



Markt Neunkirchen a. Brand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 31

„Östlich der Forchheimer Straße“

in Neunkirchen a. Brand

Planbegründung

Satzung vom 21.02.2024

Bearbeitung:

Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	1
2.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	1
3.	VERFAHREN	3
3.1	Verfahrensart	3
3.2	Behörden- und Trägerbeteiligung	4
3.3	Verfahrensverlauf	5
3.4	Verfahrensdurchführung	6
4.	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	6
4.1	Lage des Plangebietes	6
4.2	Abgrenzung des Plangebietes	7
5.	PLANGRUNDLAGEN	8
5.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 01/2021)	8
5.2	Bestandsvermessung (Stand: 05/2022)	8
5.3	Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 04 - 06/2021)	8
5.4	Planunterlagen	8
6.	PLANUNGSVORGABEN	9
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)	9
6.1.1	Ziele (Z) der Raumordnung	9
6.1.2	Grundsätze (G) der Raumordnung	11
6.2	Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 06/2023; Fortschreibung Ziel B VI „Siedlungswesen“)	18
6.3	Überörtliche Planungen	23
6.4	Interkommunales Abstimmungsgebot	23
6.5	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand: 05/2020)	24
6.6	Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne	25
7.	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	26
7.1	Bestandsbeschreibung	26

7.2	Schutzgebiete	28
7.3	Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler	29
7.4	Geologie/Baugrund	30
7.5	Altlasten	31
7.6	Geothermie	31
7.7	Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser	32
7.7.1	Allgemeine Informationen	32
7.7.2	Grundwasser/Schichtenwasser	32
7.7.3	Oberflächenwasser/Oberflächengewässer	33
7.8	Sonstige Schutzgüter und Belange	33
7.8.1	Gestaltung des Ortsbildes	33
7.8.2	Gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse	34
7.8.3	Staatsstraße St 2242 („Forchheimer Straße“)	37
7.8.4	Belange der Landwirtschaft	37
7.8.5	Belange privater Dritter	38
8.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	41
8.1	Art der baulichen Nutzung	41
8.2	Maß der baulichen Nutzung	42
8.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	45
8.4	Verkehrsflächen	47
8.5	Flächen für Versorgungsanlagen	49
8.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	50
8.6.1	Allgemeine Hinweise	50
8.6.2	Schmutzwasserbeseitigung	52
8.6.3	Niederschlagswasserbeseitigung	52
8.6.4	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung	54
8.6.5	Müllbeseitigung	54
8.7	Grünflächen	55
8.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	55
8.8.1	Allgemeine Hinweise	55
8.8.2	Vorgaben für die Baugrundstücke	56
8.9	Sonstige Planzeichen und Festsetzungen	57
9.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	58
9.1	Abstandsflächen	58
9.2	Dachgestaltung	58

9.3	Fassadengestaltung	60
9.4	Einfriedungen	60
9.5	Stellplätze, Garagen, Carports	62
9.6	Untergeordnete Nebenanlagen	62
9.7	Nicht überbaute Flächen	63
9.8	Beleuchtung	63
9.9	Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen	64
10.	IMMISSIONSSCHUTZ	64
10.1	Haustechnische Anlagen	64
10.2	Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm	66
10.3	Verkehrslärm	67
10.4	Gewerbelärm	68
10.5	Sport-/Freizeitlärm	68
10.6	Festsetzungen	69
11.	UMWELTBEZOGENE BELANGE	69
11.1	Boden und Wasser	69
11.2	Klima	71
11.3	Luft	73
11.4	Energiekonzept	73
12.	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	76
12.1	Allgemeine Hinweise	76
12.2	Bestand und Betroffenheiten der Arten	78
12.2.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH - RL (Gefäßpflanzen)	78
12.2.2	Tierarten des Anhang IV a FFH - RL	79
12.2.2.1	Biber, Wildkatze, Haselmaus	79
12.2.2.2	Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten	79
12.2.2.3	Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Wald bzw. Wald-/Gewässer, Gehölze)	81
12.2.2.4	Reptilien	81
12.2.2.5	Amphibien	82
12.2.2.6	Libellen	84
12.2.2.7	Käfer	84
12.2.2.8	Schmetterlinge	85
12.2.2.9	Weichtiere	86
12.2.3	Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie	86
12.2.3.1	Bodenbrüter	86



12.2.3.2	Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten	87
12.2.3.3	Gehölzbrüter (Hecken-, Baum-, Freibrüter)	88
12.2.3.4	Gehölzbrüter (Höhlenbrüter)	89
12.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	89
12.4	Gutachterliches Fazit	90
13.	ALTERNATIVENPRÜFUNG	92
14.	FLÄCHENBILANZ	95
15.	GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN	95
	ANLAGEN	95



1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2024 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13 a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beabsichtigt der Markt Neunkirchen a. Brand im Zentrum des Hauptortes die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes („WA“) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO zur Schaffung neuer, zentrumsnah gelegener Wohnflächen.

Dem Markt Neunkirchen a. Brand wird bei der Beurteilung der städtebaulichen Erforderlichkeit seiner Bauleitplanung ein weiter Einschätzungs- und Gestaltungsspielraum eingeräumt. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach seiner jeweiligen planerischen Konzeption. Mit der Aufstellung des BBP/GOP verfolgt der Markt Neunkirchen a. Brand im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele:

- Nutzung des Nachverdichtungspotenziales von im Ortszentrum gelegenen Grundstücken im Sinne der Innenentwicklung
- Gestalterische Aufwertung des Stadtbildes
- Belebung des Zentrums
- Beseitigung einer innerörtlichen Baulücke/Restfläche
- Gewährleistung und Sicherstellung eines sozial- und stadtbildverträglichen Neben-/Miteinanders zwischen den im direkten Umfeld außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden und den innerhalb des Geltungsbereiches künftig geplanten Nutzung
- Sicherstellung einer Planung nach den städtebaulichen Zielvorstellung des Marktes Neunkirchen a. Brand als Träger der kommunalen Pla-

nungshoheit, mit dem Ziel der Förderung zentrumsnaher Wohnnutzung; gleichzeitig Vermeidung eines zu hohen Verdichtungsgrades im Plangebiet; im Fokus steht eine an den konkreten Standort angepasste, städtebaulich verträgliche Bauweise und Baugestaltung

- Gewährleistung einer Planung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die alle relevanten, örtlichen Rahmenbedingungen (u. a. Lage im Umfeld überörtlicher Hauptverkehrsstraßen, „Forchheimer Straße“/ Staatsstraße St 2243) berücksichtigt
- Mit dem BBP/GOP verfolgt der Markt Neunkirchen a. Brand das Ziel der Nachverdichtung und der Innentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) und trägt dem Sparsamkeitsgebot nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung.

Der Markt Neunkirchen a. Brand verfolgt den Weg der Innenentwicklung, d. h. der Konversion, der Nach-, Um- und Neunutzung bzw. der Nachverdichtung innerörtlicher Gewerbe- und Industriebrachen, Baulücken, Grün- und sonstiger Brachflächen. Sein städtebauliches Handeln entspricht den Vorgaben des Bundesgesetzgebers sowie der Landes- und der Regionalplanung (siehe (s.) Ausführungen in Kapitel (Kap.) 6.1 „Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01/2020)“ und in Kap. 6.2 Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 06/2023; Fortschreibung Ziel B VI „Siedlungswesen“), wonach dem Schutz der Ressource „Boden/Fläche“ besonderes Augenmerk zu widmen und mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dabei sind zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Siedlungsflächen nach Innen insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und durch andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Die vom Markt Neunkirchen a. Brand mit dem BBP/GOP praktizierte Innenentwicklung entspricht dem europäischen Stadtverständnis. Sie beugt dem Wachstum des Siedlungskörpers in die Fläche vor, vermeidet eine Zersiedelung der Landschaft, die Gefahr disperser Siedlungsstrukturen und periphere, die gewachsenen urbanen Zentren gefährdende Handelszentren, die auf die „Grüne Wiese“ außerhalb der Siedlungsflächen reichen.

Der Markt Neunkirchen a. Brand hat als Wohn-, Lebens- und Arbeitsstandort hohe Qualität. Die Entwicklung brachliegender Flächen zu diesen Zwecken ist eine seiner vordringlichsten Maßnahmen und Aufgaben. Es ist die Verantwortung der politischen Entscheidungsgremien alles zu unternehmen, um alle zum Markt Neunkirchen a. Brand gehörenden Siedlungsflächen unter diesen Aspekten weiterzuentwickeln. Der BBP/GOP ist ein Baustein auf diesem Weg. Mit dem BBP/GOP berücksichtigt der Markt Neunkirchen a. Brand die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und damit die Bevölkerungsentwicklung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die im Zentrum geplante Entwicklung zielt auch darauf ab, langfristig für eine ausreichenden Auslastung und den wirtschaftlichen Betrieb der vorhandenen und vorzuhaltenden Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge (z. B. gastronomische, kulturelle Einrichtungen, Versorgungs- und Entsorgungssysteme) zu sorgen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern. Insofern verfolgt der Markt Neunkirchen a. Brand gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB das städtebauliche Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen (z. B. Einrichtungen der Daseinsvor-/



-fürsorge) zu sorgen. Mit dem BBP/GOP fördert der Markt Neunkirchen a. Brand die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Stadt- und Siedlungsflächenteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Im Vordergrund steht das gemeindliche Anliegen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Im Hinblick auf die weitere positive Entwicklung der Innenstadt des Hauptortes und als Beitrag zur Aktivierung vorhandener Flächenreserven entspricht der BBP/GOP den Zielen und Vorgaben, die sich der Markt Neunkirchen a. Brand gesetzt hat.

Um eine geordnete städtebauliche (Weiter-) Entwicklung sicherzustellen und die vorgenannten Planungsziele zu erfüllen, ist es erforderlich, den BBP/GOP aufzustellen. Durch die Entscheidung, für das Planungsvorhaben ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, stellt der Markt Neunkirchen a. Brand mittels der damit verbundenen Beteiligungsverfahren sicher, dass alle relevanten privaten und öffentlichen Belange bzw. Interessen erkannt, aufgezeigt und gerecht mit- und gegeneinander abgewogen werden können und insbesondere die Öffentlichkeit von der ihr hieraus erwachsenden Mitwirkungsmöglichkeit Gebrauch machen kann.

Das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben und begründet. Vor diesem Hintergrund fasste der Marktgemeinderat des Marktes Neunkirchen a. Brand in seiner Sitzung am 15.07.2020 den Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens.

3. VERFAHREN

3.1 Verfahrensart

Es handelt sich um einen BBP/GOP der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, der eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches liegender Flächen vorsieht und ihre Umnutzung vorbereitet. Die Anwendung dieser Verfahrensart ist gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässig, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang befindet sich kein weiterer BBP/GOP in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Aufgrund der Geltungsbereichsgröße (nicht identisch mit der naturgemäß immer deutlich geringeren, überbaubaren Grundstücksfläche) von ca. 0,53 ha (5.300 m²) wird ersichtlich, dass die vorgenannte Obergrenze nicht erreicht wird. Die Vorgabe gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist eingehalten. Die Ausschlussgründe zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB sind nicht einschlägig. Auf Grundlage des BBP/GOP wird kein in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführtes Vorhaben, das der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegt, vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und



3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden kann und vorliegend abgesehen wurde. Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 4 Abs. 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dieser Hinweispflicht wurde im Rahmen der Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nachgekommen. Den nachfolgenden Ausführungen ist zu entnehmen, dass die Planbegründung Angaben zu den üblicherweise bei der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgütern (Mensch, Flora/ Fauna, Boden, Wasser, Luft, Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung, Kultur-/Sachgüter) enthält. Dies gewährleistet Dritten die Vermittlung eines umfassenden Gesamtbildes. Der Markt Neunkirchen a. Brand kommt damit seiner gesetzlichen Verpflichtung zur Abwägung der Belange von Natur und Landschaft gegenüber den Belangen des Planvorhabens nach.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des BBP/GOP zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleich wird/wurde daher im vorliegenden Fall nicht notwendig. Die naturschutzbezogene Eingriffsregelung, die im Bebauungsplanverfahren nach den speziellen Regelungen des § 1 a Abs. 3 BauGB abzuarbeiten ist, befasst sich jedoch nicht nur mit der Ausgleichspflicht, sondern auch mit dem dieser Ausgleichspflicht vorgeschalteten Vermeidungsgebot, dessen Anforderungen bei der Aufstellung des BBP/GOP nicht unberücksichtigt bleiben können. Hinsichtlich der auf dem Vermeidungsgebot beruhenden Maßnahmen wird auf die diesbezüglich relevanten, nachfolgenden Ausführungen sowie auf die diesbezüglich wirksam werdenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften verwiesen.

3.2 Behörden- und Trägerbeteiligung

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Bauleitplanes möglich wird:

1. Landratsamt (LRA) Forchheim, Forchheim/Ebermannstadt
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Forchheim
4. Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach
5. Abwasserzweckverband Schwabachtal, Uttenreuth

6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Abteilung B - Koordination Bauleitplanung, München
7. Regionaler Planungsverband Region Oberfranken - West, Bamberg
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Bamberg, Bereich Landwirtschaft, Bamberg
9. AELF Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz
10. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Forchheim
11. Staatliches Bauamt Bamberg, Bamberg
12. Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Oberfranken, Bamberg
13. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
14. TenneT TSO GmbH, Bayreuth
15. PLEdoc GmbH, Essen
16. Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
17. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
18. Landesbund für Vogelschutz e. V. (LBV), Kreisgruppe Forchheim
19. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Forchheim
20. Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e. V., Erbindorf
21. Kreisbrandrat Oliver Flake, Kersbach
22. Kreisheimatpfleger, Herr Lutz Wagner, Forchheim
23. Polizeiinspektion Forchheim, Forchheim
24. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim, Bamberg

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, weil ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt waren/sind.

3.3 **Verfahrensverlauf**

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss:	15.07.2020
Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss	25.05.2022
Auslegungsbeschluss:	25.05.2022
Bekanntmachung Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss:	15.06.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	23.06.2022 - 29.07.2022
Frühzeitige Träger-/Behördenbeteiligung	23.06.2022 - 29.07.2022
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	15.03.2023

Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	01.04.2023
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	13.04.2023 - 19.05.2023
Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	13.04.2023 - 19.05.2023
Satzungsbeschluss:	21.02.2024
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	15.03.2024

3.4 Verfahrensdurchführung

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch den Markt Neunkirchen a. Brand unter Inanspruchnahme der Zuarbeit (gemäß § 4 b BauGB) der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner (H & P, 96047 Bamberg).

4. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

4.1 Lage des Plangebietes

Der Markt Neunkirchen a. Brand mit dem Hauptort Neunkirchen gehört zum oberfränkischen Landkreis Forchheim und liegt östlich der Stadt Erlangen (Entfernung ca. 12 km Luftlinie). Verkehrsmäßig ist der Markt Neunkirchen a. Brand über die Staatsstraße St 2240 (Erlangen - Gräfenberg), über die St 2243 (Forchheim - Forth) sowie über mehrere Kreis- und Gemeindestraßen an das öffentliche Straßennetz angebunden (s. Abbildung (Abb.) 1).



Abb. 1: Lage des Hauptortes Neunkirchen (rot gestrichelt, schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Hauptortes Neunkirchen a. Brand, direkt östlich an der „Forchheimer Straße“ (St 2243), südlich und westlich der „Viktor - von - Scheffel - Straße“ und nördlich der „Hetzleser Straße“ (s. Abb. 2).



Abb. 2: Lage des Plangebietes im Hauptort Neunkirchen (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

4.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,53 ha. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung (Gmkg.) Neunkirchen a. Brand, wird

- im Norden durch das Grundstück mit der Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 174/1 („Viktor - von Scheffel - Straße“),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 177/2 („Forchheimer Straße“), 161 (privater Vorgartenbereich Gartengrundstück, unbebaut), 160 („Hirtengraben“), 177/7 (Privatgrundstück, mit Wohngebäude, Nebenanlagen, Gartenflächen), 164 (Privatgrundstück mit Wohngebäude, Nebenanlagen, Gartenflächen), 177/3 und 164/1 (beides „Hetzleser Straße“) und 174/9 („Viktor - von - Scheffel - Straße“),
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 598/3 und 598/21 (beide „Forchheimer Straße“) sowie
- im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 173, 173/1 - 173/4, 173/6 und 173/16 (alles Privatgrundstücke mit Wohngebäude, Nebenanlagen, Gartenflächen), 174/9 („Viktor - von - Scheffel -

Straße“), 176/10 und 176 (beides Privatgrundstücke mit Wohngebäude, Nebenanlagen, Gartenflächen) sowie 177/3 („Hetzleser Straße“)

begrenzt und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Neunkirchen a. Brand voll- oder teilflächig (TF):

Fl.-Nr. 160 (TF), 164 (TF), 168 - 171, 174/9 (TF), 177/3 (TF), 177/7 (TF), 177/8, 598/5 - 598/12, 598/21 (TF)

Die verbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des BBP/GOP ersichtlich.

5. PLANGRUNDLAGEN

5.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 01/2021)

Dem BBP/GOP liegt eine DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Forchheim (zur Verfügung gestellt durch den Markt Neunkirchen a. Brand, Stand: 01/2021) zugrunde. Die DFK ist in der Planzeichnung in schwarzer Farbe dargestellt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlicht eine entsprechende Signatur die grafische Darstellung der DFK.

5.2 Bestandsvermessung (Stand: 05/2022)

Dem BBP/GOP liegt eine terrestrische, digitale Bestandsvermessung (Stand: 05/2022, H & P, 96047 Bamberg) zugrunde. Der Markt Neunkirchen a. Brand hat im Rahmen der terrestrischen Bestandsvermessung auch die First- und Traufhöhen hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung maßgebender, an das Plangebiet angrenzender Bestandsgebäude erfasst. Die Bestandsvermessung ist in der Planzeichnung in einem blassgrauen Farbton dargestellt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlicht eine entsprechende Signatur die grafische Darstellung der Ureländevermessung.

5.3 Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 04 - 06/2021)

In der Zeit zwischen April 2021 und Juni 2021 (01.04.2021, 19.05.2021, 17.06.2021) erfolgten durch H & P drei Bestandsbegehungen zur Erfassung der örtlichen Verhältnisse und zur Relevanzabschätzung artenschutzrechtlicher Belange (s. Kapitel (Kap.) 12 „Artenschutzrechtliche Belange“ sowie Anlage 1 zur Planbegründung).

5.4 Planunterlagen

Bestandteile des BBP/GOP sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, Satzung (Stand: 21.02.2024), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung zur Satzung (Stand: 21.02.2024), inkl. Anlage 1 (Dokumentation artenschutzrechtlicher Bestandsbegehungen), Anlage 2 (5. Änderung/Berichtigung Flächennutzungs- und Landschaftsplan), H & P, 96047 Bamberg

Folgende Unterlagen wurden erstellt und werden verwendet, die nicht Bestandteil des BBP/GOP sind, die jedoch für dessen Bearbeitung und Erstellung notwendig waren/sind:

- Schalltechnische Untersuchung (Stand: 26.10.2022), H & P, 96047 Bamberg
- Verkehrsuntersuchung Markt Neunkirchen a. Brand St 2243, Abschlussbericht (211-273-A/Har, Stand: 20.02.23), PB Consult GmbH, 90443 Nürnberg

6. PLANUNGSVORGABEN

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)

6.1.1 Ziele (Z) der Raumordnung

Die Markt Neunkirchen a. Brand liegt laut der Strukturkarte (Anlage 2 zum LEP) im Verdichtungsraum des Oberzentrums Forchheim (hellrosa Fläche, s. Abb. 3) und in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf (hellblaue Senkrechtparallelschraffur, s. Abb. 3).

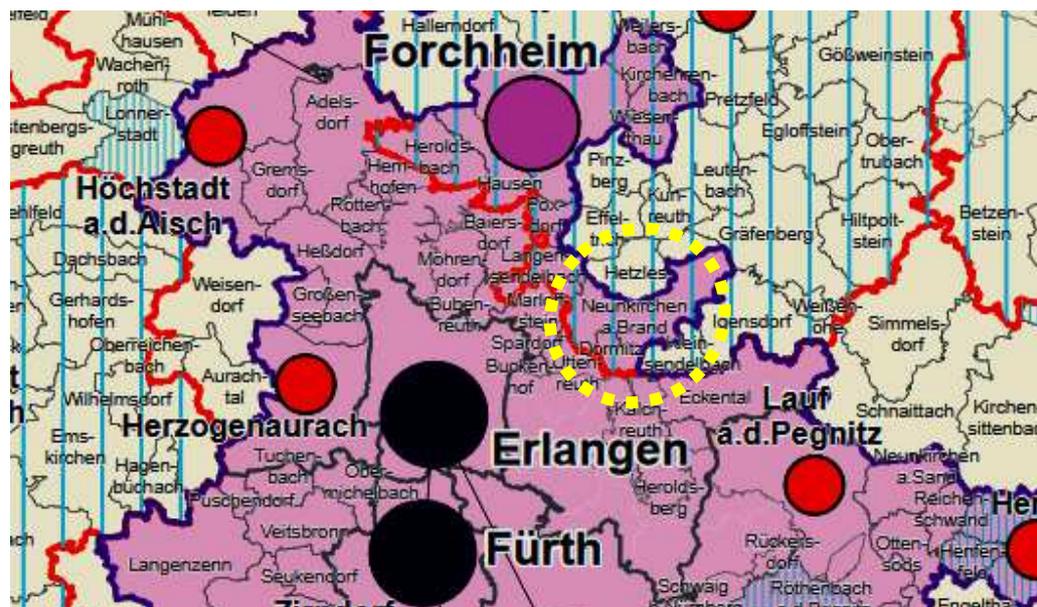


Abb. 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Lage des Gemeindegebietes gelb gestrichelt dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: LEP)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen (s. Kap. 1.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP ist ein Baustein, die Bedeutung des Marktes Neunkirchen a. Brand als lebenswerte Gemeinde zu erhalten, zu stärken und für die Zukunft zu sichern, in dem er in einem Teilbereich die planerischen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuentwicklung schafft.

- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen auf Basis des BBP/GOP ist nicht zu erkennen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich weder um Flächen, denen im Hinblick auf Natur-, Artenschutz bzw. auf den Schutz von Natur und Landschaft gegenüber anderen Nutzungen Vorrang einzuräumen wäre, noch um besonders seltene und/oder besonders schützens-/erhaltenswerte Flächen/Strukturen mit geringer ökologischer Belastbarkeit. Eine langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen in Folge des BBP/GOP kann der Markt Neunkirchen a. Brand nicht erkennen. Aufgrund der geplanten Art der Nutzung und des Umfangs der Bauflächenausweisungen ist er hierfür nicht geeignet.

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (s. Kap. 1.2.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Kapitel 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) und in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Diesbezügliche Zielvorgaben sind berücksichtigt.

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Nachverdichtungsfläche befindet sich innerhalb einer geeigneten Siedlungseinheit bzw. ist von dieser umgeben.

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Mit Blick auf die Planurkunde und die dort getätigten zeichnerischen Festsetzungen ist festzustellen, dass der BBP/GOP diesem Planungsziel entspricht.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen des LEP. Die Siedlungsentwicklung soll nachhaltig und flächensparend erfolgen. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung werden vorrangig genutzt.

6.1.2 Grundsätze (G) der Raumordnung

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen geschaffen und erhalten werden, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich (s. Kap. 1.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP sichert Flächen zur Schaffung neuen Wohnraumes. Der Bedarf ist vorhanden.

- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (s. Kap. 1.1.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Im Rahmen anderer Bauleitplanverfahren förderte der Markt Neunkirchen a. Brand u. a. die Ausweisung von Misch- und von Gewerbegebieten sowie von Wohngebieten mit Einzelhausbebauung und von Mehrfamilienwohngebäuden. Mit dem BBP/GOP bereitet er die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vor und insofern die Zulässigkeit von verdichteten Wohnformen mit kleineren Grundstücksgrößen. Er fächert das Grundstücksangebot und das Spektrum dort zulässiger Bauweisen auf. Dieses strategische Vorgehen zeigt, dass der Markt Neunkirchen a. Brand bei seinen raumbedeutsamen Planungen alle Bevölkerungsgruppen (auch ggf. einkommensschwächere Gruppen), Wohnwünsche und Wohnansprüche berücksichtigt und im Blick hat.

- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Nach diesem Grundsatz sollen die natürlichen Ressourcen (z. B. Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maße in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend erfolgen sollen. Der Markt Neunkirchen a. Brand hat die geplante Flächeninanspruchnahme dargelegt und begründet. Bei der Bereitstellung von Baulandflächen zur Realisierung eines neuen Wohngebietes handelt es sich um einen Belang im öffentlichen Interesse. Aus den getroffenen Festsetzungen (z. B. Festsetzung einer max. zulässigen GRZ, Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen, Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge) geht hervor, wie und in welchem Umfang der BBP/GOP der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen. Er ist unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie darauf ausgerichtet, auf Basis der zulässigen Bauformen die vorhandenen Flächen optimal und effektiv zu nutzen (z. B. Minimierung des Flächenanteiles von Erschließungsstraßen zu Gunsten von Wohnbau-, von Grün- und von Freiflächen, insofern Erschließung vieler Bauflächen mit wenigen Verkehrsflächen). Auch dies trägt zur Schonung der Ressourcen bei.

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung sollen geschaffen werden (s. Kap. 1.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Markt Neunkirchen a. Brand versteht den BBP/GOP als einen Bestandteil/Beitrag dafür, innerhalb seines Verantwortungs- und Zuständigkeitsbereiches für eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung zu sorgen bzw. die hierfür notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Dies trägt auch zur Stärkung der gesamten Region bei.

- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (s. Kap. 1.2.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Planung entspricht diesem Grundsatz. Der Markt Neunkirchen a. Brand liegt im Verdichtungsraum des Oberzentrums Forchheim und hier in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Der Markt Neunkirchen a. Brand schafft durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im Nahbereich zum Oberzentrum Forchheim und zum Verdichtungsraum „Nürnberg - Fürth - Erlangen“ die Voraussetzungen dafür, ein attraktives Lebensumfeld anbieten zu können.

- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der

künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (s. Kap. 1.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP ist ein Baustein auf dem Weg, eine langfristige Auslastung bzw. einen langfristig wirtschaftlichen Betrieb vorhandener Versorgungs-/Entsorgungseinrichtungen sicherstellen zu können. Hinsichtlich des Aspektes der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur wird auf die Ausführungen in Kapitel 8.6 („Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen“) verwiesen. Diesbezügliche Belange sind berücksichtigt und in die Abwägung über die Machbarkeit und über die Sinnhaftigkeit des BBP/GOP eingestellt.

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauches mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauches bei. Der BBP/GOP berücksichtigt diesen Grundsatz. Auf die Ausführungen u. a. in den Kapiteln 8.4 („Verkehrsflächen“), 10 („Immissionsschutz“) und 11 („Umweltbezogene Belange“) wird hingewiesen. Darüber hinaus tragen Festsetzungen (z. B. Dachbegrünung, Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge, Pflanz-, Erhaltungsgebote) zu einer klimagerechten Planung bei. Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den neusten Anforderungen unter dem Aspekt des Energieverbrauches gerecht werden.

- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (s. Kap. 1.3.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt in einem Verdichtungsraum. Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen, Stürme, Trockenperioden, Hitzewellen) erhöhen. Zum Schutz der Bevölkerung, der Siedlungen und der Infrastruktur sind vorsorglich die vorhandenen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen und abzuschätzen. Der Markt Neunkirchen a. Brand hat geprüft, ob das Plangebiet innerhalb von Gefahren- und Risikoflächen liegt. Dies ist zu verneinen (s. Kap. 7.4 „Geologie/Baugrund“ und in Kap. 7.7 „Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser“). Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu er-

halten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Hierzu wird festgestellt: Es werden keine für das Ortsklima relevanten Freiflächen überplant. Gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) für die Region „Oberfranken - West“ handelt es sich bei den Geltungsbereichsflächen nicht um Frischluftentstehungsgebiete (Waldflächen). Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit geringer Kaltluftproduktionsfunktion außerhalb von Kaltlufttransport-, Kaltluftsammel- und Frischlufttransportwegen, in einem Bereich von Flächen mit hoher Inversionsgefährdung, jedoch nicht in einem Bereich mit vorhandener Kaltluftgefährdung (Kaltluftstau- und Kaltluftsammelgebiete). Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen, denen hinsichtlich der Verbesserung der bioklimatischen Situation eine „allgemeine Bedeutung“ zukommen soll. Dieser Funktion können/werden die Plangebietsflächen auch zukünftig gerecht werden.

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnisse bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird, auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommen hingewirkt wird, sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben (s. Kap. 2.2.7 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Hinsichtlich der Wahrnehmung der Wohnfunktion handelt es sich aufgrund seiner Lage (Innenentwicklung, Nachverdichtung) um ein Planungsvorhaben, das eine räumlich ausgewogene und verträgliche Siedlungsentwicklung gewährleistet. Die Errichtung neuer Verkehrsinfrastrukturen zur äußeren Erschließung/Anbindung des Plangebietes wird nicht notwendig. Für den Hauptort Neunkirchen und für die Öffentlichkeit/ Allgemeinheit wichtige Freiraumstrukturen werden nicht überplant. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht tangiert.

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (s. Kap. 3.1.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Errichtung neuer Straßen zur äußeren Erschließung der Plangebietsflächen wird nicht notwendig. Der Umfang der geplanten Siedlungsent-

wicklung orientiert sich an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und berücksichtigt hierbei ökologische, ökonomische, soziale und baukulturelle Aspekte. Es handelt sich um eine flächensparende Planung (Nachverdichtung, Innenentwicklung). Die gewählten Festsetzungen hinsichtlich der Bauform (Doppel-, Reihenhäuser/Hausgruppen) eröffnen auch die Möglichkeit zu verdichtetem Wohnen im Sinne des Grundsatzes. Der Plangeber hat hier im Rahmen seiner städtebaulichen Überlegungen und Zielvorstellungen die aktuelle Marktsituation und Nachfrage sowie den städtebaulichen Bestand im Umfeld des Plangebietes berücksichtigt. Wesentliches städtebauliches Argument für die getroffene Planungsentscheidung ist die Wahrung eines baulich einheitlichen Kontextes zwischen der bestehenden Siedlungsflächencharakteristik und dem neuen Baugebiet. Darüber hinaus wird durch den Verzicht auf eine hochverdichtete Bauweise (Mehrfamilienhäuser) eine zu starke Bevölkerungszunahme im Plangebiet zum Wohle und im Interesse der bereits ansässigen Bevölkerung vermieden. Der Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Erhaltung und an der angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und berücksichtigt ökologische, ökonomische, soziale und baukulturelle Aspekte.

