

Az. 6102 Gm

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab folgende

**Satzung**  
**über den Bebauungsplan für das Gebiet**  
**„Neuer Bahnhofpunkt Altenstadt a.d. Waldnaab“**

§ 1

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 13.11.2007, gefertigt vom Architekturbüro Resch+Stiefler+Partner, Bayreuth, und dem Büro für Landschaftsökologie Konrad & Mertl, Friedenfels, für das Gebiet „Neuer Bahnhofpunkt Altenstadt a.d. Waldnaab“, wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan, die dazugehörigen Bebauungsvorschriften und die Begründung mit Umweltbericht, sind der Satzung als wesentlicher Bestandteil beigelegt.

§ 2

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Altenstadt a.d. Waldnaab, 14.04.2008  
Gemeinde

Heigl  
1. Bürgermeister

Dem Erlaß dieser Satzung ging ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren gemäß den §§ 1 bis 10 des BauGB voraus.

Die Satzung wurde am **15.04.2008** im Rathaus zur Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wurde durch Bekanntmachung an der Gemeindetafel hingewiesen.

Die Bekanntmachung wurde am **15.04.08** angeheftet und am **15.05.08** entfernt.

Altenstadt a.d. Waldnaab, **15.04.2008**

Gemeinde

Heigl

1. Bürgermeister

Verteiler:

01. Verwaltungsamtmann Lang (Urschrift),
02. Verwaltungsoberinspektor Güntner (unbegl. Ablichtung),
03. Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab (beglaubigte Abschrift, 3-fach).

# **Altenstadt a. d. Waldnaab**

## **2. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**für den Bereich**

**„Neuer Bahnhofpunkt Altenstadt a. d. Waldnaab“**

**und Bebauungsplan**

**„Neuer Bahnhofpunkt Altenstadt a. d. Waldnaab“**

Zusammenfassende Erklärung  
gemäß §§ 6 Abs.5 und 10 Abs. 4 BauGB

13.11.2007

# Altenstadt a. d. Waldnaab

## 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich

„Neuer Bahnhofsteppunkt Altenstadt a. d. Waldnaab“

und

Bebauungsplan

„Neuer Bahnhofsteppunkt Altenstadt a. d. Waldnaab“

Gemeinde

Altenstadt a. d. Waldnaab

vertreten durch

Herrn Bürgermeister Heigl

Hauptstraße 6

92665 Altenstadt a. d. Waldnaab

Planung:

Resch + Stiefler + Partner GdbR

Architekten und Stadtplaner

Wahnfriedstraße 3

95444 Bayreuth

Konrad und Mertl

Büro für Landschaftsökologie

Mühlstraße 2

95688 Friedenfels

## **1. Ziel der Bauleitplanaufstellung**

Ziel des Bauleitplanverfahrens „Neuer Bahnhofpunkt Altenstadt a. d. Waldnaab“ ist die Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrsangebotes durch die Errichtung einer barrierefreien Schnittstelle zwischen schienen- und straßengebundenem ÖPNV, die im Zusammenhang mit der neuen Bahnhaltestelle der Deutschen Bahn AG östlich der Bahnlinie Weiden-Oberkotzau entstehen soll. Die Bauleitplanung schafft damit die planungsrechtliche Zulässigkeit von Park & Ride - Bike & Ride-Plätzen und einer Bushaltestelle mit Buswendemöglichkeit.

## **2. Verfahrensablauf**

In einem parallelen Verfahren wurde der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab im Rahmen der 2. Flächennutzungsplanänderung geändert. Der im ursprünglichen FNP als Waldfläche, bzw. als Bahnanlage (Bahnlinie Weiden-Oberkotzau) dargestellte Bereich wurde im Zuge der Änderung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Die Beschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden am 13.03.2007 vom Gemeinderat gefasst.

