

Markt Neunkirchen am Brand

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 44 „Am Torberg“

Planbegründung

Entwurf vom 31.07.2019

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Sabrina Wiegandt, M.A.



Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg
Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de

INHALTSVERZEICHNIS

	PLANBEGRÜNDUNG	1
1.	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	1
2.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	1
3.	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	4
3.1	Lage des Plangebietes	4
3.2	Abgrenzung des Plangebietes	5
4.	PLANGRUNDLAGEN	6
4.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 06/2019)	6
4.2	Bestandsvermessung, Bestandsaufnahme (Stand: 06/2019)	6
4.3	Planunterlagen	6
4.4	Überplanter rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 44 „Am Torberg“	6
5.	ENTWICKLUNGSGEBOT (§ 8 ABS. 2 SATZ 1 BAUGB)	8
6.	BINDUNG AN ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN (§ 38 BAUGB)	9
7.	INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT (§ 2 ABS. 2 BAUGB)	10
8.	ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG (§ 1 ABS. 4 BAUGB)	11
8.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 03/2018)	11
8.1.1	Grundsätze (G) der Raumordnung	11
8.1.2	Ziele (Z) der Raumordnung	17
8.2	Regionalplan „Region Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der Fortschreibung: B I 1.5.2 Trenngrün im Osten der Gemeinde Poxdorf vom 19.12.2018)	19
9.	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME, GRUNDSTÜCKSV ERHÄLTNISS E, AKTUELLE NUTZUNGEN	23
10.	SONSTIGE RECHTLICHE UND/ODER TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN	25
10.1	Schutzgebiete	25
10.2	Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler	26

10.3	Altlasten	27
10.4	Geologie/Baugrund	27
10.5	Geothermie	28
10.6	Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser	29
10.6.1	Allgemeine Informationen	29
10.6.2	Grundwasser/Schichtenwasser	29
10.7	Sonstige Schutzgüter und Belange	30
10.7.1	Belange benachbarter schutzwürdiger Nutzungen	30
10.7.2	Belange der Landwirtschaft	32
11.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	32
11.1	Art der baulichen Nutzung	32
11.2	Maß der baulichen Nutzung	33
11.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	34
11.4	Verkehrsflächen	35
11.5	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	37
11.5.1	Allgemeine Hinweise	37
11.5.2	Abwasserbeseitigung	37
11.5.3	Niederschlagswasserbeseitigung	38
11.5.4	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation	39
11.5.5	Müllbeseitigung	40
11.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	40
11.7	Sonstige Planzeichen und Festsetzungen	41
11.9	Immissionsschutz	42
11.9.1	Haustechnische Anlagen	42
11.9.2	Parkplatzlärm	44
11.9.3	Landwirtschaftliche Immissionen	44
11.9.4	Straßenverkehrslärm	45
12.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	48
12.1	Abstandsflächen	48
12.2	Dachgestaltung	48
12.3	Fasadengestaltung	49
12.4	Einfriedungen	49
12.5	Stellplätze, Garagen, Carports	51
12.6	Untergeordnete Nebenanlagen	51
12.7	Nicht überbaute Flächen	51

12.8	Straßenbeleuchtung	52
12.9	Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie	52
12.10	Klimaschutz	53
12.11	Straßenbeleuchtung	56
13.	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	56
13.1	Allgemeine Hinweise	56
13.2	Beschreibung der Strukturausstattung der Bestandsflächen hinsichtlich ihrer Wertigkeit/Relevanz für Arten	58
13.2.1	Artengruppe Gefäßpflanzen (Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie (FFH-RL)	58
13.2.2	Artengruppe Säugetiere (Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie)	59
13.2.2.1	Biber, Wildkatze, Haselmaus	59
13.2.2.2	Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten	60
13.2.2.3	Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Wald bzw. Wald-/Gewässer, Gehölze)	61
13.2.3	Artengruppe Kriechtiere	62
13.2.4	Artengruppe Lurche	64
13.2.5	Artengruppe Libellen	65
13.2.6	Artengruppe Schmetterlinge	66
13.2.7	Artengruppe Weichtiere	67
13.2.8	Artengruppe Käfer	67
13.2.9	Artengruppe Vögel (europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie)	68
13.2.9.1	Bodenbrüter	68
13.2.9.2	Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten	68
13.2.9.3	Gehölzbrüter (Hecken-, Baum-, Freibrüter)	69
13.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	70
13.4	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	72
13.5	Gutachterliches Fazit	72
14.	GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG MIT VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN	73
15.	UMWELTBERICHT	74
16.	ANWENDUNG EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG	75
17.	FLÄCHENBILANZ	75
18.	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	76
19.	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	76



20.	GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN-NORMEN	76
21.	VERFAHREN	77
21.1	Gewählte Verfahrensart	77
21.3	Behörden- und Trägerbeteiligung	80
21.4	Verfahrensverlauf	81



PLANBEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBPs/ GOPs) sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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 zuletzt durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Kommunen die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Steht eine Bauleitplanung zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Beziehung, so ist sie generell zulässig.

Erforderlich ist eine Bauleitplanung nur, aber auch schon dann, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Kommune als erforderlich angesehen werden kann, wenn sie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet. Hierbei ist auch eine Flächenbevorratung zulässig, da eine Planung nicht nur dann erforderlich ist, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die bereits im Gang sind, in geordnete Bahnen zu lenken, sondern auch dann, wenn der Markt Neunkirchen am Brand die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet.

Die Befugnis des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB schließt die Möglichkeit ein, durch Bebauungsplanung vorausschauende Festsetzungen zu treffen. Hierbei ist eine Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB dann gegeben, wenn die Realisierbarkeit nicht in ferner unbestimmter Zukunft erfolgen soll. Die Kommune besitzt dazu ein sehr weites planerisches Ermessen. Einer Bedarfsanalyse bedarf es insoweit nicht. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

Der Markt Neunkirchen verfügt am nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes Neunkirchen am Brand über den rechtskräftigen BBB Nr. 44 „Am Torberg“ (s. hierzu Ausführungen in Kap. 4.4 „Bebauungsplan Nr. 44 „Am Torberg“). Dieser setzt innerhalb seines Geltungsbereiches ein „Allgemeines Wohngebiet“ („WA“) gemäß § 4 BauNVO fest. Das „WA“ soll an seinem Westrand um ein weiteres Baugrundstück erweitert/vergrößert werden. Zudem soll ein im Gel-



tungsbereich liegendes Privatgrundstück, das aktuell über kein Baurecht verfügt, ein entsprechendes Recht erhalten.

Der Marktgemeinderat fasste daher in seiner Sitzung am 31.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss, die rechtskräftige Planurfassung des BBPs Nr. 44 zu ändern und zu erweitern und das dafür notwendige Bauleitplanverfahren gemäß BauGB durchzuführen.

Es ist Aufgabe des Marktes alles zu unternehmen, um das gesamte Gemeindegebiet als Wohnstandort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. die Ausweisung neuer Bauflächen mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern zu gewährleisten bzw. zu fördern. Die geplante Baulandausweisung dient insbesondere aber auch dazu, der einheimischen Bevölkerung Bauland zur Verfügung zu stellen. Beide Absichten gemeinsam zielen darauf ab (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und Nr. 8 BauGB), langfristig eine ausreichende Auslastung/Nutzung und damit einen wirtschaftlichen Betrieb aller vorhandenen, dauerhaft vorzuhaltenden und zu unterhaltenden kommunalen Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge sowie des sozialen und kulturellen Lebens (Vereine, Gastronomie, Kindertagesstätten, Kirchengemeinde, Kläranlagen, Kanalisation usw.) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern im Idealfalls sogar zu verbessern/auszubauen.

Weiterhin besteht das Planungsziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Nach dem demographischen Profil zur regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis zum Jahr 2037 wird durch das Landesamt für Statistik für den gesamten Landkreis Forchheim und damit auch für den Markt Neunkirchen am Brand eine Bevölkerungszunahme von ca. 115.681 Personen (2017) auf ca. 117.700 Personen (2037) prognostiziert (+ 1,8 %).

Die Bevölkerung im Marktgemeindegebiet nahm zwischen 2010 und 2018 um 285 Personen zu. Das entspricht einem Zuwachs von 3,48 %. Damit spiegelt sich bei der gemeindlichen Bevölkerungsentwicklung die vom Landesamt für Statistik ermittelte Prognose einer Bevölkerungszunahme im Gemeindegebiet wieder, jedoch während des betrachteten Zeithorizontes (2010 - 2018) im Falle des Marktes in einem deutlich positiveren Umfang.

Die Eigentümer der im Änderungsgeltungsbereich liegenden Flächen beabsichtigt die Errichtung je eines neuen Wohngebäudes. Der Markt will bei der insgesamt positiven Entwicklung seiner Bevölkerungszahl weiterhin aktiv agieren und unterstützt daher das Anliegen der Eigentümer. Es ist sein städtebauliches Ziel, durch die Sicherung neuer Wohnbauflächen in landschaftlich attraktiver sowie gleichzeitig zentrumsnaher Lage insbesondere die ortsansässige Bevölkerung im Gemeindegebiet halten zu können und nicht durch Wegzug zu verlieren.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Der Markt Neunkirchen am Brand arbeitet aktuell an einem sogenannten integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept. Vorgesehen ist eine Fertigstel-

lung des Konzeptes bis Mitte 2020. Aus diesem Grund lassen sich aus dem Konzept derzeit noch keine grundsätzlichen Leitbilder und Vorgaben hinsichtlich der grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung über das gesamte Gemeindegebiet hinweg ableiten.

Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass die Gemeinde bei ihrer städtebaulichen Entwicklung mehrgleisig verfährt. Sie ist darum bemüht, den Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung hinsichtlich der vorrangigen Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen zu folgen. Verwiesen sei in diesem Zusammenhang auf die laufende Konversion des vormaligen „Hemmerleingeländes“. Auch die vorliegende Bauleitplanänderung schafft den rechtlichen Rahmen zur Nachverdichtung eines innerhalb eines Bebauungsgebietes liegenden, bis dato nicht bebaubaren Grundstücks. Ergänzend erfolgt jedoch auch eine moderate Erweiterung der bisherigen Siedlungsflächen in den Außenbereich um ein Grundstück. Der Markt kann hierdurch einen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung hinsichtlich des Schutzes der Ressource Grund und Boden/Fläche nicht erkennen.

Der vorliegende BBP/GOP berücksichtigt im Übrigen

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung des Verkehrs ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung im Hauptort sicherzustellen und um die vorgenannten kommunalen Planungsziele erfüllen zu können, ist es erforderlich, das vorliegende Bauleitplanänderungsverfahren durchzuführen.

Die planerische Erforderlichkeit der vorliegenden Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vorhanden und begründet.

3. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage des Plangebietes

Der Markt Neunkirchen am 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 über die Staatsstraße St 2240 Erlangen-Gräfenberg und über die St 2243 Forchheim-Forth, sowie über mehrere Kreis- und Gemeindestraßen an das öffentliche Straßennetz angebunden. Das Plangebiet liegt westlich der „Forchheimer Straße“ am nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes (s. Abbildung [Abb.] 1).

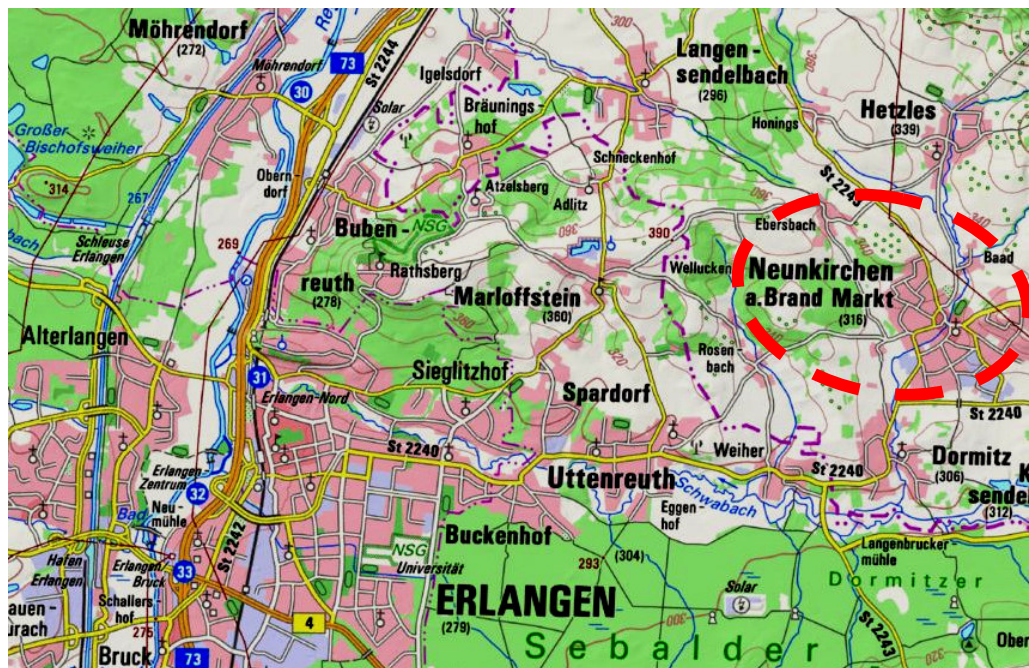


Abb. 1: Lage des Hauptortes Neunkirchen (mit rot gestricheltem Kreis gekennzeichnet, Darstellung genordet, ohne Maßstab [o. M.], Quelle: Topographische Karte [TK] M 1 : 25.000, Kartenblatt 6332 [Erlangen Nord], „Bayern Atlas Plus“)

Aus dem Hauptort Neunkirchen aus Richtung Süden kommend kann das Plangebiet (= der Geltungsbereich) über die Staatsstraße St 2243 („Forchheimer Straße“) und von dort in Richtung Westen über die Straße „Am Galgenanger“ erreicht werden, ebenso aus Richtung Norden von Effeltrich kommend. Aus Richtung Süden kommend bestehen weitere Zufahrtsmöglichkeiten u. a. über den „Langensendelbacher Weg“, über den „Ebersbacher Weg“, den „Fliederweg“ und über die „Langfeldstraße“.

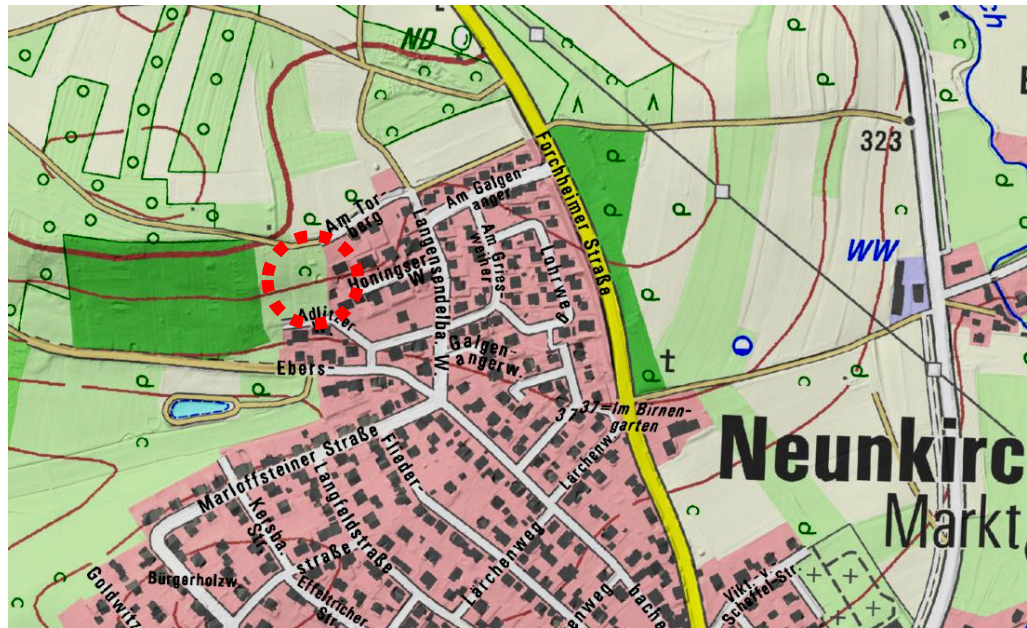


Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches im Hauptort (Plangebiet mit rot gestrichelter Linie markiert, Abgrenzung schematisch, Darstellung genordet, o. M., Quelle: TK 25; „Bayern Atlas Plus“)

Wie aus der Abbildung 2 ersichtlich wird, liegt das Plangebiet im Norden des Hauptortes, südlich der Straße „Am Torberg“ und nördlich der Straße „Adlitzer Weg“.

