

Gemeinde Speinshart

im Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab

Bebauungsplan

Krummacker BA 1

in Speinshart

2. Änderung

Stand 8.3.2017

Bauherr:

**Gemeinde Speinshart
Gereon-Motyka-Siedlung 7
92676 Speinshart**

vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Albert Nickl

Planung:

**Ingenieurbüro für Tiefbautechnik
J. Wolf - H. Oberndorfer GmbH
Karlsplatz 3
92676 Eschenbach**

Bebauungsplan
Krummacker BA 1
in Speinshart

I. Begründung zur 2. Änderung

1. Räumliche Beschreibung des Änderungsgebietes

Die Änderung des Bebauungsplans soll im Gebiet der Gereon-Motyka-Siedlung beim Gemeindezentrum und im Umfeld des Schulgebäudes erfolgen.

Betroffen sind die Fl.Nrn. 102/3, 102/5, 102/32 und ein Teil von 105/1.

2. Bisheriger Planungsstand

2.1 Flächennutzungsplan

Derzeit gilt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Speinshart im Stand vom 23.11.1995.

Die betroffenen Flächen sind hier ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet und Grünflächen (als Sportflächen) mit Flächen der öffentlichen Verwaltung sowie Schule und sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit überarbeitet. Die Auslegung zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange usw. ist bereits erfolgt. Die Stellungnahmen sind in die Planung eingearbeitet.

2.2 Bebauungsplan

Die Änderungsflächen liegen in einem Gebiet, welches mit dem Bebauungsplan "Krummacker BA 1" im Stand vom 12.7.1995 überplant waren.

Derzeit gilt noch die Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Umwidmung des Bauquartiers 2 von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet" im Stand vom 24.9.1998 mit Satzungsbeschluss vom 21.4.1999.

Auf den (unter Ziffer 1 benannten) Flächen sind im Bebauungsplan Stand 24.9.1998 dargestellt:

- ein Sportfeld im Westen (Grünfläche / Sportanlage)
- eine Wasserfläche im Nordosten (ehedem geplanter Bade- bzw. Wasserspielbereich)
- ein Gebäude als öffentliche Sporteinrichtung (konkret geplant war eine Turnhalle) im Osten
- Mischgebietsbauflächen mit Nebengebäuden und Parkplätzen im Süden
- Randeingrünungen und gliedernde Bepflanzungen
- eine ca. 39,0 m lange Lärmschutzwand aus Holz an der Westgrenze der erweiterten Fl.Nr. 105/1 von 2,0 m Höhe.
Diese private Anlage unterliegt einer Sondervereinbarung vom 27.3.1995 und wird unverändert im Geltungsbereich fortgeführt.
- Nebengebäude an der Westgrenze des Rasenspielfeldes Fl.Nr. 102/5 zum Lärmschutz
Im Rahmen der Grundstücksveräußerungen durch die Gemeinde an die Bauwerber der Fl.Nr. 102/19 bis 102/22 wurde die Errichtung der Lärmschutzanlagen auf die jeweiligen Bauparzellen (der vorher genannten Flurstücke) übertragen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die Bebauungsplan-Änderung ist damals nicht erfolgt. Die jetzt vorgesehene Nutzungsänderung wird jedoch in den Flächennutzungsplan übernommen (vgl. Ziffer 2.1).

3. Bereits vollzogene Änderungen

Im Plangebiet sind verschiedene Änderungen durch genehmigte Einzelbauvorhaben bereits vollzogen.

3.1 Feuerwehrgerätehaus

Auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 102/5 im Südosten wurde das Feuerwehrgerätehaus für den Ort Speinshart errichtet. Die zugehörige Fläche ist als Gemeinbedarfsfläche einzuordnen.

3.2 Nordwestlicher Bereich

Auf der Fl.Nr. 102/26 sowie auf Teilen der Fl.Nr. 102/32 wurden gewerblich genutzte Gebäude im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen errichtet.

An der Südgrenze von Fl.Nr. 102/32 wurde im damaligen Baugenehmigungsverfahren festgesetzt, hier einen ca. 5 m breiten privaten Begrünungsstreifen anzulegen. Dieser Streifen wird als "private Grünfläche" in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

3.3 Soccerfeld

Westlich vom Gemeindezentrum wurde ein Kunstrasenspielfeld in den Feldabmessungen von ca. 14 m * 21 m angelegt. Es dient als schulische Einrichtung wie auch zur Freizeitgestaltung.

3.4 Volleyballfeld

Nordwestlich vom vorher genannten Soccerfeld besteht ein Beach-Volleyballfeld in den Abmessungen von ca. 9 m * 18 m. Es dient als Einrichtung zum Schulsportunterricht, wie auch zur Freizeitgestaltung.