In der Zeit vom 27.06.2007 bis 31.07.2007 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Vom 03.09.2007 bis 05.10.2007 erfolgte in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

## **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden**

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange führten zu folgenden Ergebnissen:

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Folgenden wird der Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange themenweise dargestellt. Alle Stellungnahmen und deren Würdigung bzw. Abwägung sind ausnahmslos den Protokollen zu den Gemeinderatssitzungen zu entnehmen.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Bedenken und Anregungen im Rahmen der Beteiligung geäußert:

- PLEdoc GmbH, Essen
- Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Sachgebiet 42 Bauordnung, Wohnungs-, und Planungswesen, Denkmalpflege
- Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Sachgebiet 22, ÖPNV
- Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Sachgebiet 41, Technischer Umweltschutz
- Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Sachgebiet 34, Wasserrecht
- Regierung der Oberpfalz, Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz, Regensburg
- DB Services Immobilien GmbH, Nürnberg
- Deutsche Telekom, Bayreuth
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Weiden
- Amt für Landwirtschaft und Forsten, Weiden
- E.ON Bayern AG
- Eisenbahn- Bundesamt, Nürnberg

Die Bedenken und Anregungen konnten im Wesentlichen ausgeräumt, bzw. in der Planung berücksichtigt werden. Dabei wurden schwerpunktmäßig Stellungnahmen zu folgenden Themen eingereicht:

#### **Thema Alternativstandorte für die P+R-Einrichtungen**

Als mögliche Alternativstandorte wurden das bereits versiegelte Areal des ehemaligen Hofbauer-Parkplatzes und die Brachfläche an der Ernst-Kraus-Straße vorgeschlagen, um Eingriffe in die Lebensgemeinschaften der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Biotopflächen zu vermeiden.

#### Art und Weise des Umganges im Bebauungsplan:

Der Hofbauer-Parkplatz liegt ganz oder teilweise auf der ehemaligen Werksdeponie der früheren Bleikristallfirma Hofbauer, die als Altlastenfläche erfasst ist. Das Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab lässt derzeit untersuchen, welche umweltgefährdenden Stoffe in der Deponie enthalten sind und wie mit dem ehemaligen Deponiegelände künftig verfahren werden muss. Da über die Art der Maßnahmen und den zeitlichen Rahmen für deren Durchführung noch keine Aussagen getroffen werden können, scheidet der Standort als Alternative aus, zumal sich die Fläche nicht im Eigentum der Gemeinde befindet und die Inbetriebnahme des neuen Bahnhaltdepot in Altstadt bereits zum Fahrplanwechsel im Dezember 2007 erfolgt ist und damit eine zeitnahe Errichtung der P+R-Anlage erforderlich ist.

Damit die P+R-Einrichtungen von der Bevölkerung auch angenommen werden, ist es ferner wichtig, sie möglichst in unmittelbarer Nähe der Bahnsteige anzulegen.

Für die Flächen an der Ernst-Kraus-Straße war zum Zeitpunkt der Planerstellung nicht absehbar, ob ein Grunderwerb möglich ist. Eine Einigung über den Ankauf durch die Gemeinde konnte erst später erzielt werden. Nach dem ein Altlastenverdacht hier nicht mehr besteht, kann die Gemeinde die Flächen künftig für die Siedlungsentwicklung von Altstadt nutzen. Ferner ist es nun möglich, im nördlichen Teil, den auch hier erforderlichen, barrierefreien Zugang zum westlichen Bahnsteig des neuen Bahnhaltdepot zu schaffen.

Den Schwerpunkt der P+R-Einrichtungen an der Ernst-Kraus-Straße anzulegen, ist jedoch aus Gründen des Lärmschutzes, im Hinblick auf die bestehende und evtl. künftige Bebauung, nicht möglich.

### **Thema Eingriffe in amtl. kartierte Biotope**

Ein weiteres wichtiges Thema war die Entwertung und Beeinträchtigung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Biotope Nr. 6238-103.4 und 6239-216.1.

