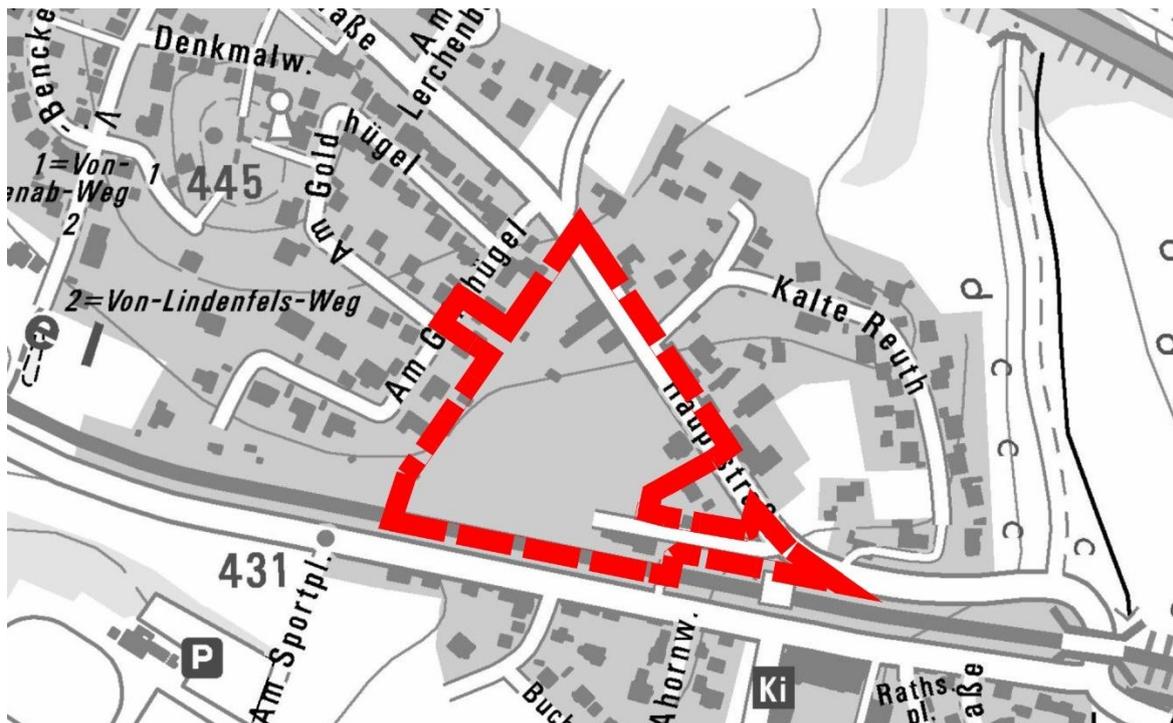




Gemeinde Seybothenreuth Landkreis Bayreuth

Bebauungsplan „Goldhügel“, 9. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung



Vorentwurf vom 11.01.2023

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Seybothenreuth
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Preißinger

Rathausplatz 1
95466 Weidenberg

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Matthias Fleischhauer**
Stadtplaner ByAK

Nicolas Schmelter
B. Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

Malte Reimann
M. Sc. Raumplanung

Planstand Vorentwurf vom 11.01.2023

Nürnberg, 11.01.2023
TB|MARKERT

Seybothenreuth, _____
Gemeinde Seybothenreuth

Matthias Fleischhauer

1. Bürgermeister Reinhard Preißinger

Inhaltsverzeichnis

A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	9
A.5.3	Naturschutzrecht	9
A.5.4	Artenschutz	10
A.5.5	Wasserhaushalt	10
A.5.6	Immissionsschutz	10
A.5.7	Denkmalschutz	10
A.5.8	Fachplanungen und -gutachten	11
A.6	Planinhalt	11
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	11
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	11
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	12
A.6.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Stellplätze	12
A.6.5	Grünordnung	12
A.6.6	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	14
A.6.7	Immissionsschutz	14
A.6.8	Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
A.6.9	Flächenbilanz	18
A.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
B	Rechtsgrundlagen	19
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	19
D	Abkürzungsverzeichnis	20
E	Verzeichnis der Anlagen	20

A.1 Anlass und Erfordernis

In zentraler Lage der Gemeinde Seybothenreuth, befindet sich der aufgelassene Standort eines früheren Betonwarengeschäfts. Das Grundstück wurde beräumt und liegt seit Nutzungsaufgabe brach.

