

S t a d t P l e y s t e i n

Landkreis Neustadt an der Waldnaab



Bebauungsplan „Am Forsthaus“ Begründung

ENTWURF

Stadt Pleystein Neuenhammerstraße 1 92714 Pleystein	
Pleystein, Rewitzer Erster Bürgermeister	Entwurf Stand: 09. April 2024

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1 Lage und Bestandssituation

2 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

3 Zwecke der Bauleitplanung und planungsrechtliche Situation

3.1 Städtebauliches Konzept

3.2 Planungsvorgaben

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

4 Bedarfsbegründung

4.1 Strukturdaten

4.1.1 Einwohnerzahl der Stadt Pleystein

4.1.2 Einwohnerentwicklung der Stadt Pleystein in den letzten 10 Jahren

4.1.3 Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat

4.2. Bestehende Flächenpotenziale in der Stadt Pleystein

4.2.1 Prüfung von Alternativen / Standortauswahl

4.2.2 Angaben zum Bedarf an Siedlungsfläche

4.2.3 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

4.2.4 Ergebnis zur Bauleitplanung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) „Am Forsthaus“

5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

5.1 Erschließung

5.2 Belange des Freiraumes / Hinweise zum Umweltbericht

5.3 Ver- und Entsorgung

5.3.1 Versorgung

5.3.2 Entsorgung

5.4 Erschließung

5.5 Stellplätze

5.6 Brandschutz

5.7 Immissionsschutz

5.8 Denkmalschutz

5.9 Bodenschutz

5.9.1 Vorsorgender Bodenschutz

5.9.2 Nachsorgender Bodenschutz

5.10 Umweltbericht / Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe Anlage 1)

6 Verfahrensablauf

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

1 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Die Stadt Pleystein liegt im Oberpfälzer Landkreis Neustadt an der Waldnaab in Bayern.

Die Fläche des Planungsgebiets auf Fl.Nr. 382 Gemarkung Pleystein beträgt 7.298 m². Diese befindet sich in ca. 300 m Luftlinie vom Ortszentrum Pleystein entfernt. Der Planbereich wird als Grünfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Osten und Westen schließt eine Siedlungsstruktur mit Wohnbebauung an.

Im Norden befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit einem renaturierten Deponeierkörper, welcher im Rahmen der Planung nicht berührt wird. Im Süden ist das Planungsgebiet durch die Forststraße eingegrenzt. Das Planungsgelände fällt von Süden nach Norden um ca. 11 m ab. Die geplante Bebauung orientiert sich an diesem Höhenverlauf.

Die Stadt Pleystein ist im Regionalplan Oberpfalz-Nord mit ihrer zentralörtlichen Funktion als Kleinzentrum festgesetzt, welches zum Mittelbereich Weiden i.d.OPf. gehört. Das Kleinzentrum Pleystein hat lt. Regionalplan die Aufgabe, in Ergänzung der höherrangigen zentralen Orte die Deckung des Grundbedarfs in den Bereichen Versorgung, Arbeit und Dienstleistung sowie Einzelhandel flächendeckend zu gewährleisten.

Um eine Bündelungswirkung bei der sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Versorgung auch im Hinblick auf eine nachhaltige raumstrukturelle Entwicklung zu erreichen, ist es erforderlich, dass die Aufgabe des Kleinzentrums von einem Siedlungs- und Versorgungskern wahrgenommen wird und so die Versorgungseinrichtungen an jeweils einem Ort konzentriert zur Verfügung stehen. In solchen Kleinzentren soll maßgeblich die Einzelhandelsfunktion gestärkt werden.

Das Gemeindegebiet und das Umland von Pleystein werden im LEP aus dem Jahr 2013 (geändert 2018) als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen definiert. Diese Gebietskategorie beschreibt Gebiete, welche eingeschlossen vom ländlichen Raum liegen, dabei allerdings eine überdurchschnittliche Verdichtung vorweisen (vgl. LEP 2013, geändert 2018).

Der LEP formuliert für die „Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen“ folgende Grundsätze:

„Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiterentwickeln können,
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern und
- sie die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie den Ausbau und den Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs in enger interkommunaler Abstimmung vollziehen.“

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

2 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Die jüngere Siedlungsentwicklung der Stadt Pleystein wird mit dem in seiner Urfassung seit 05. Juli 1982 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) gesteuert. Dieser sieht eine Wohnbauflächenentwicklung ausschließlich im Hauptort Pleystein vor. Gewerbliche und Mischgebietsentwicklungsflächen sind im Ursprungs-FNP sowohl für den Hauptort als auch für die Lage Berglerschleife und Lohma dargestellt. Zudem wurden – entsprechend ihrer Bestimmung in Streulage – touristische Sonderbauflächen im FNP festgelegt.

