

Markt Neunkirchen a. Brand



Begründung

Bebauungsplan Nr. 27  
„Betonwerk Hemmerlein“

- Vorentwurf -

07.09.2018



Großweidenmühlstr. 28 a-b  
90419 Nürnberg  
Tel. 0911-310427-10  
Fax 0911-310427-61  
[www.grosser-seeger.de](http://www.grosser-seeger.de)



## INHALT

<b>I.</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>4</b>
A	Allgemeines .....	4
1.	Planungsanlass und Verfahren .....	4
2.	Lage des Plangebiets.....	4
3.	Hauptplanungsziele.....	5
B	Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche .....	5
1.	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen .....	5
2.	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
C	Planerische Grundlagen .....	6
1.	Ziele der Raumordnung .....	6
2.	Flächennutzungsplan .....	7
3.	Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen ..	8
4.	Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	8
5.	Immissionsschutz.....	8
6.	Altlasten .....	8
7.	Denkmalschutz.....	9
8.	Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz .....	9
9.	Biotopschutz / Artenschutz .....	10
D	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	11
1.	Plankonzept .....	11
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	11
E	Verminderungs- und Vermeidungsmassnahmen .....	15
F	Auswirkungen der Planung .....	15
G	Bodenordnung .....	16

# I. BEGRÜNDUNG

## A ALLGEMEINES

### 1. Planungsanlass und Verfahren

Im Süden des historischen Ortskerns der Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand befindet sich ein ehemals gewerblich genutztes Areal. Das Gelände des ehemaligen Betonwerks ist derzeit mit mehreren Werksgebäuden, teilweise baufällig, bebaut.

Die Planaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung, vgl. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Da durch den Bebauungsplan weniger als 20.000 Quadratmeter überbaubarer Grundfläche festgesetzt werden<sup>1</sup>, ist eine weitere Voraussetzung zur Anwendung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB gegeben.

Des Weiteren ist es nicht vorgesehen, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen ist. Die entsprechenden Vorhaben sind im Anlage 1 zum UVPG aufgelistet. Das Vorhaben wäre von seiner Art her unter Punkt 18.8 der Anlage 1 zum UVPG erfasst: Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Da jedoch weder die Schwellenwerte für eine allgemeine Vorprüfung (Städtebauprojekt, 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup>, vgl. 18.7.2 Anhang 1 UVPG) noch für eine UVP-Prüfung (Städtebauprojekt, 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr Grundfläche, vgl. 18.7.1 Anlage 1 UVPG) erreicht werden, besteht keine Prüfpflicht gemäß UVPG.

Des Weiteren sind aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB (europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000) betroffen sind oder die Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des BImSchG verletzt ist. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist also zulässig.

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt.

### 2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Nordosten vom Fl. Nr. 371/20, bzw. von den Fl. Nr. 424 und 425/52
- Im Nordwesten von der Raiffeisenstraße
- Im Südosten von der Georg-Hemmerlein-Straße bzw. von der Werkstraße
- Im Südwesten vom Fahrradweg des Stockäckerwegs

Das Plangebiet umfasst die Fl. Nr. 425/1, 425/2, 425/7, 425/8 (teilw.), 425/55, 425/56, 425/57, 425/58, 425/59, 425/60, 425/61 und 464/3 (teilw.) der Gemarkung Neunkirchen a. Brand. Das Plangebiet ist ca. 31.725 m<sup>2</sup> groß.

Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

---

<sup>1</sup> Die Bauflächen betragen insgesamt 26.012 m<sup>2</sup>. Bei einer GRZ von 0,4 ergibt sich damit eine zulässige Grundfläche von 10.405 m<sup>2</sup>.