3.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgröße des vorliegenden BBPs/GOPs beträgt gerundet ca. 0,22 ha. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung (Gmkg.) Neunkirchen am Brand und wird

- | | |
|-----------|---|
| im Norden | durch die Grundstücke mit den Flurnummern (Fl.-Nrn.) 834 und 834/2 (beide landwirtschaftliche Nutzflächen), |
| im Süden | durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 841/3 (privates, unbebautes Baugrundstück, Gartenfläche), 598/29 („Adlitzer Weg“), 840/9 und 840/10 (jeweils Privatgrundstück mit Wohngebäude, Nebenanlagen, Gartenflächen), |
| im Westen | durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 841/2 (verwilderte Streuobstwiese), Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 833/2 (Feldweg mit gehölzbestandenen Böschungsflächen) und 841/3 (privates, unbebautes Baugrundstück, Gartenfläche) sowie |
| im Osten | durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 590/29 (Straße „Am Torberg“), 840/17 und 840/6 (jeweils Privatgrundstück mit Wohngebäude, Nebenanlagen, Gartenflächen) |

begrenzt. Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Neunkirchen am Brand voll- oder teilflächig (TF):

Fl.-Nrn. 590/29 (TF), 833/2 (TF), 840, 841, 841/3 (TF)

Die genaue und verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Zeichnung der Planurkunde ersichtlich.

4. PLANGRUNDLAGEN

4.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 06/2019)

Der Planung liegt die aktuelle, amtliche DFK des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (zur Verfügung gestellt durch den Markt Neunkirchen am Brand, Stand 06/2019) zugrunde.

4.2 Bestandsvermessung, Bestandsaufnahme (Stand: 06/2019)

Die Planung basiert auf einer digitale Bestandsvermessung, durchgeführt durch die Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner (H & P, Stand: 06/2019) in Kombination mit ebenfalls durch H & P durchgeführten Kartierungen/Erfassungen der örtlichen Verhältnisse (12.06.2019).

Die Bestandsvermessung ist der Planzeichnung in einem blassgrauen Farbton hinterlegt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlicht eine entsprechende Signatur die grafische Darstellung der Vermessung des Urgeländes.

4.3 Planunterlagen

Der vorliegende Bauleitplan wird zur rechtsverbindlichen Satzung für die Flächen seines Geltungsbereiches. Bestandteile der Planung sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, Entwurf (Stand: 31.07.2019), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung zum Entwurf (Stand: 31.07.2019) mit Anlage 1 (4. Änderung/Berichtigung des Flächennutzungs-/Landschaftsplanes, M: 1 : 5.000)

4.4 Überplanter rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 44 „Am Torberg“

Der vorliegende BBP/GOP überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 „Am Torberg“ teilflächig (s. Abb. 3).

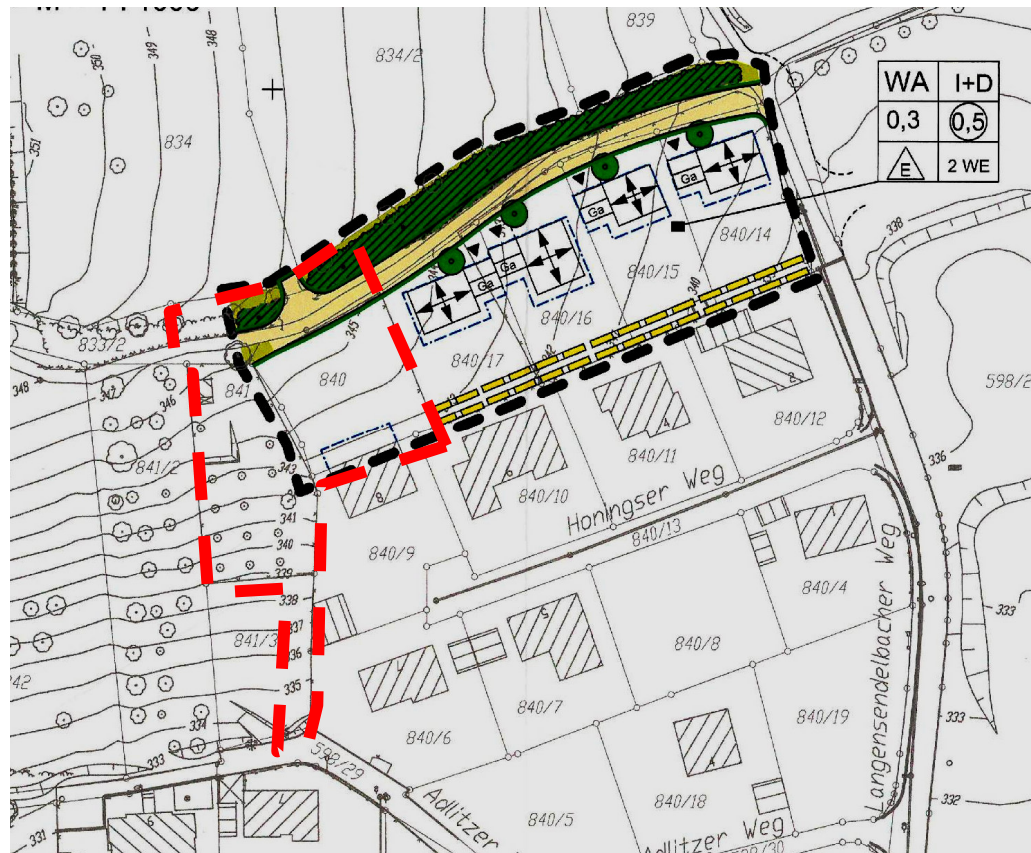


Abb. 3: Planzeichnung BBP Nr. 44 „Am Torberg“; der Geltungsbereich des vorliegenden BBPs/GOPs ist mit einer rot gestrichelten Linie umgrenzt (Abgrenzung schematisch, Darstellung genordet, o. M., Quelle: H & P)

Der BBP Nr. 44 „Am Torberg“ wurde am 17.09.2003 als Satzung beschlossen und ist seit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 15.10.2003 rechtskräftig. Die Planfassung trifft bislang folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet „WA“
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser („E“) zulässig
- Satteldächer mit einer Neigung von 42 +/- 3°
- Max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus (2 WE)
- Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5
- Max. zwei Vollgeschosse (II i. S. v. I + D)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie (gelb, s. Abb. 3)
- Zu erhaltender Gehölzbestand (dunkelgrün, nördlich der Straße „Am Torberg, s. Abb. 3)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (gelb gestrichelt, s. Abb. 3)
- Überbaubare Grundstücksflächen (blau punktiert gestrichelt, s. Abb. 3)

- Garagenzufahrten (kleine schwarze Dreiecke) verbindlich festgesetzt
- Hauptfirstrichtungen (schwarze Pfeile) verbindlich festgesetzt

5. ENTWICKLUNGSGEBOT (§ 8 ABS. 2 SATZ 1 BAUGB)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln.

Der Markt Neunkirchen a. Brand verfügt über einen wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP). Dieser wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 17.04.2002 in der Fassung vom 28.11.2001 festgestellt und vom Landratsamt (LRA) Forchheim am 02.05.2002 genehmigt. Die Genehmigung wurde am 15.09.2002 bekannt gemacht. Derzeit liegt die 3. FNP-Änderung vor (Feststellungsbeschluss am 26.07.2017, Genehmigung: erteilt am 18.08.2017, Bekanntmachung der Genehmigung am 15.09.2017).

Die 1. FNP-/LSP-Änderung (festgestellt am 27.10.2004, genehmigt mit Schreiben des LRAs Forchheim vom 08.03.2005, wirksam seit der Bekanntmachung der Genehmigung am 01.04.2005) betraf u. a. die Flächen des vorliegenden BBPs/GOPs. Hierbei wurden bis dato am nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes Neunkirchen dargestellte Wohnbauerweiterungsflächen gestrichen zu Gunsten hier bestehender und, großflächiger zu erhaltender Streuobstwiesenbestände (s. Abb. 4).

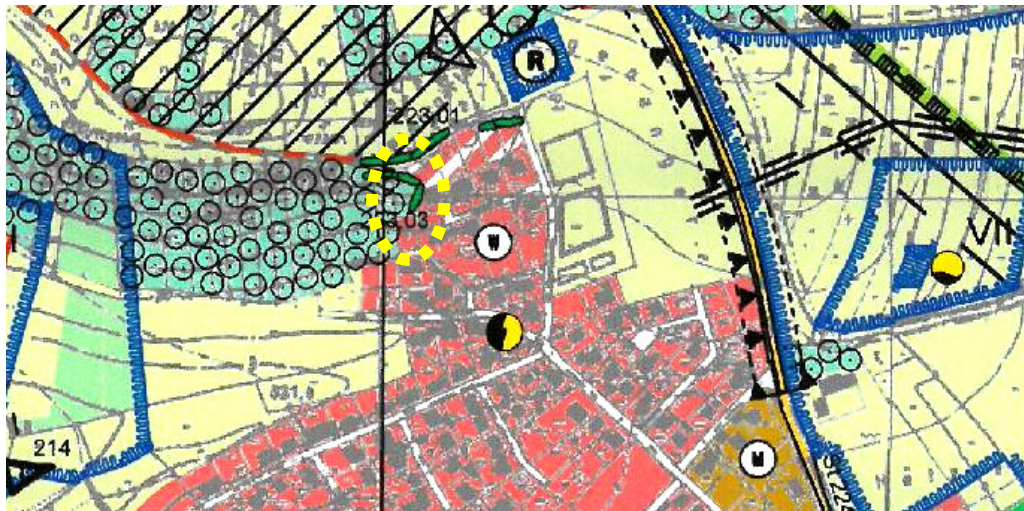


Abb. 4: Ausschnitt aus der 1. Änderung des FNP/LSPs; der Geltungsbereich des vorliegenden BBPs/GOPs ist mit einer gelb gestrichelten Linie umgrenzt (Abgrenzung schematisch, Darstellung genordet, o. M., Quelle: H & P)

Die Darstellungen des wirksamen FNP/LSPs sind nicht parzellen-/ grundstücksscharf. Im Kontext mit dem rechtskräftigen verbindlichen BBP/GOP Nr. 44 „Am Torberg“ gilt für das Grundstück Fl.-Nr. 840 (Gmkg. Neunkirchen am Brand), dass die im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens beabsichtigten Änderungen von den Darstellungen des wirksamen FNP/LSPs gedeckt sind und insofern mit diesen konform gehen.



Hingegen ist davon auszugehen, dass die im Bereich der Fl.-Nr. 841 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) geplanten Maßnahmen den Darstellungen des wirksamen FNP/LSPs nicht entsprechen, auch wenn faktisch/tatsächlich bereits derzeit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 841 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) im FNP/LSP dargestellt Streuobstwiesenbestand hier tatsächlich nicht (mehr) vorhanden ist.

Unabhängig davon stellt der Markt fest:

Der im FNP/LSP zum Ausdruck gebrachten, konkreten Planungsabsicht, innerhalb der Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches Streuobstbestände erhalten zu wollen, folgt der Markt aus den vorgenannten Gründen (s. Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“) nicht mehr. Insofern liegt zunächst zwischen dem vorliegenden BBP/GOP und dem wirksamen FNP/LSP ein teilflächiger Widerspruch vor. Jedoch ist festzustellen, dass die geplante Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO sich lückenlos in die wirksamen städtischen Planungsabsichten der im FNP/LSP dargestellten Wohnbauflächen einfügt. Eine städtebauliche Fehlentwicklung in Folge der vorliegenden 1. BBP-/GOP-Änderung ist insofern zu verneinen.

Im vorliegenden Fall handelt sich im Übrigen um einen BBP/GOP nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (s. hierzu Ausführungen in Kap. 21.1 „Gewählte Verfahrensart“). Hierfür gelten die Vorgaben nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wonach ein Bebauungsplan, der - wie im vorliegenden Fall zutreffend - von den Darstellungen des FNP/LSPs abweicht, aufgestellt werden kann, 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.

Bereits aufgrund der Größe, der Lage und des Zuschnittes der Geltungsbereichsflächen kann eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung des gesamten Marktgemeindegebietes verneint werden, auch eine städtebauliche Fehlentwicklung im Hauptort Neunkirchen am Brand ist nicht zu erkennen.

Die geplante Bebauung fügt sich schlüssig in den umgebenden Siedlungsflächenbestand ein. Daher geht der vorliegende BBP/GOP mit den gesetzlichen Bestimmungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB konform.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen erfolgte im Rahmen des vorliegenden beschleunigten Bauleitplanverfahrens die notwendige FNP-/LSP-Änderung/Berichtigung. Diese erhielt den Änderungsindex „4“ (s. Anlage 1 zur Planbegründung).

6. BINDUNG AN ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN (§ 38 BAUGB)

Gemäß § 38 BauGB hat der Markt Neunkirchen am Brand im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung bauliche Maßnahmen überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten.

Der Markt hat das Vorliegen solcher Verfahren/Planungen geprüft und stellt fest, dass durch die vorliegende Planung weder bestehende noch laufende Planungen bzw. Planfeststellungen und/oder Raumordnungsverfahren überörtlicher Bedeutung mittel- oder unmittelbar betroffen sind.



7. INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT (§ 2 ABS. 2 BAUGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB gilt: Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach dem unmittelbaren Angrenzen der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinn nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen. Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinn benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

- Keine der an das Marktgemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Markt Igensdorf, Stadt Gräfenberg und Gemeinden Dormitz, Uttenreuth, Marloffstein, Hetzles, Kleinsendelbach sowie Langensendelbach) bzw. keine darüber hinausgehende Kommune wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.
- An den Geltungsbereich grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch den vorliegenden BBP/GOP beeinträchtigt und/oder tangiert werden.
- Der dem § 2 Abs. 2 BauGB zugrunde liegende Rechtsgedanke der wechselseitigen kommunalen Rücksichtnahme ist gewahrt, da sich der Markt objektiv durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ innerhalb seines Marktgemeindegebietes nicht in einer Konkurrenzlage zu anderen Kommunen befindet.
- Negativ erhebliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen werden durch die vorliegend verfolgte Planungsabsicht nicht ausgelöst.
- Es ist nicht erkennbar, dass sich durch die vorliegende Planung Folgelasten (z. B. Versorgung, Entsorgung, Verkehr, Immissionen usw.) auf die Nachbarkommunen ergeben, die diesen zu einem erheblichen und unzumutbaren Anteil auferlegt werden, da die Folgeaspekte vollständig innerhalb des Marktgemeindegebietes abgewickelt werden.



Aus den vorgenannten Gründen konnte der Markt eine Betroffenheit anderer Kommunen in Folge ihres spezifischen Planungsvorhabens nicht erkennen und sah daher von deren Verfahrensbeteiligung bewusst ab.

Der Markt Neunkirchen am Brand ist damit der gesetzlichen Vorgabe des Abstimmungsgebotes nachgekommen.

8. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG (§ 1 ABS. 4 BAUGB)

8.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 03/2018)

8.1.1 Grundsätze (G) der Raumordnung

Unter den Grundsätzen der Raumordnung werden allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen verstehen. Sie dienen hierbei als Direktiven, sind jedoch im Wege der Abwägung durch öffentliche oder private Belange höheren Gewichtes überwindbar.

Für den vorliegenden Bauleitplan sind im Wesentlichen folgende Grundsätze der Raumordnung von Relevanz:

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

Hierzu wird festgestellt:

Die vorliegende Planung sichert Flächen zur Schaffung neuen Wohnraums.

- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Nach diesem Grundsatz sollen die natürlichen Ressourcen (Bodenschätze, Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maße in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen sollen. Der Markt hat die von ihm geplante Flächeninanspruchnahme dargelegt und begründet (s. Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“). Bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen handelt es sich um einen Belang im öffentlichen Interesse. Aus den getroffenen Festsetzungen (Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung/-minimierung, Festsetzung teilversickerungsfähiger Beläge, Festsetzung privater Grünflächen, Erhalt der Gehölze o. ä.) geht hervor, wie und in welchem Umfang die Planung der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen. Darüber hinaus ist die Planung unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie darauf ausgerichtet, die vorhandenen Flächen möglichst optimal und effektiv zu nutzen (z. B. weitestmöglich Minimierung des Flächenanteils von Erschließungsstraßen zu Gunsten von Wohnbauflächen,



insofern Erschließung möglichst vieler Baufläche mit möglichst wenig Verkehrsflächen). Örtlich vorhandene, naturschutzfachlich hochwertige Bereiche werden berücksichtigt und erhalten (z. B. ortsbildprägender Großbaumbestand). 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:

Auf die vorhergehenden Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen. Der Markt versteht den vorliegenden Bauleitplan als einen Bestandteil bzw. als Beitrag dafür, innerhalb seines Verantwortungs- und Zuständigkeitsbereiches für eine solche räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung zu sorgen bzw. die hierfür notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Dies trägt zu einer ausgewogenen Bevölkerungsentwicklung im Sinne des Grundsatzes nicht nur innerhalb des gesamten Marktgemeindegebietes bei, sondern damit auch innerhalb der Region.