Für das Grundstück bestehen konkrete Planungsabsichten eines privaten Vorhabenträgers für eine Nachnutzung, weitere Grundstücke im Umfeld, südlich der Hauptstraße und damit in zentraler Lage des Ortskerns drängen sich für eine Nachverdichtung auf bzw. bestehen auch hier konkrete Entwicklungsabsichten für wohnbauliche und gewerbliche Zwecke.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Goldhügel“ aus dem Jahr 1961, der den Anforderungen des damaligen Betonwarengeschäfts und der angrenzenden Wohnbebauung entsprach, bildet aus Sicht des Gemeinderates keinen geeigneten städtebaulichen Rahmen, um in der vorliegenden Situation eine Innenentwicklung zu ermöglichen. Der Gemeinderat erachtete daher eine Änderung des Bebauungsplans „Goldhügel“ für erforderlich.

A.2 Ziele und Zwecke

Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplans, sind die Ermöglichung der Nachnutzung einer Gewerbebrache sowie insgesamt die Nachverdichtung von Flächen zwischen Hauptstraße im Norden und Bahntrasse im Süden. Hierbei sollen wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden und, unter Würdigung des Nutzungsbesatzes entlang der Hauptstraße auch die Entwicklungsperspektiven der ortsansässigen Betriebe gesichert werden.

A.3 Verfahren

Die neunte Änderung des Bebauungsplans „Goldhügel“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da die Zielsetzung der Nachverdichtung und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB vorliegt.

Das beschleunigte Verfahren wird aus den folgenden Gründen als anwendbar erachtet:

- Der Umgriff des Plangebietes beträgt 1,9 ha und setzt eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 S.2 Nr. 1 BauGB liegt.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit wird kein Gebrauch

gemacht, d. h. es erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit.

- Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet umfasst die Fl.Nrn. 221/16, 221/63, 221/64, 221/65, 235/4, 236/1, 237 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 221/9, 223/9, 223/47, 223/51, 235 jeweils Gemarkung Seybothenreuth. Die Grundstücke befinden sich teilweise in privatem Eigentum (221/16, 221/63, 221/64, 221/9, 236/1 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 235 und 221/65) und teilweise in kommunalem Eigentum (Fl.Nrn. 221/65, 223/9, 223/47, 223/51, 235/4, 237).

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Im Bestand entlang der Hauptstraße finden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen, hierzu zählen eine Tankstelle, ein Friseursalon sowie Wohnnutzung. Der zentrale Bereich des Plangebietes, diente früher einem Betonwaren-Handel. Die Fläche wurde nach Ende der Nutzung abgeräumt und liegt aktuell brach. Südlich zur Bahntrasse werden Flächen und Gebäude durch als Fenster- und Türenhandel genutzt.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Das dreieckförmige Plangebiet wird über die im Nordosten verlaufende Hauptstraße verkehrlich erschlossen. Im Süden führt eine Stichstraße parallel zur Bahntrasse in das Plangebiet.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Bahntrasse Bayreuth – Weiden begrenzt, Erschließungsmöglichkeiten sind hier daher nicht gegeben.

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild von Seybothenreuth ist geprägt von 1–2-geschossiger Bebauung. Hierbei überwiegen Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Dachlandschaft wird durch Sattel- und Walmdächer geprägt sind. Die Bahntrasse, die das Plangebiet im Süden begrenzt, zerschneidet den Hauptort in einen nördlichen und einen südlichen Teil.

A.4.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Innerhalb des Plangebietes und daran angrenzend liegen keine Biotop, Ökoflächen oder Landschaftsschutzgebiete.

Der größte Teil des Geltungsbereichs ist vegetationslos. Das Grundstück Fl.Nr. 221/65 ist im Zuge der Abrissarbeiten nahezu vollständig abgeräumt worden. Auf einer Teilfläche des

Gemeinde Seybothenreuth

Bebauungsplan „Goldhügel“, 9. Änderung, Vorentwurf vom 11.01.2023

Begründung

Bahngrundstücks (Fl.Nr. 235), konnte sich durch die natürliche Sukzession ein Mosaik aus lockeren Gehölzbeständen, Ruderalfluren und Schotterfluren entwickeln.