#### Art und Weise des Umganges im Bebauungsplan:

Da es keine geeigneten Alternativstandorte für die Anlage der P+R-Einrichtungen gibt, ist ein Eingriff in die Biotope unvermeidbar. Um die dadurch zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren, stellt die Gemeinde Flächen zur Verfügung, auf denen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

### **Thema Verlust von Wald mit „besonderer Bedeutung für den lokalen Klimaschutz“**

Durch die Anlage der P+R Einrichtungen werden auch Waldflächen in Anspruch genommen, die nach dem Waldfunktionsplan als Wald mit besonderer Bedeutung für den lokalen Klimaschutz ausgewiesen sind.

#### Art und Weise des Umganges im Bebauungsplan:

Im Umweltbericht wurden die Belange des Klimaschutzes entsprechend gewürdigt. Die geplanten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sehen auch die Neuaufforstung einer Teilfläche vor, sodass der Waldflächen- und Funktionsverlust langfristig kompensiert werden kann.

### **Thema Sicherung des Bestandes und des Betriebes der Gasleitung FGN LNr. 3/14**

Die zum Gashochdrucknetz der Ferngas Nordbayern GmbH gehörende Leitung war hinsichtlich des Bestandes und des Betriebes zu sichern.

#### Art und Weise des Umgangs im Bebauungsplan

Die Gasleitung wurde in die Bauleitplanung nachrichtlich übernommen.

### **Thema Öffentliche Bushaltestelle in der geplanten P+R Anlage**

Es wurde darauf hingewiesen, dass wegen der derzeitigen Fahrzeitprobleme keine öffentliche Bushaltestelle in der geplanten P+R Anlage geplant sei, sondern diese westlich der Bahnlinie in der Ernst-Kraus-Straße geschaffen werden sollte.

#### Art und Weise des Umgangs im Bebauungsplan

Die Gemeinde hält im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch östlich der Bahnlinie Flächen für eine Buswendeschleife und eine Bushaltestelle ( z.B. für Sonderfahrten) vor. Zusätzlich beabsichtigt die Gemeinde in einem weiteren, zukünftigen Bauleitplanverfahren auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bushaltestelle westlich der Bahnlinie in der Ernst-Kraus-Straße zu schaffen.

### **Thema Altlastenverdachtsflächen**

Es wurde auf Altlastenverdachtsflächen hingewiesen, die in den Geltungsbereich der Bauleitplanung hineinragen, für die noch keine Detailuntersuchungsergebnisse vorliegen.

#### Art und Weise des Umgangs im Bebauungsplan

Die Altlastenflächen sind im Bauleitplan entsprechend gekennzeichnet.

### **Thema Brandschutz**

Es wurde auf die Sicherstellung der Belange der Brandbekämpfung hingewiesen (ausreichende Bemessung von Wendeflächen).

#### Art und Weise des Umgangs im Bebauungsplan

Die dafür erforderlichen Flächen wurden im Bauleitplan vorgesehen.

### **Thema Entwicklung der planfestgestellten Bahnanlage**

Die planfestgestellten Bahnflächen, die für die Errichtung der P+R- und B+R – Anlage und für die Bushaltestelle mit Buswendemöglichkeit benötigt werden, werden bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes entwidmet.

## **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Aufgrund der Vorschriften des § 2 Abs. 4 BauGB war bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Prüfung hat ergeben, dass durch die Planung als maßgebliche Schutzgüter in erster Linie Pflanzen und Tiere nachhaltig durch den Verlust an Lebensräumen beeinträchtigt werden. Es ergab sich somit ein Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft. D.h. an anderer Stelle müssen Flächen über die Größe des eigentlichen Baugebietes hinaus für wildlebende Tiere und Pflanzen verbessert werden. Dies wird in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort bzw. im gleichen Naturraum erfolgen.

Weitere Schutzgüter sind nicht in einem Maße betroffen, dass mit außergewöhnlichen Belastungen zu rechnen ist.

## 5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das vorliegende Planungskonzept wurde in enger Abstimmung mit der Verwaltung der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab erarbeitet.