- 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 Arbeits- und Lebensumfelds 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 vorhergehenden Ausführungen zu den Grundsätzen 1.1.2 (LEP) und 1.2.2 (LEP) gelten an dieser Stelle sinngemäß. Die Planung entspricht nach gemeindlicher Auffassung auch diesem Grundsatz. Der Markt schafft durch die Ausweisung von Wohnbauflächen in landschaftlich begünstigter Lage im Hauptort die Voraussetzungen dafür, ein attraktives Lebensumfeld anbieten zu können, um auch dadurch bereits Ortsansässige dauerhaft an den Markt binden zu können bzw. Neubürger für die Gemeinde gewinnen zu können. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) verwiesen.

- 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:

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Der vorliegende Bauleitplan ist ein Baustein auf dem Weg, eine möglichst langfristige Auslastung bzw. einen möglichst langfristig wirtschaftlichen Betrieb vorhandener Versorgungs-/Entsorgungseinrichtungen sicherstellen zu können. Hinsichtlich des Aspektes der Versorgungs- und der Entsorgungsinfrastruktur wird auf



die nachfolgenden Ausführungen in Kap. 11.5 („Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen“) verwiesen. Diesbezügliche Belange sind berücksichtigt und wurden in die Abwägung über die Machbarkeit und Sinnhaftigkeit des vorliegenden Planungsvorhabens eingestellt.

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (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. Die Planung trägt diesem Grundsatz weitestmöglich Rechnung. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen insbesondere in Kap. 11.4 („Verkehrsflächen“), in Kap. 11.9 („Immissionschutz“), in Kap. 12.9 („Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie“) sowie in Kap. 12.10 („Klimaschutz“) wird hingewiesen. Darüber hinaus tragen eine Vielzahl von Festsetzungen (z. B. Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge, Pflanzgebote, Verhältnis zwischen Grün- und Bau-/Verkehrsfläche usw.) zu einer weitestmöglich klimagerechten Planung bei. Innerhalb der festgesetzten Bauflächen wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den modernsten Anforderungen auch unter dem Aspekt des Energieverbrauchs gerecht werden. Auch dies dient dem Klimaschutz.

- Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden (s. Kap. 1.3.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen, Stürme, Trockenperioden, Hitzewellen) auch in Bayern erhöhen. Zum Schutz der Bevölkerung, der Siedlungen und der Infrastruktur sind vorsorglich die vorhandenen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen. Dies ist vorliegend geschehen. Der Markt hat geprüft, ob das Plangebiet innerhalb von Gefahren- und Risikoflächen liegt und kann dies ausschließen. Die Planung betrifft keine Bereiche, die mit Georisiken (z. B. großflächigen Senkungsbereichen, Erdfällen/Dolinen, Stein-/Blockschlägen o. ä.) verbunden sind. Auch eine Beeinträchtigung der Plangebietsflächen in Folge von Hochwasserschäden o. ä. war/ist auszuschließen. Die getroffenen Festsetzungen (max. zulässige GRZ, Pflanzgebote, Vorgaben zur Gestaltung der Grün-/Freiflächen o. ä.) gewährleisten ein gesichertes Maß an nicht überbaubaren Frei-/Grünflächen und berücksichtigen insofern die Vorgaben des LEPs. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewähr-

leistet werden. Hierzu ist im vorliegenden Planfall festzustellen: Das Plangebiet liegt innerhalb von Kaltluftentstehungsgebieten. Die Geltungsbereichsflächen sind Teil dieses Gebietes. Aufgrund der Lage und geringen Größe handelt es sich jedoch nicht um die Überplanung von für das Gesamtgemeindegebiet klimarelevanter Freiflächen, auch nicht um die Überplanung von für das lokale Kleinklima im Hauptort relevanter Fläche und auch nicht um ein Frischluftentstehungsgebiet (Waldflächen) oder Flächen für Kalt- und Frischlufttransportwege und auch nicht um ein Frischluftentstehungsgebiet.

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur, sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine Zersiedelung der Landschaft kann nicht festgestellt werden. Geplante Bauflächenausweisungen sind im Kontext, d. h. im direkten Anschluss an bereits bestehende Bau- und Verkehrsflächen vorgesehen. Mit Blick auf die Planzeichnung ist weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren.

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. Kap. 5.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Belange der Landwirtschaft sind berücksichtigt (s. hierzu Ausführungen in Kap. 10.7.2 „Belange der Landwirtschaft“).

- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (s. Kap. 6.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Im vorliegenden Fall handelte es sich um einen integrierten Standort, der für eine weitere, sinnvolle und maßstabsgerechte Siedlungsflächenerweiterung geeignet ist. Dies trägt zu einer weitestmöglichen Minimierung des zusätzlichen Erschließungsaufwandes sowie hinsichtlich der Erzeugung durch künftigen Fahrverkehr verursachten Emissionen bzw. des dadurch veranlassten Energieverbrauchs bei. Die hier neu errichteten Gebäude müssen hinsichtlich des Aspektes der Energieeinsparung bzw. der Minimierung des Energieverbrauchs den aktuellen Standards, geltenden Richtlinien, DIN-Normen und Verordnungen entsprechen.

- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen für Wärme- und Stromproduktion ausgeschöpft werden (s. Kap. 6.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die vorliegende Planung gibt hierzu erste Hinweise u. a. zur Standorteignung der im Plangebiet liegenden Flächen im Rahmen geothermischer Energiegewinnung (s. Ausführungen in Kap. 10.5 „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 vorhergehenden Ausführungen zum Grundsatz 1.1.3 (LEP) wird verwiesen. Die dortigen Ausführungen gelten an dieser Stelle sinngemäß. Die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgte gemäß den gesetzlichen Vorgaben nur in dem Umfang, der für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele des Marktes notwendig war/ist. Die von Siedlungs- und Straßenverkehrsflächen umgebenen bisher als private Grünflächen genutzten Bereiche waren für eine aktive Erholungsnutzung der Öffentlichkeit ohne Belange. Auch spielen die Plangebietsflächen für den optisch-ästhetischen passiven Landschaftsbildgenuss keine bzw. eine nicht wesentliche Rolle. Darüber hinausgehende, außerhalb des Geltungsbereiches angrenzende Flächen bleiben als Erholungsraum und Lebensgrundlage für den Menschen erhalten.

- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

In Folge der vorliegenden Planung bleiben Wanderkorridore zu Wasser und in der Luft unbeeinträchtigt. Durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme und durch die Ausweisung von Bauflächen kommt es teilweise zu einem Totalverlust landgebundener Lebensräume (im Bereich Gebäude-, Verkehrsflächen, versiegelter Flächen) bzw. zu einer Verschiebung von Lebensraumspektren (Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in private Gartengrundstücke). Wildwechsel o. ä. konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden, so dass diesbezügliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind. Darüber hinaus sind auch zukünftig Umläufigkeiten und Ausweichmöglichkeiten für landgebundene Tierarten bei ihrer Bewegung im Raum vorhanden. Ergänzend sieht die vorliegende Planung eingriffsminimierende Maßnahmen vor, die der Durchlässigkeit im Plangebiet dienen (Zäune müssen Bodenabstand aufweisen, Sockelmauern sind nur an den vorderen Grundstücksgrenzen zulässig).

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktion im Naturhaushalt 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 vor (z. B. Festsetzung teilversickerungsfähiger Beläge, Festsetzung einer max. zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche



usw.). Demnach ist weitestmöglich alles unternommen, um diesem Grundsatz gerecht werden zu können.

- 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 freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes und auch nicht innerhalb wassersensibler Bereiche (s. hierzu Ausführungen Kap. 10.6 „Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser“). Die vorliegende Planung trifft Festsetzungen und gibt Hinweise und Empfehlungen bezüglich des Schutzes künftiger baulicher Anlagen gegenüber dem Einfluss von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser bzw. gegenüber Grundwasser. Ergänzend sind Festsetzungen getroffen, die einem weitestmöglichen Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens dienen.

- 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:

Baudenkmäler, Ensemble, landschaftsprägende Denkmäler, Boden- oder sonstige Kulturdenkmäler (Martel, Wegzeichen, Wegkreuze, Grenzsteine o. ä.) sind im Plangebiet nicht vorhanden, ebenso keine historischen Flurformen und Bewirtschaftungsweisen. Diesbezügliche Belange sind nicht betroffen.

Zusammenfassende Bewertung:

Wie den vorhergehenden Ausführungen zu entnehmen ist, berücksichtigt die vorliegende Planung die vorgenannten Grundsätze weitestmöglich. Dort, wo dies nicht vollumfänglich der Fall war/ist bzw. aufgrund anderer Belange nicht der Fall sein kann/konnte, wurde dies begründet.

Die städtebauliche Zielvorstellung, einem Planungsgrundsatz nachzukommen, kann bedeuten, einen anderen Grundsatz nicht bzw. nur teilweise umsetzen zu können. Auch dann liegt kein Widerspruch zu den Grundsätzen der Raumordnung vor, wenn sich die Kommune zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise zur Zurückstellung eines anderen Belangs entscheidet. Innerhalb dieses Rahmens ist das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange überhaupt kein nachvollziehbarer Vorgang der Abwägung, sondern eine geradezu elementare planerische EntschlieÙung/ Entscheidung. Sie bringt zum Ausdruck, wie und in welcher Richtung sich der Markt städtebaulich geordnet fortentwickeln will.

Aus dem Abgleich der nachfolgenden Ausführungen mit den obigen Angaben wird ersichtlich, wie der BBP/GOP den oben genannten Grundsätzen des LEPs angepasst wurde bzw. wie er diesen entspricht.

8.1.2 Ziele (Z) der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei den Zielen handelt es sich im Gegensatz zu den Grundsätzen der Raumordnung um verbindliche Vorgaben in Form räumlich und sachlich bestimmter oder bestimmbarer, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogener, textlicher oder zeichnerischer Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung oder Sicherung des Raums. Damit haben die Ziele der Raumordnung Normcharakter.

Die Markt Neunkirchen am Brand liegt laut der Strukturkarte (Anhang 2 zum LEP) im Verdichtungsraum des Oberzentrums Forchheim und in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf (blaue Senkrechtparallelschraffur, s. Abb. 5).

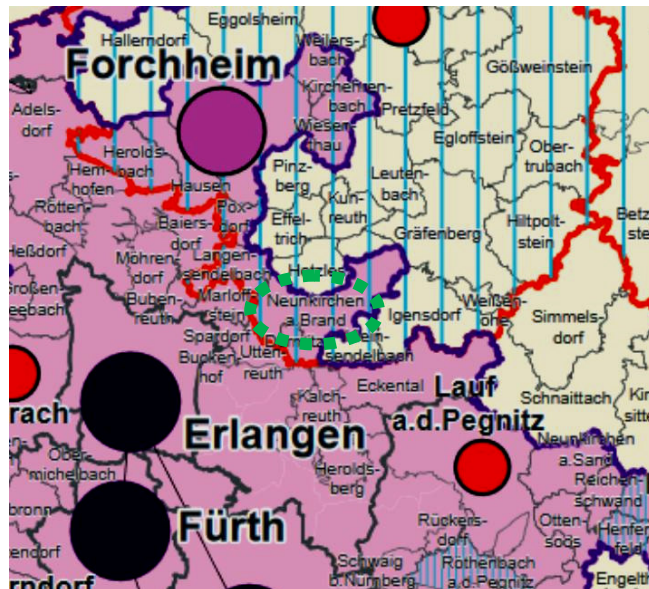


Abb. 5: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Lage der Marktgemeinde grün gestrichelt gekennzeichnet, Abgrenzung schematisch, Darstellung genordet, o. M., Quelle: LEP)

Für den vorliegenden Bauleitplan sind im Wesentlichen folgende Ziele der Raumordnung von Relevanz:

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

Hierzu wird festgestellt:

Die vorliegende Planung ist ein Baustein, die Bedeutung des Marktes Neunkirchen am Brand als lebenswerten Wohnstandort zu erhalten, zu stärken und für die Zukunft zu sichern, in dem sie die planerischen Voraussetzungen für zukünftige Entwicklungen schafft. Der BBP/ GOP trägt insofern zur Verwirklichung dieses Zieles bei.

- 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 bedingt durch die vorliegende Planung ist nicht erkennbar. U. a. aufgrund der geplanten Art der Nutzung, des Umfangs der Bauflächenausweisungen, der getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen sowie der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist die vorliegende Planung hierfür nicht geeignet. Unvermeidbare Eingriffe, insbesondere die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden, und der in Folge der Planung unvermeidbare Flächenverbrauch wurden gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf das notwendige Maß reduziert.

- 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 vorhergehenden Ausführungen in Kapitel 8.1.1 („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 möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die vorhergehenden Ausführungen in Kapitel 8.1.1 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) und in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Diesbezügliche Zielvorgaben sind berücksichtigt bzw. abgewogen.

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

Hierzu wird festgestellt:

Auf die vorhergehenden Ausführungen in Kapitel 8.1.1 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) und in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Diesbezügliche Zielvorgaben sind berücksichtigt. Die Anbindung der vorliegenden Siedlungsflächenerweiterung erfolgt direkt an einer geeigneten Siedlungseinheit.

- 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:

Vor dem Hintergrund der vorhergehenden sowie der nachfolgenden Ausführungen ist nicht erkennbar, wie die vorliegende Planung diesem Ziel

zuwiderlaufen könnte. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur (Straße „Am Torberg“) wird durch die im Plangebiet vorgesehene Verlängerung („Planstraße A“) nachhaltig ergänzt und hierbei hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit nicht überlastet o. ä. Ausbaumaßnahmen im Bereich der bestehenden Erschließungsstraßen (bauliche Ertüchtigung, Verbreiterungen o. ä.) werden nicht notwendig.

Zusammenfassende Bewertung:

In der Zusammenschau ist festzustellen, dass die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung nicht zuwiderläuft. Auf die nachfolgenden Informationen wird verwiesen. Im Abgleich mit den dortigen Ausführungen wird deutlich, wie der vorliegende Bauleitplan den Zielen des LEPs angepasst wurde bzw. wie er diese berücksichtigt.

8.2 Regionalplan „Region Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der Fortschreibung: B I 1.5.2 Trenngrün im Osten der Gemeinde Poxdorf vom 19.12.2018)

Der Markt Neunkirchen am Brand liegt innerhalb der Planungsregion „Oberfranken - West (4)“ im „Verdichtungsraum“ des Oberzentrums Forchheims (s. Abb. 6, lila dargestellte Fläche), der als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft ist (s. Abb. 6, hellblaue, senkrechte Parallelschraffur).