Ergänzend zum Ursprungs-FNP wurde ein gemeindeübergreifendes Industriegebiet zusammen mit dem Markt Waidhaus im Ortsteil Ödhäuser/Am Spatwerk entwickelt. Die letzte 10. Änderung erfuhr der FNP mit der Bauleitplanung für die 1. Änderung des „Sondergebiets Freiflächen-Photovoltaikanlage Lohma-Lust“.

Die im FNP vorgeschlagenen Wohnbauflächenentwicklungen sind mit den Ausnahmen „Hopfengarten“ und „Forststraße“ umgesetzt. Die Wohnbauflächenentwicklung im Teilbaugebiet 2 und Nord-West wurde partiell umgesetzt. Das Potenzial für weitere, arrondierende Bauplatzausweisungen oder der Schließung von Siedlungslücken am gut erschlossenen Hauptort besteht.

Die Stadt Pleystein verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet (WA) „Am Forsthaus“ das Ziel, Bauland im Gemeindegebiet für ortsansässige Bürgerinnen und Bürger und junge Familien zur Verfügung zu stellen und einer Abwanderung entgegen zu wirken. Mit dem künftigen Allgemeinen Wohngebiet (WA) soll das bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Pleystein als Bauland ausgewiesene Grundstück erschlossen und eine Siedlungslücke am Hauptort im Sinne einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung geschlossen werden.

3 Zwecke der Bauleitplanung und planungsrechtliche Situation

3.1 Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Forsthaus“ liegt in einem Bereich, der südlich, westlich und östlich durch die umgebende Bebauung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) geprägt ist. Nordwestlich schließt die Kreisstraße NEW 33 und an diese ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie das Freizeitzentrum der Stadt Pleystein an. In nordwestlicher Richtung befindet sich außerdem ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Betreuungseinrichtung zur ambulanten Tagespflege“ sowie ein Einkaufsmarkt mit überörtlicher Versorgungsfunktion.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

In dem in seiner Urfassung vom 05. Juli 1982 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pleystein ist für den zu überplanenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Stadt Pleystein

Der räumliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplans „Am Forsthaus“ umfasst das Grundstück, Fl.Nr. 382, Gemarkung Pleystein.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

3.2 Planungsvorgaben

Der Stadtrat hat auf der Grundlage der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Forsthaus“ am 14. November 2023 beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schließung einer Siedlungslücke zwischen der bestehenden Bebauung im Westen (Nähe Neuenhammerstraße) und im Osten (Nähe Hubertusstraße, Jägerstraße, Zottbachstraße) geschaffen werden.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche wird nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche und der Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird festgesetzt:

0,35 für Einfamilienhäuser und 0,4 für Mehrfamilienhäuser

Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) wird festgesetzt:

0,70 für Einfamilienhäuser und 1,2 für Mehrfamilienhäuser

Im Wohngebiet entstehen insgesamt 8 Bauparzellen, davon 6 Parzellen für Einfamilienhäuser und 2 Parzellen für Mehrfamilienhäuser.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

4 Bedarfsbegründung

Ein umfangreicher Bedarfsnachweis ist gem. der Auslegungshilfe für die „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand: 05.12.2023) unter bestimmten Voraussetzungen verzichtbar. Unter anderem trifft dies bei geringfügigen Arrondierungen des bestehenden Siedlungskörpers, Abrundungen des Ortsrands oder Schließungen von Siedlungslücken zu.

In diesen Fällen ist ein vereinfachter Bedarfsnachweis ausreichend, in welchem dargelegt wird, dass zur Deckung des aktuellen Bedarfs im Bestand keine verfügbaren Flächenpotenziale zur Bedarfsdeckung vorhanden sind.

Die Stadt Pleystein verfügt derzeit über keine bebaubaren Wohnbauflächen. Die im FNP vorgeschlagenen Wohnbauflächenentwicklungen sind mit den Ausnahmen „Hopfengarten“ und „Forststraße“ umgesetzt.