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur, sollen vermieden werden (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Es erfolgt keine Zersiedelung der Landschaft bzw. des Siedlungskörpers. Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um einen in den Siedlungskörper integrierten Bereich. Mit Blick auf die Lage des Plangebietes ist weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren.

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. Kap. 5.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen im Sinne von Grünland. Gemäß Auskunft der amtlichen Bodenschätzung handelt es sich um Flächen der Klasse „Ackerland“ und der Bodenart „lehmiger Sand (IS)“ (der Zustandsstufen 3 (mittlere Ertragsfähigkeit, humushaltige, 20 – 30 cm mächtige Krume mit allmählichem Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt). Hinsichtlich der geologischen Entstehung handelt es sich um Böden des Diluviums (D), das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmungen und Gletscherablagerungen entstanden sind. Die Boden- und die Ackerzahl liegen jeweils bei 44 und damit über dem Landkreisdurchschnitt (Ackerzahl 42). Aus den in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) genannten Gründen kann der Markt Neunkirchen a. Brand dem Erhalt der im Plangebiet liegenden Flächen keinen Vorrang einräumen.

- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (s. Kap. 6.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Es handelt sich um einen integrierten Standort, der für eine neue und maßstabsgerechte Siedlungsplanung geeignet ist. Dies trägt zu einer Minimierung des Erschließungsaufwandes sowie der Erzeugung durch künftigen Fahrverkehr verursachter Emissionen bzw. des dadurch verursachten Energieverbrauches bei. Die im Geltungsbereich künftig zulässigen Baukörper müssen hinsichtlich des Aspektes der Energieeinsparung bzw. der Minimierung des Energieverbrauches den aktuellen Standards, geltenden Richtlinien, DIN - Normen und Verordnungen entsprechen.

- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen neben der Stromerzeugung insbesondere für die Wärmeversorgung und Wärmeverteilung ausgeschöpft werden (s. Kap. 6.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP gibt hierzu erste Hinweise (s. Kap. 7.6 „Geothermie“).

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen zum Grundsatz 1.1.3 (LEP) wird verwiesen. Die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben nur in dem Umfang, der für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele notwendig ist. Es handelt sich nicht um die Überplanung von Flächen der freien Landschaft. Die Plangebietsflächen spielen als Raum für eine aktive Erholung der Öffentlichkeit/Allgemeinheit keine Rolle (z. B. keine Erholungsstrukturen wie Sitzgelegenheiten, Aussichtspunkte, Spielplätze, schattenspendende Gehölze vorhanden). Auch für die passive Erholung, d. h. insbesondere für den optisch - ästhetischen Landschaftsbildgenuss, sind sie ohne Relevanz. Es handelt sich um einen räumlich nachvollziehbaren und klar abgegrenzten Lückenschluss innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers.

- Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängende Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden (s. Kap. 7.1.4 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Für die Öffentlichkeit/Allgemeinheit relevante Frei-/Grünflächen werden nicht überplant. Bisher zusammenhängende Grünstrukturen können nicht durchschnitten werden, da die bisherige Freifläche (Fl.-Nr. 168, Gmkg. Neunkirchen a. Brand) mit anderen Frei-/Grünflächen nicht vernetzt ist, sondern isoliert innerhalb von Bebauung und von Verkehrsflächen liegt. Weder derzeit noch zukünftig ist eine direkte Verbindung in die freie Landschaft vorhanden.

- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiet wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen, ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden und Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden (s. Kap. 7.1.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Bei den überplanten Bereichen handelt es sich nicht um ökologisch bedeutsame Naturräume im Sinne des LEP. Wertvolle, d. h. gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Grünlandbereiche, Wiesen und/oder Fließgewässer sind nicht vorhanden. Im Plangebiet sind keine Streuobstbestände vorhanden.

- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Vom BBP/GOP bleiben Wanderkorridore zu Wasser und in der Luft uneinträchtigt. Durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme kommt es zu einem teilflächigen Verlust landgebundener Lebensräume bzw. zu einer Verschiebung von Lebensraumspektren (Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in private Garten-, Baugrundstücke). Wildwechsel o. ä. konnten im Plangebiet erwartungsgemäß nicht festgestellt werden, so dass eine Beeinträchtigung auch von landgebundenen Wanderkorridoren ausgeschlossen ist. Die Flächen des Plangebietes fungieren nicht als Rastplätze für Zugvögel o. ä. Bodenbrütervorkommen konnten nicht nachgewiesen. Der BBP/GOP sieht im Hinblick auf die Durchlässigkeit eingriffsminimierende Maßnahmen vor (z. B. Verbot von Einfriedungsmauern, Bodenabstand von Zäunen).

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistung auf Dauer erfüllen kann (s. Kap. 7.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP sieht Maßnahmen zur Minimierung von Auswirkungen auf das Grundwasser sowie zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung/-versickerung vor (z. B. Festsetzung teilversickerungsfähiger Beläge, von Dachbegrünungsmaßnahmen, einer max. zulässigen GRZ, Entwässerung im Trennsystem).

- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten und/oder faktischen Überschwemmungsgebietes und auch nicht innerhalb wassersens-

sibler Bereiche. Der BBP/GOP trifft Festsetzungen und gibt Hinweise/Empfehlungen bezüglich des Schutzes künftiger baulicher Anlagen gegenüber dem Einfluss von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser bzw. gegenüber hohen Grundwasserständen. Ergänzend sind Festsetzungen getroffen, die einem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen. Die Ausführungen zum Grundsatz 7.2.1 (LEP) gelten hier sinngemäß.

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 8.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Schützenswerte Ensemble, landschaftsprägende Denkmäler und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden, jedoch zwei Baudenkmäler. Im direkten Umfeld außerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Bodendenkmäler. Diesbezügliche Belange sind erkannt und planerisch berücksichtigt (s. Kap. 7.3 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“). Ein ungelöster bzw. nicht lösbarer Konflikt in Folge des BBP/GOP ist zu verneinen.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Grundsätzen des LEP. Insbesondere soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig und flächensparend erfolgen und die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft werden.

6.2 Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 06/2023; Fortschreibung Ziel B VI „Siedlungswesen“)

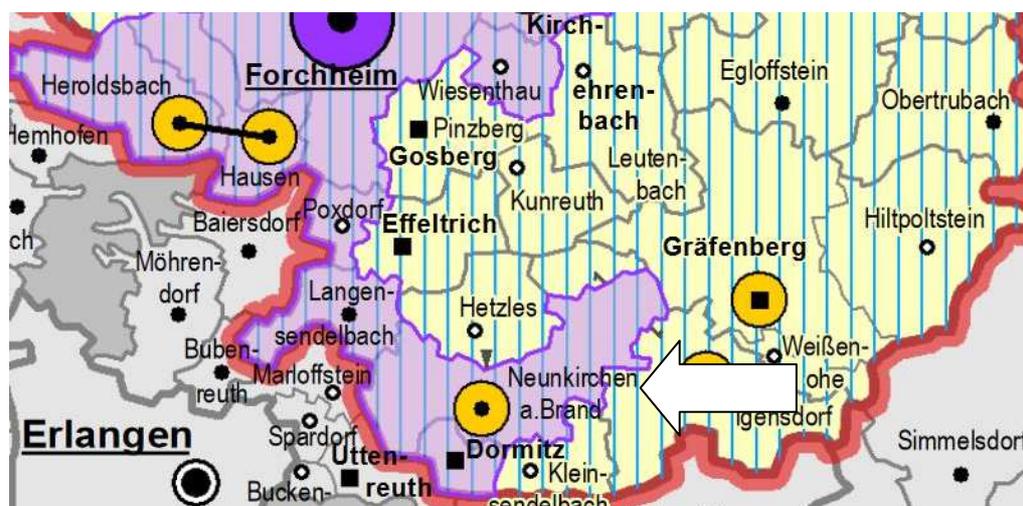


Abb. 4: Ziele der Raumordnung (Lage des Marktes Neunkirchen a. Brand markiert mit weißem Pfeil, Darstellung genordet, o. M.; Quelle: RP)

Der Markt Neunkirchen a. Brand liegt innerhalb der Planungsregion „Oberfranken - West (4)“ im Verdichtungsraum des Oberzentrums Forchheims (s.

Abb. 4, lila dargestellte Fläche), der als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft ist (s. Abb. 4, hellblaue, senkrechte Parallelschraffur). Der Markt Neunkirchen a. Brand bzw. der gleichnamige Hauptort sind als Grundzentrum (s. Abb. 4, gelber Kreis mit schwarzem Punkt) klassifiziert.

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- Die räumliche Ordnung und Entwicklung soll dazu beitragen, zwischen den Teilräumen der Region unausgewogene Strukturen abzubauen oder zu vermeiden, die innere Verflechtung zu fördern und die Anziehungskraft der Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu verstärken (A I, 2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP trägt zur Umsetzung dieses Leitbildes bei. Eine Beeinträchtigung des Wertes der freien Landschaft im Umfeld des Plangebietes als Erholungsraum in Folge der Ausweisung des geplanten Baugebietes kann nicht festgestellt werden. Bereits bedingt durch die geringe Größe, sowie die umgebende Bebauung ist das Plangebiet hierfür nicht geeignet. Die überplanten Flächen sind für eine aktive und/oder passive Erholung durch die Öffentlichkeit/Allgemeinheit ohne Bedeutung.

- Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen soll erhalten und verbessert werden. Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden (A I, 5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen wird in Folge des BBP/GOP nicht dauerhaft erheblich beeinträchtigt, zumal die Planung Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorsieht und insofern der geforderte Ausgleich zwischen den Belangen der Siedlungsflächenentwicklung und denen von Natur und Landschaft berücksichtigt ist.

- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen (z. B. Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes o. ä.) soll hingewirkt werden. Dazu soll vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden (A II, 1.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP berücksichtigt diese Vorgaben. Der Markt Neunkirchen a. Brand sichert/erhält zentrumsnahe Siedlungs-/Bauflächen und schafft hier im Zuge der Nach-, Um- und Neunutzung die Voraussetzungen für die Entwicklung zusätzlichen Wohnraumes. Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor. Auf dieser Grundlage sind Festsetzungen getroffen, die dem Schutz der Plangebietsflächen vor auf den Geltungsbereich einwirkendem Verkehrs- und Gewerbelärm dienen und umgekehrt sicherstellen, dass die Umgebung außerhalb des Plangebietes in Folge der künftig neuen Nutzungen nicht eingeschränkt bzw. beeinträchtigt wird. Eine Überlastung des örtlichen Verkehrsnetzes in Folge des BBP/GOP ist auszuschließen. Hinsichtlich der Luftreinhaltung gelten die aktuellen und einschlägigen Gesetze, Verordnungen und DIN - Normen. Auf die Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln (s. Kap. 6.1.1 „Ziele (Z) der



Raumordnung“ und Kap. 6.1.2 „Grundsätze (G) der Raumordnung“) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Ergänzend wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 7.6 („Geothermie“), 10 („Immissionsschutz“) und 11 („Umweltbezogene Belange“) hingewiesen.

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind nachhaltig zu schützen, zu erhalten und vor allem im Verdichtungsraum Bamberg zu verbessern. Boden, Wasser und Luft sollen von Schadstoffen, die den Naturhaushalt belasten, befreit und freigehalten werden. Eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt soll dabei angestrebt werden (s. Kap. A II, 2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine Belastung von Boden, Wasser und Luft kann aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung („Allgemeines Wohngebiet“) weitgehend ausgeschlossen werden bzw. ist - wenn überhaupt - dann nur im haushaltsüblichen Umfang anzunehmen. Neubauten sind im Hinblick auf ihr Emissionsverhalten gemäß den aktuell geltenden Richtlinien und Vorgaben auszuführen, so dass die Errichtung baulicher Anlagen nach den neuesten Standards sichergestellt ist.

- In allen Teilen der Region ist die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern, Überbeanspruchungen sind zu vermeiden. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche sollen erhalten werden (s. Kap. A II, 2.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Begründung des RP zu Punkt A II, 2.2 ist folgendes zu entnehmen: „Zur Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes ist die Sicherung des natürlichen Potenziales notwendig. Deshalb müssen sich die Nutzungsansprüche an die Landschaft grundsätzlich an der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren. Diese ist aufgrund der Naturausstattung und bestehender Vorbelastungen in den einzelnen Teilräumen der Region sehr unterschiedlich ausgebildet. Veränderungen der Funktionsfähigkeit können bereits eintreten, wenn ein Faktor des Naturhaushaltes belastet wird. Deshalb hat ein Nutzungsanspruch grundsätzlich dort seinen günstigen Standort, wo er Naturhaushalt und Landschaftsbild am wenigsten beeinträchtigt.“ Der Markt Neunkirchen a. Brand vertritt vor dem Hintergrund der vorherigen Ausführungen den Standpunkt, dass es sich bei dem gewählten Standort um Flächen handelt, die ausreichend leistungsfähig sind, die Folgen der Planung bewältigen zu können. Aufgrund der „Vorbelastungen“ bzw. der bereits bestehenden Prägung hält der Markt Neunkirchen a. Brand den Standort auch unter dem Aspekt des Landschafts-/Siedlungsbildes für gut geeignet. Es handelt sich demnach nicht um nicht bzw. nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche, die vorrangig zu erhalten wären. Die sog. „freie Landschaft“ existiert in Wirklichkeit kaum noch. Nur noch in wenigen Landschaftsräumen sind im Umkreis von 15 Gehminuten bzw. 1,5 km keine Bauten, Straßen oder Hochspannungsleitungen anzutreffen. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche haben wegen ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion und als Regenerationsräume für die Tierwelt und für den erholungssuchenden Menschen große Bedeutung. In der Region sind gemäß den Ausführungen in der Begründung zum RP nur noch einige größere geschlossene Waldgebiete diesen bisher unbeeinträchtigten

Landschaftsräumen zuzurechnen. Demnach gehören die Flächen des Plangebietes nach dem Verständnis des RP nicht zu den unter diesem Aspekt zu schützenden Landschaftsräumen. Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Einen Widerspruch bzw. einen unzulässigen Konflikt kann der Markt Neunkirchen a. Brand nicht erkennen. Es ist auch nicht ersichtlich, wie in Folge der Baugebietsausweisung die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft nachhaltig und erheblich beeinträchtigt werden könnte. In Folge der Ausweisung des Plangebietes kann eine Überbeanspruchung von Natur und Landschaft vor Ort nicht diagnostiziert werden. Hier ist nach Einschätzung des Plangebers von einer geringen Beeinträchtigung des örtlichen Landschaftsbereiches auszugehen.

- Die wertvollen Landschaftsteile der Region sollen als ein Netz von Naturparken, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen gesichert, entwickelt und im notwendigen Umfang gepflegt werden (s. Kap. A II, 2.5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Kapitel 7.2 („Schutzgebiete“) wird verwiesen. Wertvolle Landschaftsteile im Sinne des RP sind im Plangebiet nicht vorhanden/betroffen.

- In allen Teilen der Region, insbesondere in den Verdichtungsräumen, sollen Verluste an Bodenflächen durch Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Boden soll für neue Vorhaben nur in Anspruch genommen werden, wenn sich diese nicht auf bereits versiegelten Flächen verwirklichen lassen. Baulandreserven sollen mobilisiert und Bauland soll erst dann ausgewiesen werden, wenn bereits ausgewiesene Bauflächen nicht genutzt werden können (s. Kap. B I, 1.2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP regelt innerhalb seines Geltungsbereiches den maximal zulässigen Versiegelungsgrad (z. B. durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl). Der Markt Neunkirchen a. Brand hat begründet, warum die künftig neue Versiegelung/Überbauung notwendig und unvermeidbar ist (s. Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“). Der Plangeber hat sich u. a. mit den Aspekten der Aktivierung von Baulandreserven und der Innenentwicklung auseinandergesetzt; er hat dargelegt, warum die geplante neue Bauflächenausweisung alternativlos ist.

- Insbesondere in den Verdichtungsräumen sowie im Bereich der Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung soll eine weitere Verbesserung der lufthygienischen Situation angestrebt werden (s. Kap. B I, 1.2.3 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Ausführungen zu Punkt A II, 1.1.4 (Z) (RP) bzw. zu Punkt A II, 2.1 (Z) (RP) gelten hier sinngemäß.

- In der gesamten Region soll darauf hingewirkt werden, dass die standorttypischen Lebensräume von wildlebenden Pflanzen- und Tierarten gesichert und vor Eingriffen geschützt werden. Dies gilt insbesondere für geschützte und gefährdete Arten (B I, 1.2.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Unabhängig davon, dass dieser Punkt gemäß Aussage des RP von der Verbindlichkeit ausgenommen ist, ist festzustellen, dass es sich bei den von der Planung betroffenen Flächen nicht um besonders standorttypische, wertvolle oder seltene Lebensräume handelt, die besonders zu schützen sind. Die Belange von Flora und Fauna sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt, untersucht und gewürdigt (s. Kap. 12 „Artenschutzrechtliche Belange“).

- In den Siedlungsbereichen, insbesondere in den Verdichtungsräumen und an den Entwicklungsachsen, soll darauf hingewirkt werden, dass vorhandene Grün- und Freiflächen sowie wertvolle Baumbestände erhalten und neue geschaffen werden (s. Kap. B I, 1.3.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Aus den bisherigen Ausführungen wird klar, warum und im welchem Umfang die im Plangebiet liegenden Flächen in Anspruch genommen werden und der damit verbundene Flächenverlust unvermeidbar ist, will der Markt Neunkirchen a. Brand seine städtebaulichen Überlegungen umsetzen. Besonders schützenswerter Gehölzbestand (Biotopbäume) ist im Plangebiet nicht vorhanden. An insgesamt sieben Stellen sind im Plangebiet freistehende Einzelbäume vorhanden, die jedoch nicht unter die Kategorie „Biotopbaum“ fallen. Für zwei der sieben Bäume ist ein Erhaltungsgebot festgesetzt, bei den übrigen fünf Bäumen ist eine Rodung zulässig.

- Die Erholungsmöglichkeiten in freier Natur sollen in allen Teilen der Region erhalten und verbessert werden (B III, 2.1.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Markt Neunkirchen a. Brand kann nicht erkennen, wie sowohl klein- als auch großräumig die Erholungsmöglichkeiten in freier Natur in Folge der Planung beeinträchtigt werden könnten. Bestehende, zu Erholungszwecken nutzbare Feld-, Flur-, Geh- und Radwege o. ä. sind nicht vorhanden, ebenso keine öffentlichen Sitz-, Spiel-, Ruhegelegenheiten, Spiel- und Sportplätze. Die Geltungsbereichsflächen spielen für eine aktive Erholungsnutzung keine Rolle. Es handelt sich nahezu ausschließlich um landwirtschaftliche Nutzflächen.

- Die Siedlungstätigkeit soll sich i. d. R. im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden (B VI, 1.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP entspricht diesem Leitbild, wie mit Blick auf die Planzeichnung und die geplanten Neubauflächen im unmittelbaren Kontext mit den vorhandenen Siedlungsflächen festzustellen ist.

- Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll insbesondere entgegengewirkt werden (s. Kap B VI, 1.7 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine bandartige, überörtliche Siedlungsentwicklung zwischen benachbarten Gemeinden in Folge des BBP/GOP liegt nicht vor.

- Der Landverbrauch durch Siedlungstätigkeit soll insbesondere im Verdichtungsraum Forchheim gering gehalten werden. Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden (B VI 1.8 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen. Durch die Zulässigkeit auch von Doppelhäusern/ Reihenhäusern/Hausgruppen wird die Zulässigkeit verdichteter Wohn-/ Bauformen geschaffen.

- Die Wohnversorgung soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen nachhaltig verbessert werden (B VI 2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP entspricht dieser Vorgabe.

Innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOP bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete für die Windenergienutzung, für Bodenschätze, für den Hochwasserschutz und/oder für die Wasserversorgung ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb regionaler Grünzüge, nicht innerhalb von Flächen des Trenngrüns, nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete, nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten und nicht innerhalb eines Naturparks.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen des RP.

6.3 Überörtliche Planungen

Gemäß § 38 BauGB hat der Markt Neunkirchen a. Brand im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bauliche Maßnahmen überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten. Der Markt Neunkirchen a. Brand hat das Vorliegen solcher Verfahren/Planungen geprüft und stellt fest, dass durch den BBP/GOP weder bestehende noch laufende Planungen bzw. Planfeststellungen und/oder Raumordnungsverfahren überörtlicher Bedeutung mittel- oder unmittelbar betroffen sind.

6.4 Interkommunales Abstimmungsgebot

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswir-

kungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die Verteidigung ihrer städtebaulich ausgerichteten, kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch den BBP/GOP ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer vom BBP/GOP betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können. Der Markt Neunkirchen a. Brand konnte jedoch auf Basis des BBP/GOP eine Betroffenheit der Belange der räumlich direkt an das Gemeindegebiet angrenzenden Nachbarkommunen nicht erkennen und sah daher von deren Anhörung im Zuge der Beteiligungsverfahren ab. Der Markt Neunkirchen a. Brand ist der gesetzlichen Vorgabe des Abstimmungsgebotes nachgekommen.

6.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand: 05/2020)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP/LSP zu entwickeln. Der Markt Neunkirchen a. Brand verfügt über einen wirksamen FNP/LSP (festgestellt am 17.04.2002, genehmigt am 02.05.2002, bekannt gemacht am 15.09.2002). Derzeit liegt die 4. FNP-/LSP - Änderung vor. Hierbei handelt es sich um eine Berichtigung, die im Rahmen der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens mit der Bezeichnung 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 44 „Am Torberg“ erfolgte und seit ihrer Bekanntmachung am 15.05.2020 wirksam ist. Der BBP/GOP kann nicht aus dem FNP/LSP entwickelt werden, da seine Geltungsbereichsflächen hier nicht als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, sondern als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (s. Abb. 5, braune Flächen) dargestellt sind.

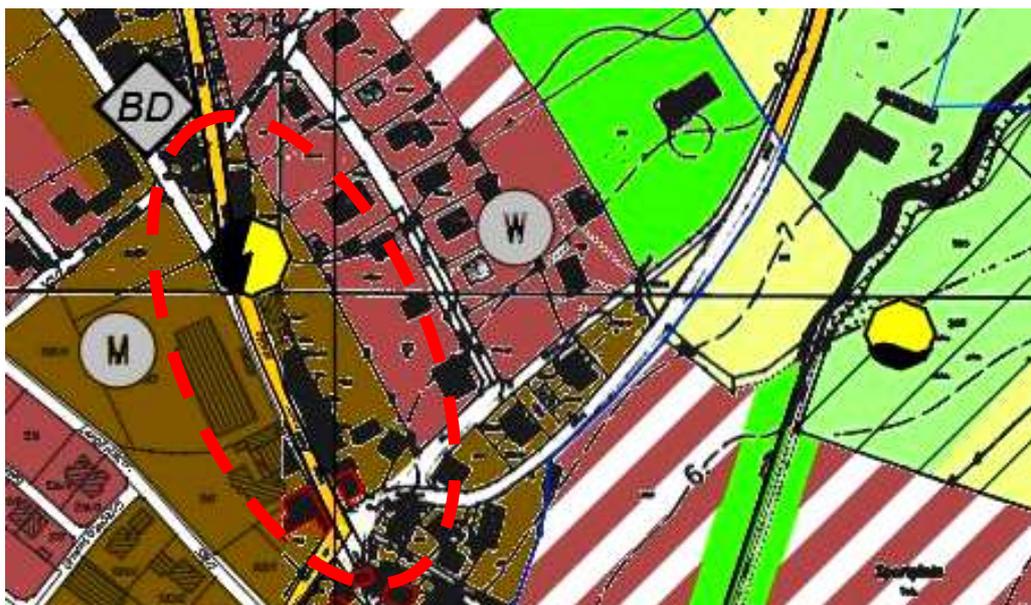


Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP/LSP (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt dargestellt; Darstellung genordet, o. M., Quelle: Markt Neunkirchen a. Brand)



Trotz dieser Abweichungen wird eine reguläre FNP - Änderung im Parallelverfahren zum BBP/GOP nicht notwendig. Es gilt § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Demnach kann ein BBP/GOP, der - wie im vorliegenden Fall zutreffend - von den Darstellungen des FNP/LSP abweicht, aufgestellt werden, bevor der FNP/LSP geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf hierbei jedoch nicht beeinträchtigt werden. Der FNP/LSP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Aufgrund von Art und Umfang der vorbeschriebenen, geringfügigen Abweichungen ist eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes (gemeint ist das Gesamtgebiet des Marktes Neunkirchen a. Brand, also alle Orts-/ Gemeindeteile) bei objektiver Betrachtung zu verneinen.

Die allseitig an das Plangebiet anschließende Bestandsbebauung ist zwischenzeitlich nahezu ausschließlich durch Wohnbebauung/Wohnnutzung geprägt. Richtig stellt der FNP/LSP bereits derzeit nördlich und östlich des Plangebietes Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Diese Darstellung deckt sich mit dem örtlichen Bestand bzw. den örtlich vorhandenen Nutzungen.

Vereinzelt entlang der „Forchheimer Straße“ eingestreut befinden sich Scheunen, die vormals landwirtschaftlich genutzt wurden. Nur noch im Süden des Grundstückes Fl.-Nr. 168 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) befindet sich ein vormals landwirtschaftlich genutzter Gebäudekomplex (bestehend aus einem Haupthaus/Wohngebäude und zwei isoliert/frei stehenden Scheunen, die um einen nach Süden hin („Viktor - von - Scheffel - Straße“) offenen Hof gruppiert sind. Eine gemischte Nutzung, wie aktuell noch im wirksamen FNP/LSP dargestellt, ist in diesem Bereich nicht gegeben/vorhanden. Daher ist die Darstellung von Wohnbauflächen auch in diesem Bereich richtig und konsequent.

Ordnungsgemäß hat der Markt Neunkirchen a. Brand den Planunterlagen die notwendige FNP-/LSP - Berichtigung/Änderung beigelegt (s. Anlage 2 zur Planbegründung). Gemäß der fortlaufenden Änderungschronologie handelt es sich hierbei demnach um die 5. FNP-/LSP - Änderung/Berichtigung.

6.6 Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne

Direkt östlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich der (3.) Änderung und Erweiterung des BBP/GOP Nr. 22 „Neuer Friedhof“ (Satzungsbeschluss: 28.03.2007, rechtskräftig seit 01.06.2007). Die Geltungsbereichsabgrenzung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Flächen des BBP/GOP Nr. 22 werden durch den BBP/GOP Nr. 31 „Östlich der Forchheimer Straße“ nicht tangiert. Innerhalb des Geltungsbereiches der (3.) Änderung und Erweiterung des BBP/GOP Nr. 22 ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus gelten hier folgende Festsetzungen:

- Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO in Höhe von 0,3
- Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO in Höhe von 0,6
- Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise.



- Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (Hinweis: Demnach sind je Doppelhaushälfte ebenfalls maximal zwei Wohneinheiten zulässig).
- Es sind Vorgaben zur maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen getroffen (II - III Vollgeschosse).
- Zulässig ist nur das Satteldach mit einer Dachneigung von $42^\circ (\pm 3^\circ)$. Die Dacheindeckung hat mit roten oder schwarzen Materialien zu erfolgen. Hauptgebäude und Garagen müssen die gleiche Dachneigung erhalten (Hinweis: Demnach gilt offenbar auch für Garagen die verpflichtende Ausführung von Satteldächern). Kniestöcke sind bei den Hauptgebäuden bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig (Hinweis: Angaben zum unteren/ oberen Höhenbezugspunkt fehlen). Dachgauben sind bei ausgebautem Dachgeschoss zulässig. Die Summe der Dachgaubenlänge darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.
- Einfriedungen (einschließlich Sockel) dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten (Hinweis: Angaben zum oberen/unteren Höhenbezugspunkt fehlen). Auszuführen sind naturbelassene Holzzäune (Hinweis: Demnach sind Anstrich/Imprägnierung o. ä. unzulässig) mit senkrechter Holzlattung. Einfriedungsmauern sind unzulässig. Garagenzufahrten dürfen auf einer Länge von 5,0 m (gemessen entlang Straßenbegrenzungslinie) nicht eingezäunt werden (privater Stauraum).

7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

7.1 Bestandsbeschreibung

Die Bestandssituation ist dem Luftbild (s. Abb. 6) zu entnehmen.

Im Falle des überplanten Grundstückes Fl.-Nr. 168 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) handelt es sich im Wesentlichen um eine leicht verbrachte, artenarme Grünlandfläche mit einem geringen Kräuteranteil. Bestandsgebend sind u. a. Wiesenlabkraut, Löwenzahn, weiße Taubnessel, Gundermann, Vogelwicke, Scharfer und Kriechender Hahnenfuß, Himbeeraufwuchs, Sauerampfer, Klee, Acker - Stiefmütterchen und Spitz - Wegerich. Die Nordspitze des Grundstückes ist durch einen Zaun von der restlichen Fläche abgetrennt. Hier befindet sich eine Scherrasenfläche, ein mit Randsteinen eingefasstes Kleintiergehege (Schildkröten) und eine kleine, gepflasterte, ca. 10 m² große Fläche. Der Übergang zwischen dem Grünland im Südwesten und der nordöstlich angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bebauung wird durch einen grasreichen und verbrachten Saum gebildet, in welchem abschnittsweise bis ca. 2,0 m hoher Gehölzaufwuchs (u. a. Pfaffenhütchen) stockt. Zwischen dem Grünland und der westlich angrenzenden Bestandsbebauung der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 598/7 (TF), 598/8, 598/9, 598/10 und 598/12 (alle Gmkg. Neunkirchen a. Brand) befinden sich Gehölze (u. a. Brombeere, Liguster, Wildpflaume, Pfaffenhütchen). Zwischen dem Grünland Fl.-Nr. 168 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) und dem Grundstück Fl.-Nr. 171 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) befindet sich eine geschnittene, ca. 6,0 m hohe und ca. 4,0 m breite Hainbuchenhecke. Zwischen dem Grundstück Fl.-Nr. 169 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) und dem östlich bestehenden Gebäude befindet sich ein Walnussbaum (ca. 12,0 m hoch, Stammdurchmesser ca. 0,30 m). Der Be-

reich um den Walnussbaum stellt sich als Brache mit Gehölzaufwuchs (u. a. Esche, Weißdorn) dar.