Abbildung 1: Schutzgebiete und schützenswerte Zonen, rot gestrichelt Geltungsbereich, rot gestreift Biotop, grün gestreift Ökoflächen, genordet, ohne Maßstab, Kartengrundlage Bayrische Vermessungsverwaltung 2022

A.4.2.5 Kampfmittel und Altlasten

Für den Teilbereich des ehemaligen Betonwarengeschäftes wurde mehrere Baugrunduntersuchungen (2022) durch das Ingenieurbüro Dr. Ruppert und Felder GmbH durchgeführt.

Rückstände auf Kampfmittel sind nicht bekannt.

Im Hinblick auf Altlasten ergaben die Orientierenden Altlastenerkundungen PN 23181-aln-01 vom 28.02.2019 (ehem. Betonwerk) und 24375-aln-01 vom 11.10.2021 (DB-Gelände) keine Altlastenrelevanz in Bezug auf den Wirkungspfad Boden – Grundwasser. Jedoch werden besondere Maßnahmen zum Schutz des Wirkungspfades Boden-Mensch erforderlich.

Zudem wird auf den Bericht PN:19-09-03 des Büros Main Umwelt GmbH zum vollständigen Rückbau zweier unterirdischer Erdtanks auf der Fläche verwiesen.

Zwischen Oberboden und Auffüllungen ist eine Grabsperre einzubauen. Diese kann aus einem Geotextil, einem Geogitter einer Schotterlage oder Ähnlichem ausgeführt werden.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

Wesentliche einschlägige Ziele und Grundsätze des LEP:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz).

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Ziel).

A.5.1.2 Regionalplan Oberfranken - Ost (5)

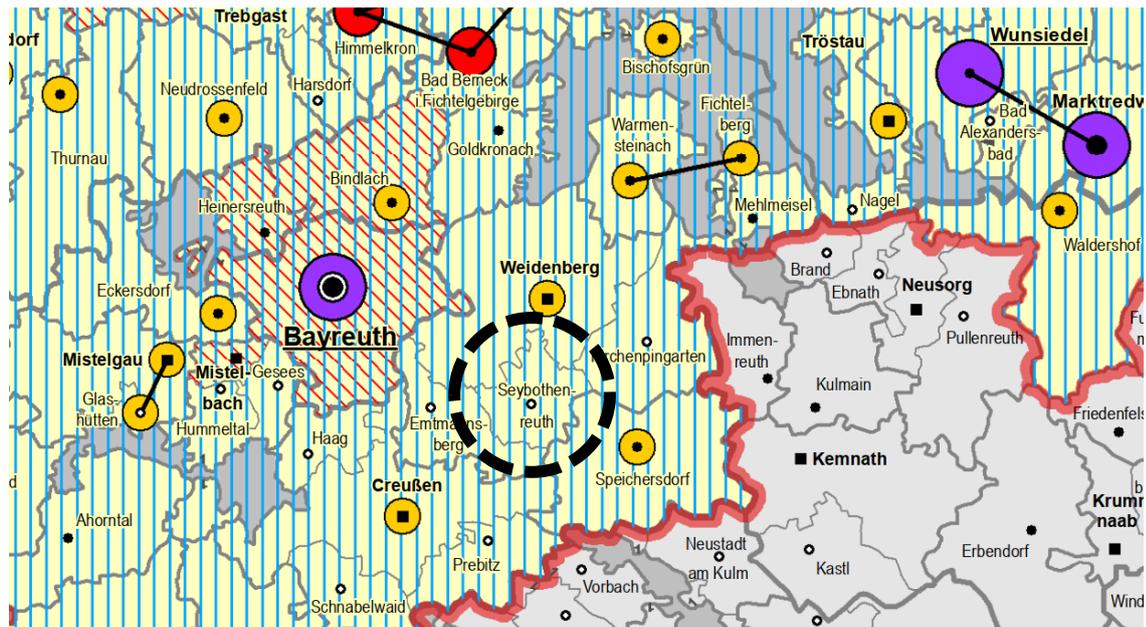


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem regionalen Plan Oberfranken-Ost (Nr. 5), Stand 2018, regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost

II Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. [...]