In Pleystein besteht ein Bedarf an Eigenheimbauplätzen, obwohl die Vogelperspektive auf Pleystein zahlreiche freie Bauplätze in den älteren Baugebieten erkennen lässt. In Zahlen sind das ca. 54 vollerschlossene Bauplätze (Stand ISEK-Erhebung Juni 18), die sich fast ausschließlich in privater Hand befinden.

4.1 Strukturdaten

Auf der Grundlage der folgenden Strukturdaten kann beurteilt werden, ob sich ein zusätzlicher Bedarf an Siedlungsflächen aus den Rahmenbedingungen der Stadt Pleystein begründen lässt und den landesplanerischen Zielsetzungen entspricht.

4.1.1 Einwohnerzahl der Stadt Pleystein

Die Stadt Pleystein wies zum Stichtag des 30.06.2023 einen Bevölkerungsstand von **2.364 Einwohnern** auf (Quelle: Veröffentlichung des Bayerischen Landesamts für Statistik, 90725 Fürth, vom 26.09.2023 zum Bevölkerungsstand am 30.06.2023).

4.1.2 Einwohnerentwicklung der Stadt Pleystein in den letzten 10 Jahren von 2013 - 2022

Stichtag	Einwohner
31.12.2013	2.428
31.12.2014	2.430
31.12.2015	2.436
31.12.2016	2.427
31.12.2017	2.421
31.12.2018	2.367
31.12.2019	2.337
31.12.2020	2.327
31.12.2021	2.309
31.12.2022	2.383

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung hat mit Bescheid vom 21. Oktober 2013 die amtliche Einwohnerzahl für die Stadt Pleystein auf der Basis des Zensus 2011 zum Stichtag 09. Mai 2011 mit 2.472 Personen festgestellt. Dadurch kam es zu einem der stärksten Bevölkerungsrückgänge in Pleystein in der jüngeren Vergangenheit.

4.1.3 Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat

Datenblatt 09 374 147 Pleystein

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	2 337	340	1 448	549
2020	2 330	340	1 440	550
2021	2 320	330	1 420	570
2022	2 320	330	1 390	590
2023	2 310	330	1 370	610
2024	2 300	330	1 350	620
2025	2 300	320	1 340	630
2026	2 290	330	1 320	640
2027	2 280	330	1 280	670
2028	2 270	330	1 250	690
2029	2 260	330	1 230	710
2030	2 250	330	1 200	720
2031	2 250	330	1 180	730
2032	2 240	340	1 150	750
2033	2 230	340	1 140	750

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

4.2. Bestehende Flächenpotenziale in der Stadt Pleystein

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.

4.2.1 Prüfung von Alternativen / Standortauswahl

Im Rahmen der Standortauswahl wurden verschiedene Alternativen untersucht.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Pleystein sind nur im Hauptort Pleystein für Allgemeine Wohngebiete entsprechende Flächen überplant.

Die Flächen befinden sich mit Ausnahme der Fl.Nr. 302/209, Gemarkung Pleystein (Eigentümerin: Stadt Pleystein) und Fl.Nr. 302/46, Gemarkung Pleystein (Eigentümerin: Stadt Pleystein) in privatem Eigentum. Die Erschließung dieser beiden Grundstücke ist derzeit nicht gesichert.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

Unbebaute Parzellen, auf denen bereits Baurecht vorhanden und die Erschließung gesichert ist, befinden sich ausschließlich in Privateigentum ohne Abgabebereitschaft.

Die Stadt Pleystein hat keinen Zugriff auf die unbebauten Parzellen.

Baugebiet „Stiegelwiesen“: 12 Parzellen

Baugebiet „Zillertal“: 2 Parzellen

Baugebiet „Teilbaugebiet 2“ 9 Parzellen

Baugebiet „Herrenpoint“ 4 Parzellen

Mehrere Anschreiben der Stadt Pleystein an die Eigentümer zur Abgabebereitschaft, als pauschales Abfragen von Baulücken, war nicht erfolgreich. Im Gemeindebereich von Pleystein ist derzeit kein Leerstand von Bestandsimmobilien zu verzeichnen, die ohne erheblichen Investitionsaufwand sanierbar wären.

4.2.2 Angaben zum Bedarf an Siedlungsfläche

Zur Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kommt der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu. Hierbei sind örtliche und regionale Besonderheiten in der Bewertung zu berücksichtigen.

4.2.3 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet (WA) „Am Forsthaus“ sollen Wohnbauflächen für sechs Einzelhäuser als auch für zwei Mehrfamilienhäuser geschaffen werden.