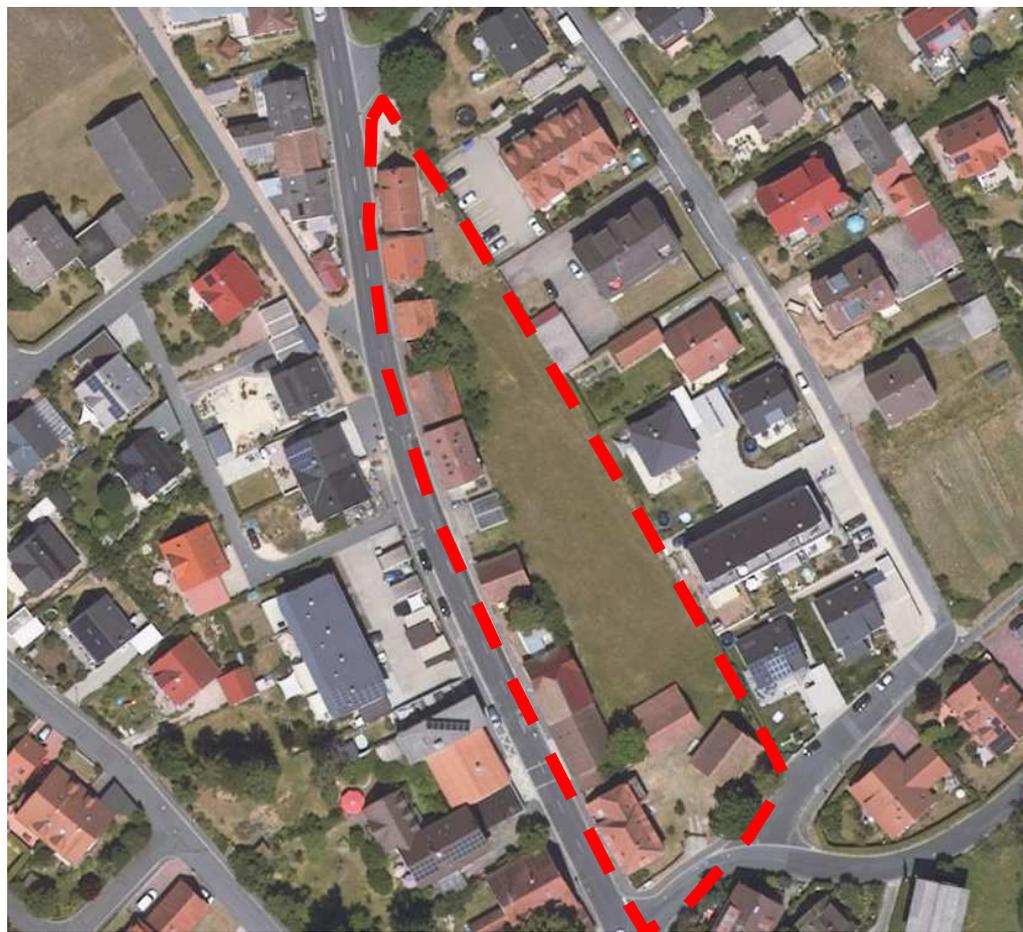


Abb. 6: Bestandssituation (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M. Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Im Süden des Grundstückes Fl.-Nr. 168 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) befindet sich ein ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude-/Hofkomplex aus einem Wohnhaus und zwei Scheunen. Entlang der Gebäude lagerten an verschiedenen Stellen aufgeschichtete Steine. Im Südwesten ist der Hof durch einen Holzzaun und ein Holztor eingefasst. Direkt hinter dem Zaun befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eine Martersäule. Die Flächen um die Gebäude herum stellten sich überwiegend als kurz gemähter Scherrasen dar. Auf der Fläche sind einzelne Sträucher und Stauden (u. a. Flieder, Goldrute, Farn, Efeu) verteilt.

Die Grundstücke Fl.-Nr. 169 und 170 (beide Gmkg. Neunkirchen a. Brand) sind vollflächig überbaut/versiegelt (Scheune mit Nebengebäude).

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) befindet sich ein Nebengebäude in Metall - Leichtbauweise mit östlich angrenzender Betonplattenbefestigung. Die zuvor beschriebene Hainbuchenhecke besitzt hier einen ca. 1,50 m breiten Durchgang zu der östlich angrenzenden Grünfläche. Entlang der Hecke befindet sich ein ca. 4,0 m langer Brennholzstapel. Eine Linde (ca. 14,0 m hoch, Stammdurchmesser ca. 0,35 m - 0,40 m) steht zwischen dem Nebengebäude und dem nördlich angrenzenden Gebäude (Fl.-Nr.



598/5, Gmkg. Neunkirchen a. Brand). Unter dem Baum befindet sich Gehölzaufwuchs (Rosen). Das Grundstück ist flächig mit einem schütterem Scherrasen bewachsen.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 598/5 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) befindet sich eine Scheune. Mit Ausnahme eines schmalen, bis zu ca. 1,0 m breiten Saumes aus schütterem Scherrasenbewuchs entlang der östlichen und der südlichen Grundstücksgrenze ist das gesamte Grundstück überbaut. Im Saum lagern abschnittsweise aufgestapelte Betonsteine.

Das Grundstück Fl.-Nr. 598/6 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) stellt sich als verbrachte Rasenfläche dar (u. a. mit Himbeeraufwuchs, Brennessel, Schöllkraut).

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 598/7 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) befinden sich ein Wohnhaus, eine Doppelgarage, zumeist befestigte Gartenflächen und eine gepflasterte Zufahrt.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 598/8 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) befindet sich eine Scheune mit umgebenden, verbrachten Grünflächen, die im Norden mit einer Linde (ca. 6,0 m hoch, Stammdurchmesser ca. 0,10 m - 0,15 m), einer Ulme (ca. 7,0 m hoch, Stammdurchmesser ca. 0,15 m) und niedrigerem Gehölzaufwuchs bestanden ist.

Das Grundstück Fl.-Nr. 598/9 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) dient der Energieversorgung. Es ist mit einem Trafogebäude und einer Linde (ca. 10,0 m hoch, Stammdurchmesser ca. 0,30 m) bestanden. Westlich und teilweise nördlich des Trafogebäudes ist das Grundstück asphaltiert. Alle anderen Flächenanteile sind unbefestigt und nicht bewachsen. Hinter dem Trafohaus lagern verschiedene (Bau-) Materialien.

Das Grundstück Fl.-Nr. 598/12 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) ist vollflächig mit einer Scheune überbaut.

Der nördliche Teil des Grundstückes Fl.-Nr. 598/10 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) ist mit einer Scheune bestanden. Südlich angelagert befindet sich eine Lagerfläche für Schnittholz, Bauholzabfälle und Maschinen.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 598/11 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) befinden sich ein Wohngebäude, ein gepflasterter Weg entlang der „Forchheimer Straße“, eine geschotterte Parkplatzfläche im Norden und ein Ziergarten mit Scherrasenfläche zwischen dem Parkplatz und dem Wohngebäude.

Das Plangebiet ist in sich weitgehend ebenflächig und fällt leicht von Nordwesten in Richtung Südosten von ca. 320,20 m ü. NN um ca. 2,20 m auf ca. 318,00 m ü. NN. Dies entspricht auf einer Länge von ca. 165 m einem durchschnittlichen Längsgefälle von ca. 1,33 %.

Das Plangebiet unterliegt dem Einfluss von Verkehrslärm ausgehend von der östlich benachbarten St 2243 („Forchheimer Straße“).

7.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten, keine nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine nach Art. 23 BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz) gesetzlich geschützten Biotope.

Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) in Verbindung mit den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sowie europarechtlich geschützte Gebiete (Natura - 2000 - Gebiete) sind im Geltungsbereich oder dessen Umfeld nicht ausgewiesen. Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes auch keine Flächen des Ökoflächenkatasters (Ausgleichs-, Ersatz-, Ankaufs-, Ökokontoflächen, sonstige Flächen). Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes noch eines Naturparkes noch eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

7.3 Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Bodendenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler.

Im Süden innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Baudenkmäler, die in der Planurkunde jeweils mit ihrer Aktennummer nachrichtlich dargestellt und gekennzeichnet sind. Es handelt sich um eine Scheune (Aktennummer: D-4-74-154-34) im Sinne eines Fachwerkstadels aus dem frühen 19. Jahrhundert (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert) bzw. um eine Marter/Martersäule (Aktennummer: D-4-74-154-35) mit einem vierseitigen Aufsatz mit Muschelgiebeln auf einer Sandsteinsäule (bezeichnet 1718, im Garten von Haus - Nr. 22 „Forchheimer Straße“, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert). Beide Baudenkmäler bleiben unverändert erhalten.

Im Umfeld außerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Bodendenkmäler. Sofern aufgrund der Größe des gewählten DFK - Ausschnittes möglich, sind auch deren Lage/Umgriff in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt/ gekennzeichnet. Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und/oder wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des BBP/GOP weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das BLfD wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrages bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des BLfD begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das BLfD auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. Erforderliche Maßnahmen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen dann rechtzeitig geplant werden. Sollte die ar-

chäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmales notwendig sein, sind hierbei auch die Vor- und die Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

7.4 Geologie/Baugrund

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, digitale geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) befindet sich das Plangebiet innerhalb der folgenden, geologischen Haupteinheit:

- System: Trias
- Serie: Obertrias
- Supergruppe: Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch
- Gruppe: Mittlerer oder Oberer Keuper
- Formation: Trossinger- oder Exter - Formation
- Geologische Einheit: Feuerletten oder Oberer Keuper, Tonstein
- Gesteinsbeschreibung: Tonstein, z. T. schluffig, z. T. feinsandig, grau, blaugrau, rotgrau; unterlagert von Ton-/Tonmergelsteinen, rot, tiefrot; lokal mit konglomeratischen Kalksteinbänken und -knollen, selten dolomitisch, grau; lokal mit Sandstein z. T. gerölleführend

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist auf Grundlage der digitalen ingenieurbioologischen Karte von Bayern zum örtlich zu erwartenden Baugrund folgendes festzustellen:

- Baugrundtyp: Veränderlich feste Gesteine
- Gesteinsbeispiele: Ton-/Schluffstein, Mergelstein
- Mittlere Tragfähigkeit: Mittel bis hoch
- Allgemeine Hinweise: Oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich, Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar

Nach der Übersichtsbodenkarten (M 1 : 25.000) des „Bayern Atlas Plus“ befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet mit Braunerde - Pseudogley, selten mit Podsol - Pseudogley aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein).

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Gründungsempfehlungen können nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerkslasten und der spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Bauwilligen wird empfohlen vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (z. B. Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des örtlich anstehenden Untergrundes gewinnen zu können. Die vorhergehenden Ausführungen verstehen sich daher nur als erste allgemeine und unverbindliche Vorabinformationen.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (z. B. großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Anbruchbereiche, Ablagerungsbereiche, Steinschlag/Blockschlag) verbunden sind. Das Plangebiet liegt in keiner Erdbebenzone nach DIN EN 1998-1.

7.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt. Auch der FNP/LSP macht hierzu keine Angaben. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. In diesem Fall sind die zuständigen Stellen am LRA Forchheim zu verständigen. Weiterhin ist die Einbindung eines/einer privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG angezeigt. In diesem Fall ist dann zu prüfen und festzulegen, in wie weit qualifizierte Erkundungen hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“, und „Boden - Grundwasser“ durchzuführen sind. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere mit Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren (26.09.2001) i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 (Az. II B 5 - 4611.110-007 91) wird hingewiesen.

7.6 Geothermie

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist festzustellen, dass der Bau von Erdwärmesonden möglich ist. Bohrrisiken bis 100 m Tiefe sind nicht bekannt, ebenso keine Störungszonen. Hinsichtlich der Gesteinsausbildung ist bis 100 m Tiefe von Festgesteinen auszugehen. Der Bau von Erdwärmekollektoranlagen ist möglich. Der Baugrund wird als „weitgehend grabbar“ eingestuft, partiell kann jedoch Festgestein auftreten. Auch der Bau von Grundwasserwärmepumpenanlagen ist möglich, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Detailuntersuchungen vor Ort werden für jeden Einzelfall empfohlen, um die seitens des „Umwelt Atlas Bayern“ gemachten Angaben durch spezifische Einzelgutachten zu verifizieren bzw. zu konkretisieren. Darüber hinaus stehen das WWA Kronach und das LRA Forchheim für weitere Detailinformationen und Abstimmungen zur

Verfügung. Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die hierfür notwendigen, wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur Sachverhaltsabstimmung mit den zuständigen Stellen (WWA, LRA) wird empfohlen.

7.7 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser

7.7.1 Allgemeine Informationen

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas - Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Geschützte HQ₁₀₀ - Gebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{häufig}
- Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Geschützte HQ₁₀₀ - Gebiete
- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung und Hochwasserrückhaltung beanspruchte Gebiete
- Vorranggebiet für den Hochwasserschutz
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung
- Wassersensible Bereiche
- Risikokulisse 2011/2018

7.7.2 Grundwasser/Schichtenwasser

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen keine genauen Erkenntnisse vor. Großräumig ist von einer nach Süden/Südosten (Richtung „Brandbach“) gerichteten Fließrichtung auszugehen, die hierfür die Vorflut darstellen dürfte. Das Höhenniveau der Vorflut liegt gegenüber dem Plangebiet deutlich tiefer, so dass der Bemessungswasserstand im Plangebiet aller Voraussicht nach unterhalb der bauwerksrelevanten Tiefen angesetzt werden kann. Während und nach niederschlagsreichen Perioden ist oberhalb schwach durchlässiger Schichten (z. B. stark tonige Sande) mit Staunässe und Sickerwasser zu rechnen. Genaue Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grund-



wasserstand sowie zu dem Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden. Ein Baugrundgutachten, aus dem im Regelfall entsprechende Informationen entnommen werden können, ist nicht vorhanden.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene, hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Wasser obliegt dem/der Bauherren/-in. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen im privaten Zuständigkeitsbereich.

Im Zuge der Erdaushubarbeiten (z. B. zur Erstellung der Baugruben) kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten werden, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grund-/Schichtenwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG (Bayerisches Wassergesetz). Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das LRA Forchheim zu richten. Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff ins Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

Sofern notwendig, sind Maßnahmen zur Wasserhaltung auf Grundlage entsprechender Fachgutachten und ggf. erforderlicher, technischer Schutzmaßnahmen gutachterlich begleiten zu lassen, um Auswirkungen auf die benachbarten Gebäude (z. B. in Folge von Setzungen) auszuschließen.

7.7.3 Oberflächenwasser/Oberflächengewässer

Oberflächengewässer (Still-/Fließgewässer) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.8 Sonstige Schutzgüter und Belange

7.8.1 Gestaltung des Ortsbildes

Eine Beeinträchtigung in Folge der zukünftigen Veränderung des bisher gewohnten Orts-/Siedlungsbildes ist nicht erkennbar. Weder bei den bestehenden Siedlungs- noch bei den Plangebietsflächen handelt es sich um Siedlungsflächen besonderen Ranges im Hinblick auf das Orts-/Siedlungsbild. Weder sind sie nach Außen durch eine besondere landschaftsbildtechnische Lagegunst gekennzeichnet noch nach Innen durch Bauwerke besonderen Ranges, die es im Sinne eines Ensembles o. ä. einzigartig machen. In Folge des BBP/GOP wird sich das Siedlungsbild nicht negativ erheblich verändern/verschlechtern. Von der „Forchheimer Straße“ aus betrachtet liegen die Plangebietsflächen in zweiter Reihe hinter der straßenbegleitenden Bestandsbebauung. Auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen (z. B. max. zulässige Gebäudehöhe, max. zulässige Geschossigkeit) ist sichergestellt, dass sich das Erscheinungsbild der „Forchheimer Straße“ gegenüber dem Status quo nicht negativ erheblich verändern wird.

7.8.2 Gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse

Allgemeines:

In Folge des geplanten „Allgemeinen Wohngebietes“ darf es gegenüber dem Status quo im Umfeld außerhalb des Plangebietes zu keinen negativ erheblichen, unzulässigen Beeinträchtigungen (z. B. Nutzungseinschränkungen, Einschränkung von Entwicklungsmöglichkeiten) kommen. Dies gilt insbesondere für die gemäß FNP/LSP westlich und südlich des Plangebietes, westlich der „Forchheimer Straße“ und südlich der „Viktor - von Scheffel - Straße“ angrenzenden gemischten Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Auf die vorliegende schalltechnische Untersuchungen wird hingewiesen; daraus geht hervor, dass bei Berücksichtigung/Umsetzung der schallschutztechnischen Festsetzungen und der daraus resultierenden Maßnahmen in Folge des BBP/GOP die im Umfeld vorhandenen Nutzungen/Einrichtungen gegenüber dem Status quo nicht eingeschränkt und/oder beeinträchtigt werden. Ebenso ist umgekehrt nachgewiesen, dass innerhalb des Plangebietes keine unzulässigen Lärmbelastungen vorhanden sein werden.

Baustellenverkehr:

Baubedingte Beeinträchtigungen (z. B. Lärm, Staub) sind während der Bauzeit unvermeidbar. Es handelt sich um temporäre Auswirkungen, die sich auf den Tagzeitraum beschränken (kein Nachtbetrieb). Lärmbelastungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzuges des BBP/GOP auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des BBP/GOP reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den BBP/GOP bewirkten dauerhaften Nachteile i. S. § 47 Abs. 6 VwGO (Verwaltungsgerichtsordnung). Zu beachten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19.08.1970, Bundesanzeiger (BAnz.) Nr. 160 vom 01.09.1970 (AVwV Baulärm). Allerdings kann es an der Erforderlichkeit eines BBP/GOP im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlen, wenn bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens des BBP/GOP erkennbar ist, dass die für den Baulärm maßgebenden Immissionsrichtwerte unter keinen Umständen eingehalten werden können. Ein solcher Sonderfall ist vorliegend nicht zu erkennen, insbesondere nicht aufgrund der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Nutzungen, Verkehrsinfrastrukturen und Vorbelastungen (Verkehrs- und Gewerbelärm). Die Regelung und Abwicklung des künftig zu erwartenden Baustellenverkehrs erfolgt u. a. auf Grundlage von Verkehrsschauen und Abstimmungen mit den relevanten Stellen (z. B. Markt Neunkirchen a. Brand, Sicherheitsbehörden, Baufirmen, LRA Forchheim, Straßenbaulastträger) außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Gefährdungspotenziale können auf dieser Ebene durch geeignete Gegenmaßnahmen gelöst werden.

Sonstiges:

In Folge der Baugebietsausweisung ergibt sich gegenüber dem Status quo keine Einschränkung/Veränderung bisheriger Lebensgewohnheiten, konkret hinsichtlich der Nutzung und der Art und Weise vorhandener, gewohnter Fahrwegebeziehungen, Wege-/Straßenverbindungen und damit der Erreichbarkeit der bereits vorhandenen, bebauten bzw. nicht bebauten Grundstücke. Eine Vielzahl der für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen dient auch dem Schutz der benachbarten Bestandsbebauung und trägt insofern dem



Rücksichtnahmegebot Rechnung (z. B. Vorgaben zur baulichen Ausführung haustechnischer Anlagen, zur Vermeidung unzulässiger Blend- und Reflexionswirkungen in Folge der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe). In Folge der Ausweisung des Baugebietes werden keine andersartigen bzw. höheren Belastungen und Emissionen verursacht, als im Bereich der umgebenden, bestehenden Wohn-/Siedlungsflächen. Für die Errichtung von Neubauten gelten zwischenzeitlich höhere bauliche und technische Anforderungen und Standards im Hinblick auf Energie-, Wärmegewinnung, Energie-/ Wärmeverbrauch, Hausbrand, als dies ggf. für die bisherige Bestandsbebauung galt, so dass hiervon ausgehende Immissionen gegenüber denen der Bestandsgebäude geringer ausfallen werden. Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge negativ erheblicher und damit unzulässiger Beeinträchtigungen der Belichtung, Verschattungseffekte, der Durchlüftung, bezüglich der Fragen des Brandschutzes o. ä. und damit gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Siedlungsbestand ist auszuschließen. Der BBP/GOP berücksichtigt geltende Richtlinien und Vorgaben (z. B. Abstandsflächenrecht, Dimensionierung der Straßen, Gebäudehöhen, Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude).

Das Gebot der Rücksichtnahme führt nicht dazu, dass die außerhalb an das Plangebiet angrenzende Nachbarschaft und Bestandsbebauung von jeglicher Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung verschont bleiben muss. Eine Rechtsverletzung ist erst dann zu bejahen, wenn von den im Geltungsbereich geplanten Vorhaben in der Nachbarschaft eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht. Nach der Rechtsprechung des BayVGH scheidet eine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung in aller Regel aus, wenn gesetzlich vorgeschriebene Abstandsflächen eingehalten werden (vgl. BayVG, H, Beschluss vom 18.06.2018, 1 ZB 18.696; BayVGH, Beschluss vom 03.06.2016, 1 es 16.747). Der BBP/GOP berücksichtigt diesbezügliche Vorgaben (s. Kap. 9.1 „Abstandsflächen“).

Selbst wenn von einer gewissen finanziellen Einbuße bei der Stromerzeugung auszugehen ist, führt dies nicht zur Rücksichtslosigkeit eines Vorhabens. Solche mit einer Situationsänderung verbundenen Einbußen können eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes nicht begründen, da ein Anspruch des Einzelnen darauf, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu bleiben, nicht besteht (vgl. BayVGH, Beschluss vom 18.06.2018, 1 ZB 18.696). Verschattungseffekte sind regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächen eingehalten sind, die gerade darauf abzielen, eine ausreichende Belüftung und Besonnung von Nachbargrundstücken sicherzustellen. Soweit - wie im vorliegenden Fall zutreffend - Baufenster festgesetzt sind, die die Abstandsflächen vorgeben, werden aber hierdurch die gesetzlichen Abstandsflächen nicht unterschritten (s. Kap. 9.1 „Abstandsflächen“).

Ein Anspruch auf die unveränderte Beibehaltung einer einmal gegebenen Besonnung eines Grundstückes ist aus dem Rücksichtnahmegebot nicht abzuleiten. Die Einhaltung einer bestimmten Besonnungsdauer gewährleistet das Baurecht nicht (vgl. BayVGH, Beschluss vom 23.09.2022, 1 ZB 22.1296; OVG NRW, Beschluss vom 18.07.2022, 7 A 924/21). Bereits bestehende PV - Anlagen auf Dächern und dem geplanten Ausbau zu Solarthermieanlagen kommt kein besonderes Gewicht bzw. kein Vorrang gegenüber einem zulässigen Bauvorhaben, das die Abstandsflächen einhält, zu. Im Übrigen haben die Obergerichte auch nach dem Beginn des Ukraine - Krieges im Februar 2022



an ihrer schon bestehenden Rechtsprechung festgehalten, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gegenüber einem Grundstück mit einer Solarthermieanlage ausgerüstetem Gebäude auch eine vorhabenbedingte, teilweise Verschattung der Anlage grundsätzlich nicht als Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme zu werten ist (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 20.12.2022, 2 B 1103/22). Die im Umfeld des Plangebietes befindliche Nachbarschaft kann sich insofern nicht auf eine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme wegen einer möglichen, teilweisen Verschattung ihrer PV - Anlage durch die Festsetzungen des BBP/GOP berufen.

Unabhängig davon hat der Markt Neunkirchen a. Brand seine auf der vorbeschriebenen Rechtslage basierende Abwägungsentscheidung, wonach eine unzumutbare, erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft in Folge künftiger, im Plangebiet zulässiger Wohn-/Hauptgebäude zu verneinen ist, zusätzlich auch noch anhand eines während seines Abwägungsprozesses ergänzend beauftragten Verschattungsgutachtens überprüft. Er hat dies getan, um zur sicheren Seite hin auch zu verifizieren, ob vorliegend ein nicht von den vorbeschriebenen Regelfällen abweichender Einzelfall/Sonderfall vorliegen könnte.

Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen kleinräumig verminderte Besonnungstunden durch die Wirkung der geplanten Bebauung bei voller Ausschöpfung der gemäß BBP/GOP zulässigen Baukörper. Werden die baulich zulässigen Potenziale nicht ausgeschöpft, so verringern sich auch die zusätzlichen Verschattungswirkungen. Die Ergebnisse zeigen, dass es keinen Hinweis darauf gibt, dass im geplanten Zustand die Besonnung von schutzwürdigen Wohnräumen schädlich beeinträchtigt wird. Die gemäß DIN EN 17037 geforderten Mindestbesonnungstunden werden am 21. März an keinem maßgeblichen Aufpunkt, an denen beurteilungserhebliche Verminderungen der Besonnungsdauer eintreten, unterschritten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das gesunde Wohnen durch die geplante Bebauung nach den Empfehlungen der DIN EN 17037 auf keinem der benachbarten Wohngrundstücke erheblich beeinträchtigt wird.

Die kleinflächigen zusätzlichen Verschattungswirkungen im Bereich der Garten- und Terrassenflächen führen zu keiner Aufhebung der Nutzbarkeit der betroffenen Gartenflächen und Außenwohnbereiche. Wird argumentiert, dass für Gartenflächen und Außenwohnbereiche keinesfalls höhere Anforderungen an die Besonnung zu stellen sind als an schutzwürdige Wohnräume, so lassen sich schädliche Umwelteinwirkungen durch die zusätzliche Verschattung durch die geplante Bebauung für Gartenflächen und Terrassen ausschließen.

Die vorliegenden Ergebnisse der Verschattungsuntersuchungen liefern keinen Hinweis darauf, es sich bei dem BBP/GOP um eine rücksichtslose Planung handelt, die mit schädlichen Verschattungswirkungen verbunden ist. Insofern hat das Gutachten die bereits im gesamten Bauleitplanverfahren und während des gesamten Abwägungsprozesses getätigten Aussagen und Einschätzungen des Marktes Neunkirchen a. Brand bestätigt und insofern nicht zu neuen Erkenntnissen geführt, über die die Öffentlichkeit hätte erneut informiert werden müssen.

7.8.3 Staatsstraße St 2242 („Forchheimer Straße“)

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt der St 2242 und ist an seinem Westrand über eine private Grundstückszufahrt (Bereich Fl.-Nr. 171, Gmkg. Neunkirchen a. Brand) an das örtliche/ überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Nach den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, aktuelle Fassung 2006) müssen an Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder (Anfahrtsicht usw.) freigehalten werden. Im vorliegenden Planfall handelt es sich jedoch um eine private Grundstückszufahrt, die in der RAST 06 diesbezüglich explizit nicht aufgeführt wird. Insofern sind die für Sichtdreiecke geltenden Regelungen für den vorliegenden Planfall (private Grundstückszufahrt) zwar nicht einschlägig, finden jedoch sinngemäß Berücksichtigung (s. Kap. 8.4 „Verkehrsflächen“).

Wirksam sind weiterhin die Vorgaben des § 10 StVO (Straßenverkehrsordnung), wonach gilt: „Wer aus einem Grundstück (...) auf die Straße oder von anderen Straßenteilen oder über einen abgesenkten Bordstein hinweg auf die Fahrbahn einfahren oder vom Fahrbahnrand anfahren will, hat sich dabei so zu verhalten, dass eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist, erforderlichenfalls muss man sich einweisen lassen. (...)“. Insofern ist auch unter diesem Aspekt ein Regelungsdefizit nicht zu erkennen, das über Festsetzungen o. ä. im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zu kompensieren wäre. Die VwV-StVO zu § 10 StVO macht keine zusätzlichen Angaben/Ausführung. Demnach ist die Formulierung des § 10 StVO eindeutig und bedarf keiner weiteren Interpretations- und Anwendungshilfen.

Darüber hinaus berücksichtigt der Markt Neunkirchen a. Brand die Belange der St 2242 mittels der von ihm getroffenen Festsetzungen (u. a. s. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“, Kap. 9.3 „Fassadengestaltung“, Kap. 9.8 „Beleuchtung“, Kap. 10.3 „Verkehrslärm“).

Der Markt Neunkirchen a. Brand hat gutachterlich die Leistungsfähigkeit der neu geplanten Einmündung („Planstraße A“) in die St 2242 überprüfen lassen (s. Gutachten von PB Consult GmbH, 90443 Nürnberg, Stand: 20.02.2023). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass der neu entstehende Knotenpunkt ausreichend leistungsfähig ist.

Der Straßenbaulastträger der St 2242 weist darauf hin, dass gegen ihn keine Entschädigungsansprüche wegen Lärm und anderen von der Straße ausgehenden Emissionen (u. a. Luftschadstoffe) geltend gemacht werden können und dass er weder die Kosten noch die bauliche Umsetzung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

7.8.4 Belange der Landwirtschaft

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen („Bodenschutzklausel“, § 1 a Abs. 2 BauGB). Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der gemeindlichen Entwicklung insbe-



sondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und durch andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Markt Neunkirchen a. Brand verweist auf seine Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“). Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der gleichwohl bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen im Umfang von ca. 0,21 ha in Anspruch genommen werden müssen (Grünland-, Wiesenflächen). Jedoch trägt der Plangeber durch die gewählte Verfahrensart agrarstrukturellen Belangen sowie den Aspekten des Bodenschutzes Rechnung. Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes, die erfahrungsgemäß in der Praxis nahezu vollständig zu Lasten land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen gehen, werden in diesem Fall nicht notwendig. Der Markt Neunkirchen a. Brand hat darüber hinaus alles unternommen, um trotz Aufrechterhaltung seiner städtebaulichen Planungsziele die im Geltungsbereich liegenden Flächen möglichst optimal und effektiv zu nutzen, um auch hierdurch weitere Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle zu vermeiden/zum minimieren.