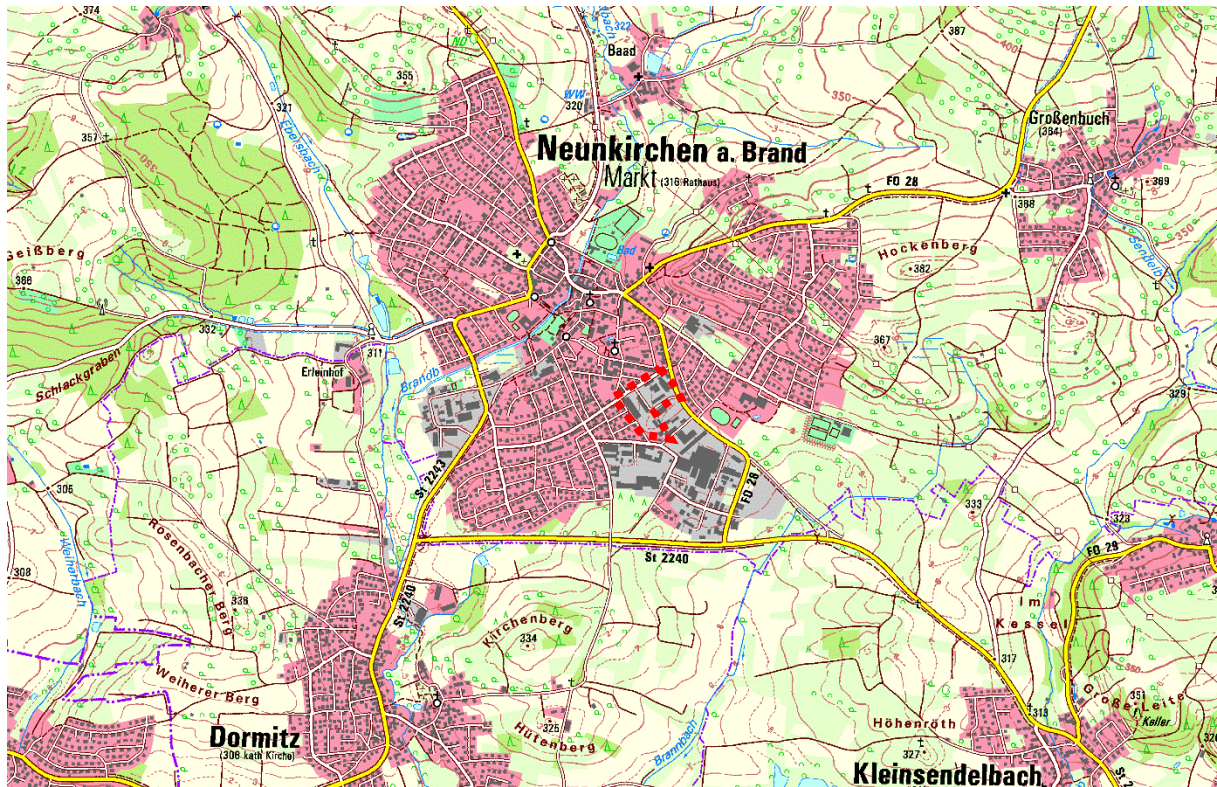


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 27 „Betonwerk Hemmerlein“ (Geltungsbereich rot markiert) (Kartengrundlage TK 25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018)

### 3. Hautplanungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Betonwerk Hemmerlein“ werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung von Verkehrsflächen
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Gestalterische Festsetzungen zu Dachformen
- Planungsrechtliche Regelungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen

## B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS UND ANGRENZENDER BEREICHE

### 1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich mehrere Werks- und Bürogebäude des ehemaligen Betonwerks. Diese stehen leer und sind teilweise baufällig. Derzeit finden sich auf dem Gelände keine Nutzungen. Große Teile des Geländes sind versiegelt. In Randbereichen findet sich untergeordnet Gehölzsukzession.

Im Norden, Nordosten, Südwesten und Nordwesten grenzt an das Plangebiet Wohnbebauung an. Im Südosten grenzt ein Gewerbegebiet an. Dort befindet sich unter anderem eine Boulderhalle und eine Spedition.