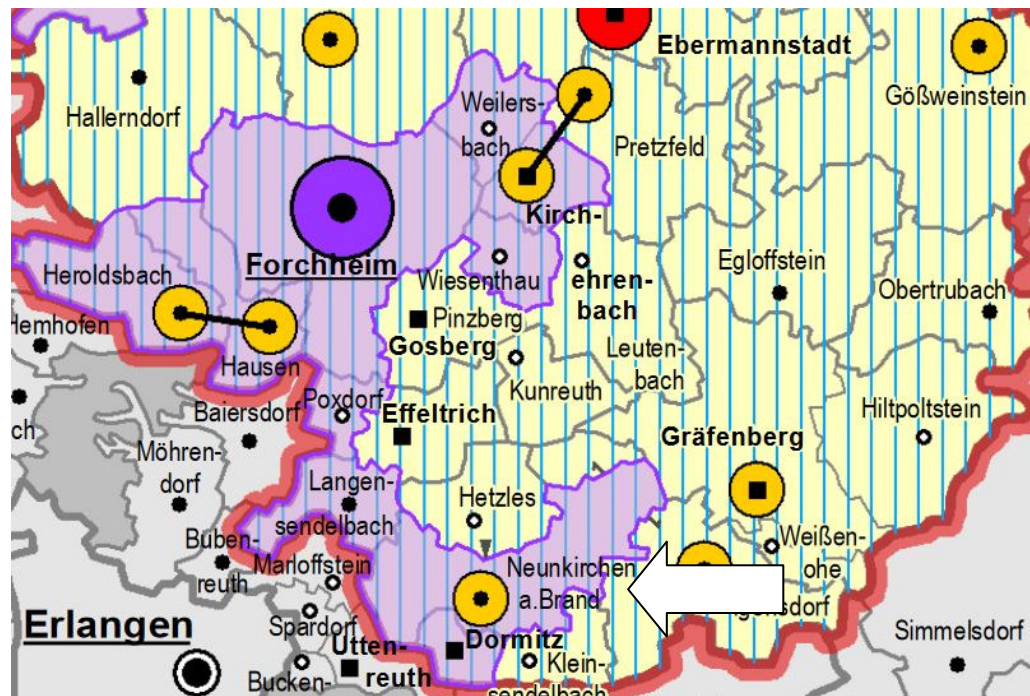


Abb. 6: Ziele der Raumordnung (Lage des Marktes Neunkirchen am Brand markiert mit weißem Pfeil, Darstellung genordet, o. M.; Quelle: RP)

Nach dem RP ist der Markt Neunkirchen am Brand als Grundzentrum eingestuft (s. Abb. 6, gelber Kreis mit schwarzem Punkt). Weiterhin gelten folgende Vorgaben:

- 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, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Markt Neunkirchen am Brand liegt im Verdichtungsraum mit besonderem Handlungsbedarf. Die vorliegende Bauleitplanung leistet einen Teilbeitrag dafür, im Rahmen des Möglichen die Anziehungskraft des Marktes als landschaftlich reizvoll gelegenen Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort zu stärken und dadurch die unausgewogenen Verhältnisse gegenüber den anderen regionalen Teilräumen mit günstigeren Entwicklungsvoraussetzungen abzdämpfen. Mit der Wohngebietsausweisung attraktiver Grundstücksflächen für ansiedlungs- und bauwillige Bürger im Hauptort stärkt der Markt seinen Wohn- und Lebensraum. Die Erreichbarkeit der freien Landschaft über das bereits bestehende Wegenetz bleibt dabei erhalten. Eine Beeinträchtigung des Wertes der freien Landschaft im Umfeld des Geltungsbereiches als Erholungsraum in Folge der Ausweisung des geplanten Baugebietes kann nicht festgestellt werden. Bereits bedingt durch die vergleichsweise geringe Größe sowie die im Umfeld des Geltungsbereiches bereits derzeit vorhandene Bebauung ist das Plangebiet hierfür nicht geeignet, zumal die überplante Fläche für eine aktive Erholung weitgehend ohne Bedeutung war/ist. Es handelt sich um eine plausible und räumlich nachvollziehbare Flächenarrondierung des bestehenden Siedlungsgebietes.

- 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, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Es ist nicht erkennbar, wie in Folge der Planung die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft erheblich beeinträchtigt werden könnte, zumal die Planung Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorsieht. Insofern ist der geforderte Ausgleich zwischen den Belangen der Siedlungsflächenentwicklung und denen von Natur und Landschaft berücksichtigt.

- Die Land- und Forstwirtschaft soll erhalten bzw. gestärkt werden und insbesondere Böden nur im notwendigen Umfang als Siedlungsflächen oder für den Infrastrukturausbau herangezogen werden (A II, 1.2.2, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln (s. Kap. 8.1.1 „Grundsätze (G) der Raumordnung“ und Kap. 8.1.2 „Ziele (Z) der Raumordnung“) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Ergänzend wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Kapitel 10.7.2 („Belange der Landwirtschaft“) und in Kapitel 11.9.3 („Landwirtschaftliche Immissionen“) verwiesen.



- 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, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln (s. Kap. 8.1.1 „Grundsätze (G) der Raumordnung“ und Kap. 8.1.2 „Ziele (Z) der Raumordnung“) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Ergänzend wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Kapitel 10.5 („Geothermie“), in Kap. 11.4 („Verkehrsflächen“), in Kap. 11.9 („Immissionsschutz“), in Kap. 12.9 („Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie“) und in Kap. 12.10 („Klimaschutz“) hingewiesen. Diesbezügliche Belange sind berücksichtigt, sofern dies auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich und zulässig war/ist.

- Die Attraktivität des ländlichen Raums als eigenständiger Lebensraum der Region soll gesichert und durch Verbesserung der Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten sowie der wirtschaftlichen Struktur erhöht werden (A II, 1.2.1, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die vorhergehenden Ausführungen (s. auch Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Der vorliegende BBP/GOP trägt dieser regionalplanerischen Vorgabe Rechnung.

- 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 (A II, 2.2, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Es ist nicht erkennbar, wie in Folge der geplanten 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 Marktes von einer geringen Beeinträchtigung des örtlichen Landschaftsbereiches auszugehen. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um einen großflächigen unbeeinträchtigten Landschaftsbereich, jedoch um einen kleinflächigen, weitgehend unbeeinträchtigten, ortsrand-/siedlungsnahen Kulturlandschaftsbereich (anthropogen überprägt, intensiv genutzter Privatgarten und naturfern gestalteter, privater Weinanbau), der in Folge der Planung und der daraus resultierenden Überbauung teilflächig verloren gehen wird.

- In allen Teilen der Region 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 (B I, 1.2.1, RP).



Hierzu wird festgestellt:

Auf die vorhergehenden Ausführungen in Kap. 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen. An dieser Stelle hat sich der Markt u. a. mit dem Aspekt der Aktivierung von Baulandreserven und damit dem der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Er hat insofern dargelegt, warum die geplante neue Bauflächenausweisung für ihn alternativlos ist. Durch Festsetzungen stellt die vorliegende Planung ein klar definiertes Maximalmaß künftig zulässiger Versiegelung sicher (max. zulässige Grundflächenzahl, Definition der überbaubaren Grundstücksflächen usw.).

- 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 (B I, 2.1.4, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Aus den vorhergehenden und nachfolgenden Ausführungen wird klar, warum und im welchem Umfang die im Plangebiet liegenden Flächen der bisher freien Landschaft in Anspruch genommen werden und der damit verbundene Flächenverlust unvermeidbar ist, will der Markt seine städtebaulichen Überlegungen umsetzen. Das Landschafts- und das Siedlungsbild prägende Gehölzbestände sind zum Erhalt festgesetzt. Zudem gewährleistete festgesetzte Pflanzgebote die Entwicklung neuen Gehölzbestandes. Gehölzrodungen werden nicht notwendig.

- Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden (B VI, 1.1, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die vorliegende Planung entspricht diesem Leitbild, wie mit Blick auf die Planzeichnung und die geplanten Neubauf Flächen im unmittelbaren Kontext mit den vorhandenen Siedlungsflächen festzustellen ist.

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

Hierzu wird festgestellt:

Eine solche, bandartige, überörtliche Siedlungsentwicklung zwischen benachbarten Kommunen ist in Folge der vorliegenden Planung nicht festzustellen.

- Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden (B VI, 1.8, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen.

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

Hierzu wird festgestellt:

Die vorliegende Planung entspricht dieser Vorgabe.

Innerhalb des Geltungsbereiches des BBPs/GOPs bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang-, Vorbehalts- noch Eignungsgebiete für die Gewinnung, Sicherung und Erkundung von Bodenschätzen, für Windkraftanlagen bzw. zur Wasserversorgung ausgewiesen. Diesbezügliche Ziele der Raumordnung und der Landesplanung sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb regionaler Grünzüge, nicht innerhalb von Flächen des Trenngrüns, nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, nicht innerhalb eines Naturparkes und nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete.

Zusammenfassende Bewertung:

Die BBP-/GOP-Änderung läuft den Vorgaben, Planungs- und Entwicklungsabsichten des RPs nicht zuwider. Auf die nachfolgenden Informationen in der Planbegründung wird verwiesen. Aus dem Abgleich der obigen Ausführungen mit den dortigen Ausführungen wird deutlich, wie der BBP/GOP den Vorgaben des RPs angepasst wurde und wie er diese berücksichtigt.

9. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME, GRUNDSTÜCKS- VERHÄLTNISSE, AKTUELLE NUTZUNGEN

Die außerhalb an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen wurden bereits in Kapitel 3.2 („Abgrenzung des Plangebietes“) beschrieben. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Die Bestandssituation ist der nachfolgenden Luftbildübersicht (s. Abb. 7) zu entnehmen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 840 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) wird zum weit überwiegenden Teil intensiv als kleinflächige, private Weinanbaufläche genutzt. Der zentrale Weinanbaubereich wird von teilversiegelten Flächen (Rasengittersteine) umgeben. Entlang der östlichen und der westlichen Grundstücksgrenze sind ebenfalls Weinstöcke in Reihen gepflanzt.

Das Grundstück Fl.-Nr. 841 (TF) (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) wird als Garten- bzw. Freizeitgrundstück genutzt. Ein Gartenhaus befindet sich in der Nord-West-Ecke. Mehrere befestigte Sitzbereiche, Obstbäume (zwei Apfelbäume und ein Walnussbaum) und einzelne Beete mit Zierpflanzen sind in die intensiv gepflegte Rasenfläche eingestreut.

Das Grundstück Fl.-Nr. 841/3 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) ist als Gartenbrache anzusprechen. Zum Zeitpunkt der Begehung (Juni 2019) war die Fläche kurz zuvor gemäht worden. Das Mahdgut war auf der Fläche verblieben.

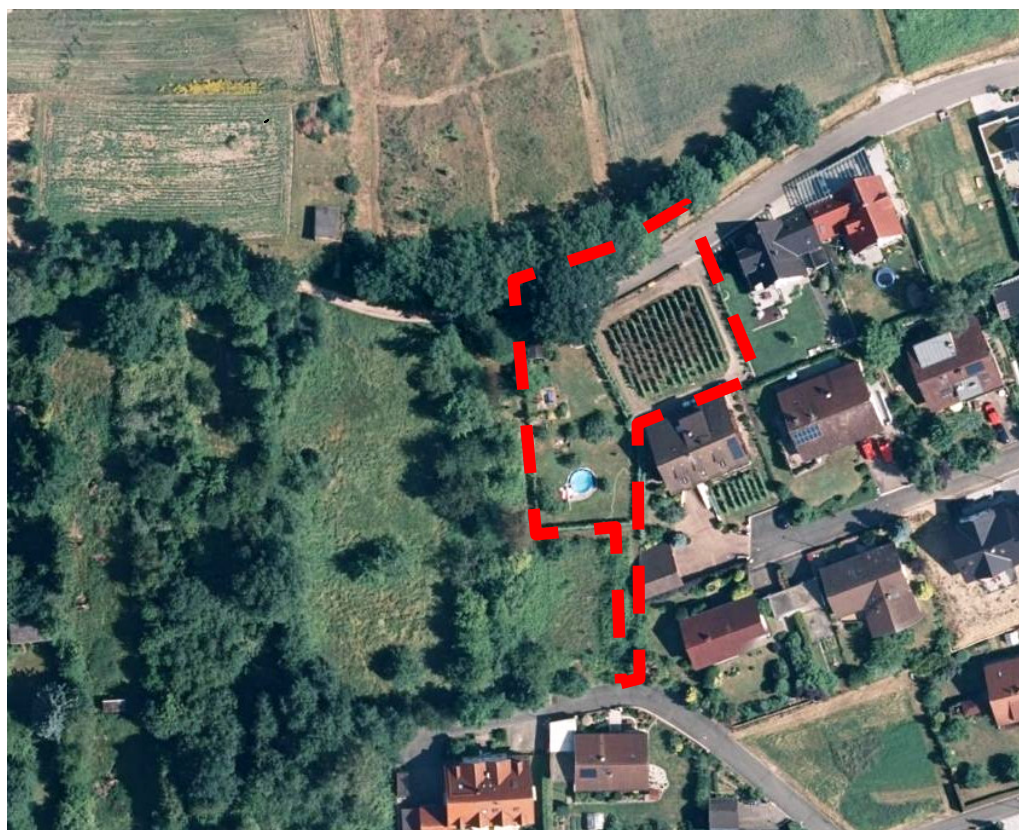


Abb. 7: Luftbild des Plangebietes (Geltungsbereich rot gestrichelt dargestellt, Abgrenzung schematisch, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Das Grundstück im Nord-Osten (Fl.-Nr. 590/29 (TF), Gmkg. Neunkirchen a. Brand) stellt sich im Wesentlichen als Verkehrsfläche dar. Die Straße „Am Torberg“ ist vollflächig versiegelt bzw. asphaltiert. Die Straße schließt im Westen mit einer quer zur Fahrbahn gerichteten Oberflächenwasserableitung in Form einer gepflasterten Rinne ab. Nördlich an die Verkehrsfläche schließt ein Graben an, welcher lediglich im Bereich der Überfahrt zur weiter nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche verrohrt ist. Nach dem Graben schließen Böschungen an, welche einen Höhenunterschied von ca. 0,60 m bis 0,35 m überwinden. Die Böschungen sind locker mit niedrigen Gräsern bewachsen und mit alten Eichen (Stammdurchmesser von 20 cm bis 40 cm) bestanden.

Das Grundstück im Nord-Westen (Fl.-Nr. 833/2 (TF), Gmkg. Neunkirchen a. Brand) des Plangebiets schließt westlich an das Grundstück (Fl.-Nr. 590/29, Gmkg. Neunkirchen a. Brand) an. Die Verkehrsfläche stellt sich als teilversiegelte Schotterfläche dar und beginnt im Osten an der gepflasterten Rinne der asphaltierten Straße „Am Torberg“. Die Randbereiche sind offen. Im Norden verläuft der Graben mit anschließender, nach Norden ansteigender Böschung, welche einen Höhenunterschied von ca. 1,4 m bis 0,5 m überwindet. Die Böschung ist mit Eichen (Stammdurchmesser von 20 bis 40 cm) und Springkraut bewachsen. Im Süden befindet sich ein sehr große Eiche (Stammdurchmesser ca. 130 cm), die ab einer Höhe von ca. 1,4 m zweistämmig (Stammdurchmesser ca. 55 cm und 60 cm) wird. Westlich der Zufahrt zum Grundstück Fl.-Nr. 841 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) wächst eine Gehölz-/Strauchgruppe aus Hasel und Weißdorn. Der Unterwuchs stellt sich als lückiger Rasenbewuchs dar.



Stehende Gewässer (Tümpel, Teiche, Wasserflächen o. ä.) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Grund- und/oder Schichtwasseraustritte innerhalb des Plangebietes waren nicht zu erkennen. Wie zuvor beschrieben befindet sich nördlich der Straßenverkehrsflächen auf den Fl.-Nrn. 590/29 und 833/2 ein Graben, welcher zum Zeitpunkt der Begehung im Juni 2019 trocken war.

Das Gebiet fällt an seiner Westgrenze von Nordwesten nach Südwesten von ca. 348,03 m ü. NN auf ca. 338,99 m ü. NN ab. Dies entspricht einem Höhenunterschied von ca. 9,04 m auf einer Länge von ca. 52 m (Gefälle von ca. 17,38 %). Ohne Berücksichtigung der Verkehrsfläche (inkl. Böschung) im Norden fällt das Plangebiet von ca. 346,51 m ü. NN auf ca. 338,99 m ü. NN, was wiederum einen Höhenunterschied von 7,52 m auf einer Länge von ca. 44 m (Gefälle von ca. 17,09 %) bedeutet. Das Gebiet fällt an seiner Ostgrenze innerhalb des Grundstücks Fl.-Nr. 840 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) von Nordosten in Richtung Südosten von ca. 345,55 m ü. NN auf ca. 342,89 m ü. NN ab. Dies entspricht in diesem Bereich einem Höhenunterschied von ca. 2,66 m auf einer Länge von ca. 40 m (Gefälle von ca. 6,65 %). Von der Südwest-Ecke des Grundstücks Fl.-Nr. 840 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) über die Südostseite der Grundstücke Fl.-Nrn. 841 und 841/3 bis zum „Adlitzer Weg“ fällt das Gebiet von 343,05 m ü. NN nach Süden auf ca. 332,67 m ü. NN um ca. 10,38 m auf einer Länge von ca. 49 m mit einem Gefälle von 21,18 %. Insgesamt ist demnach festzustellen, dass es sich um einen südexponierten, vergleichsweise stark bewegten und im Osten mittelmäßig geneigten Hang handelt, der von seiner Gesamtexposition her von Nordwesten in Richtung Süden bzw. Südosten fällt. Nördlich der Verkehrsflächen und im Übergang zum „Adlitzer Weg“ befinden sich Höhensprünge in Form von Böschungen.