Gemäß Auskunft der amtlichen Bodenschätzung handelt es sich um Flächen der Klasse „Ackerland“ und der Bodenart „lehmiger Sand (IS)“ der Zustandsstufen 3 (mittlere Ertragsfähigkeit, humushaltige, 20 - 30 cm mächtige Krume mit allmählichem Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt). Hinsichtlich der geologischen Entstehung handelt es sich um Böden des Diluviums (D), das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmungen und Gletscherablagerungen entstanden sind. Die Boden- und die Ackerzahl liegen jeweils bei 44 und damit über dem Landkreisdurchschnitt (Ackerzahl 42). Besonders wertvoll und schützens-/erhaltenswerte landwirtschaftliche Böden/Flächen werden jedoch nicht überplant.

Der Bayerische Bauernverband hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens auf eine im Nebenerwerb betriebene landwirtschaftliche Hofstelle mit Viehhaltung (ca. 14 Pensionspferde), Miste und Güllegrube östlich außerhalb des Plangebietes in einer Luftlinienentfernung von ca. 200 m (Bereich Fl.-Nr. 198, Gmkg. Neunkirchen a. Brand) und auf davon potenziell ausgehende Beeinträchtigungen (Geruch, Lärm, Staub) hingewiesen, ebenso darauf, dass hier eine Erweiterung der bestehenden Pensionspferdehaltung nicht auszuschließen sei. Weder das für die Beurteilung diesbezüglicher Belange maßgebende AELF Bamberg (Bereich Landwirtschaft) noch der Fachbereich 44 „Umweltschutz“ am LRA Forchheim haben den Markt Neunkirchen a. Brand auf damit verbundene, ungelöste bzw. nicht lösbare Konflikte hingewiesen. Darüber hinaus befindet sich bereits derzeit schutzbedürftige Wohnbebauung deutlich näher an der Hofstelle, als das Plangebiet (z. B. Wohngebäude Viktor - von - Scheffel - Straße Nr. 5 und 7), so dass die Hofstelle in Folge des BBP/GOP gegenüber dem Status quo durch heranrückende Bebauung/Wohnnutzung nicht schlechter gestellt und nicht beeinträchtigt wird.

7.8.5 Belange privater Dritter

Die aktuellen Verkehrsverhältnisse, insbesondere die Straßengeometrie im Bereich der südlich an das Plangebiet angrenzenden Kreuzung „Forchheimer Straße“/„Friedhofstraße“/„Hetzleser Straße“ sind unbefriedigend. Um die dortige Situation zu verbessern und insbesondere die Verkehrssicherheit für die

schwächsten Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer) zu erhöhen, hat der Markt Neunkirchen a. Brand bereits im Jahr 2015 eine Machbarkeitsstudie beauftragt. Bestandteil der Studie ist auch ein Vorschlag bzw. eine Planung zur Änderung der Detailgeometrie im Bereich der Fahrbahnen (s. Abb. 7).



Abb. 7: Vorschlag Umbau Fahrbahnen im Kreuzungsbereich (Neuplanung Fahrbahn-
 ränder mit roten Linien dargestellt, Darstellung genordet, o. M.; Quelle: H & P)

Um das Planungskonzept realisieren zu können, wird der Erwerb von Teilen zweier privater Grundstücksflächen notwendig (Fl.-Nr. 168, Gmkg. Neunkirchen a. Brand, voraussichtlich ca. 27,0 m²/ Fl.-Nr. 164, Gmkg. Neunkirchen a. Brand, voraussichtlich ca. 3,0 m², s. Abb. 8).

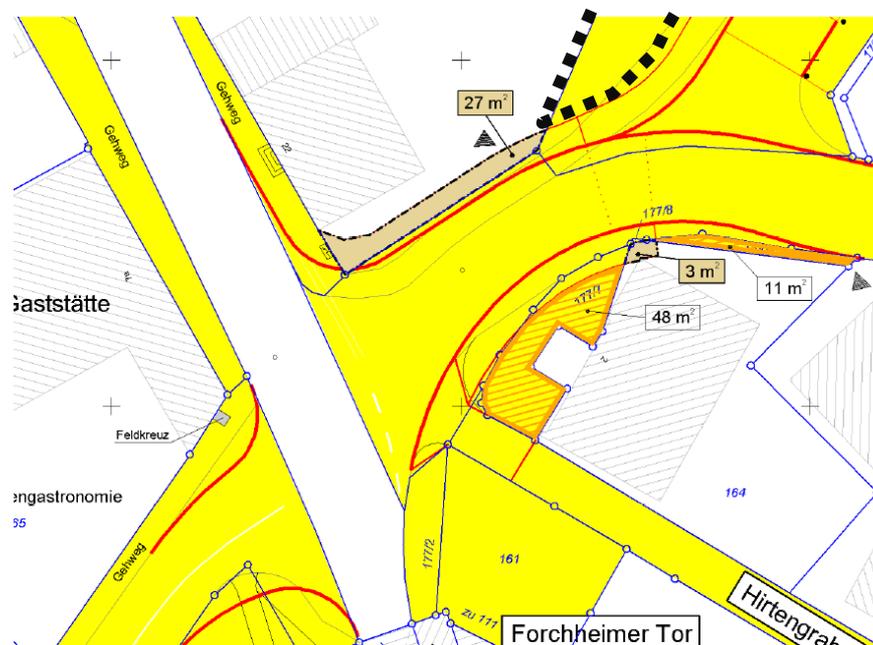


Abb. 8: Voraussichtlich notwendiger Erwerb privater Grundstücksflächen im Kreuzungsbereich (gelbe Flächen im Eigentum Markt Neunkirchen a. Brand, hellbeige Flächen Privatgrund, orange schrägschraffierte Flächen mögliche Tausch-/ Ersatzflächen für die betroffene Fl.-Nr. 164 Gmkg. Neunkirchen a. Brand; schwarz gestrichelt umrandet mögliche Tausch-/Ersatzflächen für das betroffene Grundstück Fl.-Nr. 168 Gmkg. Neunkirchen a. Brand; Darstellung genordet, o. M.; Quelle H & P)

Bei beiden Grundstücken handelt es sich um Schlüsselgrundstücke, will man zukünftig den vorgenannten Kreuzungsbereich sowohl fahrdynamisch als auch insbesondere verkehrssicherheitstechnisch verbessern. Die vom Markt Neunkirchen a. Brand beauftragte Machbarkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass die von ihm gewählte und favorisierte Lösungsvariante die beste darstellt und begründet dies wie folgt:

- Eine lagemäßige Verschiebung der neuen Fahrbahnränder ist nicht möglich.
- Bei der gewählten Lösung sind „nur“ zwei Privatgrundstücke betroffen.
- Die Planung dient dem Wohl der Allgemeinheit und ist von hohem öffentlichen und allgemeinen Interesse bzw. hoher öffentlicher Bedeutung.
- Der Markt Neunkirchen a. Brand beruft sich auf seine städtebauliche Gestaltungsbefugnis. Nach § 1 Abs. 3 BauGB ist es seine Aufgabe, die eigenen Vorstellungen der ihm gemäßen städtebaulichen Ordnung planerisch zu entwickeln und zu ihrer Verwirklichung beizutragen.
- Der Markt Neunkirchen a. Brand verweist auch auf seine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 5 BauGB, wonach er gemäß § 1 Abs. 3 BauGB dazu befugt ist, eine ihm gemäße Städtebaupolitik zu betreiben.

Das private Eigentum steht unter dem besonderen Schutz des Grundgesetzes (GG). Eine Enteignung ist nach Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Das Eigentum ist aber sowohl durch Privatnützigkeit als auch durch Gemeinwohlbezogenheit gekennzeichnet. Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Zum Eigentum rechnet der Bestand des Eigentumes aber auch seine Nutzbarkeit im Rahmen der Gesetze. Das Eigentum ist gegen einen entschädigungslosen Entzug verfassungsrechtlich geschützt.

Erzeugt die Bauleitplanung - wie im vorliegenden Fall - eine Beeinträchtigungen, so hat der Plangeber ein Wahlrecht: Er kann die Beeinträchtigung durch eine Änderung der Planung verringern (nicht möglich) oder er muss Teilflächen der beiden Grundstücke in Anspruch nehmen und so die Voraussetzungen für eine Entschädigung schaffen. Auch kann ein anderweitiger Ausgleich erfolgen, durch den der Eingriff im Rahmen der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit bleibt (vorgesehen durch Tausch-/Ersatzflächen).

Aus der Abbildung 8 gehen potenziell in Betracht kommende Tauschflächen im direkten Umfeld des betroffenen Grundstückes mit der Fl.-Nr. 164 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand), konkret z. B. im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 177/7 Gmkg. Neunkirchen a. Brand mit einer Fläche von ca. 48 m² und im Bereich der Fl.-Nr. 164/1 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) mit einer Fläche von ca. 11,0 m² hervor für das tangierte Grundstück Fl.-Nr. 168 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) im Bereich des direkt südöstlich angrenzenden Grundstückes Fl.-Nr. 174/9, (Gmkg. Neunkirchen a. Brand, s. auch Kap. 8.7 „Grünflächen“). Alternativ zu Ersatz-/Tauschflächen kommt der käufliche Erwerb der benötigten Teilflächen in Betracht.

Der BBP/GOP sichert im Ergebnis auf Teilflächen der Grundstückes Fl.-Nr. 168 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) im Umfang von ca. 27,0 m² und auf dem Grundstück Fl.-Nr. 164 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) im Umfang von ca.



3,0 m² öffentliche Straßenverkehrsflächen für die Errichtung künftiger Verkehrsflächen im Sinne von Gehwegen (s. Darstellung in Abb. 8).

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz. Die nachfolgend aufgeführten, planungsrechtlichen Festsetzungen gelten nur für künftige Neubauten.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ („WA1“ - „WA6“) gemäß § 4 Abs. 1 bis Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig, da sie an dieser Stelle nicht den städtebaulichen Gestaltungsvorstellungen des Marktes Neunkirchen a. Brand entsprechen. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung insbesondere im Bereich östlich der „Forchheimer Straße“ sowie beiderseits entlang der „Viktor - von Scheffel - Straße“ und fügt sich in den Bestand ein. Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Zulässig sind demnach

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauGB, da auch derartige Nutzungen/Einrichtungen für Siedlungsflächen innerhalb des Ortskernes typisch und prägend sind.

Der wirksame FNP/LSP (s. Kap. 6.5 „Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand: 05/2020)“) stellt die Geltungsbereichsflächen des BBP/GOP als gemischte Bauflächen dar. Vorhanden ist hier jedoch tatsächlich nur Wohnnutzung (mit Ausnahme des als Trafostation genutzten Grundstückes Fl.-Nr. 598/9, Gmkg. Neunkirchen a. Brand und der Scheunen auf den Grundstücken mit den Fl.-Nr. 598/10, 598/12, 598/8, 598/5 und 170, alle Gmkg. Neunkirchen a. Brand). Faktisch handelt es sich um ein Wohngebiet. Der Markt Neunkirchen a. Brand möchte zudem zukünftig die Möglichkeit eröffnen, auch die derzeit noch mit Scheunen bebauten Grundstücke einer Wohnnutzung zuführen zu können, was umso mehr die im vorliegenden BBP/GOP gewählte Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ rechtfertigt.

Für die Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) in den Bereichen „WA1“ und „WA2“ gilt, dass je Haushälfte/Reihenhaus nur eine Wohneinheit („Wo“) zulässig ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Auf diese Weise sollen zwar grundsätzlich zulässige und zumutbare, jedoch bisher nicht vorhandene Auswirkungen auf die im direkten Umfeld angrenzende, bestehende Wohnbebauung be-



grenzt werden. Der Markt Neunkirchen a. Brand hält diese Begrenzung zudem für die vorliegenden Grundstücksgrößen als vertretbar, verhältnismäßig und im Hinblick auf die nachzuweisenden Stellplätze auch für realisierbar. Auf Grundlage der vorliegenden Plankonzeption und der zur Verfügung stehenden, festgesetzten Stellplatzflächen sind in den Bereichen „WA1“ und „WA2“ künftig maximal 6 „Wo“ möglich. Der Markt Neunkirchen a. Brand hat mit dieser Beschränkungen Befürchtungen sowohl aus der Nachbarschaft als auch der kommunalen Gremien nach einer zu hohen und damit nicht mehr angemessenen und verträglichen Wohndichte Rechnung getragen und die maximal mögliche Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden gegenüber früheren Planungsüberlegungen und Gestaltungskonzepten reduziert (s. Kap. 13 „Alternativenprüfung“).

Für die übrigen Bereiche („WA3“ - „WA6“) wird auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Wohneinheitenanzahl verzichtet. Bereits bedingt durch die bestehenden, vergleichsweise geringen Grundstücksgrößen ist die Errichtung von Wohnhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten nicht möglich. Ein höheres Maß wird voraussichtlich auch am Nachweis der davon abhängigen Kfz - Stellplätze scheitern. Da hier insofern eine solche Festsetzung nicht erforderlich ist, verzichtet der Markt Neunkirchen a. Brand auf entsprechende Vorgaben.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Grundfläche (GR, § 19 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) je Reihenhaus im Bereich „WA1“ und je Haushälfte im Bereich „WA2“ wird jeweils mit 77 m² festgesetzt. Terrassenflächen, Gebäudevorfleichen o. ä. werden hierauf nicht angerechnet. Dieses Maß orientiert sich an vergleichbaren Größen im direkten Umfeld des Plangebietes (s. Viktor - von - Scheffel - Straße Nr. 9 a - d). Es gewährleistet eine ökonomische Wohngröße im Verhältnis zur künftigen Baugrundstücksgröße und schließt überdimensionierte, den spezifischen Verhältnisse (bislang nicht bebautes, langes, schmales Grundstück Fl.-Nr. 168, Gmkg. Neunkirchen a. Brand, innerhalb bebauter Grundstücksflächen) nicht verträgliche Gebäudekubaturen aus.

Für den Bereich „WA3“ wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) in Höhe von 0,4 festgesetzt. Ergänzend gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Diese Vorgabe berücksichtigt den für ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 17 BauNVO empfohlenen Orientierungswert sowie die Tatsache, dass in diesem Plangebietsteil größere Baugrundstücksflächen zur Verfügung stehen, die beispielsweise im Vergleich zu den Bereichen „WA1“, „WA2“, „WA4“ und „WA5“ keiner weiteren Restriktionen bedürfen. Für die Bereiche „WA4“ bis „WA6“ wird jeweils eine maximal zulässige GRZ (§ 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) in Höhe von 1,0 festgesetzt. Bereits derzeit sind sämtliche Grundstücke in diesen Bereichen weitestgehend bzw. sogar vollständig versiegelt/überbaut. Die in diesen beiden Bereichen liegenden Grundstücke sind sehr schmal, sehr klein und weisen geringe Grundstückstiefen auf. Eine Reduzierung der GRZ würde die Nutz-/Bebaubarkeit gegenüber dem Status quo einschränken und damit die Grundstückseigentümer/-innen schlechter stellen. Der Markt Neunkirchen a. Brand vermeidet dies durch die von ihm gewählte Festsetzung und stellt si-

cher, dass alle mit einem Baugrundstück verbundenen baulichen Anlagen/ Einrichtungen (inkl. Nebenanlagen) realisierbar sind

Je Wohn-/Hauptgebäude sind maximal drei (III) Vollgeschosse (VG) zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Diese Geschossigkeit orientiert sich an der der benachbarten, bestehenden Bebauung (z. B. Fl.-Nr. 173/3, Gmkg. Neunkirchen a. Brand, Viktor - von - Scheffel - Straße 3, Fl.-Nr. 173/4, Gmkg. Neunkirchen a. Brand, Viktor - von - Scheffel - Straße 5, Fl.-Nr. 173/6 - 173/9, alle Gmkg. Neunkirchen a. Brand, Viktor - von - Scheffel - Straße Nr. 9 d - 9 a; Aufzählung). Bei Wohn-/Hauptgebäuden mit Pultdach (PD) muss das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgeführt werden, dass auf ganzer Pultdachfirstlänge um mindestens 2,50 m hinter die westliche Fasadenaußenkante des darunter liegenden zweiten Vollgeschosses zurückspringen muss. Diese Gestaltungsvorgabe entspricht bestehenden Baukörpern im direkten Umfeld des Plangebietes und dient dazu, dass sich Neubauten dann auch in den umgebenden Bestand einfügen (s. „Viktor - von - Scheffel - Straße“ Nr. 9 a - d).

Die maximal zulässige Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) von Wohn-/Hauptgebäuden mit Pultdach (PD) wird mit 9,80 m festgesetzt (unterer (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP): Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG)), die von Wohn-/Hauptgebäuden mit Sattel- (SD, gilt analog für Gebäude mit versetztem Satteldach vSD), Walm- (WD) und Mansarddach (MD) jeweils mit 10,0 m (unt. HBP: OK RFB EG). Die maximal zulässige Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) von Wohn-/Hauptgebäuden mit SD wird mit 6,80 m festgesetzt (unt. HBP: OK RFB EG, ob. HBP: Schnittpunkt zwischen Außenseite Dachfläche und aufgehendem Mauerwerk). Auch diese Vorgaben orientieren sich am umgebenden Bestand und gewährleisten einen weitgehenden, baulich - gestalterischen Gleichklang zwischen Alt und Neu. Der Markt Neunkirchen a. Brand hat im Rahmen der terrestrischen Bestandsgelände Vermessung vor Beginn des Bauleitplanverfahrens auch die First- und Traufhöhen augenscheinlich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung maßgebender, an das Plangebiet angrenzender Bestandsgebäude ermittelt. Hierbei wurden beispielsweise folgende Gebäudehöhen ermittelt:

- 11,18 m (Fl.-Nr. 173/3, Gmkg. Neunkirchen a. Brand, „Viktor - von - Scheffel - Straße“ Nr. 3)
- 11,37 m (Fl.-Nr. 173/4, Gmkg. Neunkirchen a. Brand, „Viktor - von - Scheffel - Straße“ Nr. 5)
- 8,59 m (Fl.-Nr. 173/1, Gmkg. Neunkirchen a. Brand, „Viktor - von - Scheffel - Straße“ Nr. 7)
- 10,24 m (Fl.-Nr. 173/6, Gmkg. Neunkirchen a. Brand, „Viktor - von - Scheffel - Straße“ Nr. 9 d)
- 8,48 m (Fl.-Nr. 173/2, Gmkg. Neunkirchen a. Brand, „Viktor - von - Scheffel - Straße“ Nr. 11 a)

Die im BBP/GOP festgesetzten Gebäudehöhen liegen mit maximal 10,0 m in der Mitte der im Umfeld vorhandenen Gebäudehöhen.

Eine erdrückende Wirkung eines die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhaltendes Gebäudes (s. Kap. 9.1 „Abstandsflächen der Planbegründung“)

kann gemäß ständiger Rechtsprechung nur dann angenommen werden, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse und ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück derart unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den/die Nachbarn/-in das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht oder wenn die schiere Größe des „erdrückenden Vorhabens“ auf Grund der Besonderheiten des Einzelfalles derart übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden Gebäude dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik“ wahrgenommen wird (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 09.02.2009, NVwZ-RR 2009, 459). Diese Wirkungen des „Eingemauertsein“, einer erdrückenden Wirkung bzw. eines abriegelnden Zustandes werden durch den BBP/GOP nicht vorbereitet.

Für die maximal zulässige Höhenlage der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) gilt ein Maß von 0,50 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB). Für die vorgenannte, maximal zulässige Höhenlagen der OK RFB EG werden folgende untere (unt.) Höhenbezugspunkte (HBP) definiert:

- Für Baugrundstücke, die nur an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche/ private (priv.) Verkehrsfläche besonderer (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) grenzen: Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentlichen (öffentl.) Straßenverkehrsfläche/priv. Verkehrsfläche bes. Zwb. an der Straßenbegrenzungslinie (SBL/vorderen Grundstücksgrenze), senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand (s. Abb. 9)

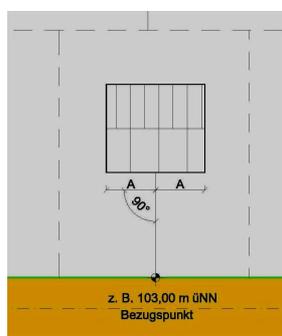


Abb. 9: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die an eine öffentl. Straßenverkehrsfläche/priv. Verkehrsfläche bes. Zwb. grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

- Für Baugrundstücke, die im Verhältnis zu den Längen ihrer seitlichen/ hinteren Grundstücksgrenzen mit einer hierzu deutlich kürzeren vorderen Grundstücksgrenze an eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung grenzen (im Bereich „WA1“ und „WA2“): Höhe des höchsten Punktes der fertigen Oberkante (FOK) der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/ Hauptgebäudeaußenwand (s. Abb. 10)

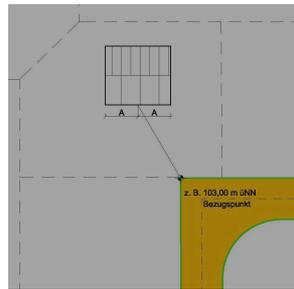


Abb. 10: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die mit einem Teil ihrer vorderen Grundstücksgrenze an priv. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

- Für Baugrundstücke, die an zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen grenzen (Eckgrundstücke): Jeweilige Höhe FOK der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie (SBL), senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Wohn-/ Hauptgebäudeaußenwand; der höchste sich ergebende Wert ist der untere Höhenbezugspunkt (s. Abb. 11)

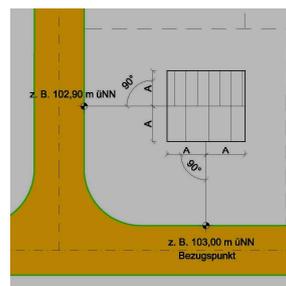


Abb. 11: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die an zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen (Eckgrundstücke) grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

Mit diesen Festsetzungen ist sichergestellt, dass keine überdimensionierten Baumassen verwirklicht werden können und sich die künftige Bebauung in den örtlichen Bestand (Siedlungsbild, Topographie) einfügt. Weiterhin soll ein ausreichendes Maß an Flexibilität im Rahmen der höhentech nischen Einpassung künftiger Hauptgebäude in die Grundstücke in Abhängigkeit der örtlich vorhandenen Topographie und der Höhenlage der umgebenden Erschließungsstraßen gewährleistet werden. Die Einhaltung der vorgenannten Höhendvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Geländeschnitte mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der Höhenlage der OK RFB EG der geplanten Wohn-/Hauptgebäude nachzuweisen, da andernfalls eine Prüfung der Bauunterlagen auf Kongruenz mit den höhentech nischen Festsetzungen des BBP/GOP nicht möglich ist.

8.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (s. dicke, blau strichpunktierte Linien in der Planurkunde) festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). In den Bereichen „WA6“ (hier nur an der Ostseite), den Bereichen „WA1“ und „WA2“ (hier jeweils an den West- und



Ostseiten) sowie dem Bereich „WA3“ (hier nur an der Südseite) sind zur besseren Verdeutlichung in der Planzeichnung Maßangaben zu den jeweils angrenzenden Grundstücksgrenzen eingetragen, um die künftig geltenden Mindestabstände (Abstandsflächen) zu den Nachbargrundstücken zu verdeutlichen (s. Kap. 9.1 „Abstandsflächen“).

Im Bereich „WA1“ ist nur die Errichtung einer Hausgruppe (H) im Sinne von Reihenhäusern zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO). Im Bereich „WA2“ ist nur die Errichtung eines Doppelhauses (D) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO). Mit diesem Festsetzungsspektrum verfolgt der Markt Neunkirchen a. Brand das von ihm im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens vorrangig verfolgte Ziel der Innenentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung. Dies gelingt über die Festsetzung der beiden genannten Bauformen, die im Plangebiet auch verdichtetes Wohnen ermöglichen. Daher hat der Markt Neunkirchen a. Brand in diesen beiden Bereichen von der Festsetzung von Einzelhäusern (auch als Mehrfamilienhäusern) abgesehen.

Für die Bereiche „WA3“ - „WA6“ gelten hinsichtlich der Bauweise keine Vorgaben, demnach ist hier die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie von Hausgruppen zulässig. Aufgrund der spezifischen, örtlichen Verhältnisse (sehr kleine, schmale Grundstücke) möchte der Markt Neunkirchen a. Brand dem/der Grundstückseigentümer/-in hier ein hohes Maß an Flexibilität bei der Baugestaltung gewährleisten.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) in den Bereichen „WA1“ und „WA2“ sind einzuhalten. Die gewählte Gebäudeausrichtung stellt eine energetisch günstige Ausrichtung sicher. In den Bereichen „WA3“ bis „WA6“ hat der Markt Neunkirchen a. Brand auf die verbindliche Vorgabe einer Gebäude-/Firstausrichtung verzichtet. Das Straßenbild beiderseits der „Forchheimer Straße“ ist/war überwiegend von traufständigen Gebäuden geprägt, jedoch finden sich an mehreren Stellen eingestreut auch giebelständige Gebäude, die das Erscheinungsbild des Straßenzuges auflockern und bereichern. Einen „kanalartig“ ausgeprägten, optisch - räumlich beengten Eindruck durch beiderseits durchgängig traufständig errichtete Gebäude will der Markt Neunkirchen a. Brand vermeiden. Gleichzeitig will er durch diesbezüglich einschränkende Festsetzungen eine kreative Suche nach idealen Baulösungen auf den hier vorhandenen, kleinen und schmalen Grundstücken nicht unnötig erschweren.

In den Bereichen „WA1“ und „WA2“ ist die Errichtung von Stellplätzen (St) und Carports (Ca) nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Bereiche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).

In den Bereichen „WA3“ bis „WA6“ ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und/oder Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie die Vorgaben der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung einhalten.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausungen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie zur vorderen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

8.4 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der „Forchheimer Straße“, der „Viktor - von - Scheffel - Straße“ und der „Hetzleser Straße“ sind gemäß ihrer tatsächlichen und derzeitigen Funktion als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Sie dienen ausschließlich der Fortbewegung und der Ortsveränderung.

Der Markt Neunkirchen a. Brand hat bereits im Jahr 2015 eine Machbarkeitsstudie für den Ausbau, für die verkehrstechnische Ertüchtigung sowie für die Erhöhung der Sicherheit (insbesondere für Fußgänger/Radfahrer) im Bereich der Kreuzung „Forchheimer Straße“/„Friedhofstraße“/„Hetzleser Straße“ durchführen lassen. Der Markt Neunkirchen a. Brand hat hierfür die von ihm favorisierte Ausgestaltung dieses Verkehrsknotens herausgearbeitet. Auf dieser Grundlage sichert der BBP/GOP die hierfür notwendigen Flächen im Kreuzungsbereich (s. Kap. 7.8.5 „Belange privater Dritter“).

Das Plangebiet ist aus Richtung Norden und Süden über die „Forchheimer Straße“ erreichbar (s. Kap. 7.8.3 „Staatsstraße St 2242 („Forchheimer Straße“)“). Ausgehend von der „Forchheimer Straße“ zweigt in Richtung Nordosten eine private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Grundstücks-/Stellplatzzufahrt, Zufahrt Feuerwehr, Rettungs-, Ver-/ Entsorgungsfahrzeuge („Planstraße A“)“ ab (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Die „Planstraße A“ ist gemäß den Vorgaben der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ flächentechnisch so vordimensioniert, dass sie auch durch das dreiachsige Müllfahrzeug (maximales Bemessungsfahrzeug) befahren werden kann. Am nordöstlichen Bauende ist sie so ausgestaltet, dass auch notwendige Wendeflächen vorhanden sind (Wenden in drei Zügen). Mit einer Breite von 6,0 m ist der Begegnungsfall zwischen Müllfahrzeug und Pkw möglich.

Bezüglich der Erschließung der Plangebietsflächen hat der Markt Neunkirchen a. Brand folgende Alternativen geprüft, jedoch verworfen:

- Erschließung aus Richtung Norden über den Nordast der „Viktor - von Scheffel - Straße“: Eine solche Zufahrt müsste ausgerechnet an der engsten Stelle des Plangebietes erfolgen und hier räumlich unmittelbar nach dem Einmündungsbereich der „Viktor - von Scheffel - Straße“ in die „Forchheimer Straße“. Hier würden dann jeweilige, zeitgleich stattfindende Ein-/Ausfahrtsvorgänge zwangsläufig platz-/flächentechnisch miteinander kollidieren. Aufgrund fehlender Distanz bliebe beispielsweise beim Einbiegen von der „Forchheimer Straße“ in die „Viktor - von Scheffel - Straße“ keine nennenswerte Reaktionszeit, um rechtzeitig vor den aus dem Plangebiet in die „Viktor - von Scheffel - Straße“ ausfahrenden Fahrzeugen zu bremsen.
- Erschließung aus Richtung Süden über den Südast der „Viktor - von Scheffel - Straße“: Die Verkehrssituation vor dem „Forchheimer Tor“ ist bereits derzeit konfliktbehaftet und bedarf der Entschärfung. Bauliche Maßnahmen zur Konfliktreduzierung sind vorgesehen (s. Kap. 7.8.5 „Belange privater Dritter“). Die Errichtung einer am Nordrand der „Hetzleser Straße“ in Richtung Norden abzweigenden, neuen Baugebietszufahrt unmittelbar südwestlich der Einmündung der „Viktor - von - Scheffel - Straße“ in die „Hetzleser Straße“ und unmittelbar westlich der Einmündung der „Hetzleser Straße“ in die Forchheimer Straße“ wäre diesbezüglich



kontraproduktiv und aus den vorgenannten Gründen gefährlich. Gleichzeitig wäre die Sicht auf diese neue Einmündung in Folge des hier vorhandenen, denkmalgeschützten und demnach zu erhaltenden Gebäudebestandes insbesondere aus Richtung Osten kommend eingeschränkt. Zusätzlich erschwert eine hier am nördlichen Straßenrand der „Hetzleser Straße“ vorhandene, denkmalgeschützte Steinsäule eine baulich adäquate Einmündungssituation. Letztlich würde eine solche Zufahrt gleichsam durch den „Hinterhof“ eines hier vorhandenen Wohngebäudes (Haus Nr. 22, „Forchheimer Straße“) erfolgen, was hier zu bis dato nicht vorhandenen Beeinträchtigungen/Einschränkungen führen würde.