In den letzten 10 Jahren ist zwar die Einwohnerzahl der Stadt Pleystein um 45 Personen zurückgegangen. Für das Jahr 2033 wird ein weiterer Rückgang um 153 Einwohner durch das Landesamt für Statistik prognostiziert. Der tatsächliche Rückgang der Einwohner dürfte jedoch weitaus niedriger sein, da durch den Breitbandausbau im Gemeindegebiet und dem Trend zu Home-Office-Arbeitsplätzen ein verstärkter Zuzug von bisher in Stadtnähe lebenden Personen sowie früheren Einwohnern von Pleystein zu verzeichnen ist.

Der Stadt Pleystein liegen aktuell 12 Anfragen für Wohnbaugrundstücke vor. Der Bedarf an Bauplätzen kann somit nicht gedeckt werden.

Im Planungsgebiet sind 6 Parzellen mit Einfamilienhäusern und 2 Parzellen mit Mehrparteienhäusern zu je 4 Wohneinheiten geplant. Insgesamt sollen 14 Wohneinheiten entstehen und den Wohnbedarf für die einheimische Bevölkerung als auch für einen Bevölkerungszuzug zukunftsorientiert decken.

Die Bebauungsdichte ist durch die Bauleitplanung vorgegeben bzw. festgesetzt und beträgt für

- Einfamilienhäuser: GRZ max. 0,35 und GFZ max. 0,7 (Parzellen 2 – 7)
- Mehrfamilienhäuser: GRZ max. 0,40 und GFZ max. 1,2 (Parzellen 1, 8)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

4.2.4 Ergebnis zur Bauleitplanung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) „Am Forsthaus“

Auf Grund des fehlenden Angebots an Wohnbauflächen im Eigentum der Stadt Pleystein und zur Sicherung einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung und vorhandener Nachfrage nach Bauland ist eine Ausweisung von Bauland im Hauptort Pleystein auf den überplanten Flächen zu realisieren. Ziel ist es, die städtebauliche Entwicklung der Stadt Pleystein fortzuschreiben, Bauland für Bauwillige zu schaffen und einer Abwanderung insbesondere von jungen Familien entgegen zu wirken.

5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

5.1 Erschließung

Das Baugebiet wird durch Anbindung an die bestehende Straße „Forststraße“, welche in die Kreisstraße NEW 33 (Neuenhammerstraße) einmündet, erschlossen. Für Rettungsfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge der Müllabfuhr besteht daneben eine Zu- und Abfahrtsmöglichkeit über die Hubertusstraße.

Die Erschließungsstraße und die Parkstreifen werden den Regelquerschnitten entsprechend ausgebaut.

5.2 Belange des Freiraumes / Hinweise zum Umweltbericht

Das Büro für Landschaftsarchitektur und Stadtplanung, Dipl.Ing. Andreas Thammer, Schönsee, hat für den Bebauungsplan „Am Forsthaus“ einen Umweltbericht (Vorentwurf) erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage 1 beigefügt.

5.3 Ver- und Entsorgung

5.3.1 Versorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Telefon, Breitbandanschluss, ist aufgrund der dort bereits bestehenden diesbezüglichen Anlagen als vorhanden bzw. der geplanten Erweiterungen als gesichert anzusehen.

5.3.2 Entsorgung

Für das Mischsystem am Hauptort Pleystein wurde eine hydraulische Überrechnung des Kanalnetzes durch die Jürgen Wolfrum GmbH durchgeführt. Bei der hydraulischen Überrechnung wurde auch das Einzugsgebiet des zukünftigen Baugebiets „Am Forsthaus“ berücksichtigt.

Die Kläranlage der Stadt Pleystein ist ausreichend dimensioniert und braucht nicht geändert / erweitert zu werden.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung der geplanten Bebauung wird im Trennsystem ausgeführt.

Planungsvorgaben sind:

Das **Schmutzwasser** ist in den vor der Bebauung liegenden Schmutzwasserkanal des Baugebiets „Am Forsthaus“ mit Anschluss an den Hauptsammler auf Fl.Nr. 383, Gemarkung Pleystein einzuleiten.

Für die Planung und Einbau der Rückstausicherungen sind die Vorgaben der DIN 1986-100 sowie DIN EN 12056-4 und DIN EN 13564 zwingend zu beachten.