1.5 Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll [...] entgegengewirkt werden.

1.6 Der Landverbrauch durch Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den Stadt- und Umlandbereichen Bayreuth, Hof, Kulmbach und Marktredwitz/Wunsiedel gering gehalten werden. Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden.

1.9 In allen Gemeinden der Region soll die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt werden. Im Bereich der Haltestellen schienengebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden. [...]

2 Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen

2.1 Die Wohnungsversorgung soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen [...], nachhaltig verbessert werden. Dabei soll auf die Schaffung von kostengünstigen Wohnungen sowie auf eine verdichtete Bebauung hingewirkt werden.

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

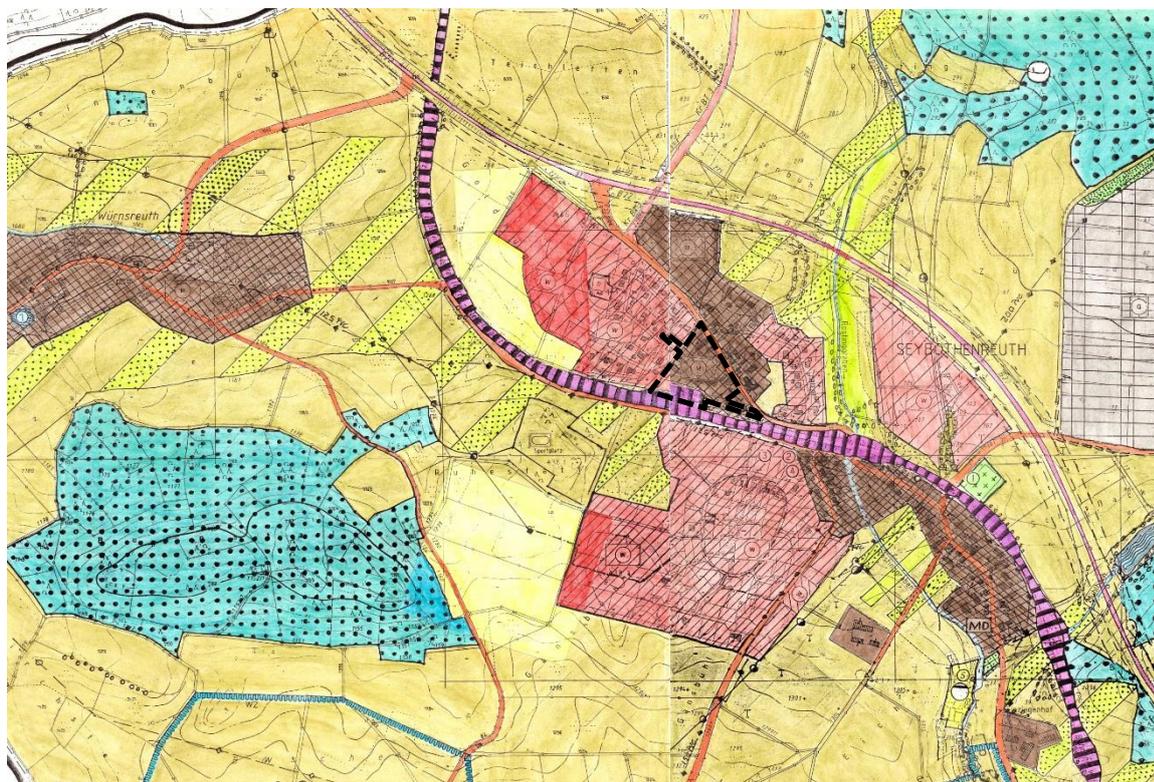


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Seybothenreuth, Stand Februar 1994, Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (schwarz gestrichelt)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1994 wird das Plangebiet im Wesentlichen als Mischbaufläche und zu einem kleineren Teil als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Goldhügel" (03.11.1961), schwarz gestrichelt räumlicher Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Goldhügel“ aus dem Jahr 1961 wurde bisher acht Mal geändert. Die bisherigen Änderungen betrafen Flächen westlich des Plangebietes der vorliegenden Planung. Diese Bereiche werden als Wohngebiete festgesetzt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Mischgebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Geschossigkeiten sowie Wand- und Gebäudehöhen geregelt.