- Erschließung über die „Forchheimer Straße“ durch das Grundstück Fl.-Nr. 598/6 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand): Aufgrund der geringen Grundstücksbreite und der nördlich und südlich angrenzenden Bestandgebäude wären die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet in die „Forchheimer Straße“ deutlich eingeschränkt, was - wann immer möglich - auch bei privaten Grundstückszufahrten zu vermeiden ist. Es würde mittig zwischen der Einmündung des „Birkenweges“ und der Einmündung der Grundstückszufahrt zu den Anwesen „Forchheimer Straße“ Nr. 13 a - d eine weitere, neue Einmündungssituation entstehen und insofern eine weitere Fragmentierung der Straßenränder durch Ein-/Ausfahrten innerhalb einer vergleichsweise kurzen Strecke. Auch dies wird durch die Anordnung der Grundstückszufahrt im Bereich der Fl.-Nr. 171 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand, Eigentum des Marktes Neunkirchen a. Brand) vermieden. Es entsteht gleichsam eine geordnete Kreuzungssituation (s. direkt gegenüberliegende Grundstückszufahrt zu den Anwesen „Forchheimer Straße“ Nr. 13 a - d).

An die „Planstraße A“ schließen in Richtung Norden und Süden jeweils private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Grundstückszugänge/-fahrten (Z)“ ab (Breite: ca. 3,0 m) an. Auf diese Weise ist in der Praxis sichergestellt, dass künftige Anwohner auch zwecks Be-/Entladevorgänge mit ihrem Pkw direkt vor das jeweilige Wohngebäude fahren können. Die maximale Entfernung zwischen Wohngebäude und Stellplatz beträgt im ungünstigsten Fall ca. 64 m und ist damit zumutbar.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen mit der Straßenbegrenzungslinie (dicke grüne Linie, s. Planzeichnung) eingefasst (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der „Planstraße A“ in die „Forchheimer Straße“ sind gemäß den derzeitigen tatsächlich geltenden verkehrsrechtlichen Vorgaben mit beiderseitigen Anfahrtsichtgeschwindigkeiten von jeweils 50 km/h gemäß den Vorgaben der RAS 06 (Nr. 6.3.9.3) nachgewiesen. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 7.8.3 („Staatsstraße St 2242 („Forchheimer Straße“))“ wird hingewiesen. Wie mit Blick auf die Planzeichnung zu erkennen ist, bestehen in Richtung Süden uneingeschränkte Sichtverhältnisse. In Richtung Norden sind sie aufgrund eines Bestandsgebäudes (Scheune) derzeit eingeschränkt.

Für die auf künftigen Privatgrund liegenden Teile der Sichtdreieckflächen gelten folgende Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB):



- Garagen/Carports und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind hier unzulässig.
- Sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen, nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der fertigen Oberkante (FOK) der öffentlichen Straßenverkehrsfläche („Forchheimer Straße“) an der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der FOK der öffentlichen Verkehrsflächen an der Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mind. 1,80 m über der FOK der öffentlichen Straßenverkehrsflächen an der Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die übrigen Sichtdreiecksflächen liegen im Bereich öffentlicher Straßengrundstücke (Gehweg, Fahrbahn). Auf eine verbindliche Festsetzung dieser nicht überbaubaren Flächen kann verzichtet werden. Auf öffentlichen, dem fließenden Verkehr dienenden Straßengrundstücken, Gehwegen o. ä. ist per se die Errichtung baulicher Anlagen (z. B. Gebäude, Zäune, Haufen, Stapel) nicht möglich, so dass eine weitere Absicherung des Verbotes zur Errichtung solcher Anlagen und Einrichtungen durch eine entsprechende Festsetzung nicht notwendig ist. Gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben können aber Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (dies sind die Flächen des Sichtdreieckes) auch nur dann zeichnerisch festgesetzt und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes aufgenommen werden, sofern hierfür konkretisierende Festsetzungen getroffen werden. Da derartige Festsetzungen, wie oben aufgezeigt, im vorliegenden Fall aber nicht notwendig und auch nicht zielführend sind, kann auch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung nicht erfolgen.

Die zur Herstellung der neu geplanten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrückenstützen grenzständiger Randeinfassungen der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den/die jeweilige/-n Eigentümer/-in des Privatgrundstückes zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge des Baues der der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ggf. entstehende, außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Böschungen. Die Nutzung dieser Böschungen steht dem/der privaten Grundstückseigentümer/-in nach eigenen Vorstellungen frei.

Die Aufteilung der in der Planzeichnung durch die SBL definierten öffentlichen Straßenverkehrsflächen/privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten und ist in der Planzeichnung nicht dargestellt.

8.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Gemäß den bestehenden, tatsächlichen Verhältnissen sind auf dem Grundstück Fl.-Nr. 598/9 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität/Trafostation“ festgesetzt (§ 9



Abs. 1 Nr. 12 BauGB). Hier befindet sich eine Trafostation. Änderungen/ Auswirkungen in diesem Bereich in Folge des BBP/GOP ergeben sich nicht.

8.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.6.1 Allgemeine Hinweise

Alle neu geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind - analog den benachbarten Siedlungsflächen - in unterirdischer Bauweise auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Diese Festsetzung dient dem Schutz des Siedlungsbildes (Vermeidung von freihängenden, optisch wahrnehmbaren Leitungen, Gewährleistung eines besseren Schutzes bei unterirdischer Leitungsführung, z. B. gegenüber Vandalismus, Einwirkungen in Folge von Unwettern).

Für Mindestabstände zwischen Bäumen/Sträuchern und Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gilt das DWA - Merkblatt M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Dieses ist laut seines Vorwortes inhaltsgleich mit dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 und dem Merkblatt Nr. 939 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV). Bäume/Sträucher dürfen demnach aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18 920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zu Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Ergänzend sind die von den jeweiligen Spartenträgern gemachten individuellen Vorgaben (Kabel-, Leitungsschutzanweisungen) bei der beabsichtigten Ausführung von Pflanzungen in der Nähe ihrer Leitungen zu beachten.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten. Bei der Erstellung der künftiger Hauptgebäude und der Grundstücksgestaltung (z. B. Zugänge, Lichtschächte, Eingänge) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

Gemäß den abwassertechnischen Entwürfen des Marktes Neunkirchen a. Brand (Generalentwässerungsplan, s. Abb. 12) liegen die Plangebietsflächen in einem Bereich, der im Mischsystem entwässert (N2-M00, s. Abb. 12, gelbe Flächen). Sie sind in den dem Abwasserzweckverband Schwabach gemeldeten Schmutzfrachtberechnungen enthalten/berücksichtigt.

Die weitüberwiegenden Teile des Hauptortes Neunkirchen a. Brand werden im Mischsystem entwässert.

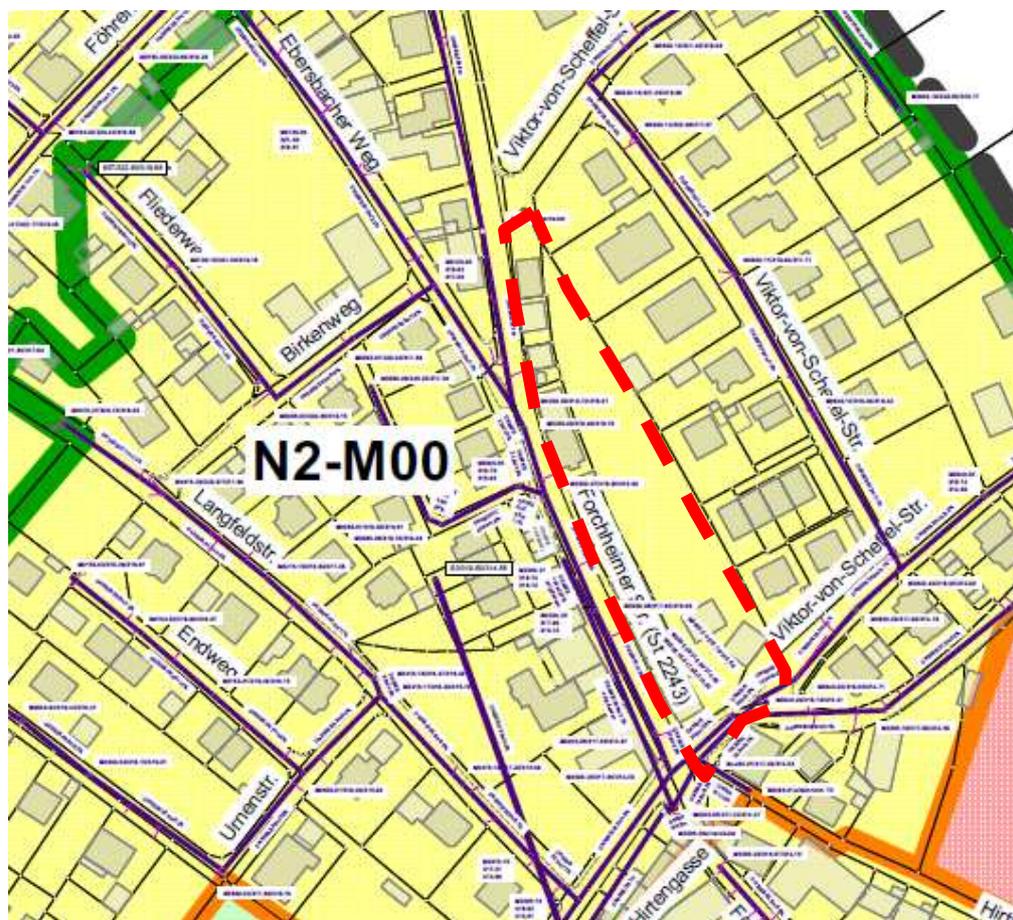


Abb. 12: Ausschnitt aus dem Generalentwässerungsplan; Flächen mit Entwässerung im Mischsystem in gelber Farbe dargestellt (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M.; Quelle: H & P)

Eine Entwässerung im Trennsystem ist nicht möglich. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindet sich kein Vorflutgewässer. Nächstgelegenes Fließgewässer ist der „Brandbach“ in einer Luftlinienentfernung von wenigstens 150 m südöstlich außerhalb des Plangebietes. Eine Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in dieses Fließgewässer wäre - wenn überhaupt - nur mittels des Baues einer neuen Kanalleitung möglich. Damit verbundene Baukosten wären hinsichtlich des generierbaren Mehrwertes/Nutzens unverhältnismäßig. Zusätzlich notwendig wäre die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Süden des Plangebietes. Der damit verbundene Verlust überbaubarer Grundstücksflächen würde zu einer zusätzlichen Erhöhung der Erschließungskosten führen und die Entwicklung der Innenbereichsfläche wirtschaftlich erschweren bzw. im ungünstigsten Fall unattraktiv machen. An einer Aufrechterhaltung des städtebaulichen Status quo hat der Markt Neunkirchen a. Brand jedoch kein Interesse.

Auf Grundlage der derzeit vorhandenen, seitens des Marktes Neunkirchen a. Brand erhobenen Daten/Informationen (s. Kap. 7.4 „Geologie/Baugrund“) ist eine Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet wohl nicht möglich. Diesbezügliche Belange sind jedoch im Rahmen der Ausführungsplanung im Detail zu prüfen. Im Rahmen hierbei notwendiger Baugrunderkundungen ist dann auch hinreichend konkret zu untersuchen, ob der Baugrund tatsächlich nicht versickerungsfähig oder doch. Sollten örtlich versickerungsfähige Bo-

denschichten in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität anstehen, ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser demnach hier weitestmöglich zur Versickerung zu bringen. Nachbargrundstücke außer-/und innerhalb des Plangebietes dürfen hierdurch jedoch nicht negativ erheblich beeinträchtigt werden.

8.6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann an die in seinem Umfeld vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Bauliche Ertüchtigungs-/Ausbaumaßnahmen an der vorhandenen Kanalisation bzw. an der vorhandenen Kläranlage in Folge der Ausweisung der neu geplanten Wohngebietsflächen werden nicht notwendig. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann und wird der zentralen gemeindlichen Kläranlage zugeführt werden. Diese entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend dimensioniert/leistungsfähig.

8.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem (s. Kap. 8.6.1 „Allgemeine Hinweise“ bzw. Kap. 8.6.2 „Schmutzwasserbeseitigung“).

Für die Versickerung der auf Privatgrund anfallenden Niederschlagswassermengen gelten u. a. folgende Vorgaben.

- Der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) muss mindestens 1,0 m betragen.
- Eine Versickerung ist nur zulässig, sofern sich keine Altlasten im Boden befinden.
- Schichtenwasser ist dem Grundwasser zugeordnet. Daneben ist auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.
- DWA A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser)
- Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW-FreiV) fallen.
- Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die NWFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind insbesondere folgende Regelwerke zu beachten:

- DWA - A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen)
- Eine zusätzliche stoffliche Immissionsbetrachtung über die Emissionsbetrachtung nach DWA - A 102 Teil 2 hinaus ist zunächst nur bei Einleitun-

gen von Niederschlagswasser in leistungsschwache Oberflächengewässer angezeigt (für die Definition „leistungsschwache Oberflächengewässer“ sowie eine geeignete Vorgehensweise s. Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) - Merkblatt 4.4/22, Kap. 5).

- DWA - Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)
- Sollten befestigte Flächen über 1.000 m² entwässert werden, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens unter Vorlage entsprechender Planunterlagen beim zuständigen LRA Forchheim zu beantragen. Es wäre ein qualitativer und quantitativer Nachweis und eine Bewertung der Niederschlagswassereinleitung nach dem ATV Merkblatt M-153 (teilweise nicht mehr gültig) und dem DWA - Arbeitsblatt A 102 zu führen. In dieser Nachweisführung wären sämtliche versiegelte Flächen aus dem betreffenden Bereich zu berücksichtigen.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN - Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) auf Privatgrund ist zulässig und wird empfohlen. Hilfreich und empfehlenswert ist auch die Einrichtung von Kippvorrichtungen an den Regenfallrohren zur Befüllung von Regentonnen o. ä. Sollten Zisternen eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und der DIN 1988 zu beachten. Derartige Anlagen müssen gemäß § 17 TrinkwV der zuständigen Genehmigungsbehörde angezeigt werden. Regenwasserzisternen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können. Hierbei ist aber folgender Sachverhalt zu beachten: Zisternen fangen Regenwasser auf, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicherraum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit ganz entscheidend vom vorherigen Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch (z. B. genügt die alleinige Nutzung zur Außenanlagenbewässerung hier nicht) oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf. Das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Als Rückhaltenanlagen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA - M 153 dürfen Zisternen nicht angerechnet werden, es sei denn, es handelt sich hierbei um die vorbeschriebenen Rückhalte-zisternen. Zur Funktionsweise von Rückhalte-zisternen (Retentionszisternen) wird festgestellt: Sie dienen der Sammlung und Rückhaltung des auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallenden Regenwassers. Ist das jeweilige Rückhaltevolumen ausgeschöpft, erfolgt über eine schwimmergesteuerte Abpumpeinrichtung die kontrollierte und gedrosselte Einleitung des Wassers in den an der Südgrenze des Plangebietes verlaufenden RW - Kanal. Hier wird das im Plangebiet anfallende Wasser geordnet abgeleitet und einem außerhalb des Plangebietes befindlichen bestehenden RW - Kanal bis zum Vorfluter zugeführt. Durch die zwischengeschaltete temporäre Rückhaltung auf den Privatgrundstücken wird eine Überlastung des örtlichen Regenwasserkanals vermieden und die geordnete Ableitung im Trennsystem dauerhaft gewährleistet.



Gemäß der Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung gilt, dass Niederschlagswasser von Privatgrund nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden darf. Daher sind Festsetzungen hierzu nicht notwendig.

8.6.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung

Trinkwasser:

Das Plangebiet kann und wird an die bestehende gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Ein hierfür notwendiges und ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz ist in den im Umfeld des Plangebietes verlaufenden, öffentlichen Erschließungsstraßen vorhanden.

Elektrizität, Telekommunikation:

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch den/die Grundstückseigentümer/-in/Bauherren/-in in Abstimmung mit dem Markt Neunkirchen a. Brand und den jeweils zuständigen Spartenägern zu errichten. Entsprechende Leitungen sind im Umfeld des Plangebietes vorhanden.

Löschwasserversorgung:

Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der örtlichen, spezifischen Erfordernisse von der Behörde, die für den Brandschutz zuständig ist, festgestellt. Für das vorliegende Baugebiet muss - wie für den umgebenden Bestand auch - eine Löschwassermenge von ca. 96 m³ innerhalb eines Zeitraums von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung ist nach den einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten und sicherzustellen, insbesondere wird verwiesen auf die Arbeitsblätter „W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und „W 331 Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Hydranten (u. a. Forchheimer Straße 15, 30, 28, 22, Viktor - von Scheffel - Straße 9, Hetzleser Straße 1). Die Bereitstellung von ca. 96 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden ist über den Hochbehälter „Obere Gugel“ sichergestellt. Die genannten Hydranten verfügen sowohl über den notwendigen Druck als auch die notwendige Leistung (s. Angaben im gemeindlichen Löschwasserversorgungskonzept sowie im Hydrantenlageplan „OT Neunkirchen a. Brand/West - Nord mit Baad, M 1 : 5.000“).

8.6.5 Müllbeseitigung

Die Müllgefäße sind zu den bekannten Abholungsterminen an den nächstgelegenen, durch Müllfahrzeuge befahrbaren Durchgangsstraßen bereitzustellen. Die Müllbeseitigung erfolgt unter der Verantwortung des Landkreises Forchheim durch hierfür beauftragte Abfuhrunternehmen. Diese sammeln die anfallenden Abfallstoffe (inkl. Recyclingstoffe wie Altpapier, Gelber Sack) regelmäßig zu den allgemein bekannten und veröffentlichten Abholungsterminen ein und führen sie einer geordneten Entsorgung zu.



Im Rahmen der Bauvorlage sind auf Privatgrund Aufstell-/ Bereitstellungsflächen nachzuweisen. Wie bei allen anderen Anwesen in der Nachbarschaft auch entspricht dies dem ortsüblichen Vorgehen, so dass sich aus der temporären Bereitstellung und den ggf. daraus resultierenden, potenziellen Geruchsbelästigungen keine unzulässigen, nicht sozialadäquaten Belästigungen ableiten lassen. Die Errichtung von Müllsammelplätzen und die Benutzung von Müllsammelgefäßen gehört innerhalb von „Allgemeinen Wohngebieten“ zu den üblichen, sozialadäquaten Alltagserscheinungen. Eine unzumutbare, nicht sozialadäquate Geruchsbelästigung der Nachbarschaft ist insbesondere durch geeignete, verschließbare Müllsammelgefäße, durch geeignete geschlossene Einhausungen (z. B. Müllboxen) und durch einen geeigneten Standort (möglichst weit abgerückt von schutzwürdiger Wohnung) sicherzustellen.

Die in der Planurkunde dargestellte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Planstraße A“) ist gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für das Befahren durch das maximale Bemessungsfahrzeug (dreiachsiges Müllfahrzeug) vordimensioniert, ebenso die dafür vorgesehene Wendemöglichkeit an ihrem nordöstlichen Ausbausende. Hier stehen ausreichende Flächen für das Wenden in drei Zügen zur Verfügung. Demnach kommt es in Folge des Plangebietes zu keinen mit der Müllentsorgung verbundenen Haltevorgängen des Müllfahrzeuges im Bereich der „Forchheimer Straße“ und auch nicht zum Abstellen von Müllsammelgefäßen im Bereich der „Forchheimer Straße“ und der hier bekanntermaßen vorhandenen, nur beengt zur Verfügung stehenden Flächen.

8.7 Grünflächen

Auf den im Geltungsbereich liegenden Teilflächen des derzeit im Eigentum des Marktes Neunkirchen a. Brand befindlichen Grundstückes mit der Fl.-Nr. 174/9 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Diese Festsetzung entspricht dem Status quo. Wie jedoch in Kapitel 7.8.5 („Belange privater Dritter“) ausgeführt, möchte sich der Markt Neunkirchen a. Brand bei Bedarf die Möglichkeit eröffnen, Teile dieser Grünfläche als Tausch-/Ersatzfläche an den/die Eigentümer/-in des Grundstückes Fl.-Nr. 168 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) anbieten zu können. Daher hat er für diesen Bereich auch die Festsetzung private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ getroffen.

8.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.8.1 Allgemeine Hinweise

Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand wurde vermessungstechnisch erfasst. Er ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die Rodung des vorhandenen, in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzbestandes ist unter Wahrung der gesetzlich geltenden Rodungsfristen (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) und insbesondere während der Bauzeit zu schützen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzstandorte (Neupflanzungen) bzw. die dargestellte Baumanzahl sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar und ergeben sich gemäß den Vorgaben der getroffenen Festsetzung.

Die vom Markt Neunkirchen a. Brand getroffene Erstpflanzungsfestsetzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB umfasst rechtlich automatisch auch die festsetzungskonforme Nachpflanzungspflicht, wenn die Erstanpflanzung erfolglos bleibt und/oder ausfällt. Dazu bedarf es keiner zusätzlichen, die Erstpflanzungsfestsetzung ergänzenden Nachpflanzungsfestsetzung. Aus diesem Grund hat der Markt Neunkirchen a. Brand von solchen Nachpflanzungsfestsetzungen abgesehen. Aus dem gleichen Grund hat der Markt Neunkirchen a. Brand von der Festsetzung konkreter Vorgaben für die Ausführung der Neuanpflanzung (z. B. Festsetzung von Stammschattierungen, Baumscheiben, Gießrändern) abgesehen.

8.8.2 Vorgaben für die Baugrundstücke

Die Rodung des in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzbestandes ist zulässig.

Je privatem Baugrundstück in den Bereichen „WA1“, „WA2“ und „WA6“ ist mind. ein kleinkroniger, standortgerechter, stadtklimaresistenter, Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).

Diese Bestimmung gilt bewusst nicht für die Bereiche „WA3“ - „WA5“. Gehölzanpflanzungen in diesen Bereichen schränken ihre Bebaubarkeit zusätzlich ein, was nicht erwünscht ist. Im Bereich „WA4“ ist bereits derzeit eine ausreichende Grundstückseingrünung vorhanden.

Bei der Begrünung der Stellplatzflächen in den Bereichen „WA1“ und „WA2“ sind die ggf. einschlägigen Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu beachten. Weitere Festsetzungen hierzu sind nicht notwendig.

Das Spektrum zulässiger Laubbäume wurde bewusst nicht nur auf heimische Laubbäume eingengt. Die gewählte Festsetzungsformulierung („standortgerechte Laubgehölze“) ermöglicht somit die Anpflanzung auch nicht heimischer Laubgehölze (z. B. Ginko biloba). Es wird deutlich gemacht, dass die jeweils individuell gewählten Laubbaumarten in jedem Einzelfall die an sie spezifisch am jeweiligen Standort/Einsatzort gestellten Herausforderungen (z. B. Boden-, Lichtverhältnisse) bewältigen können. Eine Vielzahl nicht heimischer Laubbaumarten gewinnt vor dem Hintergrund des Klimawandels im Allgemeinen und dem des Stadtklimas im Besonderen hinsichtlich der Verwendung bei Pflanzungen im Stadtraum sowie entlang von Verkehrswegen immer mehr an



Bedeutung (z. B. höhere Trockenheitsresistenz, geringere Krankheitsanfälligkeit, Hitzetoleranz, höhere Robustheit gegen Schadstoffe, Feinstaub).

Folgende Baumarten sind als sog. „Klimabäume“ für die Bewältigung der mit dem Klimawandel verbundenen Änderungen nach derzeitigem Erkenntnisstand besonders gut geeignet: *Acer campestre*, *Amelanchier lamarckii*, *Carpinus betulus*, *Castanea sativa*, *Malus* - Hybriden, *Mespilus germanica*, *Quercus petraea*, *Sorbus aria*, *Tilia platyphyllos*, *Ulmus hollandica* (jeweils auch in Arten). Weitere geeignete Klimabaumarten sind diversen Baumschulkatalogen, der GALK - Straßenbaumliste oder den einschlägigen Internetseiten zu entnehmen.

Die Verwendung von Koniferen (z. B. Thuja, Zypresse) zur Grundstückseingrünung ist unzulässig. Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels bietet die Anpflanzung von Laubgehölzen größerer Vorteile (höhere Sauerstoffproduktion, höhere CO₂- Bindung, bessere Verschattungseffekte, bessere Hitzeverträglichkeit, höhere Staubbindefähigkeit, höhere Trockenstresstoleranz). Im Rahmen der privaten Grundstückseingrünung ist auf standortgerechte, heimische, stadtklimaverträgliche Arten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zurückzugreifen. Weiterhin sind Gehölze zu verwenden, die auch als sog. Insektenweiden/-nährgehölze fungieren (z. B. Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Faulbaum (*Frangula alnus*)). Hilfreich sind hier u. a. die Empfehlungen des Bayerischen Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV) für einen naturfreundlichen Garten, die unter folgendem Link zum Herunterladen zur Verfügung stehen:

www.lbv.de/files/user_upload/Dokumente/LBV_Infoblaetter_kostenfrei/LBV-Information_Pflanzempfehlungen.pdf

Durch künftige Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die Reduzierung versiegelter Flächen sollen die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden.

Insbesondere die im Plangebiet vorhandenen Scheunen im Süden des Grundstücks Fl.-Nr. 168 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) sowie östlich entlang der „Forchheimer Straße“ im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 598/10, 598/12, 598/8, 598/5, 170 und 169, alle Gmkg. Neunkirchen a. Brand, sind für die Artengruppe gebäudebezogener Fledermäuse als potenzielle Quartiere von Bedeutung.

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch für den Freistaat Bayern). Ergänzend verweist der Markt Neunkirchen a. Brand auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen und Informationen des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz in der Broschüre mit dem Titel „Rund um die Gartengrenze“ (s. nachfolgender Link).

https://www.justiz.bayern.de/media/pdf/broschueren/220329_stmj_nachbar_gartengrenze_a5_rz+bf.pdf

8.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zeichnerisch festgesetzt (Planzeichen Nr. 15.13 PlanZV, in schwarze Farbe).



Die Geltungsbereiche angrenzender, rechtskräftiger Bebauungspläne sind in der Planurkunde nachrichtlich gleichfalls mit dem Planzeichen Nr. 15.13 PlanZV dargestellt, zur besseren Unterscheidung jedoch in hellgrauer Farbe.

Flächen mit unterschiedlichem Maß bzw. unterschiedlicher Art der Nutzung sind durch das Planzeichen Nr. 15.14 PlanZV (schwarze „Perlenkettensignatur“) abgegrenzt (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO).

Die zum Abbruch vorgesehenen Bestandsgebäude, Gebäudeteile und/oder Nebengebäude sind nachrichtlich gekennzeichnet. Der Markt Neunkirchen a. Brand hat hierfür ein eigenes Planzeichen eingeführt (Randlinien sind rot ausgekreuzt), da die PlanZV kein entsprechendes Standardplanzeichen anbietet.

Die in der Planzeichnung dargestellte Grundstücksaufteilung ist als unverbindlicher Vorschlag/zeichnerischer Hinweis zu verstehen. Die tatsächliche Grundstücksaufteilung, der Grundstückszuschnitt sowie die Grundstücksanzahl werden im Rahmen der Sonderung festgelegt.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, wonach die regulären Abstände gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht gelten. Die konkret von jedem Baukörper einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die jeweilige Baugrenze definiert. Der Markt Neunkirchen a. Brand begründet seine diesbezügliche Planungsentscheidung mit der Lage im Ortskern innerhalb gewachsener Strukturen und der bestehenden Grundstücksverhältnisse, Grundstücksgrößen und -zuschnitte. Die Einhaltung der gemäß Art. 6 BayBO üblicherweise geltenden Regelwerte würde die Bebaubarkeit insbesondere im Bereich der schmalen und kleinen Einzelgrundstücke östlich entlang der „Forchheimer Straße“ so einschränken, dass hier eine zweckgemäße Bebauung nicht mehr möglich wäre, was zu vermeiden ist.

Unabhängig von dieser Regelung ist auf Grundlage der festgesetzten Lage der Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche), der maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie den geltenden Vorgaben zur Geschossigkeit und der Bauweise (z. B. Staffelgeschoss, Traufhöhe) sichergestellt, dass trotz der für das Plangebiet geltenden Abstandsflächenfestsetzung in den Bereichen „WA1“ und „WA2“ nach außen hin die gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO für ein Wohngebiet geltenden Regelabstände nicht unterschritten, sondern eingehalten werden.

9.2 Dachgestaltung

In den Bereichen „WA1“ und „WA2“ sind das Sattel- (SD), das versetzte Satteldach (vSD) und das Pultdach (PD) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Der Markt Neunkirchen a. Brand möchte auf Grundlage dieses Baustilspektrums eine möglichst breite Interessentengruppe ansprechen. Gleichzeitig sollen dadurch auch derzeit beliebte Bauformen (z. B. flaches Satteldach, versetztes Satteldach) ermöglicht werden. Darüber hinaus kann er nicht erkennen, dass hierdurch eine nach außen sich erheblich

beeinträchtigende städtebauliche Fehlentwicklung bzw. ein gestalterischer Missetand ergeben könnte, zumal die genannten Dachformen bereits derzeit im umgebenden Siedlungsflächenbestand vorhanden sind.

In den Bereichen „WA3“ bis „WA6“ ist die Errichtung von Sattel-, Walm- (WD) und/oder Mansarddächern (MD) zulässig. Mit dieser Festsetzung gewährleistet der Markt Neunkirchen a. Brand den Erhalt des bisherigen Straßenbildes, das beiderseits entlang der „Forchheimer Straße“ überwiegend von traufständigen Gebäuden mit Satteldach geprägt ist.

Im Bereich von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist auch das Flachdach (FD) zulässig.