Blick von der Georg-Hemmerlein-Str. von Südosten auf das Gelände



Werksgelände mit Nachbarbebauung (Blick Richtung Westen)



Einmündung der Georg-Hemmerlein-Straße in Gräfenberger Straße



Südlicher Teil des Werksgeländes (Blick Richtung Südosten)

**Abbildung 2: Bestandssituation im Geltungsbereich, Quelle: eigene Aufnahmen, 17.05.2018**

## 2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Raiffeisenstraße, die Gräfenberger Straße, den Stockäckerweg und die Werkstraße erschlossen. Durch das Plangebiet verläuft die Georg-Hemmerlein-Straße. Weitere innere Erschließungswege sind als öffentliche Verkehrsflächen und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgesehen.

Im Plangebiet sind in den öffentlichen Straßen Leitungen vorhanden. Im weiteren Verfahren muss geprüft werden, ob hier beispielsweise Ausbaumaßnahmen notwendig sind.

## C PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 1. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 1. September 2013 in Kraft getreten und wurde zuletzt am 01. März 2018 geändert. Neunkirchen a. Brand wird dem Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zugeordnet, es liegt aber gleichzeitig in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Zur Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume steht im Grundsatz 2.2.7 unter anderem, dass die Verdichtungsräume „bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten“. Bezüglich der Siedlungsentwicklung sieht Ziel 3.2 vor, „die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen“.

Die Grundlage zur regionalplanerischen Beurteilung bildet derzeit der Regionalplan Region Oberfranken West (Planungsregion 4), der am 01.06.1988 in Kraft getreten ist und laufend fortgeschrieben wird. Neunkirchen a. Brand wird darin als Grundzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Außerdem ist es als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Neunkirchen a. Brand ist Teil eines Nahbereichs zusammen mit Poxdorf, Effeltrich, Langensendelbach, Hetzles, Dormitz und Kleinsendelbach.

In den zentralen Orten sollen ausreichend Bauflächen zügig bereitgestellt werden (Ziel B II 1.1). Dabei soll der Flächenverbrauch durch Nachverdichtung im Bestand und durch die Inanspruchnahme von bereits als Baufläche ausgewiesenen Flächen gering gehalten werden. Zur Verbesserung der Versorgung mit Wohnungen soll die Neuerrichtung in den zentralen Orten stattfinden (Ziel B II 2.1).

Bei zusammenfassender Betrachtung aller oben genannten Punkte ist festzustellen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

## 2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Planung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand (Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rot gestrichelt gekennzeichnet)

### **3. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung des Geländes und die Beseitigung des Leerstandes. Damit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und erfüllt dieses Gebot.

Landwirtschaftliche Flächen oder Flächen für Wald werden nicht in Anspruch genommen.

### **4. Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet liegt derzeit überwiegend im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der südwestliche Teilbereich des Plangebietes lag im ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1b „Gewebegebiet Industriestraße“ in der Teilfläche 11, die bis zur 1. Änderung (Rechtskraft am 16.05.2000) als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt war. Im Zuge der ersten Änderung wurden die Fl. Nrn. 425/2 und 425/7 (Dies entspricht den aktuellen Fl. Nrn. 425/2, 425/7, 425/57 und 425/61) aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

In den Bebauungsplan sind randlich Verkehrsflächen der Raiffeisenstraße und des Stockackerweges (bzw. des dortigen Fußweges) aufgenommen. Hier wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1b überplant.

Das Vorhaben wäre nicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig, da das Einfügegebot hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht für das ganze Plangebiet erfüllt wäre, da im Südosten ein eingeschränktes Gewerbegebiet angrenzt.

### **5. Immissionssituation**

Für das Plangebiet wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach a. d. Pegnitz, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Bericht Nr. 2321A in der Fassung vom 10.08.2018). Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass am nordöstlichsten Gebäude an der, der Kreisstraße zugewandten Fassade, tagsüber Pegel von bis zu 58 dB(A) und nachts bis zu 47 dB(A), verursacht durch Verkehr, erreicht werden. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um 3 dB(A) tagsüber und um 2 dB(A) nachts überschritten. Die Grenzwerte der 18. BImSchV werden dagegen sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten.