Das anfallende **Niederschlagswasser** (= **nicht** verschmutztes Regen- bzw. Oberflächenwasser) ist einer Retentionszisterne (mind. 6 m³) zuzuführen und zeitverzögert in das nordwestlich des Baugebiets zu errichtende Regenüberlaufbecken einzuleiten. Das gesammelte Niederschlagswasser wird über den Pflaumbach in den Zottbach (Gewässer 2. Ordnung) eingeleitet.

Der Anschluss von **Drainagen** an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Regenüberlaufbecken ist nach Maßgabe des WWA ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

5.4 Erschließung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich:

- Erschließungsstraße
- Wasserleitung
- Schmutzwasserkanal
- Regenwasserkanal zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers
- Errichtung eines Regenüberlaufbeckens zur Vorklärung und Drosselung des Niederschlagswassers
- Stromleitungen
- Leerrohre für Breitbandanschlüsse

Bruttobauland Geltungsbereich	7.298 m ²
Nettobauland	5.804 m ²
Geplante und vorhandene Verkehrsflächen	981 m ²
Öffentliche Grünflächen	513 m ²
Anzahl der Bauparzellen	8 Stück

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

5.5 Stellplätze

Der Stellplatzschlüssel beträgt bei den Einfamilienhäusern 2 Stellplätze pro Haus und bei den Mehrfamilienhäusern 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit. Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

Die Anzahl der Parkplätze für Besucher beträgt insgesamt 14.

5.6 Brandschutz

Der Grundsatz an Löschwasser nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird durch das zu errichtende Hydrantennetz (Unter- und Oberflurhydranten) im Baugebiet sowie über den nahe gelegenen Pflaumbach und Zottbach gewährleistet.

Anzahl und Standorte der Hydranten werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen festgelegt. Hierzu wird ein entsprechender Hydrantenplan erstellt.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind, soweit gesetzlich gefordert, Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

5.7 Immissionsschutz

Der Stadt liegen keine Hinweise und Informationen vor, wonach mit Lärm- oder sonstigen Immissionen innerhalb des Plangebietes zu rechnen ist.

5.8 Denkmalschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind innerhalb des Plangebiets bzw. im maßgeblichen Umfeld z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen der städtischen Planung auf Kulturgüter sind nicht erkennbar.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens ist jedoch grundsätzlich auf Folgendes zu achten: Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

5.9 Bodenschutz

5.9.1 Vorsorgender Bodenschutz

Da es sich um eine Maßnahme zur Schließung einer Siedlungslücke handelt, gibt es keine alternativen Standortüberlegungen.

Durch das Büro Piewak und Partner GmbH, Bayreuth wurden Sickerversuche im Plangebiet erstellt. Der Baugrund ist sickerfähig, jedoch sind die Werte nochmals je Baugrundstück zu überprüfen. Auf Fels oder Grundwasser wurde nicht gestoßen.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Am Forsthaus“
Stadt Pleystein, ENTWURF

5.9.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Plangebiets vorhanden bzw. der Stadt Pleystein aufgrund früherer Nutzung innerhalb des Plangebietes bekannt.

Der Hauptsammler und der Regenwasserkanal verlaufen am Rande des renaturierten Deponiekörpers auf Fl.Nr. 383, Gemarkung Pleystein. Evtl. können Ablagerungen aus dem Deponiekörper hervortreten.

5.10 Umweltbericht / Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Das Büro für Landschaftsarchitektur und Stadtplanung, Dipl.Ing. Andreas Thammer, Schönsee, hat für den Bebauungsplan „Am Forsthaus“ einen Umweltbericht (Vorentwurf) mit Kompensation nach Naturschutzrecht erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage 1 beigelegt.

6 Verfahrensablauf

6.1

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **14. November 2023** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Forsthaus“ zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets auf Fl.Nr. 382 der Gemarkung Pleystein beschlossen.

6.2

Der durch das Ingenieurbüro Martin Dunst ausgearbeitete Vorentwurf des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „Am Forsthaus“ in der Fassung vom 09. April 2024 wurde in der Sitzung des Stadtrates am **09. April 2024** gebilligt.

6.3

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09. April 2024 findet in der Zeit vom **22. April 2024** bis **21. Mai 2024** statt.

6.4

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09. April 2024 findet in der Zeit vom **22. April 2024** bis **21. Mai 2024** statt.

Pleystein, XX.XX.XXXX
Stadt Pleystein

Rewitzer
Erster Bürgermeister