Pult- und Flachdächer von Wohn-/Hauptgebäuden, von Garagen/Carports sowie sonstiger untergeordneter Nebenanlagen sind flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen (z. B. als Anspritzbegrünung oder als Sedum - Sprossenansaat). Die Dachbegrünung trägt den Belangen des Kleinklimas Rechnung (z. B. Verringerung der Aufheizung des Plangebietes durch Hitze-rückstrahlung von Dachflächen, Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte im direkten Umfeld dieser Einrichtungen), dem Aspekt des Bodenschutzes (z. B. Minimierung bau- und anlagebedingter Auswirkungen durch die künftig zulässige Versiegelung, Ausgleich der Verringerung der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserneubildung, Reduzierung der Flächenabflusswerte) sowie einer optimierten Rückhaltung von Oberflächenwasser. Weiterhin entstehen auf begrüneten Dachflächen Kleinstlebensräume und Habitatstrukturen für Arten der Flora und Fauna, die an derartige Extremstandorte (trocken, mager) angepasst sind.

Dacheindeckungen sind in den Farbtönen „Rot“ oder „Grau“ bis „Schwarz“ mit nicht glänzenden Materialien (z. B. glasierte Materialien) auszuführen. Dies entspricht zum einen den tatsächlich vorhandenen Farbtönen der an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Bebauung. Zum anderen trägt diese Festsetzung dem Aspekt Rechnung, dass Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ohnehin eine dunkle (graue bis schwarze) Flächenanmutung/Optik aufweisen und derartige Anlagen dann insgesamt weniger auffallen. Insbesondere die modernen Hausformen und Bautypen greifen verstärkt auf dunkle Dacheindeckungen zurück. Nachdem es jedoch auch das planerische Ziel ist, die traditionellen, typisch fränkischen Bau- und Dachformen (Sattel-, Walmdach) zu ermöglichen, gehören hierzu auch die jeweils typischen Dacheindeckungsfarben überwiegend in dem Farbton „Rot“. Mit der Festsetzung des Farbtönen „Rot“ hat der Plangeber ersichtlich nicht eine individuelle Farbe vorgeben wollen, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farbtönen. „Rot“ sind alle Farbtöne, in der diese Grundfarbe gegenüber den anderen Grundfarben noch dominiert und damit den Charakter des Farbtönen prägt. Gleiches gilt sinngemäß für das zweite festgesetzte Farbspektrum („Grau“ bis „Schwarz“).

Metalldacheindeckungen sind allgemein unzulässig. Sie passen gestalterisch nicht in das Ortsbild und sind auch aus kleinklimatischen Gründen (starke Aufheizung, starke Abstrahlung/Rückstrahlung) ungünstig. Hiervon ausgenommen sind Verblechungen im Bereich von Attiken.

Von den Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

9.3 Fassadengestaltung

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL - Leucht- und/oder RAL - Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch die Vermeidung großflächiger, ungegliederter Glasfronten, durch das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-/Rasterstrukturen), durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber mattierter, halbtransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen, durch die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Übereckfenster). Die Verwendung sog. „Bird - Sticker“ (aufgeklebte Vogelsilhouetten) ist unzulässig, da sie nachgewiesenermaßen keine geeignete Vermeidungsmaßnahme darstellt. Diese Vorgaben dienen der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (Eingriffsvermeidung bzw. Eingriffsminimierung zur Reduzierung potenzieller Erheblichkeiten/Beeinträchtigungen bis unter die Erheblichkeitsschwelle). Auf die baulichen Empfehlungen (Titel: „Vogelschlag an Glasflächen“, Stand: 09/2019) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) wird verwiesen, die bei der praktischen Umsetzung hilfreich sein können.

Von den Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sind allgemein zulässig und werden aufgrund ihrer positiven Auswirkungen für das lokale Kleinklima und für die Fauna (z. B. Minimierung negativ erheblicher Auswirkungen in Folge der Aufheizung und Rückstrahlung von Fassaden, Absenkung der Umgebungstemperatur, Staubbindewirkung, Staubfilterwirkung, Sauerstoffproduktion, Lebensraum und Nahrungsquelle z. B. für Insekten, Vögel, Kühleffekte) und aufgrund ihrer geräuschhemmenden und schallabsorbierenden Wirkung (Minimierung von Schallreflexionen an Hauswänden) empfohlen.

9.4 Einfriedungen

Grenzständige Einfriedungen im Sinne von Mauern sind unzulässig, da sie nicht den gestalterischen Vorstellungen des Marktes Neunkirchen a. Brand entsprechen und aus stadtgestalterischer Sicht unter Berücksichtigung der innerörtlich eingebetteten Lage des Plangebietes störend wirken würden. Auch aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht sind sie unerwünscht, da sie über das ohnehin unvermeidbare Maß hinaus eine zusätzliche Barriere darstellen, die die Durchgängigkeit/Durchlässigkeit des Plangebietes erschweren/behindern.

Aus dem gleichen Grund sind Einfriedungssockel nur an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unterer Höhenbezugspunkt (unt. HBP): Fertige Oberkante (FOK) öffentliche Straßen-



verkehrsflächen/private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung an der Straßenbegrenzungslinie (SBL); oberer Höhenbezugspunkt (ob. HBP): Oberkante (OK) Sockel). An den übrigen Grundstücksgrenzen müssen Zaunanlagen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unterer Höhenbezugspunkt (unt. HBP): Höhe FOK Baugrundstück; oberer Höhenbezugspunkt (ob. HBP): Unterkante (UK) Einfriedung) aufweisen.

Grenzständige Einfriedungen (einschließlich Sockel bzw. Bodenabstand) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK der öffentlichen Straßenverkehrsfläche/privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der SBL bzw. an der vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Einfriedung) nicht überschreiten.

Tore und Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. So wird das Überschwingen von Toren/Türen im Bereich von Fremdgrundstücken und im öffentlichen Raum vermieden und damit auch eine temporäre funktionale sowie räumliche Einschränkung/Beeinträchtigung dieser Fremdflächen.

Die Vorgaben der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) bezüglich der Ausführung von Einfriedungen im Bereich von Grundstücksein-/ausfahrten (s. § 7 GaStS) sind zu beachten.

Sichtschutzzäune/Sichtschutzeinrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel) sind nur im Bereich von Terrassen und sonstigen Sitzplätzen/-flächen, Freisitzen und Ruhebereichen bis zu einer Höhe von jeweils max. 2,0 m (unterer Höhenbezugspunkt: FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentliche Straßenverkehrsfläche/priv. Verkehrsfläche bes. Zw. an der Straßenbegrenzungslinie; oberer Höhenbezugspunkt: OK Sichtschutz) zulässig.

Gemäß BayBO ist die Errichtung von bis zu 2,0 m hohen Einfriedungen grundsätzlich genehmigungsfrei zulässig. Der Markt Neunkirchen a. Brand will an allen Grundstücksgrenzen umlaufende, 2,0 m hohe, bauliche Einfriedungen vermeiden. Begründung:

- Vermeidung von Käfigeffekten und in der Konsequenz einer optischen Verinselungen bzw. vollständigen räumlichen Abschottung der Privatgrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum bzw. der Privatgrundstücke untereinander
- Vermeidung einer optisch - ästhetischen, gestalterischen und räumlich beengten Wirkung des öffentlichen Straßenraumes
- Schaffung/Gewährleistung geeigneter Ausgangsverhältnisse/-voraussetzungen zur Förderung des sozialen Austausches, Kontaktes und des Zusammenlebens der Anwohner/-innen/Nachbarn/-innen unter-/ miteinander
- Berücksichtigung kleinklimatischer Belange (z. B. Vermeidung der Hemmung von Luftbewegungen/-austausch in den bodennahen Schichten)

Um auch Rückzugsorte innerhalb der Außenwohnbereiche zu ermöglichen und die hierfür notwendige, optische und räumliche Privatheit gewährleisten zu können, hat der Markt Neunkirchen a. Brand diese Festsetzung gewählt. Von einer Längenbegrenzung der Sichtschutzelemente (egal in welcher Form) hat er abgesehen.

Anstelle grenzständiger Einfriedungen sind bis max. 2,0 m hohe Hecken (unterer Höhenbezugspunkt: FOK Baugrundstück bzw. FOK der öffentlichen Straßenverkehrsfläche/ priv. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Straßenbegrenzungslinie; oberer Höhenbezugspunkt: OK Hecken) zulässig. Grenzständige Hecken können Einfriedungen im Sinne von 2,0 m hohen Zäunen gestalterisch/funktional nicht gleichgestellt werden. Ihr Wert, ihre Bedeutung bzw. ihre Funktion innerhalb einer Siedlungsfläche unterscheidet sich naturgemäß von Zäunen. Begründung:

- Hecken übernehmen im Hinblick auf die Baugebietseingrünung (optischer Aspekt) eine wichtige Funktion. Die Wirkung 2,0 m hoher Hecken unterscheidet sich bereits durch den ständigen Wechsel der Bepflanzung während des Jahresgangs optisch deutlich von der Wirkung grenzständiger Mauern und/oder 2,0 m hoher Zäune.
- Hecken sind für das örtliche Klein-/Mikroklima von Bedeutung (z. B. Binden von Staub, Filterfunktion, Verschattungswirkungen, Sauerstoffproduktion, Binden von CO₂).
- Ihnen kommt als Lebensraum für Insekten und Vögel sowie als Leitstruktur z. B. für Fledermausarten im Überflug artenschutzfachliche Bedeutung zu.
- Je größer das Blatt-/Pflanz-/Vegetationsvolumen, desto besser können die vorgenannten Funktionen erfüllt werden. Daher ist die über das Maß von 1,50 m hinausgehende Höhe von 2,0 m städtebaulich zielführend und begründet.

9.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Es gilt die gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS). Im Zuge der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8.3 („Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) wird verwiesen.

9.6 Untergeordnete Nebenanlagen

Bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausungen) in den Bereichen „WA1“ und „WA2“ gilt, dass die zusätzlich überbaubare GR für Anlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie für Terrassen auf max. 30 m² pro Wohn-/Hauptgebäude festgesetzt wird. Private Verkehrsflächen und Gemeinschaftsflächen sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

Für die Bereiche „WA3“ bis „WA6“ gilt, dass je Wohn-/Hauptgebäude Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 15 m² zulässig sind. Damit will der Markt Neunkirchen a. Brand baulichem Wildwuchs innerhalb der Privatgrundstücke sowie einer über das zulässige Maß hinausgehenden Versiegelung/Überbauung entgegenwirken. Auf die Ausführungen in Kapitel 8.3 („Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) wird hingewiesen.

9.7 Nicht überbaute Flächen

Hochbeanspruchte Grundstücksteilflächen (z. B. Be-/Entlade-/Anlieferzonen, Grundstückszufahrten, Fahrgassen zwischen Stellplätzen) dürfen in gebundenen Bauweisen (z. B. Asphalt, Beton) ausgeführt werden.

Die Art der Terrassenbeläge kann frei gewählt werden. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (z. B. Fußwege, Eingangsbereiche, nicht überdachte Pkw - Stellplätze, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen und -zugänge, Müllsammelstellen, Flächen für die Mülllagerung) sind in ökologisch günstigen, (teil-) versickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähigem Betonpflaster z. B. mit Porenbetonsteinen, Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfugen).

Es gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen, zu bepflanzen bzw. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO ist die Ausführung von Zierkies-, Splitt- und Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig. Derartig „versteinten“, monotonen Grundstücksflächen kommt nur eine vernachlässigbare artenschutztechnische Bedeutung/Funktion für Flora und Fauna (insbesondere auch für Insekten) zu. Darüber hinaus werden derartige Flächen auch kleinklimatisch viel stärker wirksam, als Pflanz-, Wiesen- und Rasenflächen. Sie heizen sich gegenüber begrünten Flächen schneller auf und kühlen schneller ab. Durch die weitgehend fehlende Wasserspeicherfunktion kommt ihnen während Hitzeperioden keinerlei Abkühlungswirkung (z. B. Verdunstungskälte) zu. Auch aus gestalterischer Sicht führen derartige Flächen zu einer Verarmung des Siedlungsbildes. Derartige Flächen leisten keinen Beitrag zur Sauerstoffproduktion und gleichfalls nicht zur Bindung von CO₂. Für die Bindung von Staub spielen sie keine Rolle, stattdessen tragen sie zu Staubbildung bei. Hiervon ausgenommen sind für Flora/Fauna relevante und wertvolle im Sinne artenreich und intensiv gestalteter Steingärten, Trocken- und Magerflächen (z. B. Alpinum), Sandkästen sowie Flächen mit Fallschutzbelägen im Bereich von Außenspielgeräten und Traufstreifen.

9.8 Beleuchtung

Eine nur optisch - ästhetischen Zwecken (gestalterischen Aufwertung der Gebäudearchitektur) dienende Beleuchtung an den Gebäudeaußenfassaden („Akzentbeleuchtung“) ist unzulässig. Zulässig ist nur eine funktionsbezogene Beleuchtung im Sinne der Beleuchtung von Terrassen, Hauseingängen und Stellplätzen. Mit dieser Festsetzung trägt der Markt Neunkirchen a. Brand dem Schutz nachaktiver Insekten sowie der Minimierung der „Lichtverschmutzung“ Rechnung. Für diese Beleuchtung gelten folgende Vorgaben:

- Null Prozent Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Light Ratio ULR = 0 %)



- Ausführung mit Nachtabsenkung, warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin

Die Beleuchtung ist mittels geeigneter Maßnahmen (z. B. Blendschutzeinrichtungen, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/Standortwahl, Anpflanzung von Sicht-/Blendschutzhecken bzw. Errichtung anderer baulicher Anlagen, die dem Sicht-/Blendschutz dienen) so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung im Bereich angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen vermieden werden.

9.9 Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen

Es gelten die Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr gemäß Art. 5 Bay-BO. Weiterhin sind die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie die der DIN 14 090 einzuhalten. Entsprechende Nachweise (z. B. Brandschutzkonzept, Aufstell- und Anleiterflächen) sind im Rahmen der Bauvorlage zu erbringen.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Haustechnische Anlagen

Gemäß der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm, Stand: 26.08.1998) gelten bei einem Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten betroffener, fremder Wohngebäude:

- Immissionsort im „WA“:

tags (6.00 - 22.00):	55 dB(A)
nachts (22.00 - 6.00):	40 dB(A)

Damit die vorgenannten Schallpegel nicht bereits durch die erste, im Plangebiet installierte Wärmepumpe o. ä. alleine ausgeschöpft werden und später hinzukommende Anlagen dann sehr hohe Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen müssen, empfiehlt sich eine Reduzierung des zulässigen Maßes an Lärmemissionen für eine Einzelanlage.

Gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm ist der Immissionsbeitrag einer Anlage dann als nicht relevant anzusehen, wenn der zulässige Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird. Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen ergibt sich am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) in der Folge ein zulässiger Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm von max. 49 dB(A) tags und von 34 dB(A) nachts. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt dem/der Anlagenbetreiber/-in und ist im Rahmen der Bauvorlage zu führen.

Zu den schutzbedürftigen Räumen macht die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende Angaben: „Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind.“ Nach dieser Norm sind dies



- Wohnräume einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen sowie
- Büro- (ausgenommen Großraumbüros), Praxis-, Sitzungs- und ähnliche Arbeitsräume.

Bei Wohnnutzungen gelten die Anforderungen beim Schutz gegenüber Außenlärm grundsätzlich für alle Räume. Gemäß Ziffer 5.2 der DIN 4109 sind hier ausdrücklich nur Küchen (Küchen nur, sofern es sich nicht um kombinierte Wohn-/Essküchen, demnach um Küchen mit einem Essplatz handelt), Bäder und Hausarbeitsräume ausgenommen.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch haustechnische Anlagen (wie z. B. Wärmepumpen, Klimageräte) sollten bei deren Errichtung folgende Punkte beachtet werden:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird die Anschaffung von Geräten empfohlen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z. B. Wärmepumpen - Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z. B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektionen und sollte vermieden werden.
- Grundsätzlich sollte bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich, sollten bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z. B. Entkoppelung der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimierung von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollten so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2. im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - ein Leitfaden (Teil III)“, LfU).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollten weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).
- Freiräume im Wärmepumpen-/Klimagerätesockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken und sollten vermieden werden.

10.2 Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm

Parkplatzlärm:

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Gemäß der „Bayerischen Parkplatzlärmstudie“ ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf des Wohngebietes entspricht, keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Derartige Belastungen sind als übliche Alltagserscheinung anzusehen.

Anwohnerverkehr:

Gegenüber dem Status quo entstehen ausschließlich in Verbindung mit der Festsetzung neuer überbaubarer Grundstücksflächen in den Bereichen „WA1“ und „WA2“ neuer Anwohnerverkehr.

Nach der ständigen Rechtsprechung stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugen pro Tag vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalles (die vorliegend aber weder zu erkennen noch vorhanden sind) lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung eines bzw. mehrerer oder aller übrigen Straßenanlieger dar. Bei dem Interesse, von einem derartigen Mehrverkehr verschont zu bleiben, handelt es sich demnach bis zu dieser Schwelle nicht um einen abwägungsbeachtlichen Belang. Bei der Ermittlung des planbedingten Mehrverkehrs, der durch die Planung erzeugt wird, so die Rechtsprechung weiter - kann davon ausgegangen werden, dass je Wohneinheit etwa 1,5 Fahrzeuge vorhanden sind und dass jedes Fahrzeug ca. 2,5 - mal am Tag bewegt wird. Ferner sind ein motorisierter Besucher- sowie ein Güterverkehr von insgesamt 2 Fahrten pro Wohneinheit am Tag in Ansatz zu bringen.

Auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen können in den beiden Bereichen „WA1“ und „WA2“ künftig maximal sechs neue Wohneinheiten entstehen. Bei Multiplikation und Addition der vorgenannten Zahlenwerte mit dieser maximal möglichen Wohneinheitenanzahl ergibt sich eine tägliche Summe von rechnerisch insgesamt 34,5 Fahrbewegungen (22,5 Fahrbewegungen Anwohner + 12 Fahrbewegungen Besucher-/Güterverkehr).

Selbst unter Berücksichtigung der sich aus der gemeindlichen Stellplatzsatzung ergebenden Vorgabe, wonach pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen sind, als man bei einer worst - case Betrachtung pro Wohneinheit demnach nicht von 1,5 Fahrzeugen, sondern von 2,0 Fahrzeugen ausgehen muss, ergeben sich insgesamt 42 Fahrzeugbewegungen (30 Fahrbewegungen Anwohner + 12 Fahrbewegungen Besucher-/Güterverkehr).

Insofern hat die Gemeinde Neunkirchen a. Brand plausibel dargelegt, dass auch unter dem Aspekt des Anwohnerverkehrs zukünftig im Bestand keine unzulässigen bzw. weiter prüfwürdigen privaten Belange Dritter betroffen sind, da sie sich bereits außerhalb des überhaupt abwägungsbeachtlichen Rahmens bewegen. Der in Folge des Neubaugebietes entstehende Verkehrslärm unterscheidet sich nicht von dem Verkehrslärm, der durch die bereits bestehenden Baugebiete verursacht wird und der wiederum selber auch auf das Neubaugebiet einwirken wird. Insofern gilt gleiches Recht für alle. Im Übrigen handelt es sich im Falle der „Forchheimer Straße“ um eine überörtliche Hauptverkehrsstraße. Die künftig mit dem BBP/GOP verbundenen, zusätzlichen Verkehrsmengen sind hier demnach grundsätzlich unproblematisch.

10.3 Verkehrslärm

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung wird hingewiesen.

Durch die Emissionen der St 2243 kommt es im gesamten Plangebiet zur Tag- und Nachtzeit sowohl zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 als auch der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV. Dadurch werden im Plangebiet für künftige Neubauten Schallschutzmaßnahmen erforderlich. In der zweiten Baureihe (Bereiche „WA1“ und „WA2“) ergeben sich hinsichtlich der Nutzbarkeit künftiger Außenwohnbereiche keine Einschränkungen. In der ersten Baureihe (Bereiche „WA3“ bis „WA6“) muss die Anlage von Außenwohnbereichen im Rahmen von Neubauvorhaben auf die straßenabgewandte Ostseite beschränkt werden. Dies gilt nicht für die Bestandsgebäude und die hier bestehenden Nutzungen. Diese genießen unveränderten Bestandsschutz.

In der ersten Baureihe (Bereiche „WA3“ bis „WA6“) bzw. Immissionsorte (IO 01 bis IO 15) wird der maßgebliche Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 für die Tagzeit (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von 55 dB(A) um bis zu 14,6 dB(A) überschritten (IO 02, EG). Der maßgebliche Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 für die Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 45 dB(A) wird um 15,0 dB(A) überschritten (ebenfalls IO 02, EG).

Die Überschreitungen der zugehörigen Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV von 59 dB(A) für die Tag- bzw. von 49 dB(A) für die Nachtzeit betragen somit 10,6 dB(A) tags bzw. 11,0 dB(A) nachts.

Ergänzend ist anzumerken, dass die Beurteilungspegel tags teilweise nur geringfügig unterhalb von 70 dB(A) liegen, nachts liegt an einem IO ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) vor. Die beiden o. g. Werte werden in der Rechtsprechung wiederholt als Grenze zitiert, oberhalb derer Wohnen ohne gesundheitliche Beeinträchtigungen keinesfalls mehr möglich ist. Die oben beschriebene Situation macht umfangreiche Schallschutzmaßnahmen auf allen Gebäudeseiten erforderlich.

In der zweiten Baureihe (Bereiche „WA1“ und „WA2“ bzw. IO 16 bis IO 22) wird der maßgebliche Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 für die Tagzeit von 55 dB(A) um bis zu 7,8 dB(A) überschritten (IO 17, 2. OG). Der maßgebliche Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 für die Nachtzeit von 45 dB(A) wird gar um 8,2 dB(A) überschritten (ebenfalls IO 17, 2. OG).

Die Überschreitungen der zugehörigen Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV von 59 dB(A) für die Tagzeit bzw. 49 dB(A) für die Nachtzeit betragen somit 3,8 dB(A) tags bzw. 4,2 dB(A) nachts.

Die oben beschriebene Situation macht Schallschutzmaßnahmen auf den nördlichen, östlichen und südlichen Gebäudeseiten erforderlich.

In der zweiten Baureihe (Bereiche „WA1“ und „WA2“ bzw. IO 16 bis IO 22) wird zur Tagzeit der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete nach 16. BImSchV von 64 dB(A) durchgehend eingehalten. Vor diesem Hintergrund kann auf eine Einschränkung bei der Anlage von Außenwohnbereichen verzichtet werden.

In der ersten Baureihe (Bereiche „WA3“ bis „WA6“ bzw. IO 01 bis IO 15) wird der o. g. Immissionsgrenzwert zukünftig lediglich durch Eigenabschirmung auf den Gebäudeostseiten eingehalten werden. Die Anlage von Außenwohnbereichen ist demnach auf diese Gebäudeseite zu beschränken.

10.4 Gewerbelärm

In der ersten Baureihe (Bereiche „WA3“ bis „WA6“ bzw. IO 01 bis IO 15) wird der maßgebliche Immissionsrichtwert nach TA Lärm für die Tagzeit von 55 dB(A) lediglich im Bereich „WA3“ um bis zu 8,3 dB(A) überschritten (IO 14, 2. OG). Maßgeblicher Emittent ist hier die Außenbewirtung eines südwestlich des Plangebietes benachbarten Gastronomiebetriebes.

Anhand vertiefender Berechnungen wurde festgestellt, dass nicht nur auf der Südseite des Bereiches „WA3“ Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm tags vorliegen, sondern dass sich diese Überschreitungen auch auf einer Länge von 10 m im Süden der Westseite ergeben.

Der maßgebliche Immissionsrichtwert nach TA Lärm für die Nachtzeit von 40 dB(A) wird um mindestens 0,6 dB(A) unterschritten (ebenfalls IO 14, 2. OG).

Der zulässige Maximalpegel nach TA Lärm für die Tagzeit von 85 dB(A) wird um mindestens 27,0 dB(A) unterschritten (IO 14, 2. OG).

Der zulässige Maximalpegel nach TA Lärm für die Nachtzeit von 60 dB(A) wird um mindestens 2,0 dB(A) unterschritten (ebenfalls IO 14, 2. OG).

In der zweiten Baureihe (Bereiche „WA1“ und „WA2“ bzw. IO 16 bis IO 22) wird der maßgebliche Immissionsrichtwert nach TA Lärm für die Tagzeit von 55 dB(A) um mindestens 0,2 dB(A) unterschritten (IO 21, 2. OG).

Der maßgebliche Immissionsrichtwert nach TA Lärm für die Nachtzeit von 40 dB(A) wird um mindestens 12,0 dB(A) unterschritten (ebenfalls IO 21, 2. OG).

Der zulässige Maximalpegel nach TA Lärm für die Tagzeit von 85 dB(A) wird um mindestens 35,9 dB(A) unterschritten (IO 22, 2. OG).

Der zulässige Maximalpegel nach TA Lärm für die Nachtzeit von 60 dB(A) wird um mindestens 10,9 dB(A) unterschritten (ebenfalls IO 22, 2. OG).

10.5 Sport-/Freizeitlärm

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld von Sport- und Freizeiteinrichtungen (Sportanlagen des TSV Neunkirchen a. Brand und gemeindliches Freibad südöstlich außerhalb des Plangebietes. Durch die Lärmemissionen der Sport- und Freizeitanlagen kommt es jedoch im Plangebiet zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Weiterführende Maßnahmen werden unter diesem Aspekt nicht erforderlich.



10.6 Festsetzungen

Folgende Festsetzungen zur Vermeidung schalltechnischer Konflikte und unzulässiger Belastungen sind erarbeitet:

- Zum Schutz vor Gewerbelärm sind auf der Südseite sowie auf einer Länge von 10 m entlang der südlichen Westseite des Bereiches „WA3“ vor zu öffnenden Fenstern schützenswerter Räume nach DIN 4109 Lärmschutzbalkone/-loggien anzuordnen. Diese sind so zu dimensionieren, dass 0,50 m vor den zu schützenden Fenstern die Immissionsrichtwerte und zulässigen Maximalpegelereignisse nach TA Lärm für „Allgemeine Wohngebiete“ sowohl zur Tag- (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) als auch zur Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) eingehalten werden. Nicht zu öffnende Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109 sind in diesem 10 - Meter - Bereich und auf der Südseite gemäß Schallschutzklasse 3 nach VDI - Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ herzustellen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm gilt für die Nord-, Ost-, die restliche Westseite des Bereiches „WA3“ sowie für die Nord-, Süd-, West- und Ostseiten der Bereiche "WA4" - "WA6" jeweils: Alle Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109 sind gemäß Schallschutzklasse 3 nach VDI - Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ in Kombination mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen. Eine ausreichende Luftwechselrate ist sicherzustellen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes - die Orientierungswerte für „Allgemeine Wohngebiete“ nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 in Folge des vorhandenen Verkehrslärmes sowohl zur Tag- (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) als auch zur Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) eingehalten werden.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in der ersten Baureihe („WA3“ - „WA6“) Außenwohnbereiche jeweils nur auf den straßenabgewandten Ostseiten zulässig.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in der zweiten Baureihe („WA1“ und „WA2“) Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109 jeweils auf die straßenabgewandten Ostseiten hin zu orientieren. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind alle Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109 auf den jeweiligen Nord-, -West- und -Südseiten gemäß Schallschutzklasse 3 nach VDI - Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ in Kombination mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen. Eine ausreichende Luftwechselrate ist sicherzustellen.

11. UMWELTBEZOGENE BELANGE

11.1 Boden und Wasser

Nach Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4 c zum BauGB ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundes-

bodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen/eine qualifizierte/-n Fachgutachter/-in zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen hat der Markt Neunkirchen a. Brand geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Der Markt Neunkirchen a. Brand hat die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die Bodenfunktionen durch die Versiegelung/Überbauung wie folgt berücksichtigt:

- Hinweise zum Thema Bodendenkmalpflege (s. Kap. 7.3 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“)
- Hinweise zur Geologie und zum Baugrund (s. Kap. 7.4 „Geologie/ Baugrund“)
- Hinweise zum Thema Altlasten (s. Kap. 7.5 „Altlasten“)
- Hinweise zum Thema Geothermie (s. Kap. 7.6 „Geothermie“)
- Allgemeine Informationen zu Hochwasserschutzgebieten, wassersensiblen Bereichen, Wasserschutzgebieten, Grund-/Schichtenwasser und zu Oberflächengewässern (s. Kap. 7.7 „Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser“)
- Festsetzung einer maximal versiegelbaren/überbaubaren Grundstücksfläche bzw. maximal zulässiger Grundflächenzahlen (s. Kap. 8.2 „Maß der baulichen Nutzung“)
- Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken, inkl. Empfehlungen zur Regenwassernutzung (s. Kap. 8.6.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“)
- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“)
- Herstellung der Wege, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen unter Verwendung wasserteildurchlässiger Belagsmaterialien zur Minimierung der Flächenversiegelung, inkl. Unzulässigkeit von Stein-/Schottergärten/-flächen (s. Kap. 9.7 „Nicht überbaute Flächen“)

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei der Planung und der Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), der DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der



DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 sowie DepV) maßgeblich.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18 915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19 639 die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet der folgende Link:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

Die für das Schutzgut Boden getroffenen Maßnahmen kommen in der Regel unmittelbar auch dem Schutzgut Wasser zu Gute.

11.2 Klima

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bzw. nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes u. a. das Klima zu berücksichtigen und zwar einerseits die Auswirkungen auf das Klima, andererseits die Auswirkungen des Klimas auf den Menschen und seine Gesundheit bzw. auf die Bevölkerung insgesamt sowie auf Kultur- und auf sonstige Sachgüter.