Der Lärmeintrag durch das südlich gelegene Gewerbegebiet unterschreitet die einzuhaltenden Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der TA Lärm um 6 dB(A). Ein Nachtbetrieb ist nicht vorgesehen.

### **6. Altlasten**

Im Altlastenkataster ist keine Altlastenverdachtsfläche im Bereich des Plangebiets eingetragen. Aufgrund der ehemaligen industriellen Nutzung als Betonwerk konnten erhebliche Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Bereits im Zuge der Errichtung der



Georg-Hemmerlein-Straße, die durch das Plangebiet führt, wurden im Jahr 1998 Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt. In einer weiteren Untersuchung im Jahr 2012 wurden auf dem Flurstück Nr. 425/7 ebenfalls Verunreinigungen festgestellt. (Auskunft des Landratsamts Forchheim, Abteilung Umweltschutz, Abfall- Wasserrecht vom 19.06.2017).

Es erfolgte daher eine Orientierende Untersuchung (OU). Die CDM Smith Consult GmbH, Nürnberg hat bei dieser geo- und umwelttechnischen Untersuchung des Plangebiets auf Altlasten (Bericht Nr. 01 vom 26.09.2017) einen bereits bekannten Ölschaden bestätigt. Ein Altlastenverdacht konnte somit ausgeräumt werden und es besteht somit kein Kennzeichnungserfordernis nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan.

Für die festgestellte Bodenverunreinigung sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht aber weitere Maßnahmen erforderlich. Es wird empfohlen nach Entsiegelung des Gebiets die genaue Ausdehnung zu erkunden. Eine Dekontamination ist gutachterlich zu untersuchen, zu begleiten und zu dokumentieren. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

Laut Gutachten wurden für die weiteren, zunächst beprobungslos ausgewiesenen Kontaminationsverdachtsflächen, z.B. Heizöltank im Werkstattgebäude und verfüllte, nicht zugängliche Arbeitsgruben, keine Hinweise auf signifikante, gefahrenrelevante Bodenbelastungen gewonnen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass u.a. aufgrund der schwierigen Zugänglichkeit weitere Bodenbelastungen nicht kategorisch ausgeschlossen werden können.

## **7. Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale, des Weiteren sind keine Bodendenkmale oder archäologischen Funde bekannt. (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas, Abfrage: 15.08.2018).

Bei Erdbauarbeiten können grundsätzlich aber jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach Art. 8 DSchG umgehend dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim, Am Streckerplatz 3, 91301 Forchheim zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

## **8. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und auch außerhalb überschwemmungsgefährdeter Bereiche. Weder für den näher gelegenen Brann-, noch den Brandbach sind Überschwemmungsgebiete festgesetzt.

Durch CDM Smith Consult GmbH, Nürnberg wurde eine geo- und umwelttechnische Untersuchung des Plangebiets durchgeführt (Bericht Nr. 01 vom 26.09.2017). Im Ergebnis liegen zur Versickerung geeignete Böden nur in sehr geringer Mächtigkeit vor. Des Weiteren ist eine Versickerung nur bei nachgewiesener Schadstofffreiheit (orientierte Prüfung mit zusätzlichen Erkundungsmaßnahmen) im Bereich der jeweiligen Anlagen möglich. Aus diesen Gründen empfiehlt die CDM Smith Consult GmbH, Nürnberg eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich nicht. Da das Plangebiet jetzt an das Kanalnetz angeschlossen ist und da die geplante Versiegelung deutlich geringer ausfallen wird als im

Bestand, wird angestrebt das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser in die Kanalisation abzuleiten.

## 9. Biotopschutz / Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konnten keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG festgestellt werden.

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Verbote treten zwar erst direkt mit Realisierung eines Vorhabens ein, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung eines Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren ist nicht möglich.

