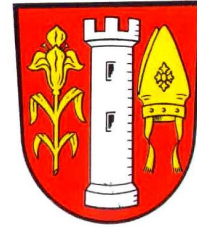


**Gemeinde Speinshart  
im Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab**



**Bebauungsplan "Brandhut"**

**in Zettlitz**

**Gemeinde Speinshart**

**Stand 1.6.2017**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

## **1. Ziel der Bauleitplanung**

Ziel des Bauleitplanverfahrens "Brandhut" ist es, zur Abdeckung der Baulandnachfrage entsprechende Siedlungsflächen in Eigenbesitz der Gemeinde zweckgebunden zur Verfügung zu stellen.

## **2. Verfahrensablauf**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wurde in einem Parallelverfahren geändert.

Es gilt der Flächennutzungsplan, 4. Änderung im Stand vom 8.3.2017 (Beschluss des Gemeinderates).

### **2.2 Bebauungsplan**

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Brandhut" in Zettlitz wurde vom Gemeinderat am 13.12.2016 beschlossen.

Das Gebiet ist festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 Bau NVO" in offener Bauweise.

Es werden Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen.

Die Festsetzungen erlauben eine weite Streuung bei der Gestaltung der Gebäude.

Im Planungsstadium wurde der Bebauungsplan mehrfach angepasst an Vorgaben des Gemeinderates und an Vorgaben / Auflagen der fachlich beteiligten Behörden.

## **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung**

Aus den Einzelphasen der Auslegung sind insbesondere als Ergebnisse in die Planfassung vom 1.6.2017 eingeflossen:

### **a) Lärmschutzmaßnahmen**

Aus den Berechnungen zur Einwirkung von Verkehrslärm auf das Baugebiet waren geringfügige Überschreitungen der Pegel für die Parzelle 11 (bei einer Wohnhaus-Bebauung) abzuleiten.

In der Planfassung vom 1.6.2017 sind Schutzmaßnahmen hinfällig, weil für die Parzelle 11 allein eine Nutzung mit einem "nicht-störenden Gewerbebetrieb" festgeschrieben ist. Unzulässige Lärmbelastungen aus dem anliegenden "Dorfgebiet" sind nicht gegeben.

- b) Alle vermeintlichen Konflikte zwischen dem geplanten "Allgemeinen Wohngebiet Brandhut" und umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben konnten durch Vorlage von Bestätigungen ausgeräumt werden. In den relevanten landwirtschaftlichen Betrieben wird auf Dauer keine Viehhaltung mehr vorgenommen - Geruchsimmissionen liegen deshalb für das Baugebiet nicht vor.
- c) Alle Forderungen von Energieversorgern und Telekommunikationsgesellschaften über Freiflächen und freie Zugangswege für ihre Anlagen können erfüllt werden.
- d) Wasserrechtliche Angelegenheiten (vor allem zur Einleitung von Niederschlagswasser) in den Vorfluter "Brunnengraben") werden im Rahmen weitergehender, technischer Planungen behandelt.
- e) Die Neuerschließung des Baugebietes "Brandhut" erfordert einen naturschutzfachlichen Ausgleich. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet und außerhalb vom Baugebiet sind in Plan und Text dargestellt und als Festsetzung im Bebauungsplan verankert.

#### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 des BauGB vorgenommen. Die Ergebnisse daraus sind als Festsetzungen in die Bebauungsplan-Fassung vom 1.6.2017 eingegangen.

#### **5. Abwägungen mit anderweitigen Planungen**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit den Vertretern der Gemeinde Speinshart erarbeitet.

Aufgestellt:

Eschenbach, den 1.6.2017

Speinshart, den

Ingenieurbüro für Tiefbautechnik  
J. Wolf - H. Oberndorfer

Hans J. Oberndorfer

Albert Nickl  
1. Bürgermeister der Gemeinde Speinshart