Der Schutz des Klimas ist vorrangig ein überörtliches und globales Ziel, das auch in erster Linie mit überörtlichen bzw. mit globalen Maßnahmen anzustreben ist. Der Markt Neunkirchen a. Brand als unterste Planungsebene kann dazu im Rahmen der Bauleitplanung nur in engen Grenzen einen Beitrag leisten. Festsetzungen im BBP/GOP - etwa zum Zweck des Klimaschutzes - können, d. h. dürfen nach § 9 Abs. 1 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden und müssen vorwiegend auf das örtliche Kleinklima beschränkt werden. Eine Beeinflussung des „Klimas“ durch Bauleitplanung ist de facto nur für das Kleinklima (lokal) möglich. Beim Schutz des örtlichen Klimas im Rahmen der Bauleitplanung geht es weniger um die Vermeidung oder Min-

derung einer Erwärmung der Atmosphäre oder des Eintrages von Luftschadstoffen im Allgemeinen. Vielmehr soll ganz spezifisch ein für das Wohnen angenehmes Klima im örtlichen Bereich (Geltungsbereich) angestrebt werden. Die Vorschriften zum städtebaulichen Klimaschutz verfolgen ein doppeltes Ziel:

- Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen als Folge einer Bauleitplanung; insoweit soll dem Klimawandel entgegengewirkt werden;
- Schutz der Umweltgüter, insbesondere des Menschen und seiner Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt, der Kulturgüter und sonstigen Sachgüter vor den Auswirkungen eines unabwendbar eintretenden Klimawandels; insoweit soll die Bauleitplanung der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Hinsichtlich des Einflusses des Städtebaues auf das Schutzgut Klima gilt es, die natürlichen Klimafaktoren wie Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität, Luftbewegungen nicht negativ zu beeinflussen. Vorrangig ist der Schadstoffausstoß (Emissionen) zu verringern und dem Treibhauseffekt entgegenzuwirken, soweit dies im Rahmen des Städtebaues mit planungsrechtlichen Mitteln möglich und zulässig ist. Vor diesem Hintergrund sieht der BBP/GOP folgende Maßnahmen zum Schutz des Klimas vor:

- Erhaltung/Schaffung eines hohen Grünflächenanteiles innerhalb der Bauflächen zur Reduzierung versiegelter Flächen und damit zu Reduzierung der Flächenaufheizung mittels
 - Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bzw. maximal zulässiger Grundflächenzahlen
 - Festsetzung des Verbotes von Stein-/Schottergärten/-flächen
 - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
- Gewährleistung einer intensiven und klimawirksamen Baugebietsein-/durchgrünung mittels
 - Festsetzung von Pflanz-, Erhaltungsgeboten
 - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
 - Empfehlung von Maßnahmen zur Fassadenbegrünung
 - Festsetzung von besonders stadtklimaverträglichen Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und Frosthärte (z. B. mit optimalen Wirkeffekten hinsichtlich Verschattung, Staubbindung)
- Nachhaltiges Niederschlagswassermanagement mittels
 - Festsetzung begrünter Dachflächen zur Regenwasserrückhaltung (inkl. damit verbundener Kühlleistungen in Folge von Verdunstungskälte)
 - Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers
 - Empfehlungen zur Errichtung von Brauchwasserzisternen
- Schutz vor negativen Wind-/Wettereinflüssen wie z. B.

- Vermeidung von Bebauung in durch Wetterkatastrophen gefährdeten Bereichen (z. B. Windbruch an Waldrändern, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche)
- Maßnahmen zur Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z. B. durch Pflanz-/ Erhaltungsgebote, Maßnahmen der Dachbegrünung, maximal zulässige Gebäudehöhen)
- Nachhaltiges Regenwassermanagement (z. B. Versickerung, Minimierung der Versiegelung)
- Verminderung der schadstoffbedingten Luftverschmutzung z. B. durch
 - günstige Standortwahl für potenziell klimabeeinflussende und klimaabhängige Nutzungen und Anlagen sowie deren planerisch günstige Zuordnung zueinander (emittierende Baugebiete und Nutzungen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen)
 - Bündelung von Hauptverkehrsströmen und Vermeidung unnötiger Verkehrsbeziehungen
 - Empfehlungen zur Verminderung des Verbrauchs fossiler Energien (Energieeinsparung und zur Nutzung von Geothermie)
 - Festsetzung energetisch optimierter Gebäudeausrichtungen
 - Empfehlungen für energetisch optimierte Bauweisen
 - Förderung des Rad- und Fußgängerverkehres durch eine verkehrsgünstig gelegene Standortwahl
 - Empfehlung von Maßnahmen zur Fassadenbegrünung

11.3 Luft

Im Hinblick auf die Verminderung der Freisetzung von Luftschadstoffen und von Treibhausgasen gelten die entsprechenden gesetzlichen Regelwerke und technischen Bestimmungen (z. B. BImSchG, TA Luft). Diese bedürfen keiner nochmaligen Sanktionierung im Rahmen der Bauleitplanung. Die Gewährleistung der Umsetzung daraus resultierender und notwendiger Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der diesem verbindlichen Bauleitplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungen. Von Vorteil ist die verkehrsgünstige Lage der Geltungsbereichsflächen. Diese trägt zur Vermeidung mit dem Fahrverkehr des Gebietes verbundener Emissionen (insbesondere CO₂, Feinstaub, Ruß, Stickstoffdioxid) bei und minimiert die Luftschadstoffbelastung.

11.4 Energiekonzept

Im Rahmen der Entwicklung neuer Siedlungsflächen ist der Aspekt der Energieeinsparung (insbesondere auch durch Wärmedämmung) von zentraler Bedeutung. Die Festsetzung von Energiestandards für Neubauten auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht zulässig und ist insofern vorliegend auch nicht vorgesehen. Auf Grundlage der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagenteile bei Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz, GEG) müssen bereits alle neu zu errichtenden Gebäude einen klimage-



rechten, nutzungsbezogenen Mindestwärmeschutz aufweisen. Angesichts dieses bereits bundesrechtlich vorgegebenen Mindestwärmeschutzes ist eine zusätzliche bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Gebäudewärmeschutzes in gleicher Höhe i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB daher unzulässig. Ob dagegen in besonderen Fällen ein noch über die Anforderungen des GEG hinausgehender, höherer Wärmeschutz festgesetzt werden darf, ist zweifelhaft und bedarf plausibler, besonderer städtebaulicher Gründe. Diese kann der Markt Neunkirchen a. Brand nicht erkennen und verzichtet aus Gründen der Rechtssicherheit auf Festlegungen von Energiestandards.

Nachfolgend werden ergänzende Hinweise gegeben, die bei der Planung und bei der baulichen Ausführung von Gebäuden ggf. von Interesse sein könnten und dazu geeignet sind, Energie einzusparen:

- Die Kompaktheit der Baukörper beeinflusst den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis von Länge/Tiefe/Höhe bzw. Volumen („V“) des Baukörpers zur Außenfläche bzw. Oberfläche (= „Hüllfläche A“) und wird als „A/V - Verhältnis“ definiert. Je kleiner die „Hüllfläche A“ im Verhältnis zum „Gebäudevolumen V“, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bei gleichem Dämmstandard.
- Bei Gebäuden ist das „A/V - Verhältnis“ umso besser, je mehr Vollgeschosse vorhanden sind. Negative Einflüsse auf das „A/V - Verhältnis“ haben z. B. Erker oder Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Baukörpers, da diese die Kompaktheit des Gebäudes negativ beeinflussen. Als Verhältnis von Baukörperlänge zu Baukörpertiefe sollten mögliche Verhältnisse von 1/1 oder 3/2 gewählt werden.
- Die Investitionskosten für hocheffiziente Gebäude liegen zwischenzeitlich kostentechnisch nur noch vergleichsweise gering über diejenigen für Standard - Neubauten. Zudem existieren Förderprogramme, die helfen, Mehrkosten zumindest teilweise zu kompensieren. Nicht die Investitionskosten, sondern die Kosten über die Nutzungsdauer des Gebäudes hinweg sind letztlich entscheidend. Aufgrund des niedrigen Energieverbrauches energieeffizienter Neubauten und der sich daraus ergebenden, geringeren Energiekosten sind Hocheffizienzbauten wirtschaftlicher, als Standard - Neubauten. Dies gilt umso mehr unter der Annahme, dass die Energiepreise weiter steigen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB gestattet die Festsetzung von Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien oder solcher aus Kraft - Wärme - Kopplung getroffen werden müssen. Vorgeschrieben werden kann danach nicht der Einsatz regenerativer Energien, aber eine Ausgestaltung der Gebäude oder sonstigen, im BBP/GOP ausdrücklich zu bestimmenden, baulichen Anlagen, die den Einsatz derartiger Energien ermöglicht. Diese Festsetzung bedarf - wie auch sonst - wegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB - konkret situationsbezogener, städtebaulicher Gründe.

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ (LEK) innerhalb von Flächen mit einer geringen Kaltluftproduktionsfunktion. Es liegt nicht innerhalb von Flächen, die als Kaltlufttransport-, als Kaltluftsammlung/oder als Frischlufttransportweg dienen und nicht innerhalb von Frischluft-

entstehungsgebieten, jedoch im Bereich von Flächen mit einer hohen Inversionsgefährdung. Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer „allgemeinen Bedeutung“ für die Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse. Aufgrund der Lage und der geringen Größe handelt es sich nicht um die Überplanung von für das Kleinklima des Hauptortes relevanter Fläche.

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen lassen sich keine besonderen städtebaulichen Gründe ableiten, die Klimaschutzrelevante Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB rechtfertigen würden. Der Markt Neunkirchen a. Brand hat daher auf zusätzliche, über die ohnehin geltenden gesetzlichen Vorgaben hinausgehende Festsetzungen verzichtet und begründet dies wie folgt:

- Die Festsetzung einer Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (z. B. von Solaranlagen) stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte dar.
- Seitens des Marktes Neunkirchen a. Brand getroffene Vorgaben schränken ggf. die spätere Wahlfreiheit des/der Bauherren/-in ein.
- Der Markt Neunkirchen a. Brand kann nicht erkennen, dass sich durch neu entstehende Gebäude künftig Barrierewirkungen ergeben, die den Kaltlufttransport bzw. den Luftaustausch innerhalb der Siedlungsflächen des Hauptortes nachhaltig erheblich bzw. überhaupt messbar/spürbar verändern, verzögern oder hemmen könnten.
- Die verbindliche Festsetzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist nicht erforderlich. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind zu unterscheiden und ggf. abzugrenzen von Regelungen im Energiefachrecht, die ja bereits für sich spezifische Verpflichtungen zur Nutzung von erneuerbarer Energie und der Kraft - Wärme - Kopplung enthalten, die von jedem/jeder bei der Errichtung neuer Gebäude zu beachten und einzuhalten sind. Von besonderer Bedeutung ist hier das GEG, nach dem der/die Eigentümer/-in eines Gebäudes, das neu errichtet wird, a priori dazu verpflichtet ist, den Wärmeenergiebedarf wahlweise durch die anteilige Nutzung erneuerbarer Energie (z. B. solare Strahlungsenergie, gasförmige, flüssige oder feste Biomasse, Geothermie, Umweltwärme) oder - an deren Stelle - durch Ersatzmaßnahmen (z. B. Nah-, Fernwärmeversorgung, Kraft - Wärme - Kopplung) zu decken.
- Weiterhin kann sich auch aus dem GEG mittelbar die Verpflichtung ergeben, nicht in Betracht kommende, energiesparende Maßnahmen etwa an der Gebäudehülle durch einen höheren Einsatz von erneuerbaren Energien zu kompensieren.

Aus den vorgenannten Gründen hält der Markt Neunkirchen a. Brand eine verbindliche Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie nicht für erforderlich. Jedoch bestimmen die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften bzw. Hinweise/Empfehlungen - auch ohne explizite Festsetzungen zum Thema regenerative Energie zu treffen - insbesondere im Hinblick auf die Sonnenenergienutzung dafür notwendige Voraussetzungen und gewährleisten eine effiziente Nutzung damit in Verbindung stehender Anlagen. Besonders wichtig sind hierbei die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern



bzw. von Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und die Dachneigung. Für eine effiziente Sonnenenergienutzung werden folgende zusätzliche Informationen an die Hand gegeben:

- Hauptfensterflächen sollten möglichst verschattungsarm sein.
- Laubbäume sollten gegenüber den südwest- oder südostorientierten Fassaden einen Mindestabstand im Umfang der 1,5 fachen erreichbaren Baumhöhe einhalten. Sofern dies nicht möglich sein sollte, sollten die festgesetzten Baumpflanzungen in die nördlichen und östlichen Grundstücksbereiche verlagert werden.
- Der BBP/GOP sieht von der Festsetzung bestimmter minimaler/maximaler Dachneigungen ab, um hier für jede der zulässigen Dachformen ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Nutzung von Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien zu gewährleisten. Demnach sind auch für Solaranlagen und Kollektoren optimal geeignete Dachneigungen im Bereich zwischen 30° und 48° zulässig.
- Photovoltaikanlagen bieten gegenüber der Solarthermie einen erweiterten Spielraum hinsichtlich der Ausrichtung, erfordern aber eine weitestgehende Verschattungsfreiheit. Selbst eine leichte Teilverschattung kann technisch bedingt die Stromausbeute erheblich vermindern. Es gibt technische Lösungen (z. B. sog. Power Optimizer), um den Minderertrag niedrig zu halten.
- Abhängig vom Versorgungskonzept kann auch die Kombination einer Photovoltaik - Anlage mit einer Wärmepumpe (Warmwasserbereitung und Heizung) sinnvoll sein.

12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

12.1 Allgemeine Hinweise

Aus dem Zusammenspiel von § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 5 BNatSchG folgt, dass den Zugriffsverboten (s. § 44 Abs. 1 BNatSchG: Tötungsverbot, Störungsverbot, Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Schutz von Pflanzen) in den für die Bauleitplanung interessierenden Fassungen durch § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die europarechtlich unter besonderen Schutz gestellten Arten unterliegen, mithin die Arten nach Anhang IV der Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie (FFH - RL) und die europäischen Vogelarten. Geprüft werden folgende Verbote:

- Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) und
- Verbot des Beschädigens und Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)

Allein das mögliche Vorkommen dieser Arten im Plangebiet bedeutet nicht automatisch, dass der BBP/GOP nicht vollzugsfähig wäre. Ein BBP/GOP, der eine mit artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG kollidie-



rende Nutzung zulässt, ist nur dann nicht umsetzbar und damit i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich, wenn absehbar ist, dass die Verbote nicht im Wege einer Ausnahme oder Befreiung überwindbar sind. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten - direkt - nur für die eigentliche Verwirklichungshandlung bzw. die diesbezügliche Zulassungsentscheidung. Nicht der BBP/GOP oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den untersagten Eingriff dar. Deshalb findet grundsätzlich eine Verlagerung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf die Zulassungsebene statt. Für die Beurteilung der Vollzugsfähigkeit des BBP/GOP kommt es deshalb darauf an, ob die Verwirklichung der in ihm vorgesehenen Festsetzungen durch Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung ermöglicht werden kann. Eine artenschutzrechtliche Entscheidung der Naturschutzbehörde muss zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder vorliegen noch muss deren Erteilung sicher sein; denn eine Ausnahme- oder Befreiungsentscheidung stellt eine Entscheidung im Einzelfall dar, die dessen konkrete Umstände, Gegebenheiten und Betroffenheiten zu berücksichtigen hat und darüber hinaus in das pflichtgemäße Ermessen der Naturschutzbehörde gestellt ist.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist es nicht einmal sicher absehbar, ob und in welchen Einzelfällen eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung überhaupt (noch) notwendig wird, denn der Zeitpunkt der Bebauung und damit des potenziellen Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände steht noch nicht fest. Selbst wenn sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auf bestimmten Grundstücken des Geltungsbereiches Fortpflanzungs- oder Ruhestätten prüfrelevanter Arten befinden sollten, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass dies auch noch zum späteren Zeitpunkt der Errichtung von Bauwerken auf diesen Grundstücken der Fall sein wird. Vielmehr kann sich die Situation aufgrund natürlicher Veränderungen des Grundstückes dann völlig anders darstellen. Wegen dieser Einzelfallbezogenheit ist der Markt Neunkirchen a. Brand unter dem Gesichtspunkt der späteren Vollziehbarkeit des BBP/GOP nicht verpflichtet, bereits vor Ergehen des Satzungsbeschlusses ggf. notwendige Ausnahme- oder Befreiungsentscheidungen einzuholen.

Wegen der dargelegten nur mittelbaren Bedeutung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Bauleitplanung bedarf es im Planaufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung/Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange durch den Markt Neunkirchen a. Brand, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden. Auf diesen Aspekt und diesen Prüfumfang kann sich die durchzuführende artenschutzrechtliche Prüfung beschränken. Die vom späteren Planvollzug voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit sind unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständigen überschlüssig zu ermitteln und zu bewerten. Dabei steht dem Markt Neunkirchen a. Brand hinsichtlich der Frage, ob bei Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zu. Gleiches gilt für die Anordnung ggf. notwendiger, funktionserhaltender Vermeidungs- oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen), durch die ein möglicher Verstoß gegen einige Verbotstatbestände kraft Gesetz ausgeschlossen wird. Sind solche Maßnahmen möglich, ist das Vollzugshindernis überwindbar und ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Grund für die Zuerkennung einer Einschätzungsprärogative ist der

Umstand, dass es im Bereich des Naturschutzes regelmäßig um fachliche Bewertungen und Einschätzungen geht, für die normkonkretisierende Maßstäbe fehlen. Ein allgemeinverbindlicher Standard, aus dem sich ergibt, unter welchen Voraussetzungen die Ermittlung und Bestandsaufnahme möglicher vorkommender Arten und ihrer Lebensräume als artenschutzfachliche Beurteilungsgrundlage bei der Bauleitplanung ausreicht, besteht nicht. Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der auf die Arten bezogenen Untersuchungen zu stellen sind, hängt von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens ab. Ausreichend ist jeweils eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Untersuchung. Die Ermittlungen müssen daher nicht erschöpfend sein, sondern nur soweit gehen, dass die Intensität und Tragweite der Beeinträchtigungen erfasst werden kann.

Der BBP/GOP muss nicht alle ggf. entstehenden Probleme lösen, sondern kann die Problemlösung zulässigerweise auch auf die Vollzugsebene verschieben, soweit dort möglich (z. B. geeignete Auflagen in der Baugenehmigung und/oder im Durchführungsvertrag zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf folgenden Grundlagen:

- Amtliche bayerische Biotopkartierung (Flachland)
- Bestandsbegehungen (01.04.2021, 19.05.2021, 17.06.2021, s. Anlage 1, „Dokumentation artenschutzrechtliche Bestandsbegehungen“), H & P, 96047 Bamberg
- Arteninformationsseiten des LfU

12.2 Bestand und Betroffenheiten der Arten

12.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH - RL (Gefäßpflanzen)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt 6332 (Erlangen Nord, kleinere Bezugsebene) sowie für den Landkreis Forchheim (größere Bezugsebene) das Vorkommen des Europäischen Frauenschuhes nach (Lebensräume: Typische Art lichter Wälder, wärmebegünstigter Waldrandbereiche, Säume sowie besonnter Waldlichtungen (auch Innenwaldsäume); besiedelt neben natürlichen Laub- und Nadelwäldern (v. a. Orchideen - Buchenwälder, lichte Kiefernbestände, Eichenwälder) auch lichte Aufforstungen mit Kiefern und Fichten; in selteneren Fällen auf Halbtrockenrasen, v. a. in Übergangsbereichen zu Gebüsch oder Wäldern, zu finden; Halblicht-/ Halbschattenpflanze; meidet eher voll besonnte Offenlandstandorte; bevorzugt windstille Standorte in Südwest-, Süd- oder Südostexposition sowie Stellen mit guter Wasserversorgung; häufig auf frischen bis mäßig trockenen kalk-/ basenreichen Lehmböden; trockene oder stark austrocknende Standorte werden weitgehend gemieden).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:



- Die für das Vorkommen der Art notwendigen Voraussetzungen sind nicht vorhanden. Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnte ein Vorkommen nicht nachgewiesen werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Art ist ausgeschlossen.

12.2.2 Tierarten des Anhang IV a FFH - RL

12.2.2.1 Biber, Wildkatze, Haselmaus

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen des Bibers aus (Lebensräume: Fließgewässer mit Auen, Gräben, Altwässern, Stillgewässern, jeweils mit grabbaren Ufern und ausreichendem Vorkommen submerser Wasserpflanzen, krautiger Pflanzen und Weichhölzer in Ufernähe), bezogen auf den Landkreis zusätzlich das Vorkommen der Haselmaus (Lebensräume: Artenreiche, lichte Wälder mit gut ausgebildeter Strauchschicht, mit ausreichender Nahrung (z. B. Früchte, Insekten, Blüten, Pollen) sowie flächige Hecken/Feldgehölze, auch linear, mit Verbindung zu Waldflächen) und der Wildkatze (Lebensräume: Wald mit ausreichend Versteckmöglichkeiten wie Brombeerdickichten, Wurzeltellern, Baumhöhlen, Windwurfflächen, Totholz, Fuchs-/Dachsbauen in Kombination mit strukturreichen Offenlandbereichen; menschliche Siedlungen werden gemieden; individueller Flächenbedarf ca. 200 ha - 1.000 ha).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Haselmaus notwendigen linearen Hecken/Feldgehölze mit Verbindungen zu größeren Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Insgesamt fehlen die für das Vorkommen notwendigen Strukturelemente, die eine Ausbreitung bis in das Plangebiet hinein und eine dortige Besiedlung und ein dauerhaft gesichertes Überleben einer eigenständigen Population ermöglichen. Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnte ein Haselmausvorkommen nicht nachgewiesen werden.
- Ein Vorkommen von Biber und Wildkatze ist ausgeschlossen. Die für das Vorkommen beider Arten notwendigen Voraussetzungen sind gleichfalls nicht vorhanden.
- Die Plangebietsflächen spielen auch als Bestandteil/Fragment jeweiliger Reviere aller drei Arten keine Rolle (vollständig isolierte Lage im Siedlungskörper, umgeben von Straßen).

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der drei Arten ist ausgeschlossen.

12.2.2.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen folgender, prüfrelevanter Fledermausarten aus: Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Nymphefledermaus, Bechsteinfledermaus, Brandtfledermaus, Wasserfledermaus, Wimpern-



fledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Flughautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr, Große Hufeisennase, Kleine Hufeisennase und Zweifarbfledermaus

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Aufgrund des umgebenden Siedlungsgebietes ist davon auszugehen, dass alle dort vorkommenden Fledermausarten auch die Plangebietsflächen als Jagdrevier nutzen.
- Künstliche Nisthilfen (Fledermauskästen) konnten nicht festgestellt werden.
- Als Winterquartier geeignete Brennholzstapel sind vorhanden (geeignet beispielsweise für die Flughautfledermaus). Im Rahmen der Begehungen konnten keine Spuren identifiziert werden, die auf eine Besiedlung schließen lassen (z. B. Kot-, Fraßspuren, Urinfahnen, Skelettreste).
- Es sind keine, als Winter- und/oder Sommerquartier nutzbaren, unterirdischen Keller, Höhlen, Gewölbe, Stollen und/oder Fels-/Gesteinsspalten vorhanden.
- Es sind mehrere oberirdische Gebäude (insbesondere ehemals als Scheunen, landwirtschaftliche Hallen genutzte Gebäude) vorhanden, die sowohl als Wochenstube, als Winterquartier als auch als Quartier für Männchengruppen fungieren könnten. Einflugöffnungen (u. a. in den Dachstühlen, Kniestöcken, Traufen, offene Fenster, Spalten in Holzverkleidungen) und damit verbundene Quartierstrukturen sind vorhanden. Im Rahmen der Begehungen konnten an den Gebäudeaußenfassaden keine Spuren identifiziert werden, die auf eine Besiedlung schließen lassen (z. B. Kot-, Fraßspuren, Urinfahnen, Skelettreste)
- Die Eignungsfähigkeit der Geltungsbereichsflächen als Jagdgebiet bleibt erhalten. Im Plangebiet jagende Fledermausarten können die verbleibenden, benachbarten Siedlungsflächen als Lebensraum nutzen bzw. dorthin ausweichen.
- Im Zuge der Baugebietsentwicklung müssen keine (linearen) Gehölzbestände oder sonstigen Strukturen entfernt werden, die ggf. als Leitstrukturen zur Orientierung im Raum beim Überflug dienen.
- Gebäudeabbrucharbeiten insbesondere in den Bereichen „WA3“ bis WA6“ und der damit verbundene Verlust potenzieller Fledermausquartiere können nicht ausgeschlossen werden. Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes zu vermeiden, hat der Markt Neunkirchen a. Brand eine entsprechende Vermeidungsmaßnahme erarbeitet.
- Grundsätzlich können neu entstehende Haupt- und Nebengebäude von Fledermäusen als Winterquartier/Wochenstube/Unterschlupf genutzt werden bzw. sich hier neue Quartiermöglichkeiten ergeben.
- Funde/Zufallsbeobachtung konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen (Tagzeit) erwartungsgemäß nicht getätigt werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist bei Berücksichtigung der erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen.

12.2.2.3 Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Wald bzw. Wald-/Gewässer, Gehölze)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen folgender, prüfrelevanter Fledermausarten aus: Mopsfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Rauhauffledermaus, Mückenfledermaus und Braunes Langohr

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Umfeld außerhalb des Plangebietes befinden sich Waldflächen bzw. kombinierte Wald-/Gewässerlebensräume, daher ist davon auszugehen, dass die Plangebietsflächen als Jagdrevier durch weitgehend alle vorgenannten Fledermausarten im Überflug genutzt werden.
- Im Plangebiet sind Wald- und/oder Wald-/Wasserflächen nicht vorhanden. Das Vorkommen von Sommerquartieren ist ausgeschlossen.
- Künstliche Nisthilfen konnten nicht festgestellt werden.
- Als Winterquartier geeignete Brennholzstapel sind vorhanden (geeignet beispielsweise für die Rauhauffledermaus). Im Rahmen der Begehungen konnten keine Spuren identifiziert werden, die auf eine Besiedlung schließen lassen (z. B. Kot-, Fraßspuren, Urinfahnen, Skelettreste).
- Es sind keine als Winter- und/oder Sommerquartier nutzbaren, unterirdischen Keller, Höhlen, Gewölbe, Stollen, Fels-/Gesteinsspalten vorhanden.
- Gehölze mit relevanten Biotopstrukturen (z. B. Baumhöhlen, Spechtlöcher, Rindenabplatzungen) konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen nicht nachgewiesen werden.
- Im Zuge der baulichen Realisierung der auf Grundlage des BBP/GOP zulässigen baulichen Anlagen wird die Rodung von Bäumen notwendig. Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes zu vermeiden, hat der Markt Neunkirchen a. Brand eine entsprechende Vermeidungsmaßnahme erarbeitet.
- Funde/Zufallsbeobachtung konnten bei den Bestandsbegehungen (Tagzeit) erwartungsgemäß nicht getätigt werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist bei Berücksichtigung der erarbeiteten Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen.