(Traufhöhe von bis zu 7,50 m vor, Geschossigkeit E+I (Erdgeschoss + ein Obergeschoss), eine Grundflächenzahl (GRZ) von 40 vom Hundert (GRZ 0,4) vor und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 70 vom Hundert (GFZ 0,7).

A.5.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotop und gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum. Das nächstgelegene kartierte Biotop befindet sich ca. 200 m östlich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um „Feldgehölze und Hecken um Seybothenreuth (ID: 6136-0051)“. Aufgrund der Distanz zum Plangebiet ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf kartierte Biotop.

A.5.4 Artenschutz

Es bestehen nach Aktenlage keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten.

A.5.5 Wasserhaushalt

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung vorhanden.

Das Trinkwasserschutzgebiet von Seybothenreuth liegt etwa 700 m südöstlich des Plangebietes. Eine Beeinflussung des Gebiets durch die Bebauungsplanänderung kann ausgeschlossen werden.

A.5.6 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Goldhügel“ 9. Änderung liegt zwischen den Straßen „Am Goldhügel“ (im Westen), der „Hauptstraße“ (im Nordosten) und der Bahntrasse Bayreuth – Weiden (im Süden). Im Geltungsbereich befindet sich eine Tankstelle, ein Friseur und eine Lagerhalle, nordöstlich an das Plangebiet angrenzend liegt eine Gaststätte und eine Kfz-Werkstatt.

Auf das Plangebiet wirken überwiegend die Verkehrslärmemissionen der Hauptstraße und der Bahntrasse ein, die Anwohnerstraße „Am Goldhügel“ spielt hierbei eine untergeordnete Rolle. Neben den Verkehrslärmemissionen wirken die Emissionen der angrenzenden Kfz-Werkstatt und der vorhandenen Gaststätte auf das Plangebiet.

Vom Plangebiet gehen Gewerbelärmemissionen aus, die im Wesentlichen durch die Liefer- und Kundenverkehre hervorgerufen werden.

A.5.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.5.8 Fachplanungen und -gutachten

Für die 9. Änderung des Bebauungsplans „Goldhügel“ wurden eine schalltechnische Untersuchung sowie eine erschütterungstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro IBAS, Bayreuth durchgeführt und dieser Begründung als Anlage beigefügt.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Fl.Nrn. 221/16, 221/63, 221/64, 221/65, 235/4, 236/1, 237 sowie Teilbereiche der Fl.Nrn. 221/9, 223/9, 223/47, 223/51, 235 jeweils Gemarkung Seybothenreuth. Der Geltungsbereich entspricht in seinen Grenzen den Bereichen, die für eine Innenentwicklung vorgesehen sind bzw. auf denen gezielt eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden soll.

Mit Inkrafttreten der 9. Änderung des Bebauungsplans „Goldhügel“ sollen alleine deren Festsetzungen gelten, d. h. für den räumlichen Geltungsbereich treten die Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans „Goldhügel“ mit seinen bisherigen acht Änderungen außer Kraft.

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Mischgebietsfläche ist in drei Teilbereiche gegliedert.

Insgesamt wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nrn 6 und 8 in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Unzulässig sein sollen auch die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der § 4a Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Baugebietes, d. h. Vergnügungsstätten sollen weder in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Baugebietes noch in den sonstigen Teilen des Baugebietes zugelassen werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wird städtebaulich erforderlich, da ansonsten die städtebaulichen Ziele der Gemeinde nicht erreicht werden können. Es ist zu befürchten, dass andernfalls der geplante Charakter des Mischgebietes mit relevanten Wohnanteilen in verkehrsgünstiger Lage einerseits und der Entwicklung einer belebten gewerblich genutzten Erdgeschosszone mit relevanten Besucherströmen entlang der Hauptstraße andererseits gefährdet wäre und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten einen Trading-Down-Effekt in diesem Bereich führen würde.