Eine im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erbrachte, dass aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes eine potenzielle Betroffenheit von gebäudebrütenden Vogelarten und von Fledermäusen gegeben sein könnte. Es erfolgten dazu hier Begehungen zur weiteren Abprüfung, die in ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) einfließen werden. Dieses Gutachten wird derzeit noch erstellt.

Vorab haben sich aber folgende Erkenntnisse ergeben: Bei einer intensiven Kontrolle der Gebäude im Geltungsbereich am 17.05.2018 auf mögliche Fledermausquartiere (z.B. in Hohlblocksteinen der Hallen, hinter Verkleidungen, in Dehnungsfugen etc.) konnten keine Fledermäuse oder Spuren, die auf Fledermausquartiere hindeuten (wie z.B. Kotspuren an oder unter den Fassaden, Abriebspuren), festgestellt werden. Die offenen Konstruktionen bieten Fledermäusen keine adäquaten Quartierfunktionen.

Bei den Gebäudebrütern konnten zwei alte Nester des Hausrotschwanzes an den teils offenen Hallen festgestellt werden, die 2018 nicht besetzt waren. An tatsächlich besetzten Nestern konnten 2018 eine Brut des Stares (*Sturnus vulgaris*) in der Fassade des Bürogebäudes Raiffeisenstraße 14, eine Brut der Blaumeise (*Parus caeruleus*) in einer Werkshalle im Zentrum und eine Brut des Turmfalken (*Falco tinnunculus*) auf einem Betonträger in der südöstlichsten Halle ermittelt werden. Der Falke brütete vermutlich auch 2017 erfolgreich, da bei einer Begehung am 21.06.2017 vier Jungvögel in bzw. an dieser Halle gesehen wurden.

Artenschutzrechtlich relevant ist insbesondere die Brut des Turmfalken, da dieser nicht ohne weiteres geeignete Brutplätze auffindet. Bei den anderen Arten ist dies eher gegeben, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben wird. Weiteres ist im Gutachten zur saP auszuarbeiten. Für den Turmfalken wird eine vorlaufende Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich, die im an anderer Stelle in der Umgebung einen Ersatz-Nistplatz bietet (z.B. Aufhängung eines speziellen Turmfalken-Kastens).

Grundsätzlich muss beim Gebäuderückbau auch der Brutzeitraum der Gebäudebrüter berücksichtigt werden, um das Tötungs- und Verletzungsverbot einzuhalten. Gebäudeabrisse sind daher nur in der Zeit von Oktober bis einschließlich Februar durchzuführen. Alternativ sind im Winterhalbjahr bis spätestens Ende Februar potenzielle Brutstätten zu entfernen oder unbrauchbar zu machen.

Weitere planungsrelevante Artengruppen (z.B. Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge) sind auf dem größtenteils versiegelten Gelände nicht betroffen. Gehölzbrütende Vogelarten finden auf dem Gelände kaum Brutmöglichkeiten. Wenn Gehölzsukzession im Rahmen der Rückbaumaßnahmen ebenfalls nur im Zeitraum von Oktober bis Februar entfernt wird, wird auch hier das Tötungs- und Verletzungsverbot nicht einschlägig.

## 10. Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 „Betonwerk Hemmerlein“ sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen, bekannt. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Aufgrund der Lage innerhalb des besiedelten Bereiches, fehlender funktionaler Beziehungen zu den Erhaltungszielen des Gebietes und der Entfernung von gut 2 km nach Süden sind keine Auswirkungen auf das außerhalb liegende Europäische Vogelschutzgebiet 6533-471 „Nürnbergischer Reichswald“ zu erwarten.

Auch das nächstgelegene FFH-Gebiet 6333-371 „Streuobst, Kopfeichen und Quellen am Hetzleser Berg“ östlich und nordöstlich von Neunkirchen a. Brand ist ausreichend entfernt und hat keine funktionalen Beziehungen zum Geltungsbereich, so dass auch hier negative Beeinträchtigungen nicht zu besorgen sind.

Somit können Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung gänzlich ausgeschlossen werden.