12.2.2.4 Reptilien

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen der Zauneidechse (Lebensräume: Wärmeliebende Art; ursprünglich bevorzugt auf Magerrasen, sonnenexponier-



ten Hängen und Brachflächen mit gut drainiertem, d. h. natürlicherweise nicht bindigem und wasserdurchlässigem Substrat und licht bewachsenen Teilbereichen; durch intensive Landnutzung auf Saum-/Restflächen zurückgedrängt; heute überwiegend Kulturfolger; weitgehend auf Sekundärlebensräume angewiesen; Nutzung von Vegetationssäumen, südexponierten Böschungen von Straßen und von Schienenwegen als Ausbreitungswege und Habitate; hauptsächlich limitierender Faktor für das Vorkommen ist Verfügbarkeit gut besonnener, vegetationsarmer Flächen mit grabfähigem Boden, wo Eier abgelegt werden; Gefährdungsursachen sind Nutzungsintensivierung von Magerstandorten und naturgemäß einsetzende Verbuschung nicht bewirtschafteter Flächen) und der *Schlingnatter* aus (Lebensräume: Breites Spektrum wärmebegünstigter, offener bis halboffener, strukturreicher Lebensräume; entscheidend ist hohe Dichte an Grenzlinienstrukturen, d. h. kleinräumiges Mosaik stark bewachsener und offener Stellen mit Gehölzen bzw. an Gehölzrändern, gern auch mit Strukturen wie Totholz, Steinhäufen, Altgrasbeständen; dort müssen hohes Angebot an Versteck-/Sonnenplätzen, aber auch an Winterquartieren und vor allem ausreichende Anzahl an Beutetieren vorhanden sein; trockene und wärmespeichernde Substrate werden bevorzugt, beispielsweise Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden, felsige Böschungen oder aufgelockerte, steinige Waldränder; besiedeln auch anthropogene Strukturen, insbesondere Bahndämme, Straßenböschungen, Steinbrüche, Trockenmauern, Hochwasserdämme oder Leitungstrassen, die auch als Wander- und Ausbreitungslinien wichtig sind; auch am Siedlungsrand kann man Tiere vor allem in naturnah gepflegten Gärten sowie an unverfugtem Mauerwerk finden; sehr standorttreue Art; Aktionsdistanzen von meist deutlich unter 500 m; nicht sehr mobil, Winterquartiere können aber bis 2,0 km vom üblichen Jahreslebensraum entfernt sein; Populationsdichten und Reviergrößen werden durch Reihe von Faktoren {Strukturangebot, Klima, Nahrung} beeinflusst und differieren jahreszeitlich sehr stark; entlang linearer Strukturen (z. B. Bahndämme, Waldwege, Trockenmauern) können hohe Bestandsdichten erreicht werden).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Schlingnatter und der Zauneidechse relevanten Strukturen (insbesondere vorhandene Grenzlinienstrukturen) wurden intensiv begangen und abgeprüft. Ein Vorkommen beider Arten konnten nicht nachgewiesen werden. Die für das Vorkommen notwendigen Gesamtvoraussetzungen (Kombination/Exposition, Bodenverhältnisse, Bewuchs, Vegetation) sind nicht gegeben.
- Der Markt Neunkirchen a. Brand wurde seitens Dritter nicht auf Vorkommen der Arten hingewiesen.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.5 Amphibien

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen der *Gelbbauchunke* (Lebensräume: Offene, besonnene, fischfreie, ge-

legentlich auch austrocknende Klein-/Kleinstgewässer, wassergefüllte Wagen Spuren, Pfützen, Tümpel, Regenrückhaltebecken, Gräben jeweils im Bereich regelmäßig überschwemmter Bach-/Flussauen, Feuchtgebiete, Kies-/Tongruben, Steinbrüche, militärischer Übungsplätze, Wälder mit quelligen Bereichen, Wildschwein - Suhlen, Wurfstellern nach Sturmschäden; fließendes Wasser wird gemieden), der Kreuzkröte (Lebensräume: Sand-/ Kiesbänke, Schwemmsandbereiche, Küsten-/Binnendünen, Überschwemmungstümpel in Auen natürlicher Fließgewässer, Abbaustellen, Kies-/Sandgruben, Industrie-/ Gewerbebrachen, Bauplätze, militärische Übungsplätze, Kahlschläge, Bahngelände oder Agrarlandschaften, jeweils immer in Kombination mit ephemeren, fischfreien, nahezu vegetationsfreie, sonnigen Gewässern, meist flache Tümpel/Pfützen, Flachwasserzonen), des Europäischen Laubfrosches (Lebensräume: Naturnahe, extensiv genutzte Wiesen-/Auenlandschaften, mit hohem, schwankendem Grundwasserstand, Flussauen, naturnahe Wälder mit gewässertragenden Lichtungen, große, flache Seen mit Schilfröhricht, Teichlandschaften, Abbaustellen mit frühen Sukzessionsstadien, ausgedehnte Feuchtfelder in Kombination mit dornigen Hecken/Gebüsch), der Knoblauchkröte (Lebensräume: Offen - mäßig beschattete Habitate wie Heiden, Ruderalflächen, Magerwiesen, Abbaustellen oder Äcker in Kombination mit leicht grabbaren, lockeren, offenen, wenig beschatteten Böden und geeigneten Laichgewässern (z. B. vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben, Tümpel, überschwemmte Wiesen), des Springfrosches (Lebensräume: Entlang von Flussläufen in Hartholzauen, lichten Laubmischwäldern, an Waldrändern und auf Waldwiesen jeweils in Kombination mit sonnenexponierten, vegetationsreichen, meist fischfreien Laich-/Stillgewässern wie z. B. Altwässer, Waldweiher/-tümpel, Toteislöcher, kleine Teiche, Gräben, temporäre Gewässer) und des Nördlichen Kammmolches nach (Lebensräume: Großes Spektrum stehender Gewässer sowohl im Wald als auch im Offenland, Weiher, Teiche, Regenrückhaltebecken, Altwässer, Gräben, jeweils in Kombination mit geeigneten Landlebensräumen wie z. B. Feucht-/Nasswiesen, Brachen, lichte Wälder mit Versteckmöglichkeiten wie Steinhäufen, Holzstapel, Mäusebauen, Wurztellern oder Totholz), auf der Ebene des Landkreises zusätzlich das Vorkommen des Kleinen Wasserfrosches (Lebensräume: Au-/ Bruchwälder, Laub-/Mischwaldgebiete abseits großer Flussauen, Moorgebiete innerhalb von Wäldern, kleine nährstoffarme, auch saure Gewässer in Abbaustellen, Flussauen, Nieder-/Übergangsmooren, steppenähnliche, feuchte und halboffene, verbuschte Landschaften in Kombination mit geeigneten Gewässern) und des Moorfrosches (Lebensräume: Ausschließlich Flächen mit hohen Grundwasserständen oder staunasse Flächen, u. a. Hochmoorränder, Zwischen-/Niedermoore, Au-/Bruchwälder, wechselfeuchte Kiefernwälder, Nass-/Feuchtwiesen; nutzt Teiche, Weiher, Altwässer, Überschwemmungstümpel, Gräben und Moorgewässer als Laichgewässer; notwendig sind Flachwasserzonen, stärkerer Bewuchs, gute Besonnung, meso- bis dystrophes, schwach bis mäßig saures Wasser (pH > 4,5) und keine oder wenige Fische).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Innerhalb des Geltungsbereiches fehlen die notwendigen Voraussetzungen für alle genannten Arten.
- Aufgrund der hohen Entfernungen zu den nächstgelegenen Feuchtlebensräumen („Brandbach“) sowie der zwischen dem Plangebiet und dem Talraum des „Brandbachs“ liegenden Barrieren (Wohnbebauung, „Hetzle-



ser Straße“, „Viktor - von - Scheffel - Straße“) ist ein Einwandern der Arten in das Plangebiet und das dortige Vorkommen von z. B. Brutstätten, Winterquartieren bzw. von Landlebensräumen o. ä. auszuschließen.

- Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnten Exemplare der Arten weder verhört noch beobachtet werden.
- Ggf. können im Plangebiet neue, bisher nicht vorhandene, für die Artengruppe relevante Lebensräume entstehen (z. B. im Bereich privater Gartenteiche).

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.6 Libellen

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen der Asiatischen Keiljungfer (Lebensräume: Auf Fließgewässer beschränkt; deren Substrat ist entscheidend; besiedelt werden nur sandig - schlammige, strömungsberuhigte, strandähnlichen Uferbereiche („Gleithang - Situation“) einschließlich Buhnen oder Hafenbecken) und der Grünen Flussjungfer nach (Lebensräume: Mittel-/Unterläufe naturnaher Flüsse und größerer Bäche der Ebene und des Hügellandes; warme Gewässer mit sauberem Wasser, kiesig - sandigem Grund, geringer Fließgeschwindigkeit und geringer Wassertiefe, sonnigen Uferabschnitten mit nur geringer Beschattung), bezogen auf den Landkreis zusätzlich das Vorkommen der Großen Moosjungfer (Lebensräume: Keine typische Hochmoorart; bevorzugt etwas nährstoffreichere, meso- bis eutrophe, ganzjährig wasserführende Zwischenmoorgewässer sowie verlandende Teiche, anmoorige Seen, Torfstiche oder andere, nicht zu saure (Moor-) Gewässer; wichtig ist schwache bis mittlere Vegetationsdeckung aus Schwimmblatt-/Röhrichtpflanzen mit dunklem Untergrund; Fischfreiheit günstig).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Arten notwendigen Strukturen sind nicht vorhanden.
- Aufgrund der vergleichsweise hohen Distanzen zu den nächstgelegenen Fließgewässerlebensräumen („Brandbach“ mit Talraum) sind Flugbewegungen vagabundierender Einzelexemplare im Plangebiet unwahrscheinlich.
- Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnten Exemplare nicht beobachtet werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.7 Käfer

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen des Eremiten (Lebensräume: Laub-

wälder, Alleen und Parks mit alten, anbrüchigen, meist einzeln stehenden Bäumen; Larven leben in mulmgefüllten Höhlen alter, aufrecht stehender Bäume; entscheidend für erfolgreiche Entwicklung ist ausreichend große und feuchte Baumhöhle mit mehreren Litern Mulm, die nur in alten und mächtigen Bäumen bzw. sehr starken Ästen Platz findet (Brusthöhendurchmesser meist > 1,0 m, z. T. aber schon ca. 20 - 25 cm); besiedelt werden insbesondere Eiche, Linde, Buche, Kopfweiden und Obstbäume, Esche, Kastanie, Walnuss und exotische Baumarten in Parks; entscheidend ist Bestands- bzw. Einzelbaumalter und damit Habitattradition) und des Großen Eichenbockes nach (Lebensräume: Ursprünglich eichenreiche Hartholzauen großer Flüsse sowie andere eichenreiche, lichte Wälder; Park-/Grünanlagen, Hutungen oder Alleen; Eier werden meist in Rindenspalten lebender Bäume abgelegt, in Mitteleuropa in der Regel an Stiel-/Traubeneichen; kränkelnde, sonnenexponierte (auch Solitär stehende) Bäume werden bevorzugt; Larven leben zunächst unter der Rinde, bohren sich allmählich bis ins Kernholz und verpuppen sich dort nach drei bis fünf Jahren im Spätsommer; Käfer überwintern in „Puppenwiegen“ und schlüpfen im Frühjahr; während Flugzeit (Ende April - Ende Juli); Ernährung vorwiegend vom Saft blutender Eichen oder von reifem Obst; überwiegend dämmerungs-/nachtaktiv; werden nur wenige Monate alt; stabile Populationen existieren in Deutschland nur bei ausreichendem Angebot an starken Eichen (BHD > 80 cm); Belegung von schwachen Stämmen oder Kronenästen ist Indiz für unzureichende Habitatqualität; geringes Ausbreitungsvermögen; leben meist über viele Generationen an bzw. in einem Brutbaum, der oft an fingerbreiten ovalen Schlupflöchern zu erkennen ist).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume weisen keine für das Vorkommen der Arten notwendigen Biotopstrukturen auf bzw. handelt es sich nicht um Eichen. Vorkommen beider Arten konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen nicht nachgewiesen werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.8 Schmetterlinge

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf - Ameisenbläulings (Lebensräume: Pfeifengras-, Feucht-, Glatthaferwiesen, feuchte Hochstaudenfluren; toleriert im Vergleich zur Schwesternart auch trockenere, nährstoffreichere Standortbedingungen; Eiablage erfolgt ausschließlich in Blütenköpfe des Großen Wiesenknopfs; Raupe bohrt sich nach Schlupf in Pflanze ein und befrisst Blüte von innen; Raupe verlässt Pflanze im vierten Larvenstadium und vollzieht weitere Entwicklung in Nestern bestimmter Ameisenarten; Hauptwirt ist Rote Knotenameise (*Myrmica rubra*); Vorkommensdichte der Wirtsameisen stellt i. d. R. begrenzenden Faktor für Vorkommen und Populationsgröße dar; für Ameise sind Mikroklima und Vegetationsstruktur entscheidende Habitatparameter; *Myrmica rubra* bevorzugt mäßig feuchtes bis feuchtes Standortmilieu und eher dichte, schattierende Vegetationsstruktur) und des Hellen Wiesenknopf - Ameisenbläulings nach (Lebensräume: Feucht-/

Pfeifengraswiesen, feuchte Hochstaudenfluren; deutlich höhere Habitatsprüche als Schwesterart u. a. im Hinblick auf Flächengröße; alleinige Eiablage-/Raupennahrungspflanze ist Großer Wiesenknopf; Eier werden einzeln in meist noch grünen Blütenköpfchen gelegt, wo Jungrauen zunächst von Blüten und Samenanlagen leben; im vierten Stadium werden Raupen am Boden von Myrmica - Ameisen aufgesammelt; als Hauptwirt und damit meist limitierenden Faktor für die Populationen fungiert in Bayern Myrmica scabrinodis; deren Habitate müssen ausreichend feucht und eher schütter bewachsen sein; Flugzeit reicht von Anfang Juli bis Ende August).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Arten notwendige Wirtspflanze konnten im Plangebiet im Rahmen der Bestandsbegehungen nicht nachgewiesen werden. Demnach ist das Vorkommen der Arten im Plangebiet bereits aus diesem Grund ausgeschlossen.
- Auch Flugbewegungen ggf. vagabundierender Einzelexemplare konnten im Plangebiet während der Bestandsbegehungen nicht nachgewiesen werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.9 Weichtiere

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt kein Vorkommen prüfrelevanter Weichtierarten nach, für den Landkreis das Vorkommen der Bachmuschel (Lebensräume: Saubere, eher nährstoffreichere Bäche/Flüsse mit mäßig strömendem Wasser und sandig - kiesigem Substrat; bevorzugt wird Gewässergüte um Güteklasse II und geringe Nitratbelastung; für erfolgreiche Fortpflanzung ist getrenntgeschlechtliche Bachmuschel auf bestimmte Fischarten angewiesen, die als Wirtsfische dienen).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine Fließgewässer vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Art ist ausgeschlossen.

12.2.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

12.2.3.1 Bodenbrüter

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen diverser prüfrelevanter Bodenbrütervorkommen nach (z. B. Feldlerche, Wiesenpieper, Wachtel, Wachtelkönig, Grauammer, Goldammer, Ortolan, Haubenlerche, Feldschwirl, Heidelerle, Wiesenschafstelze, Steinschmätzer, Rebhuhn, Gartenrotschwanz, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Rotdrossel, Kiebitz, Baumpieper).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnten keine Bodenbrütervorkommen nachgewiesen werden. Die Plangebietsflächen sind hierfür nicht geeignet (zu klein, keine ausreichend groß dimensionierten Abstandsflächen, allseitig umgebenden Gebäude-/Gehölzkulisse mit ausreichenden Ansitzmöglichkeiten für Prädatoren, keine ausreichend großen Fluchtdistanzen, keine störungsfreien Zonen auch durch Jagddruck von Hauskatzen sowie direkter optischer, akustischer Stör-/Bewegungsreize der umgebenden Wohnbebauung).
- Die im Rahmen der Begehungen beobachteten Vogelarten sind der Anlage 1 zur Planbegründung zu entnehmen.
- Flächen mit landwirtschaftlichen Sonderkulturen (z. B. Spargelanbau, Gemüseanbau) und/oder in Kombination mit Wasserflächen/ Fließgewässern sind nicht vorhanden. Es fehlen Feucht- und Wasserflächen wie Seen, Weiher, Tümpel, Auen o. ä. Fließgewässerlebensräume sind nicht vorhanden. Demnach ist auch das Vorkommen der mit diesen Lebensräumen verbundenen Bodenbrüterarten ausgeschlossen/unmöglich.
- Ackerflächen/Ackerbrachen sind nicht vorhanden.
- Unabhängig von den vorhergehenden Befunden können Bodenbrütervorkommen dennoch nicht „a priori“ ausgeschlossen werden. Zur sicheren Seite hin ist daher eine Vermeidungsmaßnahme erarbeitet.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist bei Berücksichtigung der erarbeiteten Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen.

12.2.3.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen diverser gebäude-/ siedlungsbezogener Vogelarten nach (z. B. Mauersegler, Steinkauz, Weißstorch, Dohle, Mehlschwalbe, Turmfalke, Wanderfalke, Rauchschwalbe, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Waldkauz, Rotdrossel, Schleiereule, Wiedehopf).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Künstliche Nisthilfen konnten nicht nachgewiesen werden.
- Nester von Mauerseglern und/oder Schwalben sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei den Begehungen konnten an den Gebäuden keine Spuren ggf. beseitigter Nester beobachtet werden, insbesondere auch nicht im Bereich der früheren Scheunen bzw. landwirtschaftlich genutzter Gebäude.
- Gebäudeabbrucharbeiten insbesondere in den Bereichen „WA3“ bis WA6“ und der damit verbundene Verlust potenzieller Quartiere können nicht ausgeschlossen werden. Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes zu vermeiden, hat der Markt Neunkirchen a. Brand eine entsprechende Vermeidungsmaßnahme erarbeitet.



- Die im Rahmen der Begehungen beobachteten Vogelarten sind der Dokumentation in Anlage 1 zur Planbegründung zu entnehmen.
- Von der Entstehung neuer Haupt-/Nebengebäude können gebäudebezogenen Vogelarten (z. B. evtl. Rauch- und Mehlschwalben, Feldsperlinge) profitieren.
- Für die nahe dem Plangebiet liegenden Siedlungsflächen sind die üblichen, siedlungstypischen Vogelarten anzunehmen (insbesondere Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Elster, Hausrotschwanz, Gelbspötter, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Rauchschwalbe, Rotkehlchen, Star, Türkentaube und Zaunkönig). Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Vergrößerung der Siedlungsflächen handelt, ist davon ausgehen, dass für diese Arten künftige Vorhaben gegenüber dem Status quo keine Verschlechterung bedeuten und sich diese sog. „Allerweltsarten“ an die neuen Verhältnisse anpassen werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist bei Berücksichtigung der erarbeiteten Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen.

12.2.3.3 Gehölzbrüter (Hecken-, Baum-, Freibrüter)

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen diverser gehölzbrütender Vogelarten nach (z. B. Habicht, Sperber, Waldohreule, Uhu, Mäusebussard, Bluthänfling, Birkenzeisig, Erlenzeisig, Kolkrabe, Kuckuck, Saatkrähe, Baumfalke, Turmfalke, Gelbspötter, Neuntöter, Nachtigall, Schwarzmilan, Rotmilan, Pirol, Feldsperling, Wespenbussard, Gartenrotschwanz, Turteltaube, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Sperbergrasmücke, Rotdrossel).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Zuge der baulichen Realisierung der auf Grundlage des BBP/GOP zulässigen baulichen Anlagen wird die Rodung von Bäumen notwendig. Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes zu vermeiden, hat der Markt Neunkirchen a. Brand eine entsprechende Vermeidungsmaßnahme erarbeitet.
- Im Plangebiet konnten keine Gehölze mit Nestern, Horste, Spechtlöchern, und/oder Baumhöhlen festgestellt werden, ebenso keine künstlichen Nisthilfen.
- Die im Rahmen der Bestandsbegehungen beobachteten Vogelarten sind der Dokumentation in Anlage 1 zur Planbegründung zu entnehmen.
- In Folge der festgesetzten Pflanzgebote werden neue Lebensraumstrukturen entstehen. Mittels der festgesetzten Erhaltungsgebote werden für die Artengruppe relevante Lebensraumstrukturen im Bestand gesichert.
- Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes zu vermeiden, hat der Markt Neunkirchen a. Brand eine Vermeidungsmaßnahme erarbeitet.



Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist bei Berücksichtigung der erarbeiteten Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen.

12.2.3.4 Gehölzbrüter (Höhlenbrüter)

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen diverser Höhlenbrüter aus (z. B. Mauersegler, Steinkauz, Hohltaube, Dohle, Kuckuck, Kleinspecht, Schwarzspecht, Turmfalke, Trauerschnäpper, Wendehals, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Grauspecht, Grünspecht, Waldkauz, Wiedehopf).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet konnten keine Gehölze mit Spechtlöchern, Baumhöhlen o. ä. festgestellt werden, ebenso keine künstlichen Nisthilfen.
- In Folge der festgesetzten Pflanzgebote können neue Lebensraumstrukturen entstehen. Mittels der festgesetzten Erhaltungsgebote werden für die Artengruppe relevante Lebensraumstrukturen im Bestand gesichert.
- Die im Rahmen der Bestandsbegehungen beobachteten Vogelarten sind der Dokumentation in Anlage 1 zur Planbegründung zu entnehmen.
- Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes zu vermeiden, hat der Markt Neunkirchen a. Brand eine Vermeidungsmaßnahme erarbeitet.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist bei Berücksichtigung der erarbeiteten Vermeidungsmaßnahme auszuschließen.

12.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind zu treffen, um Gefährdungen der nach den hierfür einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

- „V 1“: Maßnahmen zum Schutz der Insekten (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
 - a) Vorgaben zur Verwendung von Insektennährgehölzen (s. Kap. 8.8.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
 - b) Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“)
 - c) Festsetzung des Verbotes von Stein-/Schottergärten/-flächen (s. Kap. 9.7 „Nicht überbaute Flächen“)
 - d) Festsetzung insektenschonender Beleuchtung (s. Kap. 9.8 „Beleuchtung“)



- „V 2“: Maßnahmen zum Schutz der Vögel (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
 - a) Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten (s. Kap. 8.9.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
 - b) Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Vogelschlag (s. Kap. 9.3 „Fassadengestaltung“)
- „V 3“: Steuerung der Bauzeit (als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen bzw. mittels städtebaulicher Verträge zu sanktionieren, sofern nicht ohnehin bereits gesetzlich geregelt):
 - a) Für Gehölzrodungen gelten die gesetzlichen Rodungsfristen (Anfang Oktober bis Ende Februar)
 - b) Gebäudeabbrucharbeiten sind im September und Oktober und damit außerhalb der Brut- und Winterschlafzeit der saP - relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) auszuführen.
 - c) Die Baufeldräumung (Abschieben Oberboden inkl. Vegetationsdecke) ist zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Brut- und Winterzeit der saP - relevanten Tierarten auszuführen.
 - d) Die unter den Buchstaben a) bis c) genannten Arbeiten sind auch außerhalb der dort jeweils genannten Zeiträume zulässig, sofern durch eine hierfür qualifizierte Fachkraft in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am LRA Forchheim mittels Bestandsbegehung nachgewiesen ist, dass in den jeweiligen Baubereichen das Vorkommen zu schützender Tierarten ausgeschlossen ist.

Das Sanktionieren der Maßnahmen „V 3“ mittels Festsetzung ist planungsrechtlich unzulässig, da es sich um die Festlegung zeitlicher Fristen sowie um verhaltensbezogene Maßnahmen handelt. Die Umsetzung/Einhaltung ist über entsprechende Auflagen auf der Zulassungsebene zu sanktionieren und sicherzustellen (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB).

Hinsichtlich des Schutzes von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gilt u. a. DIN 18 920. Diesbezüglich relevante Festsetzungen werden nicht notwendig.

12.4 Gutachterliches Fazit

Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist ausgeschlossen, sofern die Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt werden. Es gibt keine Notwendigkeit zur Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Der Markt Neunkirchen a. Brand kann auf Grundlage der von ihm erhobenen bzw. der ihm seitens Dritter zur Verfügung gestellten Informationen nicht erkennen, dass im Hinblick auf den Artenschutz unüberwindbare Hindernisse vorlägen, die die Planrechtfertigung des BBP/GOP in Frage stellen.

Der Markt Neunkirchen a. Brand hat keine detaillierte Ermittlung der vorhandenen Tierwelt vorgenommen und musste dies auch nicht. Er hat stattdessen eine Ermittlung der örtlich vorhandenen Biotoptypen, Flächennutzungen usw.



in ihrer spezifischen faunistischen, floristischen bzw. vegetationsökologischen Zusammensetzung vorgenommen und mit der ergänzenden Anmerkung versehen, dass auf Basis der während der Beobachtungstermine getätigten Zufallsbeobachtungen der Planungsraum als Teilgebiet ohne besondere tier- und pflanzenökologische Bedeutung anzusehen ist. Der Markt Neunkirchen a. Brand geht damit von einem typischen, allgemeinen Erfahrungswerten entsprechenden Tier-/Pflanzenbesatz aus. Je typischer die Gebietsstruktur des Eingriffsbereiches ist, desto eher kann auch auf typisierende Merkmale und allgemeine Erfahrungen abgestellt werden, zumal wenn - wie hier - keine Anhaltspunkte für die Schädigung besonders seltener Arten vorliegen, denen im Rahmen der Ermittlung nachzugehen gewesen wäre.

Auch setzt die Prüfung, ob von einem Planvorhaben ggf. geschützte Tierarten betroffen sind, die etwa den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG unterliegen, eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tierarten und ihrer Lebensräume voraus. Das verpflichtet den Markt Neunkirchen a. Brand allerdings nicht, ein lückenloses Arteninventar zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort, die Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und Fachliteratur in Betracht, die sich wechselseitig ergänzen können. Die Anforderungen namentlich an speziell auf die aktuelle Planung bezogene Erfassungen - etwa durch spezielle Begehungen - sind jedoch nicht zu überspannen. Untersuchungen quasi „ins Blaue hinein“ sind nicht veranlasst. Auch ist nicht zu vernachlässigen, dass Bestandsaufnahmen vor Ort, so umfassend sie auch sein mögen, letztlich nur eine Momentaufnahme und eine aktuelle Abschätzung der Situation von Fauna und Flora darstellen und den „wahren“ Bestand nie vollständig abbilden können. Schließlich ist der - auch europarechtlich verankerte - Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten, der den Untersuchungsaufwand maßgeblich steuert. Dieser Grundsatz würde verfehlt, wenn Anforderungen an die artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme gestellt würden, die keinen für die Planungsentscheidung wesentlichen Erkenntnisgewinn versprechen und außerhalb jedes vernünftigen Verhältnisses zu dem damit erreichbaren Gewinn für Natur und Umwelt stehen würden.

Das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten, Entnahme, Beschädigung, Zerstörung der Entwicklungsformen) ist nicht einschlägig. Bereits der hierfür zugrunde zu legende Maßstab der Signifikanz, wonach innerhalb der Plangebietsflächen ein Aktivitätsschwerpunkt von Arten vorkommen muss, ist nicht einschlägig.

Das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG bezogen auf den Erhaltungszustand der örtlichen Populationen ist nicht einschlägig. Es werden keine erheblichen Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand von Lokalpopulationen erwartet. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist immer dann anzunehmen, wenn sich als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert. Bei häufigen und weit verbreiteten Arten führen kleinräumige Störungen einzelner Individuen im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot. Die im Plangebiet vorkommenden und im Rahmen der Bestandsbegehungen beobachteten Vogelarten sind verbreitete Arten, die auch in Siedlungsbereichen brüten, soweit geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind. Aufgrund der Lage innerhalb einer dichten Bebauung ist davon auszugehen, dass es sich überwiegend um störungsunempfindliche, unge-

fährdete Arten des Siedlungsraumes handelt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und in Anbetracht der umliegenden Flächen wird kein Konfliktniveau erreicht, welches eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Fledermäuse und oder Vögel erwirken könnte.

Gleiches gilt für den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Hierbei geht es nicht um den „Lebensraum“ oder um „Lebensstätten“ (insbesondere nicht um Nahrungshabitate), sondern ganz eng um Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Es geht auch nicht um eine irgendwie geartete „Beeinträchtigung“, sondern ganz konkret um deren Beschädigung und Zerstörung. Potenzielle Quartiere sind hierbei nicht betrachtungsrelevant, sondern nur tatsächlich genutzte Quartiere. Der Verlust von einzelnen Tagesverstecken oder Zwischenquartieren bzw. von einzelnen zur Brut geeigneten Strukturen in einer siedlungsgeprägten Umgebung mit hohem Ausweichpotenzial und Vorkommen von ausschließlich ungefährdeten Vogelarten schränkt in der Regel die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht ein.

13. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die im BBP/GOP getroffenen Festsetzungen sowie die daraus resultierende Gestaltung spiegeln die städtebauliche Ordnungsvorstellung des Marktes Neunkirchen a. Brand wieder, der entsprechend den gesetzlichen Vorgaben besonderen Wert auf die Innenentwicklung, auf die Nachverdichtung sowie auf die bauliche Nutzung innerörtlicher Freiflächen Wert legt. Dieses Vorgehen und diese planerische Entscheidung/Festlegung verhindert die Inanspruchnahme von Bauland in der „offenen Landschaft“ bzw. „auf der grünen Wiese“ und insofern die Entscheidung von Standortalternativen in solchen Bereichen. Der Markt Neunkirchen a. Brand folgt damit den gesetzlichen Vorgaben bzw. dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit einem der zentralen Planungsprämissen des BauGB.

Der BBP/GOP sichert Flächen für die anschließende Realisierung auch verdichteter Wohnformen im Zentrum des Hauptortes. Dadurch verspricht sich der Markt Neunkirchen a. Brand eine Belebung und Stärkung der Lebendigkeit der Ortsmitte.

Der Markt Neunkirchen a. Brand hat alternative Erschließungskonzepte geprüft (s. entsprechende Angaben in Kap. 8.4 „Verkehrsflächen“).

Der Markt Neunkirchen a. Brand hat darüber hinaus alternative Bebauungskonzepte geprüft (s. beispielhafte Darstellungen in Abb. 13 und 14).

Das in Abbildung 13 dargestellte Konzept wurde u. a. aufgrund der zu hohen und für problematisch befundenen Wohndichte sowie aufgrund der Erschließung aus Richtung Süden verworfen/nicht weiter verfolgt.

Daher beauftragte der Markt Neunkirchen a. Brand die Untersuchung von alternativen Lösungsansätzen mit geringerer Wohndichte (s. u. a. Abb. 14).



Abb. 13: Planungskonzept mit bis zu 11 Wohneinheiten in Form von zwei Reihenhausböcken und einem Doppelhaus mit Zufahrt aus Richtung Süden (Darstellung genordet, o. M., Quelle: Markt Neunkirchen a. Brand)

In Abbildung 14 ist eine Erschließungsvariante ausgehend von der „Forchheimer Straße“ über das Grundstück Fl.-Nr. 598/6 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) dargestellt mit sieben Wohneinheiten. Aus den in Kapitel 8.4 („Verkehrsflächen“) bereits genannten Gründen wurden auch dieses Plankonzept verworfen.



Abb. 14: Planungskonzept mit bis zu 7 Wohneinheiten in Form von zwei Reihenhausblöcken mit Zufahrt aus Richtung Westen über die „Forchheimer Straße“ (Darstellung genordet, o. M., Quelle: H & P)

Die sog. „Nulllösung“, also die unveränderte Aufrechterhaltung des Status quo, stellt für den Markt Neunkirchen a. Brand u. a. aus den in Kapitel 2 („Planungsanlass und Entwicklungsziele“) genannten Gründen keine geeignete Alternative dar.

Der Markt Neunkirchen a. Brand ist auf Grundlage des BBP/GOP inkl. der hierfür erstellten Gutachten in der Lage, alle prüfrelevanten Belange zu berücksichtigen und ggf. vorhandene Konflikte mittels geeigneter Maßnahmen/Festsetzungen zu lösen. Insofern stellt die aus dem Planungsprozess resultierende, vorliegende Entwurfsplanung für den Markt Neunkirchen a. Brand die bestmögliche Alternative dar.

Der gesetzlich geforderten Prüfung von Alternativen ist der Markt Neunkirchen a. Brand während des gesamten, bereits zurückliegenden und das Bauleit-

planverfahren vorbereitenden Planungsprozesses auch insofern nachgekommen, als die Ausführung und Gestaltung des Baugebietes bis hin zur Höhenentwicklung der einzelnen, neu geplanten Gebäude durch alle gemeindlichen Gremien hindurch vielfach und intensiv diskutiert und mehrfach modifiziert wurde.

14. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,53 ha und teilt sich gemäß Planzeichnung wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet:	0,41 ha	77,35 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	0,07 ha	13,21 %
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	0,04 ha	7,55 %
Öffentliche/Private Grünflächen:	0,01 ha	1,89 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	0,53 ha	100,00 %

15. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN

Aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht gelten die in Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen. Die in der Planurkunde, in der Planbegründung und in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Rathaus des Marktes Neunkirchen a. Brand (Bauverwaltung, Zimmer Nr. 8, Innerer Markt 3, 91077 Neunkirchen a. Brand) während der allgemein bekannten Dienst-/ Öffnungszeiten eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

Aufgestellt:
Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Bamberg, den 21.02.2024
G:\NB2004\Bauleitplanung\Bebauungsplanbeg-2024-02-21_SB.doc



Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

ANLAGEN

- Anlage 1: Dokumentation artenschutzrechtlicher Bestandsbegehungen
- Anlage 2: 5. Änderung/Berichtigung Flächennutzungs-/Landschaftsplan