10. SONSTIGE RECHTLICHE UND/ODER TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN

10.1 Schutzgebiete

Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) i. V. m. den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsbestandteile) sowie europarechtlich geschützte Gebiete (Natura-2000-Gebiete) sind im Geltungsbereich oder in dessen Umfeld nicht ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich weiterhin nicht innerhalb eines Naturparks und/oder innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS-Natur Online (FIN-Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Flächen des Ökoflächenkatasters (A/E-Flächen, Ankaufsflächen, sonstige Flächen, Ökokontoflächen).

Naturdenkmale sind gemäß Aussage des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP) für den Landkreis Forchheim weder im Geltungsbereich noch in seinem direkten Umfeld vorhanden. Ausführungen zu weiteren Schutzgebieten finden sich im nachfolgenden Kapitel 10.6 („Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser“).

Gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland (aktuellster Stand via Internet-Download) befinden sich am nördlichen Geltungsbereichsrand, nördlich der Straße „Am Torberg“ Teilflächen des amtlich kartierten Biotops mit der Nummer 6332-0223-001 („Hecken westlich Baad“). Hierbei handelt es sich um eine auf einem Feldrain nördlich der Straße „Am Torberg“ stockende Heckenstruktur mit großen Eichenüberhältern. Auch südlich der Straße „Am Torberg“ befindet sich auf Teilflächen des im Geltungsbereich liegenden Grundstücks Fl.-Nr. 841 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) laut Biotopkartierung eine Teilfläche des vorgenannten Biotops (s. Abb. 8). Tatsächlich war jedoch im Rahmen der Bestandsbegehung bzw. der Bestandsvermessung eine solche geschützte Heckenstruktur hier nicht vorhanden. Diesbezüglich zu berücksichtigende Belange in Folge der vorliegenden Planung sind nicht zu erkennen bzw. nicht vorhanden.

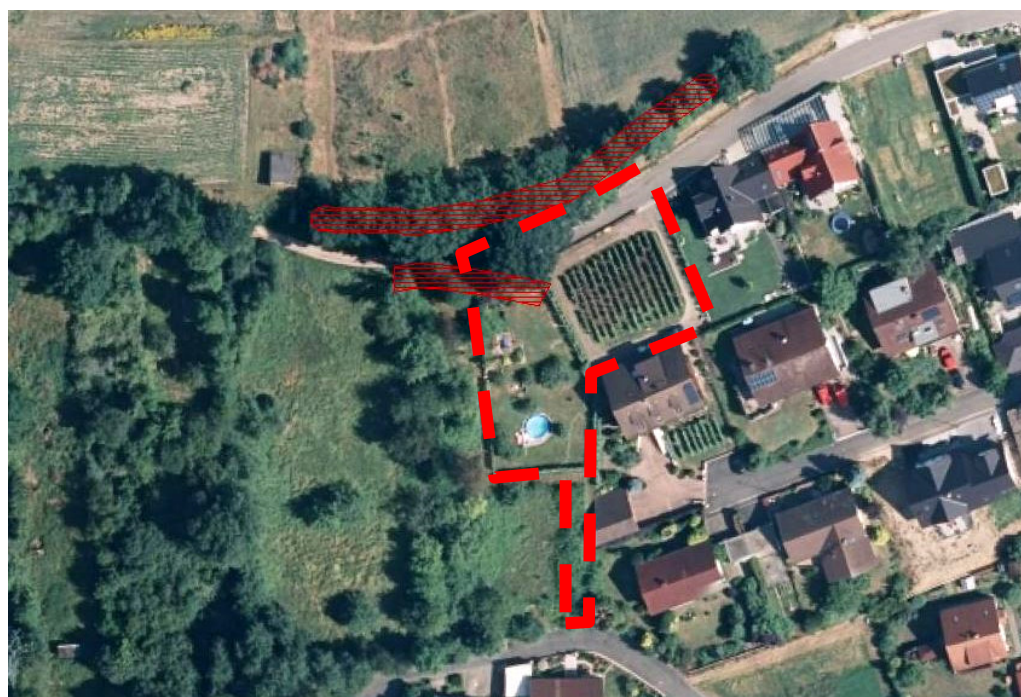


Abb. 8: Biotope im Plangebiet (Geltungsbereich rot gestrichelt und Biotope rot schraffiert dargestellt, Abgrenzung schematisch, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Die gemäß Biotopkartierung online zum Download zur Verfügung gestellten Abgrenzungen der Biotopflächen sind flächenunscharf und entsprechen nicht den tatsächlichen, örtlichen, lagemäßigen Verhältnissen und Größenausdehnungen. Der tatsächliche Umfang und die Lage der im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände wurden im Rahmen der Bestandsvermessung erfasst.

10.2

Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- und Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Diesbezügliche Belange wer-



den somit weder durch die vorliegende Planung noch durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen tangiert. Grundsätzlich gilt jedoch immer: Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmale zu Tage treten (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.), sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

10.3 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen. Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke bzw. die gesamten Bereiche des Marktes Neunkirchen am Brand sind im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht aufgeführt. Auch der wirksame FNP/LSP macht hierzu keine Angaben.

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteter Weise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am LRA Forchheim sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.

Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG angezeigt und dann durch diesen eine qualifizierte Erkundung hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“ und „Boden - Grundwasser“ durchführen zu lassen.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren vom 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.

10.4 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 bis Jura
- Serie: Obertrias bis Unterjura
- Geologische Einheit: "Rhätolias"-Schichten, ungegliedert
- Gesteinsbeschreibung: Wechselfolge aus Sandstein, mittel- bis grobkörnig und Tonstein

Nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1 : 25.000) des „Bayern Atlas Plus“ bestehen die Plangebietsflächen fast ausschließlich aus Braunerde, un-

ter Wald überwiegend podsoliger Braunerde und Podsol-Braunerde aus Grus- und Reinsand (Deckschicht oder Sandstein) über Reinsand(-stein).

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Bauherren wird empfohlen, vor Baubeginn ein solches Gutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (z. B. Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände usw.) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund gewinnen zu können. Insofern verstehen sich die vorhergehenden Ausführungen nur als erste allgemeine und unverbindliche Vorabinformationen.

Aufgrund der benachbarten Bebauung ist davon auszugehen, dass der örtlich anstehende Untergrund als Baugrundboden zur Errichtung künftiger baulicher Anlagen - ggf. unter Ergreifung zusätzlicher technischer/baulicher Maßnahmen - grundsätzlich geeignet sein dürfte.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken wie großflächigen Senkungsgebieten, Erdfällen/ Dolinen, Anfälligkeiten für Hanganbrüche und oder für Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Stein-/Blockschlag, Anbruch- und/oder Ablagerungsbereiche verbunden sind.

Auf die diesbezüglich relevanten ergänzenden Detailangaben zum Untergrund im nachfolgenden Kap. 10.5 („Geothermie“) wird verwiesen.

10.5 Geothermie

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen im Plangebiet möglich. Bohrrisiken bis ca. 100 m Tiefe sind nicht bekannt, ebenso keine Störungszonen. Hinsichtlich der Gesteinsausbildung ist bis ca. 100 m Tiefe von Festgestein auszugehen.

Die Nutzung von Erdwärmekollektoranlagen ist gleichfalls möglich. Die Grabbarkeit des Bodens wird als „weitgehend grabbar“ eingestuft, partiell kann aber Festgestein auftreten.

Auch der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist möglich, bedarf aber 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 Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach und das LRA Forchheim für weitere Detailinformationen und Abstimmungen zur Verfügung.

Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf ggf. über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die hierfür notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. In diesem Falle wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen WWA Kronach empfohlen.

10.6 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser

10.6.1 Allgemeine Informationen

Der Geltungsbereich liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ sowie des Informationsdienstes überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG Bayern, Landesamt für Umwelt) nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{häufig}
- Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Geschützte HQ₁₀₀ - Gebiete
- Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung
- Wassersensibler Bereich

10.6.2 Grundwasser/Schichtenwasser

Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie dem Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden. Es liegen keine Kenntnisse zu den örtlichen Grundwasserverhältnissen vor. Insgesamt ist eine von Norden nach Süden bzw. Südwesten hangabwärts gerichtete Grundwasserfließrichtung (Richtung Vorfluter/„Ebersbach“) anzunehmen.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene, hohe Grundwasserstände und/oder gegen drückendes Wasser obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer/Bauherrn. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen immer im privaten Zuständigkeitsbereich. Als Schutz gegen Wasser wird bei Bedarf eine Abdichtung aller erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser nach DIN 18195-6 Abschnitt 8 oder durch WU-Beton nach DIN 1045 empfohlen. Bei Ausführung von Untergeschossen in WU-Beton nach DIN EN 1992 (EC2) sind die Anforderungen der WU-Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton für die Beanspruchungsklasse 1 und den Lastfall „drückendes Wasser“ sinngemäß zu beachten.

Im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung der Baugruben o. ä. 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 Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand



nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG. Der Antrag (vierfach) zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das zuständige LRA Forchheim zu richten.

Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff ins Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

10.7 Sonstige Schutzgüter und Belange

10.7.1 Belange benachbarter schutzwürdiger Nutzungen

Im Zuge der Bauausführung (Baustellenverkehr, Bauarbeiten usw.) sind die Belange der im Umfeld des Plangebietes bestehenden Wohnbebauung zu berücksichtigen. Baubedingte Beeinträchtigungen (Lärm, Staub o. ä.) sind während der Bauzeit unvermeidbar, jedoch zumutbar, sofern sie sich im für Baustellen betriebsüblichen und zulässigen Rahmen bewegen. Es handelt sich hier um temporäre Auswirkungen, die sich auf den Tagzeitraum beschränken (kein Nachtbetrieb).

Die Regelung und Abwicklung des künftig zu erwartenden Baustellenverkehrs erfolgt u. a. auf Grundlage von Verkehrsschauen und Abstimmungen mit den relevanten Stellen (Markt, Sicherheitsbehörden, Baufirmen, LRA usw.) außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Gefährdungspotenziale können durch geeignete Gegenmaßnahmen gelöst werden, so dass sich durch den BBP/GOP keine unlösbaren Konflikte ergeben.

Lärmbelastigungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzugs des BBPs/GOPs auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des BBPs/GOPs reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den BBP/GOP bewirkten dauerhaften Nachteile. Planbedingt sind nur solche Nachteile, welche die Festsetzungen des BBPs/GOPs den Betroffenen auf Dauer auferlegen. Probleme, welche sich allein aus der Realisierung des BBPs/GOPs ergeben, gehören wegen ihrer zeitlichen Begrenzung selbst dann regelmäßig nicht zu den Konflikten, welche der BBP/GOP selbst lösen muss, wenn die vollständige Realisierung des Planes mehrere Jahre in Anspruch nimmt. Allerdings kann es nach der Rechtsprechung an der Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlen, wenn bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens des BBPs/GOPs erkennbar ist, dass die für den Baulärm maßgebenden Immissionsrichtwerte unter keinen Umständen eingehalten werden können. Ein solcher Sonderfall ist vorliegend jedoch nicht zu erkennen.

Die Belange der Anwohner im Umfeld des Plangebietes aus schalltechnischer Sicht wurden berücksichtigt. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kap. 11.9.3 („Landwirtschaftliche Immissionen“) wird verwiesen.

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität zu Ungunsten der derzeit bereits vorhandenen Anwohner/Bewohner kann der Markt nicht erkennen. Dies aus folgenden Gründen:



- Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge der zukünftigen Veränderung des bisher gewohnten Landschafts- und Siedlungsbildes ist nicht erkennbar. Zwar verändert sich in Folge der geplanten Siedlungsflächen-erweiterung beides, jedoch ist in diesem Zusammenhang nur die Frage prüfungsrelevant, ob diese Veränderung gegenüber dem Status quo die bereits ansässigen Anwohner in einem mehr als geringfügigen Belang bzw. in einem schutzwürdigen oder in einem sonstig erkennbaren Belang betrifft. Dies ist nicht der Fall. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch hinsichtlich der Wahrung eines derzeit vorhandenen bzw. ggf. möglichen Ausblicks in die freie Landschaft. Weder bei dem bestehenden noch dem geplanten Baugebiet handelt es sich um Siedlungsflächen besonderen Ranges im Hinblick auf das Landschaftsbild. Weder ist es 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. Daher ist eine Beeinträchtigung der Lebensqualität der bisherigen Anwohner unter diesem Aspekt nicht erkennbar.
- Um den vorliegenden BBP/GOP zu realisieren, muss in bereits derzeit bestehende, private Wohngrundstücke nicht beteiligter Dritter nicht eingegriffen werden.
- In Folge der Baugebietsausweisung ergibt sich gegenüber dem Status quo keine Einschränkung/Veränderung bisheriger, tatsächlich relevanter Lebensgewohnheiten, konkret hinsichtlich der Nutzung und Art und Weise vorhandener, gewohnte Fahrwegebeziehungen, Wege-/ Straßenverbindungen und damit der Erreichbarkeit der bereits vorhandenen bebauten Grundstücke.
- Es ist nicht erkennbar, dass in Folge der geplanten Baugebietsausweisung, der damit einhergehenden Zunahme der Verkehrszahlen/ Fahrbewegungen und durch die notwendig werdende neue Erschließungsstraße im vorhandenen Verkehrswegenetz die Verkehrssicherheit abnimmt. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kap. 11.9.2 („Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm“) wird hingewiesen.
- Eine Einschränkung der Lebensqualität im Bereich der benachbart bestehenden Siedlungsflächen in Folge der vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärmemissionen, auf Grundlage des künftig zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist auszuschließen. Diese unterscheiden sich nicht von den Emissionen, die auch von bereits vorhandenen Siedlungsflächen ausgehen.
- Eine Vielzahl der für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen dient auch dem Schutz der dem Plangebiet benachbarten Bestandsbebauung und trägt insofern dem Rücksichtnahmegebot Rechnung (s. Vorgaben zur baulichen Ausführung haustechnischer Anlagen, zur Vermeidung unzulässiger Blend- und Reflexionswirkungen in Folge der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, Festsetzungen zur Bauhöhe usw.).
- In Folge der Ausweisung des neuen Baugebietes werden keine andersartigen bzw. höheren Belastungen und Emissionen verursacht, als im Bereich der umgebenden, bestehenden Wohnbauflächen. Für die Errichtung von Neubauten gelten jedoch zwischenzeitlich höhere bauliche und tech-



nische Anforderungen im Hinblick auf Energie-, Wärmegewinnung, Energie-/Wärmeverbrauch, Hausbrand usw., als dies ggf. für die bisherige Bestandsbebauung galt/gilt.

- Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge negativ erheblicher und damit unzulässiger Beeinträchtigungen der Belichtung, Verschattungseffekte, der Durchlüftung und bezüglich der Fragen des Brandschutzes o. ä. und damit gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Siedlungsbestand ist auszuschließen. Die vorliegende Planung berücksichtigt hier alle geltenden Richtlinien und Vorgaben (Abstandsflächenrecht, Dimensionierung der Straßen usw.).

In der Gesamtbetrachtung kommt der Markt zu dem Ergebnis, das bei objektiver Betrachtung eine Beeinträchtigung der Lebensqualität im Umfeld des Plangebietes nicht angezeigt ist.

10.7.2 Belange der Landwirtschaft

Der Feldweg in Verlängerung der Straße „Am Torberg“ wird auch zukünftig unverändert für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge befahrbar sein. Bezüglich des Belangs der auf das Plangebiet einwirkenden landwirtschaftlichen Immissionen wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Kap. 11.9.3 („Landwirtschaftliche Immissionen“) verwiesen. Der Markt hat sich auch mit diesem Aspekt auseinandergesetzt.

11. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Die gesamten planungsrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Planurfassung des BBPs/GOPs Nr. 44 „Am Torberg“ gelten mit Rechtskraft der vorliegenden Planänderung nicht mehr. Ab diesem Zeitpunkt gelten innerhalb des vorliegenden Änderungsgeltungsbereiches ausschließlich die nachfolgend beschriebenen planungsrechtlichen Festsetzungen.

11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ („WA“) gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

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

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Anlagen/Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig, da sie aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht gewünscht und auch nicht



notwendig sind. Dahinter steht die baugestalterische Absicht der Marktgemeinde, eine weitgehend einheitliche Bebauung zu erreichen. Insofern verfolgt der Markt ein konkretes gestalterisches Konzept für die Ausgestaltung eines konkreten und überschaubaren Orts- bzw. Siedlungsflächenteils. Diese städtebauliche Gestaltungsabsicht knüpft an den Charakter des vorliegend zu beurteilenden Gebietes an. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit dieser Festsetzungen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wird ergänzend auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 21.1 („Gewählte Verfahrensart“) verwiesen.