Gartenbaubetriebe sollen nicht zulässig sein, da das Plangebiet aufgrund der Nähe zum Bahnhofpunkt eine hervorragende Lagegunst aufweist. Gartenbaubetriebe mit ihrem typischerweise großen Flächenbedarf würden hier dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde entgegenstehen, wohnbauliche Nutzungen und gewerbliche Nutzung mit hoher Nutzerfrequenz im Einzugsbereich des Bahnhofpunktes unterzubringen.

Um die Entwicklung einer belebten Erdgeschosszone auf den Grundstücken entlang der Hauptstraße zu befördern, wird festgesetzt, dass hier Wohnnutzungen im Erdgeschossbereich unzulässig sind.

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen sowie zulässigen Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen dürfen die jeweils festgesetzte Höhe in Metern bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,5 sowie eine Geschossflächenflächenzahl von 1,0 bzw. 1,2. Auf den Grundstücken entlang der Hauptstraße werden mit einer Traufhöhe von 9,0 Metern und einer Firsthöhe von 12,0 Metern höhere Gebäudekörper ermöglicht, um den Bedürfnissen von gewerblichen Nutzungen mit höheren Geschossdecken insbesondere in der Erdgeschosszone Rechnung zu tragen. Gleiches erfolgt bestandsorientiert für den Fenster- und Türenhandel innerhalb der Baugebietsteifflächen MI3.

A.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Stellplätze

Die Abstandflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

In den Mischgebieten MI 1 sowie MI 3 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze bis zu einer Grundfläche von jeweils 54 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

Im Mischgebiet MI 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Ga / St) zulässig. Mit dieser Festsetzung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass innerhalb der Baugebietsteifflächen MI 2 enger gefasste Bauräume festgesetzt werden, die eine Binnenerschließung des Grundstücks ermöglichen.

Festgesetzt wird die offenen Bauweise.

A.6.5 Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z. B. als Drainpflaster) auszubilden.

Alle Lichtquellen im Außenraum sind insektenfreundlich zu gestalten.

Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig.

Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.5.1 Erhalt Gehölze

Alle nicht zwingend zu fällende Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Zur Erhaltung der vorhandenen Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich eines Abstands von 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baum-schutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

A.6.5.2 Pflanzmaßnahmen

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

In dem Baugebiet ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß der Artenliste A zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzgröße beträgt 3 x verpflanzter Hochstamm mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durchgleichwertige Pflanzen zu ersetzen.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

A.6.5.3 Pflanzenliste A „Laubgehölze“

Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feld-Ahorn
<i>Acer monospermanum</i>	Felsen-Ahorn

<i>Carpinus betulus</i> „Lucas“	Hainbuche
<i>Catalpa bignonioides</i> „Nana“	Trompetenbaum
<i>Celtis occidentalis</i>	Abendländischer Zürgelbaum
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i> „Pauls Scarlet“	Rotdorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Gleditsia triacanthos</i> „Skyline“	Lederhülsenbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

Obstbäume – Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss

A.6.6 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Der Bebauungsplan „Goldhügel“ mit seinen bislang insgesamt acht Änderungen setzt das Plangebiet seit den 1970er Jahren Wohn- bzw. Mischgebiet fest. Die vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke.

Es wird auch kein zusätzliches Baurecht geschaffen. Insgesamt entsteht kein neuer Ausgleichsbedarf. Eine Bilanzierung entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

A.6.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen der Bestand gesichert sowie die Möglichkeit für eine geordnete Nachverdichtung für Gewerbe und Wohnraum geschaffen werden.

Das Plangebiet ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt und steht dabei im Einflussbereich zwischen der nordöstlich verlaufenden „Hauptstraße“ und der südlich liegenden Bahntrasse sowie der gewerblichen Nutzung (Tankstelle, Fenster und Türen Lieferant, Friseur) entlang der „Hauptstraße“ und südlich verlaufenden Stichstraße.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung und der Änderung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung der DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Für die Berechnungsgrundlagen wurde neben der vorher genannten DIN 18005 und der „TA-Lärm“, auf die 16. BImSchV, für den Straßenverkehr auf die RLS-90, für den Schienenverkehr auf die Schall 03 und den Gewerbelärm auf die TA-Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 zurückgegriffen.