3.5 Südliche Zufahrt an der Schule

Im südlichen Bereich von Fl.Nr. 102/3 wurde im Rahmen des genehmigten Dorferneuerungsverfahrens eine Zufahrt zum Sportgelände, zu öffentlichen Parkplätzen und als zweiter Rettungsweg sowie als Feuerwehrezufahrt zur Schule / Gemeindezentrum angelegt. An der Zufahrt wurden begrünte Parkplätze und Bepflanzungen (mit Strauchgruppen und Einzelhochstämmen) ergänzt. Die Zufahrt selbst, wie auch die Flächen um das Schulgebäude liegen außerhalb vom Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

4. Planung

Die Änderung des Bebauungsplans Krummacker BA 1 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,13 ha. Sie ist in folgende Teile zu gliedern:

a) Private Grünfläche

Ein 5 m breiter Streifen an der Südgrenze von Fl.Nr. 102/32 wird gemäß der Vorgabe aus dem damaligen Baugenehmigungsverfahren als private Grünfläche eingeordnet.

Die zuzuordnende Flächengröße beträgt ca. 0,03 ha.

b) Öffentliche Grünfläche

Auf Fl.Nr. 102/5 bleibt die bisher bereits geplante Grünfläche (Rasenspielfeld) erhalten. Gleiches gilt für die in der Fläche enthaltenen Parkplätze und Pflanzzonen.

Die zuzuordnende Flächengröße beträgt ca. 0,59 ha.

c) Gemeinbedarfsflächen

Mit Ausnahme des kleinen Bereichs aus Ziffer 4 a) ist die Fläche auf Fl.Nr. 102/5 bereits jetzt als "Sportanlage" (gem. Planz V 90 Ziff. 4.2) ausgewiesen, angrenzend an Flächen eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Bau NVO (westlich davon).

Die Einordnung der Sportanlagenfläche bleibt unverändert fortbestehen.

Ebenfalls als "Sportanlage" sind die Flächen auf Fl.Nr. 102/3 (nördlicher Teil) als Gemeinbedarfsflächen einzuordnen.

Südlich davon dient die Gemeinbedarfsfläche als Parkplatz (vgl. Kennzeichnung mit dem Signum "P" gemäß PlanZV Ziffer 5.1.3 bzw. 6.3).

Nördlich der Kreisstraße NEW 5 ist das Grundstück des Feuerwehrgerätehauses ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche einzuordnen.

4.1 Textliche Erläuterung zu den Gemeinbedarfsflächen

Als Gemeinbedarfsflächen werden (bestandsgetreu) neu ausgewiesen:

- die Grundstücksfläche zum Feuerwehrgerätehaus im Süden. Die Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde Speinshart. Der entsprechende Kataster-eintrag erfolgt im Rahmen des Dorferneuerungsverfahrens durch das Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz.
Der Standort des Gerätehauses berücksichtigt den Bauverbotsstreifen von 15 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße NEW 5.
- Das restliche Areal auf Fl.Nr. 102/3 westlich vom Gemeindezentrum und südlich vom Kindergarten soll als Sportareal (und als Spielareal) für Kinder und Erwachsene nutzbar werden. Im Detail sind folgende Anlagenteile geplant:
 - Ruhebänke und Pergola (Verweilbereiche)
 - Sandspielflächen
 - Spielflächen zur Förderung von Sinnesempfindungen
 - Kleinspielanlage mit Kletteranlagen, Rutsche, Hängebrücke, Wippe, Sitzdeck usw.
 - Boule-Platz
 - Weitsprunganlage in Kombination mit dem bereits bestehenden Beach-Volleyballfeld
 - Laufbahn 50 m
 - Fahrradbahn mit künstlichen Geländehindernissen.

Alle Anlagenteile sollen sorgsam mit Bäumen und Sträuchern anschaulich gegliedert werden. Die heimischen Gehölzarten werden im Rahmen eines Detailplans festgelegt.

Die geplanten Wege werden nur mit wassergebundenen Belägen versehen, so dass im Vergleich zum Ist-Zustand keine Veränderungen im Wasser- und Naturhaushalt absehbar sind.

Die geplanten Gehölzanzpflanzungen werden zu einer nachhaltigen Verbesserung des Naturhaushalts führen.

Die geplanten und vorher beschriebenen Gemeinbedarfsflächen umfassen insgesamt ca. 0,56 ha. Sie stehen in direktem Zusammenhang mit den umgebenden Gemeinbedarfsflächen Kindergarten, Gemeindezentrum, Schule.

