissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung 876 des Ingenieurbüros alfred bartl akustik | bauphysik zum Bebauungsplan "Püchersreuth Süd", der ein allgemeines Wohngebiet ausweist, untersucht.

Aufgrund der mehr als doppelt so großen Entfernung zu bestehenden Immissionen im allgemeinen Wohngebiet "Püchersreuth Süd" ergeben sich durch das heranrückende allgemeine Wohngebiet keine Einschränkungen für den Steinmetzbetrieb.

Ca. 180 m südöstlich zum Rand des Plangebietes befindet sich eine Sportanlage. Deren Lärmmmissionen wurden ebenfalls im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan

"Püchersreuth Süd" ermittelt. Die nächstgelegenen relevanten Bestands-Immissionsorte liegen ca. 18 m entfernt im Mischgebiet und in ca. 25 m zum bestehenden allgemeinen Wohngebiet.

Aufgrund der im Vergleich zu den relevanten Bestandsimmissionsorten deutlich größeren Entfernung können sich durch das heranrückende allgemeine Wohngebiet keine Einschränkungen für die Sportanlage ergeben.

Da in beiden Fällen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung an den Bestands-Immissionsorten eingehalten werden, ergeben sich aus den Gewerbe- bzw. Sportanlagenlärmimmissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen innerhalb des Plangebietes.

C) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc.

Der Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zum Bebauungsplan „An der Ilsenbacher Straße“ vom 13.11.2024, erstellt von Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein und zuletzt ergänzt am 08.02.2025, ist vollumfänglicher Bestandteil der hier vorliegenden Begründung und liegt als gesonderter Teil der Begründung mitsamt seinen Anlagen vor.