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr		Gewerbe	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002		16. BImSchV Ausgabe 2020		TA Lärm 1998	
Nutzung	Orientierungswert (ORW _{DIN 18005})		Immissionsgrenzwert (IGW _{16. BImSchV})		Immissionsrichtwert (IRW _{TA Lärm})	
	Tag	Nacht ¹	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Mischgebiete (MI)	60	50 (45)	64	54	60	45

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem öffentlichen Verkehrslärm (Straße und Schiene) sowie dem Gewerbelärm berechnet und beurteilt.

A.6.7.1 Straßen- und Schienenverkehr

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass zur Tageszeit der MI-Orientierungswert von 60 dB(A) im gesamten Untersuchungsbereich eingehalten wird. Zur Nachtzeit wird der MI-Orientierungswert von 50 dB(A) im mittleren und nördlichen Plangebiet eingehalten und unterschritten. Im südlichen bahnnahen Bereich wird der Beurteilungspegel von maximal 54 dB(A) erreicht und überschreitet damit den Orientierungswert um bis zu 4 dB.

Die in der 16. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte liegen höher, als die Orientierungswerte der DIN 18005 und werden als zulässig erachtet (Richtwerte der 16. BImSchV MI: tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A)). Die in jüngerer Zeit vom BVerwG in Bezug genommen Auslösewerte der Lärmsanierung von 64 / 54 dB(A) werden nicht erreicht (BVerwG 9 A 16.16, DVBl 21, 2018 S 1418ff).

Bei der Berechnung der Verkehrsprognose von 2030 zeigen die Berechnungsergebnisse, dass zur Tageszeit der MI-Orientierungswert von 60 dB(A) im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten wird. In der Nachtzeit werden die MI-Orientierungswerte von 50 dB(A) im gesamten Plangebiet unterschritten. Die Veränderung zu der im Bestand festgestellten bahnnahen Überschreitung im südlichen Bereich ist durch den Entfall des Güterzugverkehrs nicht mehr gegeben. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit zu den Tag- und Nachtzeiten eingehalten.

¹ in Klammern: gilt für Gewerbe

Hinsichtlich der Bewertung der Bestandssituation wird sicherheitshalber auf die Verkehrszahlen von 2021 zurückgegriffen, in denen die Güterzüge berücksichtigt werden und dadurch höhere Geräuschemissionen aufweisen.

A.6.7.2 Gewerbe

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte zur Tagzeit (60 dB(A)) in im südwestlichen Bereich des Untersuchungsraums eingehalten werden. Eine mögliche Erweiterung der bestehenden Tankstelle im nördlichen Bereich des Untersuchungsraums hätte zur Folge, dass die Orientierungswerte überschritten werden (vgl. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, IBAS, 28.09.2022, Anlage 2.5). Als Folge dürften sich bei einer künftigen gewerblichen Nutzung kein maßgeblicher Immissionsort in diesem Bereich befinden.

Die MI-Orientierungswerte für die Nachtzeit von 45 dB(A) werden in einem größeren Bereich überschritten, als dies bei den MI-Orientierungswerte für die Tagzeit der Fall ist. Maßgeblich für diese Überschreitungen der Orientierungswerte ist die Anlieferung im Bereich der Tankstelle (vgl. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, IBAS, 28.09.2022, Anlage 2.6). Die Anlieferung der erfolgt in der Regel zur Tagzeit, an dieser Stelle wurde sicherheitshalber eine Anlieferung bei Nacht in den Berechnungen berücksichtigt. Ein möglicher 24 / 7-Betrieb der Tankstelle würde ebenfalls zur Überschreitung der MI-Orientierungswerte führen.

Aus fachtechnischer Sicht wird hier empfohlen zunächst keine Wohnnutzung (schützenswerte Nachnutzung) im entsprechenden Bereich zu erlauben. Erst nach Vorlage einer detaillierten Schallimmissionsprognose mit einer fassadengenauen Berechnung der gewerblichen Geräuschemissionen sollte eine Genehmigung erfolgen. Hierbei können Möglichkeiten, wie z. B. die Wohnraumorientierung oder das Ausschließen von Fassaden für schutzbedürftige Nutzungen Berücksichtigung finden.