Die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten (Wo) pro Wohn-/ Hauptgebäude ist mit zwei „Wo“ je Wohn-/Hauptgebäude festgesetzt. Auf diese Weise möchte der Markt zwar grundsätzlich zulässige und zumutbare, jedoch bisher nicht vorhandene Auswirkungen auf die im direkten Umfeld angrenzende, bestehende Wohnbebauung begrenzen. Die Marktgemeinde hält diese Begrenzung zudem für die vorliegenden Grundstücksgrößen als vertretbar, verhältnismäßig und im Hinblick auf die nachzuweisenden Stellplätze auch für realisierbar.

Im Übrigen entsprechen diese Festsetzungen denen der rechtskräftigen Planurfassung in identischer Art und Weise.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein „WA“ zulässigen Maß, ist jedoch geringfügig (um 0,1) höher, als gemäß der bislang rechtskräftigen Planurfassung festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,7 festgesetzt und bleibt damit unter dem für ein „WA“ zulässigen Höchstmaß von 1,2.

Je Wohn-/Hauptgebäude sind maximal zwei Vollgeschosse ($II = I + D$) zulässig. Das zweite Vollgeschoss muss im Dachgeschoss liegen. Diese Geschossigkeit orientiert sich an der der benachbarten, bestehenden Bebauung.

Für die zulässige Höhenlage der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) gilt ein Maß von max. 0,50 m. Mit dieser Festsetzung soll ein ausreichendes Maß an Flexibilität im Rahmen der höhentechischen Einpassung künftiger Hauptgebäude in die Grundstücke in Abhängigkeit der örtlich vorhandenen Topographie und der geplanten und notwendig werdenden Erschließungsstraße gewährleistet werden. Für die vorgenannte maximale Höhenlage der OK RFB EG wird folgender unterer Höhenbezugspunkt (unt. HBP) definiert:

- Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie (SBL), senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/ Hauptgebäudeaußenwand (s. Abb. 9)

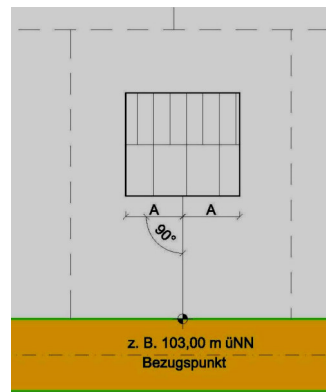


Abb. 9: Darstellung des unt. HBPs für Baugrundstücke, die an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass keine überdimensionierten Baumassen verwirklicht werden können und sich die künftige Bebauung in den örtlich vorhandenen Bestand (Landschafts-, Siedlungsbild, Topographie) einfügt.

Die genaue Höhenlage der Straßen wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt, sofern die Straße „Am Torberg“ derzeit noch nicht gemäß der Plandarstellung ausgebaut ist.

Die Einhaltung der vorgenannten Höhendvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Schnittdarstellungen (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 höhentechischen Festsetzungen des BBPs/GOPs nicht möglich ist.

11.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenstern (Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung freistehender Einzelhäuser (E). Dies entspricht dem Stil der im Umfeld vorhandenen bestehenden Bebauung.

Mit der 1998 novellierten Fassung des BauGBs wurden die Kommunen explizit dazu aufgefordert, die Nutzung erneuerbarer Energie in der Bauleitplanung als Belang zu berücksichtigen (vgl. § 1, Abs. 5, Nr. 7 BauGB). Die weitestmöglich effektive Nutzung erneuerbarer Energie (z. B. Photovoltaik-, Solaranlagen usw.) ist insbesondere auch von einer optimierten, möglichst südexponierten Gebäude- bzw. Dachausrichtung abhängig. Die in der Planzeichnung eingetragene Wohn-/Hauptgebäude-/firstrichtung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) ist nicht verbindlich festgesetzt und ermöglicht es künftigen Bauherren, künftige Wohn-/Hauptgebäude flexibel in die Bestandstopographie und in die zur Verfügung stehenden, überbaubaren Grundstücksflächen einzupassen.



Im Übrigen wird auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 12.9 („Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie“) bzw. in Kapitel 12.10 („Klimaschutz“) hingewiesen.

11.4 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der in der Planzeichnung durch die Straßenbegrenzungslinie (SBL) definierten öffentlichen Straßenverkehrsfläche („Am Torberg“) ist nur nachrichtlich dargestellt und bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten.

Die zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrückenstützen grenzständiger Randeinfassungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den jeweiligen Eigentümer des Privatgrundstückes zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge des Baus der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ggf. entstehende, außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Böschungen. Die Nutzung dieser Böschungen steht dem privaten Grundstückseigentümer nach eigenen Vorstellungen frei.

Die westliche Verlängerung der Straße „Am Torberg“ ist Festsetzungen der rechtskräftigen Planurfassung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Markt Neunkirchen hat sich intensiv mit der Frage der Errichtung einer Wendeanlage am zukünftigen westlichen Ausbauende der Straße „Am Torberg“ („Planstraße A“) beschäftigt, kam jedoch am Ende seines Entscheidungsprozesses zu der abwägenden Entscheidung, dass eine solche Wendeanlage im vorliegenden spezifischen Einzelfall verzichtbar ist. Er begründet dies wie folgt:

- Bereits derzeit verfügt die Straße „Am Torberg“ an ihrem aktuellen Ausbauende über keine Wendeanlage, weder über eine, die durch Pkws nutzbar ist, noch über eine, die durch Müllfahrzeuge (max. Bemessungsfahrzeug) befahren werden kann. Die derzeit drei bebauten Grundstücke (zukünftig max. sechs südlich entlang der Straße „Am Torberg“) stellen bereits derzeit ihre Müllbehälter an der nächsten befahrbaren Durchgangsstraße bereit („Langensendelbacher Weg“). Dieser Zustand (Transportwege) funktioniert ohne Probleme. Die Anwohner sind sich dieser Situation bewusst und nehmen sie entsprechend in Kauf.
- Das Plangebiet liegt am äußersten nördlichen Siedlungsrand. Die Straße „Am Torberg“ wird derzeit nur von den Anwohnern (drei Grundstücksbesitzer, zukünftig max. 6 Grundstücksbesitzer) angefahren. Aufgrund ihrer besonderen Lage und Anordnung ist weitestgehend ausgeschlossen, dass sich ortsunkundige in die Straße „Am Torberg“ verirren und dann hier umkehren müssen. Wendevorgänge sind unter diesem Aspekt auszuschließen.
- Hinsichtlich des landwirtschaftlichen Verkehrs ist die Straße „Am Torberg“ als Durchgangsstraße zu bewerten. Vom „Langensendelbacher Weg“ kommend fahren die landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge in Richtung in die



freie Landschaft/Feldflur oder erreichen ausgehend von der Straße „Am Torberg“ über hier vorhandene, sehr gut und breit ausgebaute, auf öffentlichem Grund liegende Feldzufahrten ihrer Grundstücke. Umgekehrt fahren diese Fahrzeugtypen aus Richtung Westen oder Norden kommend in die Straße „Am Torberg“ ein und von dort weiter in Richtung „Langensendelbacher Weg“ Demnach sind auch in diesen Fällen Wendemanöver und das Rangieren im öffentlichen Straßenraum ausgeschlossen bzw. nicht notwendig.

- Für den Fall, dass sich widererwarten doch Fahrzeuge irrtümlich in die Straße „Am Torberg“ verirren sollten bzw. Lieferfahrzeuge o. ä. zur Versorgung der Wohngebäude südlich entlang der Straße „Am Torberg“ doch wenden müssen, so können sie dies problemlos an zwei Stellen (nördlich gegenüber Grundstück Fl.-Nr. 840, Gmkg. Neunkirchen am Brand bzw. gegenüber Grundstück Fl.-Nr. 840/15, Gmkg. Neunkirchen am Brand) mittels zweier hier auf öffentlichem Grund liegender, an die Straße „Am Torberg“ anschließender sehr breit ausgebaute Feldzufahrten (Wenden in drei Zügen problemlos möglich, da Zufahrten auch von großen landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen mit Anhänger genutzt werden).
- Die Errichtung einer Wendeanlage wäre - wie entsprechende, durch Markt Neunkirchen durchgeführte Untersuchungen und Vorplanungen ergaben - mit massiven Eingriffen in den beiderseits der Straße vorhandenen Großbaumbestand verbunden gewesen. Derartige Rodungen sollten jedoch gemäß Beschluss der gemeindlichen Gremien in jedem Fall vermieden werden. Dem Erhalt der ortsbild-, straßenbild-, landschaftsbildprägenden Gehölzbestände, bei denen es sich nördlich der Straße „Am Torberg“ sogar um amtlich kartierte Biotope handelt“, wurde Priorität/Vorrang eingeräumt.
- Die Errichtung einer Wendeanlage wäre zudem mit erheblichen baulichen Maßnahmen (Herstellung von Einschnittsböschungen bergseitig, Herstellung von umfangreichen Aufschüttungen talseitig) und finanziellen Aufwendungen verbunden gewesen. Darüber hinaus hätten über das vorliegende Maß hinaus bei Weitem umfangreiche Eingriffe in Privatgrund erfolgen müssen, was gleichfalls vermieden werden sollte.
- Die künftig neuen Hauseigentümer wurden darüber informiert, dass die Straße „Am Torberg“ durch Müllfahrzeuge o. ä. nicht angefahren wird. Demnach müssen die neuen Anwohner ihre Müllbehälter zu den bekannten Abholungsterminen am „Langensendelbacher Weg“ selber regelmäßig bereitstellen und sind sich der maximalen Transportentfernung von ca. 120 m bewusst.
- Der Markt kann nicht erkennen, dass sich gegenüber dem Status quo durch Ausweitung der bereits in der rechtskräftigen Planurfassung vorgesehenen Baureihe südlich entlang der Straße „Am Torberg“ um ein weiteres Grundstück (Fl.-Nr. 841, Gmkg. Neunkirchen am Brand) in Richtung Westen) neuartige, negativ erhebliche, bislang nicht existente Konflikte und Erheblichkeiten bezüglich der Belange des Rettungswesens (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge o. ä.) ergeben könnten.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen am Südrand der „Planstraße A“ ist die Errichtung von mit Fahrzeugen befahrbaren, privaten Grundstücks-, Garagen-, Stellplatzein-/ausfahrten unzulässig. Die Errichtung



der fußläufigen Grundstückerschließung dienenden Zaun-/Gartentüren hingegen ist auch in diesen Bereichen zulässig. Diese Maßnahme dient insbesondere dem Schutz der am südlichen Straßenrand auf öffentlichem Grund stehenden, großen, zweistämmigen Eiche.

Nachrichtlich dargestellt (mit einem kleinen schwarzen Dreieck) sind unverbindliche Standortvorschläge für private Grundstücks-/Garagenzufahrten.

11.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

11.5.1 Allgemeine Hinweise

Alle neu geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind - analog den benachbarten Siedlungsflächen - in unterirdischer Bauweise auszuführen. Dies dient insbesondere dem Schutz des Siedlungs- und Landschaftsbildes und entspricht im Übrigen dem Vorgehen in allen anderen Siedlungsflächenbereichen des Marktes Neunkirchen.

Zwischen künftig geplanten Baumstandorten und bestehenden bzw. geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bäume/Sträucher dürfen 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 Sparten Träger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektr. Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ (Hrsg.: Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen) bzw. die einschlägige DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

Ergänzend sind die von den jeweiligen Sparten Trägern 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 Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

11.5.2 Abwasserbeseitigung

Vor Ort ist ausschließlich ein Mischsystem vorhanden. An dieses werden die Plangebietsflächen angeschlossen.

Es ist vorgesehen, das Grundstück Fl.-Nr. 840 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) in Richtung Osten an den im „Langensendelbacher Weg“ verlaufenden Mischwasserkanal anzuschließen. Die rechtskräftige Planurfassung des BBPs Nr. 44 sieht hierfür bereits an den jeweiligen hinteren Grundstücksgrenzen der Fl.-Nrn. 814/14 – 840/17 (alle Gmkg. Neunkirchen am Brand) mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Marktes Neunkirchen zu belastende Flächen vor.



Die vorgenannten Grundstücke entwässern bereits derzeit auf die gleiche Art und Weise in den „Langensendelbacher Weg.“

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 841 hingegen zukünftig in Richtung Süden entwässern und hier an die im „Adlitzer Weg“ vorhandene Mischwasserkanalisation anschließen. Dafür sind entsprechend notwendige, mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Marktes Neunkirchen und des Abwasserzweckverbandes Schwabachtal zu belastende Flächen auf Teilen des Grundstücks Fl.-Nr. 841/3 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) festgesetzt.

Der Markt hat die Leistungsfähigkeit der örtlichen Kanäle geprüft und stellt fest, dass diese auch die aus der künftigen Baugebietserweiterung stammenden Schmutzwassermengen bewältigen und geordnet ableiten kann.

Das anfallende Schmutzwasser wird der in der Stadt Erlangen befindlichen Kläranlage zugeleitet. Diese entspricht dem Stand der Technik. Eine qualifizierte Entsorgung bzw. Aufbereitung ist gewährleistet.

11.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die vorhergehenden Ausführungen zur Abwasserbeseitigung (s. Kap. 11.5.2) gelten an dieser Stelle analog.

Ergänzend wird empfohlen, Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zur Versickerung zu bringen, sofern dies der örtliche Baugrund bzw. der örtliche Grundwasserstand möglich macht bzw. zulässt. Im Falle einer örtlichen Versickerung sind dann u. a. folgende Vorgaben zu beachten:

- 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.
- Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) 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 oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten.

Für die künftige, dem Bauleitplanverfahren nachfolgende konkrete Planung der Niederschlagswasserbeseitigung (Wasserrechtsverfahren) sind folgende fachliche Grundlagen zu berücksichtigen:

- DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser)
- DWA Arbeitsblatt A 117 (Bemessung Regenrückhalteräume)

- DWA Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist zulässig und wird empfohlen.

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 Rückhalteanlagen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA-M 153 dürfen Zisternen nicht angerechnet werden, es sei denn, es handelt sich hierbei um Rückhalte-zisternen.

Der öffentlichen Erschließungsstraße („Am Torberg“) darf aus den Privatgrundstücken heraus kein Oberflächen-/Regenwasser zufließen. Der Wasserabfluss im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße darf durch das künftige Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Es gelten die diesbezüglich relevanten Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung. Daher konnte auf eine Sanktionierung dieses Belangs mittels Festsetzung im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens verzichtet werden.

11.5.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation

Trinkwasserversorgung:

Das Gebiet kann an die bestehende zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Diese existiert in der Straße „Am Torberg“.

Elektrizität, Telekommunikation:

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch den/die Bauherren in Abstimmung mit den zuständigen Spartenträgern und dem Markt zu errichten. Entsprechende Leitungen sind in der Straße „Am Torberg“ bereits vorhanden.



Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger bei der Leitungsverlegung o. ä. sind im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

11.5.5 Müllbeseitigung

Ein geordnetes Müllentsorgungssystem (Trennung, Abholung, Transport, Wiederverwertung usw.) ist vorhanden, wird durch den Landkreis Forchheim organisiert und durch die von ihm beauftragten Abfuhrunternehmen ausgeführt.

Die Müllgefäße sind zu den bekannten Abholungsterminen am „Langensendelbacher Weg“ bereitzustellen (maximale Transportentfernung beträgt ca. 120 m). Die Straße „Am Torberg“ ist nicht für das Befahren durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug (Bemessungsfahrzeug) entsprechend der Vorgaben der RAS 06 vordimensioniert. Das Befahren ist insofern nicht möglich, als eine entsprechend notwendige Wendeanlage an ihrem künftigen westlichen Ausbauende nicht realisierbar ist (s. hierzu Ausführungen in Kap. 11.4 „Verkehrsflächen“).

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

Allgemeine Hinweise:

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

Die in der Planzeichnung auf Privatgrund dargestellten Baumstandorte bzw. die dargestellten Baumanzahlen sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb des jeweiligen Grundstücks frei wählbar und ergeben sich gemäß den Vorgaben der getroffenen Festsetzungen.