Wegen der geforderten barrierefreien Zugänglichkeit, der vorhandenen Altlastenproblematik bei benachbarten Grundstücken und der aus Gründen der Akzeptanz durch die Fahrgäste erforderlichen direkten räumlichen Nähe zu der von der Deutschen Bahn AG geplanten Haltestelle ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten oder Alternativstandorte.

Bayreuth, 16.01.2008 / S-Sa



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. S.', written in a cursive style.

# **Altenstadt a. d. Waldnaab**

## **Bebauungsplan**

**„Neuer Bahnhofpunkt Altenstadt a. d. Waldnaab“**

Begründung zum Entwurf

vom 13.11.2007

# Altenstadt a. d. Waldnaab

## Bebauungsplan

„Neuer Bahnhofstempel Altenstadt a. d. Waldnaab“

Gemeinde

Altenstadt a. d. Waldnaab

vertreten durch

Herrn Bürgermeister Heigl

Hauptstraße 6

92665 Altenstadt a. d. Waldnaab

Planung:

Resch + Stiefler + Partner GbR

Architekten und Stadtplaner

Wahnfriedstraße 3

95444 Bayreuth

Konrad & Mertl

Büro für Landschaftsökologie

Mühlstraße 2

95688 Friedenfels

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. ANLASS DER PLANUNG	4
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
2.1 Lage im Raum	5
2.2 Geltungsbereich und Größe	5
2.3 Darstellung im Flächennutzungsplan	6
2.4 Biotopkartierung	6
3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
3.1 Erschließung	7
3.2 Grünordnung	8
4. IMMISSIONSCHUTZ	8
5. VER- UND ENTSORGUNG	8
6. ALTLASTEN	9
7. UMWELTBERICHT / EINGRIFFSREGLUNG	9
8. KOSTEN / FLÄCHENBILANZ	9

Anlagen:

Anlage 1:

Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung  
in der Fassung vom 12.06.2007 des Büros für Landschaftsökologie Konrad & Mertl, Friedenfels

Anlage 2:

Schalltechnische Untersuchung vom 08.06.2007 des Ing.-Büros Kottermair, Regenstauf

## 1. ANLASS DER PLANUNG

Die Deutsche Bahn AG beabsichtigt, den derzeitigen Bahnhofpunkt vom Bahnhof Neustadt/Waldnaab (auf Altenstädter Grund) in Richtung Süden - und damit zentraler bezogen auf den Ortskern von Altenstadt a. d. Waldnaab - zu verlegen.

Dazu soll südlich der Straße „Hofbauerhütte“ ein neuer Bahnhofpunkt errichtet werden.

Vorgesehen sind dabei 2 Haltestellen an der Bahnlinie Weiden-Oberkotzau , eine Haltestelle östlich der Bahnlinie (in Fahrtrichtung Oberkotzau) und eine Haltestelle westlich der Bahnlinie (in Fahrtrichtung Weiden).

Die entsprechenden Planentwürfe der Deutschen Bahn AG liegen bereits vor.

Die Inbetriebnahme der Bahnhaltstellen ist für den Fahrplanwechsel im Dezember 2007 vorgesehen.

Die Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab beabsichtigt, die damit verbundene Verbesserung des ÖPNV - Angebotes durch die Errichtung einer Schnittstelle zwischen schienen- und straßengebundenem ÖPNV zu unterstützen.

In Verbindung mit den o.a. Haltestellen östlich und westlich der Bahnlinien sollen Park + Ride und Bike + Ride - Plätze entstehen, an der östlichen Haltestelle zusätzlich eine Bushaltestelle mit Buswendemöglichkeit.

Die Maßnahme dient insgesamt der Stärkung des Öffentlichen Personennahverkehrs und liegt damit in öffentlichem Interesse.

Alternativenprüfung:

Um die Akzeptanz der geplanten Park + Ride – Anlage zu gewährleisten, ist ihre Lage nur im direkten Anschluss an den geplanten Bahnhofpunkt möglich. Alternativ-Standorte für die geplante Park + Ride – Anlage scheiden damit aus.