## D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### 1. Plankonzept

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan von der Marktgemeinde aufgestellt. Das Plankonzept wird von einem Investor erstellt und umgesetzt. Der Investor plant die Bebauung der Grundstücke mit Wohnbebauung. Die Bestandsgebäude sollen abgebrochen werden. Im Plangebiet sind sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser geplant. Die Mehrfamilienhäuser sind im Nord- und Südosten vorgesehen. Im Südwesten sind freistehende Einfamilienhäuser im zentralen Bereich Doppel- und Reihenhäuser geplant.

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird entsprechend der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig, da diese dem geplanten Gebietscharakter nicht entsprechen und unerwünschte Emissionsquellen darstellen würden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Außerdem wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese variiert je nach vorgesehener Haustypologie. Für die Baufläche im Nordosten sind drei bis vier Vollgeschosse zulässig, da hier Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen. Auf der Baufläche im Südosten, auch hier sollen Mehrfamilienhäuser entstehen, sind zwei bis drei Vollgeschossen festgesetzt. Es sind jeweils die Mindest- und Höchstmaße angegeben, um eine ausreichend hohe Dichte zu erreichen aber gleichzeitig die Gebäudehöhe auf ein für die Umgebung verträgliches Maß zu begrenzen. Im zentralen Bereich und im Westen sind in Anlehnung an die Umgebungs-

bebauung maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Um die Errichtung von Gebäuden mit Staffelgeschossen zu ermöglichen wird in drei Baufenstern im Nordwesten eine Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen vorgenommen.

Bezüglich der Nutzungskennziffern ist auch immer die Geschossflächenzahl (GFZ) zu betrachten, auch wenn diese, wie im vorliegenden Fall, nicht festgesetzt wird. Die Obergrenze der GFZ für allgemeine Wohngebiete liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei 1,2. Dies wird durch die Festsetzung der Vollgeschosse auf allen Bauflächen, außer der nordöstlichen, eingehalten bzw. unterschritten. Auf der Baufläche im Nordosten liegt die GFZ, aufgrund der maximalen Anzahl der Vollgeschosse von 4 bei 1,6. Damit wird die Obergrenze der Nutzungskennziffer überschritten. Dies ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO möglich, wenn sichergestellt wird, dass die Überschreitung ausgeglichen wird und sichergestellt ist, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird. Im vorliegenden Fall wird die Überschreitung der Obergrenze der GFZ in einem allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan selbst durch die Unterschreitung der GFZ in anderen Teilbereichen ausgeglichen. Auf alle Bauflächen bezogen liegt die GFZ bei 1,0 und hält damit die Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des §17 BauNVO ein.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baufenster verlaufen in der Regel parallel zur Georg-Hemmerlein-Straße bzw. dem Stockäckerweg. Die Ausweisung langgezogener Baufenster ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude. Die Abstände der Gebäude untereinander wird durch die Anordnung der Abstandsflächen gem. BayBO geregelt (vgl. folgender Abschnitt).

### Abstandsflächen

Für die Errichtung von Gebäuden wird, ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen, bezüglich der einzuhaltenden Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet. Danach beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 1 H, mindestens 3 m.

### Größe der Baugrundstücke

Für das Baufenster im äußersten Nordwesten des Plangebiets wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt um die bauliche Struktur des Stockäckerwegs mit einzelnstehenden Häusern auf relativ großen Grundstücken aufzunehmen.

### Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Carports, Garagen, sowie deren Zufahrten sind in den überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete und in den eigens dafür festgesetzten Flächen allgemein zulässig.

Da neben dem Bebauungsplan auch die Stellplatzsatzung des Marktes Neunkirchen in ihrer jeweiligen Fassung zu betrachten ist, die u.a. ein Vorfeld vor den Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche vorschreibt, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für die Garagenfläche Ga1 kein Stauraum nachzuweisen ist, sondern dass hier die Garagen direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen dürfen. Dies ist im vorliegenden Fall möglich, da es sich bei der angrenzenden Verkehrsfläche um eine Sackgasse für die Pkw handelt und somit eine Behinderung des öffentlichen Verkehrs durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge ausgeschlossen werden kann.