Die vom Markt getroffene „Erstpflanzungsfestsetzung“ i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB (s. nachfolgende Ausführungen) umfasst rechtlich automatisch auch die festsetzungskonforme Nachpflanzungspflicht, wenn die erste Anpflanzung erfolglos bleibt und/oder ausfällt. Dazu bedarf es nicht vorsorglich einer zusätzlichen, die Erstpflanzungsfestsetzung ergänzenden „Nachpflanzungsfestsetzung“. Aus diesem Grund hat der Markt auch von solchen „Nachpflanzungsfestsetzungen“ abgesehen.

Von der Festsetzung konkreter Vorgaben für die Ausführung der Pflanzung (z. B. Festsetzung von Stammschattierungen, Baumscheiben, Gießrändern usw.) selber sowie für die anschließende Pflege der festgesetzten Pflanzgebote hat der Markt gleichfalls abgesehen. Begründung: Wie alle bauleitplanerischen Festsetzungen dürfen auch solche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Bei „Erstpflanzungsfestsetzungen“ i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB versteht es sich aber von selbst, dass sich ihre Pflege nach fachgerechten Anforderungen (z. B. FLL-Richtlinien, DIN 18 916 [Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten, Stand August 2002] usw.) zu richten hat, so dass die Anpflan-

zungen in ihrer konkreten ökologischen Funktion und landschafts- und siedlungsbildästhetischen Bedeutung ihre artspezifischen Wirkungen dauerhaft entfalten können. Für weitergehende, dezidierte Vorgaben fehlt es jedoch an der erforderlichen, städtebaulich motivierten Begründung.

Für die im Geltungsbereich auf Privatgrund liegenden Flächen gelten folgende Vorgaben:

- Pro angefangener 400 m² privater Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubbaum zu pflanzen (Mindestpflanzqualität [MPQ]: Hochstamm [H.], dreimal verpflanzt [3xv.], mit Draht-[mDb.] oder (Tuch-) Ballen [mB.] je nach Art, Stammumfang [StU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand)
- Zulässig ist nur die Rodung der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Gehölze, jedoch auch nur dann, wenn diese aus bau- und/oder platz-/flächentechnischen Gründen (z. B. zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, privater Wohngebäude, Stellplätze, Garagen, Terrassen o. ä.) stören und die Rodung insofern tatsächlich unvermeidbar ist. Die gewählte Art der Festsetzungsformulierung („Rodung zulässig“) impliziert jedoch im Umkehrschluss, dass die künftigen Grundstückseigentümer Bestandsgehölze erhalten müssen, sofern diese in das künftige Gestaltungskonzept und in die künftige Grundstücksraumaufteilung passen bzw. integriert werden können.
- Alle übrigen Bestandsgehölze (mit Ausnahme der im Plangebiet vorhandenen Reb-/Weinstöcke) sind zu erhalten und während der Bauzeit gegen Beschädigung/Zerstörung mit geeigneten Mitteln (z. B. Bauzäunen, Stammschutzummantelung o. ä.) zu schützen (s. Ausführungen in Kap. 13.5 „Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“).

11.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Gemäß den Vorgaben des § 9 Abs. 7 BauGB ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zeichnerisch dargestellt (Planzeichen Nr. 15.13 gemäß PlanZV, schwarze Farbe).

Der Geltungsbereich des teilweise überplanten rechtskräftigen BBPs/GOPs Nr. 44 „Am Torberg“ ist nachrichtlich mit dem Planzeichen Nr. 15.13 dargestellt, zur besseren Unterscheidung jedoch in hellgrauer Farbe.

Unterschiedliche Arten der Nutzung bzw. Flächen mit einem unterschiedlichen Maß der Nutzung sind durch das Planzeichen Nr. 15.14 gemäß PlanZV (schwarze „Perlenkettensignatur“) untereinander abgegrenzt.

Nachrichtlich dargestellt (mit einem kleinen schwarzen Dreieck) sind unverbindliche Standortvorschläge für Grundstücks-/Garagenzufahrten bzw. bereits vorhandene Zufahrten.

Ebenso als unverbindliche Standortvorschläge verstehen sich die in der Planzeichnung dargestellte Lage der Wohn-/Hauptgebäude sowie die dargestellten Garagen-/Stellplatz-/Carportstandorte.



Die in der Planzeichnung dargestellte Grundstücksaufteilung ist ausschließlich als unverbindlicher Vorschlag und somit nur als zeichnerischer Hinweis zu verstehen. Die tatsächliche Grundstücksaufteilung, der Grundstückszuschnitt sowie die Grundstücksanzahl werden erst im Rahmen der künftig durchzuführenden Sonderung festgelegt.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilbereichen der privaten Grünfläche (Teilflächen der Fl.-Nr. 841/3, Gmkg. Neunkirchen am Brand) im Südosteck des Geltungsbereiches werden mit einem Leitungsrecht (Mischwasserkanal MW DN 200, Breite 2,0 m beiderseits der Leitungsachse) zu Gunsten des Marktes Neunkirchen am Brand, zu Gunsten des Grundstückseigentümers der Fl.-Nr. 841 (Gmkg. Neunkirchen) sowie zu Gunsten des Abwasserzweckverband Schwabachtal zu belastende Flächen festgesetzt. Begründung: Das Schutzwasser muss zu dem bestehenden Kanal in der Straße „Adlitzer Weg“ gebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass allein die mit Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belasteten Flächen noch kein Recht zur Verlegung, Revision und/oder Unterhaltung von Telekommunikationsinfrastrukturen, Versorgungs-, Entsorgungsleitungen o. ä. begründen. Deshalb muss in einem zweiten Schritt zusätzlich auch die Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

11.9 Immissionsschutz

11.9.1 Haustechnische Anlagen

Gemäß der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm, Stand: 26.08.1998) gelten beim 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 haustechnische Anlage 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 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 den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall wird die Marktgemeinde hierzu einen Nachweis verlangen.

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
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume 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 hierbei 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 o. ä.) 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-Splittergeräte, 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 mind. 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)“, Bayerisches Landesamt für Umwelt).
- 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.



11.9.2 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.

11.9.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Im Norden und Westen außerhalb des Plangebietes, in seiner direkten Nachbarschaft, befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Auf die hiervon auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen, öffentlich rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen. Saat-, Pflege- und Erntearbeiten, das Abfahren von Mahdgut oder ähnliche Arbeiten können ggf. zur Nachtzeit, folglich auch nach 22.00 Uhr - 6.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen erfolgen.

Die zu erwartenden, nur temporär auftretenden Lärmbelastungen durch landwirtschaftliche Maschinen haben diejenigen hinzunehmen, die sich in Kenntnis eines vorhandenen landwirtschaftlichen Feldes bewusst für den Erwerb eines benachbarten Grundstücks entscheiden. Diese Emissionen beschränken sich - bezogen auf das ganze Jahr - auf verhältnismäßig wenige Tage zu Beststellungs- und Erntezeiten und sind von Bewohnern an der Grenze zum Außenbereich ebenso wie Geruchsbelastungen als sozialadäquat hinzunehmen. Landwirtschaftliche Flächen wie im vorliegenden Fall, auf denen nur an wenigen Tagen im Jahr Arbeiten stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht, sind grundsätzlich wohngebietsverträglich.

Sofern landwirtschaftliche Arbeiten (z. B. Ernteeinsätze) insbesondere witterungsbedingt (z. B. bei Witterungsumschwüngen o. ä.) auch bis in die Nachtzeit hinein durchgeführt werden müssen, genießen sie unter vergleichbar besonderen Voraussetzungen/Erfordernissen eine Privilegierung. Auch hierauf weist der Markt bereits vorab hin.

Sofern eine Düngung landwirtschaftlicher Flächen (auch mit Gülle) auf Basis der guten fachlichen Praxis entsprechenden Düngemittelanwendung erfolgt, haben die künftigen Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke davon ausgehende Beeinträchtigungen (z. B. Geruch) hinzunehmen, ohne Abwehransprüche geltend machen zu können. Die Rechtsprechung hat wiederholt entschieden, dass Immissionen, die mit landwirtschaftlicher Bodennutzung typischer Weise verbunden und durch zumutbaren Aufwand nicht verhindert oder verringert werden können, keinen abwägungsbeachtlichen Belang darstellen, dem im Rahmen der Bauleitplanung nachzugehen wäre.

Das Ausbringen von Gülle im Rahmen der landwirtschaftlichen Bodennutzung unterfällt nicht den Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, weil landwirtschaftliche Nutzflächen keine Anlagen i. S. des § 3 Abs. 5 Nr. 3 BIm-



SchG darstellen. Aus der Landnutzung resultierende Gerüche fließen deshalb auch nicht in die Ermittlung potenzieller Geruchsimmissionen ein. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Immissionen aus landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen nicht als erhebliche Belästigung im Rechtssinne zu werten sind. Den rechtlichen Rahmen für landwirtschaftliche Düngemaßnahmen auch in Bezug auf die Interessen der Nachbarn setzt insofern alleine die Düngeverordnung, die lediglich einer der guten fachlichen Praxis entsprechende Anwendung - mithin ein bedarfsgerechtes Aufbringen sowie ein unverzügliches Einarbeiten der Gülle - verlangt. Das gilt unabhängig von der jeweiligen Nachbarschaft schon heute.

11.9.4 Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Staatsstraße St 2243, an der nächstgelegenen Stelle ca. 240 m Luftlinie westlich der Straßenachse. Diese wird gegenüber dem Plangebiet durch die bestehende Bebauung und einen straßenparallel verlaufenden Lärmschutzwall südöstlich des Plangebietes abgeschirmt.

Als Beurteilungsgrundlage für Verkehrslärm dient die DIN 18 005-1 mit dem zugehörigen Beiblatt 1. Das Beiblatt 1 definiert Orientierungswerte als Konkretisierung der in der Planung angemessen zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes. Unter anderem werden folgende Orientierungswerte genannt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts

Hierbei gilt als Tagzeit der Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und als Nachtzeit der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten oder den Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes bzw. der betreffenden Bauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Sie sind erwünschte Ziel-, jedoch keine Grenzwerte.

Eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen erfolgte mithilfe des Verfahrens „Lange gerade Straße“ nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90).

Bei der Amtlichen Straßenverkehrszählung der Jahre 2005 bis 2015 ergaben sich die Verkehrszahlen für den zugrunde zu legenden Zählabschnitt 63329602 der St 2243 wie folgt:

Verkehrsdaten der Amtlichen Straßenverkehrszählungen 2005 bis 2015 - Staatsstraße St 2243				
Jahr	M_t [Kfz/h]	p_t [%]	M_n [Kfz/h]	p_n [%]
2005	359	5,0	57	6,9
2010	324	3,6	50	4,5
2015	327	3,1	41	4,1

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen ebenso wie der Schwerverkehrsanteil tendenziell abnimmt.

Zur sicheren Seite hin wurde der SV-Anteil des Zähljahres 2015 für die weiteren schalltechnischen Berechnungen unverändert übernommen und darüber hinaus angenommen, dass bis zum Prognosehorizont 2035 eine jährliche Steigerung des Verkehrsaufkommens von 1,0 % vorliegt. Die den weiten Berechnungen zugrunde zu legenden Eingangparameter ergaben sich demnach wie folgt:

Eingangparameter Staatsstraße St 2243 - Prognose 2035	
M _t	399 Kfz/h
M _n	41 Kfz/h
p _t	3,1%
p _n	4,1%

Von Norden kommend wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Staatsstraße erst auf 70 km/h reduziert, anschließend gilt im Innerortsbereich eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Ungeachtet der Bestandsituation hinsichtlich Bebauung und der zulässigen Höchstgeschwindigkeit wurde bei der Berechnung jedoch von einer freien Schallausbreitung sowie einer Geschwindigkeit $v_{PKW} = 100$ km/h bzw. $v_{LKW} = 80$ km/h ausgegangen.

Vom östlichen Rand des Plangebietes (Geländehöhe ca. 343,7 m über NN) fällt das Gelände auf einer Länge von rund 110 m in Richtung Staatsstraße ab (Geländehöhe ca. 338,7 m über NN), um dann anschließend wieder anzusteigen (Geländehöhe im Bereich der Staatsstraße 345,3 m über NN).

Der Geländeverlauf floss in die Berechnung der mittleren Höhe h_m gemäß Bild 12 der RLS-90 ein.

Die Staatsstraße fällt auf Höhe des Plangebiets von Norden nach Süden, ein Längsgefälle über 5 % liegt jedoch erst auf Höhe des Lärmschutzwalles vor. Von einem Zuschlag für Steigungen und Gefälle gemäß RLS-90 wurde deshalb abgesehen, da sich ein eventueller Zuschlag durch die Nichtberücksichtigung der abschirmenden Wirkung des Lärmschutzwalles mehr als egalisiert.



Aufgrund der Bestandssituation wurde der Korrekturfaktor für unterschiedliche Straßenoberflächen D_{StrO} mit 0 dB(A) angenommen, die Berücksichtigung etwaiger Zuschläge für Einfach- und Mehrfachreflexionen war ebenfalls nicht erforderlich.

Die Berechnung mithilfe des Verfahrens „Lange gerade Straße“ nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) erfolgte mit dem Programm SoundPlan der SoundPlan GmbH, Backnang in der Version 8.1.

Für das erste Obergeschoss eines fiktiven, der Staatsstraße St 2243 am nächsten gelegenen, Immissionsortes ergaben sich folgende Beurteilungspegel:

Name der Straße: St 2243		IO 01				
Verkehrszahlen	:	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
M (Kfz/h)		399	50			
M (Pkw/h)		387	48			
M (Lkw/h)		12	2,0			
p (% Lkw)		3,1	4,1			
Geschwindigkeit Kfz	:	Pkw 100 km/h,	Lkw 80 km/h	$L_{m(25)}$	64,3 55,5 dB(A)	
Straßenoberfläche	:	Eigene Eingabe		D_V	-0,1 -0,1 dB(A)	
Steigung	:	0,0 %		D_{StrO}	0,0 0,0 dB(A)	
				D_{Stg}	0,0 0,0 dB(A)	
$L_{m,E}$		Tag: 64,2 dB(A)		Nacht: 55,5 dB(A)		
Höhe der Straße	:	345,30 m		Höhe Immissionsort	:	349,20 m
Geländehöhe an Straße	:	345,30 m		Geländehöhe am Immissionsort	:	343,70 m
Abstand der Fahrspuren	:	3,00 m		Entfernung Straße-Immissionsort	:	245,00 m
Korrektur Geländehöhe	:	2,99 m				
Berechnungsprotokoll		nahegelegene Fahrspur		entfernte Fahrspur		
s	:	243,52 m	:	246,52 m		
Entfernungskorrektur	:	-10,06 dB(A)	:	-10,14 dB(A)		
hm (mittlere Höhe Immission-Emission)	:	5,98 m	:	5,99 m		
Bodenabsorption	:	-4,18 dB(A)	:	-4,19 dB(A)		
Pegel L_r		Tag: 50,0 dB(A)		Nacht: 41,2 dB(A)		

Der tageszeitliche Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 von 55 dB(A) für ein „Allgemeines Wohngebiet“ wird um 5,0 dB(A) unterschritten, der zugehörige nächtliche Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 von 45 dB(A) wird um 3,8 dB(A) unterschritten.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse sind folgende Aussagen möglich:

- Der aus dem Umfeld zu erwartende Verkehrslärm verursacht im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionschutzgesetzes (BImSchG). Schallschutztechnische Festsetzungen wurden/werden nicht notwendig.
- In der Praxis werden sich insbesondere durch die abschirmende Wirkung der bestehenden Bebauung sowie durch das teilweise niedrigere Geschwindigkeitsniveau deutlich niedrigere Beurteilungspegel einstellen.

12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 BayBO.

12.2 Dachgestaltung

Im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude ist nur das Satteldach (SD) zulässig. Diese Festsetzung entspricht der des bisher rechtskräftigen Planurfassung. Diese sind mit einer Dachneigung von 42° ($\pm 3^\circ$) auszuführen.

Die Wohn-/Hauptgebäude und die zugehörigen Garagen müssen die gleiche Dachneigung erhalten. Zusammengebaute Garagen sind ebenfalls mit gleicher Dachneigung auszuführen.

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig (unt. HBP: OK Rohfußboden Dachgeschoss; ob. HBP: Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren).