4.2 Textliche Erläuterung zu den Lärmschutzanlagen

Die bereits im Bebauungsplan vom 23.11.1995 festgesetzte Lärmschutzwand an der Westgrenze der erweiterten Fl.Nr. 105/1 bleibt weiterhin festgesetzt (vgl. Berechnungen der Ing.Ges. IBAS im Anhang). Die beschriebene Lärmschutzwand liegt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Die Lärmschutzeinrichtungen an der Westseite des Rasenspielfeldes wurden mit dem Grundstücksverkauf auf die privaten Grundstücke Fl.Nr. 102/19 bis 102/22 übertragen und werden deshalb im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr dargestellt.

II. Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

1. Die Nutzungsarten, wie sie unter Ziffer 4 der Begründung für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beschrieben werden, gelten zugleich als "Festsetzung" i.S.v. § 9 BauGB.
2. Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung sollen keine neuen Gebäude errichtet werden. Insofern sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 usw. BauGB
 - über das Maß der baulichen Nutzung
 - über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - Firstrichtungen, Wandhöhen u.dgl. entbehrlich.
3. An der Westgrenze von Fl.Nr. 105/1 (Gereon-Motyka-Siedlung 9) ist auf Privatgrund eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.
(Anmerkung: Die Grundstücksfläche von ca. 280 m², die westseitig an Fl.Nr. 105/1 angrenzt, wurde im Rahmen des Dorferneuerungsverfahrens dem Grundstück 105/1 zugemessen.
Die notarielle Umwidmung der Fläche erfolgt jedoch erst nach Abschluss des Dorferneuerungsverfahrens durch das Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz).
4. Für die Nutzung der Sportplatzflächen auf den Fl.Nrn. 102/3 und 102/5 gelten folgende Beschränkungen:

"Eine Nutzung der Sport- und Freizeiteinrichtungen ist nur innerhalb der nachfolgend genannten Zeiträume zulässig:

- | | |
|---------------------------|--|
| - an Werktagen | von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr |
| - an Sonn- und Feiertagen | von 9:00 Uhr bis 13:00 Uhr
von 15:00 Uhr bis 20:00 Uhr" |

Die o.g. Beschränkung wird von der Gemeinde Speinshart durch eine Beschilderung an den Zugangswegen bekannt gemacht.

Die Beschränkung basiert auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung durch die Ing.Ges. IBAS vom 17.7.2015.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Modellierung von Sportanlagen und Spielflächen sind punktuell bis zu einem Höhenmaß von 2,5 m zulässig. Künstliche Hügel und Mulden sind einzeln auf eine Grundfläche von 40,0 m² zu beschränken und dürfen in Summe der Grundflächen 200,0 m² nicht übersteigen.

Die vorhandenen Geländehöhen benachbarter Grundstücke dürfen bei der Geländemodellierung nicht verändert oder beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der Ausführungsplanung zur Anlage und Ausgestaltung der Teile gemäß Ziffer 4c der Begründung der Bebauungsplanänderung sind Höhenprofile mit Höhenbezug auf NN (Normal Null Status 100) darzustellen.

Der nächst gelegene Bezugspunkt ist:

Bolzen Nr. 86 am Schulgebäude Gereon-Motyka-Siedlung 5 (Fl.Nr. 105)

1,58 m südlich der Nord-Ost-Ecke

0,20 m über Gelände

mit 428,239 m üNN

6. Der Entwurfsplan "Spiel- und Sportareal" der Landschafts- und Ortsplaner "Stadt-Land-Fanck" vom 27.5.2014 stellt die bauliche Anlage des Spielplatzes in Standort und Größe dar. Er gilt als verbindliche Festsetzung i.S.v. § 9 BauGB und liegt dem Bebauungsplan-Geheft als Anlage bei.
7. Auf die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Legende zur Bebauungsplanänderung wird verwiesen.

Aufgestellt:
Eschenbach, den 15.10.2014

Genehmigt:
Speinshart, den

Geändert:
Eschenbach, den 2.4.2015

Geändert:
Eschenbach, den 1.2..2016

Geändert:
Eschenbach, den 4.1.2017

Geändert:
Eschenbach, den 8.3.2017

Ingenieurbüro für Tiefbautechnik
J. Wolf - H. Oberndorfer

Gemeinde Speinshart

Hans J. Oberndorfer

Albert Nickl, 1. Bürgermeister

Anlage: Bebauungsplan(änderung)
Zeichnerische Planfassung vom 4.1.2017 M = 1:1000

Schalltechnisches Gutachten IBAS vom 17.7.2015

Entwurfsplan Spiel- und Sportareal der Landschafts-
architekten Stadt-Land-Fanck Stand 27.5.2014 M = 1:200