In Bezug auf den vorher beschrieben Absatz sei darauf hingewiesen, dass bei einer konkreten gewerblichen Entwicklung oder Veränderung das entsprechende Vorhaben aus schalltechnischer Sicht im Hinblick auf die dann zum relevanten Zeitpunkt vorhandene Wohnnutzung im Mischgebiet (MI) zu bewerten und zu beurteilen ist. Infolgedessen können für das gewerbliche Vorhaben Anforderungen zum Schallimmissionsschutz entstehen, die Lärminderungsmaßnahmen über den Stand der Technik hinaus erfordern.

A.6.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes (Baugebietsteilflächen MI1 und MI2 erfolgt über die im Nordosten, das Plangebiet begrenzende Hauptstraße sowie über die bestehende öffentliche Stichstraße parallel zur Bahntrasse (MI3). Die Binnenerschließung der Baugebietsteilfläche MI2 erfolgt über ein festgesetztes Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und des Freistaat Bayern. Damit wird auch die Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge gewährleistet. Fußläufig bzw. mit dem Fahrrad ist aus dem Baugebiet damit auch die Straße „Am Goldhügel“ erreichbar.

A.6.8.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das lokale Stromnetz in Seybothenreuth.

A.6.8.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über einen Anschluss an das lokale Gasnetz in Seybothenreuth.

A.6.8.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Seybothenreuther Gruppe.

A.6.8.5 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENW) zu beachten.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

Stellplätze und Zufahrten sind mit Versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z. B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster).

Die Baugrundverhältnisse lassen keine Versickerung von Niederschlagswasser zu. Dieses kann auch nicht in einen Vorfluter eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist daher gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

A.6.8.6 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen sowie zusätzlich im Teilbereich MI 2 innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gekennzeichneten Bereiche, mit der Beschriftung Garagen und Stellplätze, zulässig. Stellplätze sind entsprechend des festgesetzten Stellplatzschlüssels nachzuweisen.

A.6.8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In den Teilbereichen des Mischgebietes MI 1 und MI 2 wird innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu lastenden Fläche B ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und des Freistaates Bayern festgesetzt.

Innerhalb des Teilbereiches MI 2 wird, in der mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Fläche A, ein Geh- und Fahrradfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

A.6.9 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Mischgebiet	16.648 m ²	77,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.544 m ²	8,0 %
Öffentliche Grünfläche	1.259 m ²	6,5 %
Fläche gesamt	19.451 m²	100 %

A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Die Entwicklung einer, bereits baulich genutzten Fläche im Innenbereich einer Siedlung, erfüllt die Anforderungen an einem möglichst schonenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche.

Die Bodenversiegelung stellt im Allgemeinen den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar; sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus. Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine geänderte Nutzung im Baugebiet, ohne eine erhöhte Versiegelung der Flächen hervorzurufen. Die erforderlichen Erdbewegungen sind aufgrund der ebenen Lage als verhältnismäßig gering anzusprechen. Die festgesetzte Durchgrünung kann die Auswirkungen der Neubebauung auf die einzelnen Schutzgüter mindern.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die betroffenen Flächen wurden bereits intensiv baulich genutzt und sind entsprechend vorbelastet. Fragmentarisch waren Vegetationsstrukturen in den Randbereichen vorhanden. Aufgrund der in Siedlungsgebiete eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schutzgebiete und schützenswerte Zonen, rot gestrichelt Geltungsbereich, rot gestreift Biotope, grün gestreift Ökoflächen, genordet, ohne Maßstab, Kartengrundlage Bayrische Vermessungsverwaltung 2022 6

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem regionalplan Oberfranken-Ost (Nr. 5), Stand 2018, regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost 7

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Seybothenreuth, Stand Februar 1994, Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (schwarz gestrichelt)..... 8

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Goldhügel" (03.11.1961), schwarz gestrichelt aktueller Änderungsbereich 9

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich 18

D Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO ₂	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsches Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubs gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure

E Verzeichnis der Anlagen

- Bebauungsplan „Zentrum“ in Seybothenreuth, Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth 28.09.2022
- Bebauungsplan „Zentrum“ in Seybothenreuth, Messbericht zu den erschütterungstechnischen Untersuchungen, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth 27.09.2022