Der mögliche Alternativstandort „Hofbauerparkplatz“, der im Bereich der ehemaligen Werksdeponie der früheren Bleikristallfabrik Hofbauer liegt, scheidet neben dem o. a. Kriterium auch deshalb aus, weil die fraglichen Flächen im Altlasten- und Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erfasst sind und damit erst nach Vorlegen von Altlastenerkundungen zukünftige Nutzungsaussagen getroffen werden können und sich außerdem die Fläche nicht im Eigentum der Gemeinde befindet.

## 2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab liegt im Zentrum des Landkreises Neustadt a. d. Waldnaab in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Weiden i. d. OPf. und zum möglichen Mittelzentrum Neustadt a. d. Waldnaab.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Altenstadt a. d. Waldnaab, östlich der Bahnlinie Weiden – Oberkotzau.

### 2.2 GELTUNGSBEREICH UND GRÖSSE

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Straße „Hofbauerhütte“, im Osten durch das Grundstück Fl.-Nr. 1131/49, im Süden durch das angrenzende Waldstück Fl.-Nr. 1131 und im Westen durch die Bahnlinie Weiden - Oberkotzau begrenzt.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung (Teil A) mit Planzeichen dargestellt.

Er umfasst die Flurnummern 1131/3, 1131/258 sowie Teilflächen aus den Flurnummern 1132, 1131/256 und 1131/257 der Gemarkung Altenstadt a. d. Waldnaab.

Der so abgegrenzte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha.

## 2.3 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab vom 31.07.1996 weist die von der Planung betroffenen Bereiche

- als Waldflächen bzw.
  - als Bahnanlage (Bahnlinie Weiden – Oberkotzau)
- aus.

Die Entbehrlichkeit der im Plangebiet liegenden Bahnanlage (Teilfläche) wurde bereits durch eine bahninterne Entbehrlichkeitsprüfung festgestellt. Die entsprechenden Grundstücksflächen werden zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben. Die Entwidmung dieser Flächen soll bis zur Erlangung der Rechtskraft des Bauleitplanes erfolgen.

Die neuen Nutzungen im Plangebiet entsprechen nicht mehr den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes. Es ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Hierzu wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren eine Flächennutzungsplanänderung nach §8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

## 2.4 BIOTOPKARTIERUNG

Im nordwestlichen Geltungsbereich liegen zwei kartierte Biotopflächen. Es handelt sich hier um einen Bereich mit teilweise altem Eichenbestand. Sie sind als Biotope unter den Nummern 6238-103.4 und 6239-216.1 in der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasst.

### 3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

#### 3.1 ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Haupteerschließung des Gebietes erfolgt von der nördlich angrenzenden Straße „Hofbauerhütte“ aus über die bereits vorhandene Drechselstraße in Richtung Süden. Die Einmündung der Drechselstraße in die Straße „Hofbauerhütte“ ist daher ebenso wie der im Geltungsbereich liegende Teil der Drechselstraße dementsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt.

Von der Drechselstraße aus zweigt ein neuer öffentlicher Erschließungsast in Richtung Westen ab.

Im Schwerpunkt des platzartigen Bereiches entsteht eine Wendekreisanlage mit einem äußeren Wendekreisradius von mind. 12,50 m (Wendekreis für die größten nach StVZO zugelassenen Fahrzeuge z. B. Gelenkbus). Geplant ist eine Fahrbahnbreite zwischen 6,50 m und 7,20 m. Ergänzend zur Buswendeschleife ist weiterhin eine Bushaltespur mit seitlich angrenzender Wartehalle und überdachtem Fahrradabstellplatz vorgesehen.

Senkrecht zur Erschließungsachse werden zusätzlich noch 24 Stellplätze (P + R), in Verbindung mit einer Baumpflanzung, zugelassen. Um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten werden die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster) ausgebildet. Die Fahrbahn selbst wird mit einem Asphaltüberbau ausgebildet.