Nebenanlagen sind in den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Hinsichtlich der baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ist § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Art. 6 Abs. 9 BayBO einschlägig.

### Zahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan wird die Zahl der Wohneinheiten begrenzt. Damit soll die Nutzung im Plangebiet, insbesondere auch hinsichtlich des durch die Nutzung hervorgerufenen ruhenden Verkehrs reguliert, aber auch die Verträglichkeit mit den angrenzenden Baugebieten sicher gestellt werden.

In den Teilen des Plangebiets, wo Festsetzungen hinsichtlich der Hausformen getroffen wurden (Einzel- bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen), wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine Wohnung je Wohngebäude beschränkt. Ausnahmsweise dürfen auch 2 Wohneinheiten errichtet werden. Dies soll den Umstand berücksichtigen, wenn in einem Haus z.B. eine Einliegerwohnung für die z.B. pflegebedürftigen Eltern errichtet werden soll und ist somit ein Ausdruck nachhaltiger Planung, wenn diese Bedürfnisse berücksichtigt werden.

Für die anderen Bereiche des Plangebiets wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf die Grundstücksfläche bezogen, danach darf je 115 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit errichtet werden.

### Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur inneren Erschließung des Plangebiets werden öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche der Georg-Hemmerlein-Straße bildet eine Verbindung des Gebiets von der Raiffeisenstraße zu der Gräfenberger Straße mit Anschluss zum Stockackerweg. Zur weiteren Durchwegung sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Bereiche oder Fußwege festgesetzt.

### Versorgungsflächen

Zur Versorgung des Gebiets ist im Süden des Geltungsbereichs eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk festgesetzt.

### Wasserabfluss, Versickerung

Um den Eingriff in den Wasserkreislauf möglichst gering zu halten, soll das Niederschlagswasser gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß dem geo- und umwelttechnischen Bericht ist eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nur mit vorheriger Prüfung der Bodenverhältnisse und der Bodenbelastungen möglich. Daher wird eine Ableitung in die vorhandenen Kanäle angestrebt. Vermindernd ist zu berücksichtigen, dass bei den Flachdächern eine Dachbegrünung zur Regenrückhaltung festgesetzt wird.

### Private Grünflächen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist für die Errichtung des nach Art. 7 Abs. 2 BayBO geforderten Kinderspielplatzes für die Mehrfamilienhäuser im Plangebiet vorgesehen.

### Grünordnerische Festsetzungen

Nicht befestigte Freiflächen sind zur Schaffung eines durchgrünten Quartiers als Rasen-, oder Wiesenfläche anzulegen oder gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Weiter wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 4-5mal verpflanzt, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden, befinden sich derzeit aber nicht im Geltungsbereich.

Um eine Auflockerung der Stellplatz-, Carport- und Garagenflächen zu erhalten, wird festgesetzt, dass diese mit geeigneter Begrünung zu umpflanzen sind. Dabei ist für je fünf Stellplätze, Carports oder Garagen mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit mindestens 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 4-5mal verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.

Hinsichtlich der ebenerdigen privaten Stellplätze wird bestimmt, dass diese mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen sind. Das Niederschlagswasser ist seitlich zur Versickerung zu bringen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Damit soll auch hier der Eingriff in den Wasserkreislauf minimiert werden.

Garagendächer sind zur Rückhaltung von Regenwasser zu begrünen.

### Örtliche Bauvorschriften

An der Grenze der Flurstücke Nrn. 371/20 und 425/1 wird die Errichtung eine Mauer als Einfriedung mit einer Höhe bis zu 2,5 m zugelassen. Damit soll die bestehende Abgrenzung zum Plangebiet erhalten werden. Es ist vorgesehen die bestehende Wand des Gebäudes zu nutzen und auf die entsprechende Höhe zu kürzen. Für diese Mauer wird bestimmt, dass sie keine Abstandsflächen auslöst. Dies ist notwendig, gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO nur Mauern bis 2 m Höhe abstandsflächenfrei sind.

### Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Lärm werden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. In der Entwurfsplanung sind die schutzbedürftigen Räume (Schlafräume, Wohnräume, auch Wohnküchen, Arbeitszimmer/Büros) z.B. auf der lärmabgewandten Seite zu errichten (Lärmschutzgrundrisse). Schutzbedürftige Räume können zur Lärmseite ausgerichtet sein, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. mechanische Lüfter in Kombination mit Schallschutzfenstern, hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen im Innenraum ein äquivalenter Dauerschallpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nach der DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ zu ermitteln. In Abs. 7.1 werden hier Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen gestellt. Die Berechnung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfolgt nach DIN 4109-2: 2018-01 Abs. 4.4. Nach Abs. 4.4.5 wird der für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel am Tag oder in der Nacht (zzgl. Zuschlag von +10 dB(A)) und unter Berücksichtigung der Freifeldkorrektur von 3 dB(A) errechnet.

Anhand des zu erwartenden Außenlärmpegels kann im Rahmen einer ersten Abschätzung für die betroffenen Gebäudefassaden von einem erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-

Maß  $R'_{w,ges}$  von maximal 35 dB ausgegangen werden. Für die Fenster kann hieraus die notwendige Ausführung der Schallschutzklasse 3 abgeleitet werden.

Der erforderliche schalltechnische Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder auch bei der Genehmigungsfreistellung zu erbringen und zusammen mit dem Bauantrag bei der zuständigen Genehmigungsbehörde vorzulegen.

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Frühere Regelungen, die dem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, treten damit außer Kraft.

## **E VERMINDERUNGS- UND VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Damit entfällt die Pflicht, einen Ausgleich der Eingriffe vorzunehmen, vgl. § 13a Abs. 2 S.1 Nr. 4 BauGB. Weiterhin besteht aber das Erfordernis, Beeinträchtigungen nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. zu minimieren, vgl. § 1a Abs. 2 BauGB.

Ganz grundsätzlich ist anzuführen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Mit der Überplanung des Gebietes wird dieses reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt. Dazu wird das derzeit nahezu komplett versiegelte Plangebiet in den Bauflächen entsiegelt, die alten Gebäude werden abgebrochen und es wird eine Bebauung mit Wohngebäuden und zugeordneten Freiflächen entstehen.

Da der grundsätzliche Eingriff aus Gründen der Innenentwicklung und somit der städtebaulichen Nachhaltigkeit nicht zu vermeiden ist, werden folgende Verminderungsmaßnahmen getroffen:

- Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern
- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen
- Eingrünung von Stellplätzen, Carports und Garagen
- Festsetzung zur Begrünung von nicht befestigten Freiflächen
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Errichtung von Stellplätzen

## **F AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Betonwerk Hemmerlein“ wird die Reaktivierung eines brachliegenden Geländes im Innenbereich ermöglicht. Durch die Umwandlung des ehemals gewerblich genutzten und stark versiegelten Areals in ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 wird ein großer Teil der Flächen entsiegelt.

Auf die schwierige immissionsschutzrechtliche Situation des Grundstücks wird mit geeigneten Festsetzungen zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse reagiert.

## G BODENORDNUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

## H PFLANZEMPFEHLUNG

### Klein- und mittelkronige Laubbäume

Juglans regia	Walnuss
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadt-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn

### Obstbäume

Malus domestica	Apfel
z.B. 'Brettacher'	
'Jakob Fischer'	
'Goldparmäne'	
'Wöbers Rambour'	
Pyrus communis	Birne
z.B. 'Gute Graue'	
'Highland'	
'Pastorenbirne'	
Prunus domestica	Hauszwetschge
z.B. 'Bühler Frühzwetsche'	
'Große Grüne Reneklode'	
'Hauszwetschge' in Typen	

### Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen

#### Mindestgrößen und Qualitäten

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

#### Sträucher

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt,  
1 Stück pro 1,5 m<sup>2</sup>