Die tiefbautechnische Planung der Park + Ride - Anlage und Bike + Ride - Anlage ist als Hinweis im Bebauungsplan dargestellt.

Die erforderlichen Flächen für die Park + Ride - Anlage, die Bike + Ride - Anlage, die Bus-Wendekreisanlage einschließlich Wartehalle und überdachtem Fahrradabstellplatz sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung P + R festgesetzt.

Das Plangebiet grenzt direkt an den östlichen Bahnsteig des neuen Bahnhofpunktes an. Von dort führt ein Fußweg einschließlich Treppenanlage (auf Grundstück der Deutschen Bahn AG) zur Bahnbrücke (Hofbauerhütte). Das Plangebietes ist damit fußläufig an den Ortskern von Altenstadt angebunden.

Ebenso ist die Anbindung des aus Süden kommenden Waldweges an das Plangebiet gewährleistet.

## 3.2 GRÜNORDNUNG

Zur Erreichung der Planungsziele für Grünordnung und Umweltschutz wurde ein Konzept entworfen, welches im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan dargestellt und festgesetzt wird.

## 4. IMMISSIONSSCHUTZ

Wegen der Lage der geplanten P + R – Anlage zum allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Ernst-Kraus-Straße wurde durch das Ingenieurbüro Kottermair, Regenstauf eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Anlage 2).

Im Ergebnis bestehen aus lärmschutztechnischer Sicht keine Bedenken für die Errichtung einer P +R – Anlage, östlich des geplanten DB-Haltepunktes, da die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung deutlich unterschritten werden.

## 5. VER- UND ENTSORGUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Oberflächenwasser in den öffentlichen Kanal geleitet werden.

Durch den Geltungsbereich verlaufen verschiedene Hauptversorgungsleitungen. Deren Lagen sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

## 6. ATLASTEN

Aufgrund erfolgter Detailuntersuchungen wurden Altlasten im Einmündungsbereich Drechselstraße / „Hofbauerhütte“ im Boden festgestellt. Diese Flächen sind in das sog. Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) aufgenommen.

Im Bereich der nachgewiesenen Altlasten sind jedoch keine Maßnahmen vorgesehen, sodass sich keine nachteiligen Auswirkungen durch die Ausweisung des Baugebietes ergeben.

Bei zukünftig geplanten Erdbaumaßnahmen, mit Eingriff in den Deponiekörper, ist allerdings mit einem erhöhtem Arbeitsaufwand und mit höheren Entsorgungskosten zu rechnen.

## 7. UMWELTBERICHT / EINGRIFFSREGELUNG

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab im Umweltbericht, die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Umweltbericht des Landschaftsbüros Konrad & Mertl, Friedenfels, zum Bebauungsplan „Neuer Bahnhofpunkt Altenstadt a. d. Waldnaab“ mit integriertem Grünordnungsplan ist daher Bestandteil der Begründung.

Weitere Erläuterungen diesbezüglich sind aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1).

## 8. KOSTEN / FLÄCHENBILANZ

Für die Umsetzung entstehen im wesentlichen Kosten für die Erschließung, die grünordnerischen Maßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen:

Ausbau der Erschließung:	ca.220.000,00 €
Grünordnerische Maßnahmen:	ca.15.000,00 €
Ausgleichsmaßnahmen:	ca.8.000,00 €

Flächenbilanz:

**Fläche Geltungsbereich Bebauungsplan** ca. 7.535,00 m<sup>2</sup>

Davon entfallen auf:

**Öffentliche Grünfläche** ca. 2.370,00 m<sup>2</sup>

**Straßenverkehrsfläche** ca. 2.350,00 m<sup>2</sup>

**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** ca. 2.815,00 m<sup>2</sup>

Bayreuth, 12.06.2007 / Kö

ergänzt, 21.08.2007, 13.11.2007 / S