Die Summe der Dachgaubenlängen darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

Dacheindeckungen sind mit rot- oder grau- bis schwarzgetönten, nicht glänzenden Materialien (z. B. glasierte Materialien o. ä.) auszuführen. Dies entspricht zum einen den tatsächlich vorhandenen Farbtönen der an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung. 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. Diesem Aspekt trägt die gewählte Festsetzung Rechnung. Nachdem es jedoch das Ziel ist, ein möglichst breites Spektrum an Bauinteressenten anzusprechen und der Markt auch zukünftig traditionelle typisch fränkische Bau- und Dachformen (steiles Satteldach) zulassen möchte, gehören hierzu auch die jeweils typischen Dacheindeckungsfarben überwiegend in dem Farbton Rot. Mit der Festsetzung der Farbe 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 Farbtons prägt. Gleiches gilt sinngemäß für das zweite festgesetzte Farbspektrum (grau- bis schwarzgetönt).

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech (auch verzinktes Metall oder Titanzink) sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Ansonsten sind Dacheindeckungen aus beschichtetem Metall unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) Werksmäßig aufgetragene, organische Beschichtungen nach DIN 55634-8 mit hoher Schutzdauer (H) bei mäßiger Korrosionsbelastung (C3) oder

- b) Beschichtungen, die in Anlehnung an DIN EN ISO 12944-5 bei Korrosivitätskategorie C3 über 15 Jahre Schutzdauer haben oder
- c) Beschichtungen, mit wie unter a) und b) ausgeführt, vergleichbarem Korrosionsschutz.

Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung/Neigung o. ä.) zu vermeiden.

12.3 Fassadengestaltung

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

Reflektierende und/oder spiegelnde Fassadenmaterialien sind unzulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie an den hierfür geeigneten Fassadenseiten (Süden, Südwesten, Südosten) ist zulässig. Davon ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind hingegen unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtung, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung/Neigung) o. ä.) zu vermeiden.

Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sind allgemein zulässig und werden insbesondere aufgrund ihrer positiven Auswirkungen für das lokale Kleinklima, für das Orts- und Landschaftsbild und für die Fauna (Minimierung negativ erheblicher Auswirkungen in Folge der Aufheizung und Rückstrahlung von Fassaden, Staubbindewirkung, Sauerstofffunktion, Lebensraum und Nahrungsquelle für Insekten, Vögel usw., Kühleffekte, Dämpfung von Schallreflektionen etc.) dringend empfohlen.

12.4 Einfriedungen

Einfriedungen im Sinne von Mauern sind unzulässig, da sie nicht den gestalterischen Vorstellungen des Marktes entsprechen (u. a. zur Vermeidung von Verinselungs-, Abschottungseffekten, Vermeidung von Käfigwirkungen usw.). Aus naturschutzfachlicher wie artenschutzrechtlicher Sicht stellen sie zudem eine zusätzliche Barriere für Klein- und Mittelsäuger dar, die die Durchgängigkeit des Plangebietes unnötig erschweren. Auf die diesbezüglich relevanten nachfolgenden Ausführungen wird verwiesen.

Zaunsockel dürfen nur an der vorderen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 0,20 m (unt. HBP: FOK der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der SBL; oberer [ob.] HBP: OK Zaunsockel) errichtet werden. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen müssen Zaunanlagen einen Boden-



abstand von mind. 0,15 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP: Unterkante (UK) Zaun) aufweisen.

Grenzständige Zäune (einschließlich Zaunsockel) dürfen eine Gesamthöhe von max. 1,20 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentliche Straßenverkehrsfläche an der SBL; ob. HBP: OK Zaun) nicht überschreiten. Zauntore und -türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen.

Zäune im Bereich der Garagen-/Stellplatzvorplätze, -zufahrten bzw. der Grundstückszufahrten sind unzulässig (privater Stauraum bei Garagen mind. 5,0 m, bei Carports mind. 3,0 m).

Grenzständige Sichtschutzzäune/Sichtschutzeinrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel o. ä.) sind nur im Bereich von Terrassen und sonstigen Sitzplätzen/-flächen, Freisitzen/Ruhebereichen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentliche Straßenverkehrsfläche an der SBL; ob. HBP: OK Sichtschutz) zulässig.

Grenzständige Zäune, Sichtschutzeinrichtungen und/oder Pflanzungen in Kombination mit grenzständigen Stützmauern dürfen eine Gesamthöhe von max. 2,0 m nicht überschreiten (unt. HBP: OK Urgelände Nachbargrundstück bzw. FOK öffentliche Straßenverkehrsfläche an der SBL; ob. HBP: OK Sichtschutzeinrichtung, Zaun, Pflanzung).

Die vorhergehenden Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Gemäß BayBO ist die Errichtung von bis zu 2,0 m hohen Einfriedungen grundsätzlich genehmigungsfrei zulässig. Aus städtebaulichen Gründen (s. nachfolgende Aufzählung) will der Markt 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 Abschottungen der Privatgrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum bzw. der Privatgrundstücke untereinander
- Vermeidung einer optisch-ästhetischen, gestalterischen und räumlich beengten Wirkung des öffentlichen Straßenraums
- Schaffung/Gewährleistung geeigneter Ausgangsverhältnisse/-voraussetzungen zur Förderung des sozialen Austausches, Kontaktes und des Zusammenlebens der Anwohner/Nachbarn unter-/miteinander
- Berücksichtigung kleinklimatischer Belange (z. B. Vermeidung der Hemmung von Luftbewegungen/-austausch in den bodennahen Schichten o. ä.)

Um jedoch jedem Grundstückseigentümer ganz private Rückzugsorte innerhalb der Außenwohnbereiche zu ermöglichen und die hierfür notwendige optische und räumlich Abgeschiedenheit und „Intimität“ zu ermöglichen, hat der Markt diese Festsetzungen gewählt. Von einer Längenbegrenzung der Sichtschutzelemente (egal in welcher Form) hat der Markt hierbei bewusst abgesehen.

Anstelle grenzständiger Zäunen sind grenzständige, bis max. 2,0 m hohe Hecken (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentliche Straßenverkehrsfläche an der SBL; ob. HBP: OK Sichtschutz) aus standortgerechten Laubgehölzen 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 (Binden von Staub, Filterfunktion, Verschattungswirkungen, Sauerstoffproduktion, Binden von CO₂ usw.).
- Ihnen kommt als Lebensraum für Insekten und Vögel sowie als Leitstruktur z. B. für diverse Fledermausarten im Überflug artenschutzfachliche Bedeutung zu.
- Je größer das Blattvolumen/Pflanz-/Vegetationsvolumen, desto besser können die vorgenannten Funktionen erfüllt werden. Daher ist die über das Maß von 1,20 m hinausgehende Höhe von 2,0 m gerechtfertigt, städtebaulich zielführend und begründet.

12.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung. Im Zuge der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen. Die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)

Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig, sofern Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur SBL/vordere Grundstücksgrenze) einhalten und Carports bzw. Stellplätze jeweils einen Abstand von mind. 3,0 m.

12.6 Untergeordnete Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausungen o. ä.) bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 15 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie zur Straßenbegrenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.

12.7 Nicht überbaute Flächen

Terrassenflächen dürfen z. B. mit Betonpflaster, Betonplatten, Naturstein- oder Holzbelägen, Fliesen, Klinker o. ä. befestigt werden.

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit sind alle sonstigen zu befestigenden Nebenflächen (z. B. Eingangsbereiche, Fußwege, Fahrradabstellplätze, Pkw-Stellplätze, Gebäudevorflächen usw.) in teilversickerungsfähigen Bauweisen



auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen, wassergebundene Bauweisen o. ä.).

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

12.8 Straßenbeleuchtung

Auf Grundlage aktueller Forschungen ist festzustellen, dass LED-Licht aufgrund nicht vorhandener UV-Strahlung bereits von Haus aus deutlich insektenfreundlicher ist, als beispielsweise Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, Halogen-Metallampfen und/oder Natriumdampf-Hochdrucklampen.

Es ist bekannt, dass insbesondere kaltweiß bzw. warmweiß leuchtende LED-Lampen innerhalb dieser Kategorie hinsichtlich des Insektenschutzes die besten Ergebnisse erzielen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Falter und dgl. ist eine künftige Beleuchtung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche („Am Torberg“) ausschließlich mit kalt- oder warmweiß leuchtenden LED-Lampen auszuführen.

12.9 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie

Die Bauleitplanung ist kein Instrument, um kommunale Energiepolitik durchzusetzen. Die Festsetzung einer Verpflichtung zur Errichtung beispielsweise von Solaranlagen ist aus planungsrechtlicher Sicht unzulässig.

Jedoch bestimmen die vorhergehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Hinweise und Empfehlungen - auch ohne explizite Aussagen zum Thema regenerative Energien 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.

Hingewiesen wird auf die diesbezüglich relevanten Aussagen zum Thema „Geothermie“ (s. Kap. 10.5).

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 vorliegende Bebauungsplan sieht bewusst von der Festsetzung bestimmter minimaler und 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.

12.10 Klimaschutz

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB bzw. 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. globalen Maßnahmen anzustreben ist. Der Markt als unterste Planungsebene kann dazu verhältnismäßig wenig beitragen. 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. Die objektive Bedeutung der klimatologischen Auswirkungen z. B. eines BBPs/GOPs hängt davon ab, ob sie in eine Bedrohung oder Gefährdung der Gesundheit umschlagen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verletzen oder sich unzumutbar belästigend auf das allgemeine Wohlbefinden auswirken. Unterhalb dieser Schwelle sind die örtlichen Klimabezüge als öffentlicher umweltbezogener Belang in die Abwägung einzustellen und, soweit unvermeidbar, auszugleichen oder zu mindern. Innerhalb dieses Rahmens sind Klimabelange jedoch auch durch andere städtebauliche Belange überwindbar und genießen diesen gegenüber keine Priorität.

U. a. folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung des Einflusses des Klimas auf den Städtebau wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt:

- Festsetzung der maximal zulässig überbaubaren Flächen je Baugrundstück
- Erhaltung/Schaffung eines möglichst hohen öffentlichen und privaten Grünflächenanteils (z. B. Regelung zur Höhe der zulässigen Überbauung/Versiegelung, Festsetzungen zur Begrünung/Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Festsetzung privater Grünflächen)
- Schutz vor negativen Wind-/Wettereinflüssen, wie z. B.
 - Vermeidung von Bebauung in durch Wetterkatastrophen gefährdeten Bereichen (z. B. Windbruch an Waldrändern/Baumfallzonen, Überschwemmungsgebiete o. ä.)



- Maßnahmen zur Biotopvernetzung/Grünvernetzung und zur Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (Festsetzung privater Grünflächen, Pflanz-, Erhaltungsgebote)
- Festsetzungen von Pflanzgeboten
- Festsetzungen zum Erhalt von Bestandsgehölzen

Hinsichtlich des Einfluss des Städtebaus auf das Schutzgut Klima gilt es, die natürlichen Klimafaktoren wie Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität, Luftbewegungen möglichst nicht negativ zu beeinflussen. Vorrangig ist der Schadstoffausstoß (Emissionen) zu verringern und dem Treibhauseffekt entgegenzuwirken, soweit dies im Rahmen des Städtebaus mit planungsrechtlichen Mitteln möglich und (nach § 9 Abs. 1 BauGB) zulässig ist. Vor diesem Hintergrund sieht der vorliegende BBP/GOP folgende Maßnahmen zum Schutz des Klimas vor:

- Verminderung der Aufheizung des Plangebietes (Festsetzung von Pflanzgeboten auf Privatgrund, Anstreben kompakter Gebäudeformen usw.)
- Verminderung der schadstoffbedingten Luftverschmutzung z. B. durch
 - eine möglichst günstige Standortwahl für potenziell klimabeeinflussende und klimaabhängige Nutzungen und Anlagen sowie deren planerisch möglichst günstige Zuordnung zueinander (emittierende Baugebiete und Nutzungen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen)
 - Bündelung von Hauptverkehrsströmen und Vermeidung unnötiger Verkehrsbeziehungen
 - Vorgaben zur Grüngestaltung von Nebenanlagen
 - Empfehlungen zur Verminderung des Verbrauchs fossiler Energien (Energieeinsparung, Gebäudeausrichtung usw. s. hierzu Ausführungen)

Im Hinblick auf die Verminderung der Freisetzung von durch künftig im Plangebiet zulässigen Nutzungen bzw. durch Hausbrand und Verkehr ausgelöste Luftschadstoffe und Treibhausgase wird festgestellt:

Hierfür gelten die entsprechenden gesetzlichen Regelwerke und technischen Bestimmungen (z. B. Bundesimmissionsschutzgesetz, BImSchG). Diese bedürfen keiner nochmaligen Sanktionierung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung. Die Gewährleistung der Umsetzung daraus resultierender und notwendiger Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB können Gebiete festgesetzt werden, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG bestimmte die Luft verunreinigende Stoffe (z. B. fossile Brennstoffe wie Kohle-, Ölverfeuerung) nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. Eine solche Festsetzung muss dann aber städtebaulich erforderlich sein. Eine solche städtebauliche Erforderlichkeit kann in der topographischen Situation der Kommune (z. B. zum Schutz von Frischluftbahnen) oder in ihrem besonderen Charakter (z. B. Kurort) begründet sein. Der Markt konnte solche spezifischen, besonderen städtebaulichen Gründe im vorliegenden Fall jedoch nicht erkennen.

Hinsichtlich der Festsetzung einer emissionsfreien Wärmeversorgung (Fernwärme, Einsatz regenerativer Energien, Geothermie) ist anzumerken, dass auf der Ebene der Bauleitplanung eine solche Festsetzung auf Grundlage des abschließenden Numerus clausus (Festsetzungskatalog) des § 9 Abs. 1 BauGB nicht legitimiert und insofern unzulässig ist.

Ausführungen zur Geothermie (s. Kap. 10.5) und zum Einsatz regenerativer Energie (s. Kap. 12.9) sind in der Planbegründung enthalten. Der Rückgriff auf derartige Nutzungen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

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 (Energiesparverordnung – EnEV) müssen bereits alle neu zu errichtenden Gebäude einen klimagerechten nutzungsbezogenen Mindestwärmeschutz aufweisen. Angesichts dieses bereits bundesrechtlich vorgegebenen Mindestwärmeschutzes ist eine zusätzliche bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Gebäudewärmeschutzes in gleicher Höhe i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB im Allgemeinen nicht erforderlich und daher unzulässig. Ob dagegen in besonderen Fällen ein noch über die Anforderungen der EnEV hinausgehender höherer Wärmeschutz, festgesetzt werden darf, ist zweifelhaft und bedarf plausiblen, besonderen städtebaulichen Gründen. Diese konnte der Markt aber nicht erkennen und verzichtet daher auch aus Gründen der Rechtssicherheit auf Festlegungen von Energiestandards.

Hinweis: Die Durchsetzung der vorgenannten Punkte (Einsatz regenerativer Energie, emissionsfreie Wärmeversorgung usw.) hingegen im Rahmen städtebaulicher Verträge ist wesentlich leichter zu erreichen, als auf Grundlage eines Bauleitplanes. Diese eröffnen dem Markt erweiterte Handlungsspielräume, weil sie dabei nicht an die insoweit einschränkenden Vorschriften des § 9 BauGB und der BauNVO gebunden sind. Insbesondere, wenn der Markt Grundstückseigentümer ist, kann er bei der Vergabe von Grundstücken an Bauwillige in den Kaufverträge solche Bestimmungen vorsehen.

Nachfolgend werden ergänzende Hinweise gegeben, die bei der baulichen Ausführung künftiger Gebäude ggf. von Interesse sein könnten.

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 (Niedrigenergiehäuser, Passivhäuser) liegen zwischenzeitlich kostentechnisch nur noch vergleichsweise gering über denjenigen für Standard-Neubauten. Zudem existieren Förderprogramme, die helfen, Mehrkosten zumindest teilweise zu kompensieren.

Nicht die Investitionskosten, sondern die Kosten über die Nutzungsdauer des Hauses hinweg sind letztlich entscheidend. Aufgrund des niedrigen Energieverbrauchs 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 stiegen.

Das LRA (Klimaschutzbeauftragte/-r) stehen im Bedarfsfall künftigen Bauwilligen für eine kostenlose und neutrale Energieberatung zur Verfügung.

12.11 Straßenbeleuchtung

Auf Grundlage aktueller Forschungen ist festzustellen, dass LED-Licht aufgrund nicht vorhandener UV-Strahlung bereits von Haus aus deutlich insektenfreundlicher ist, als beispielsweise Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, Halogen-Metaldampflampen und/oder Natriumdampf-Hochdrucklampen.

Es ist bekannt, dass insbesondere kaltweiß bzw. warmweiß leuchtende LED-Lampen innerhalb dieser Kategorie hinsichtlich des Insektenschutzes die besten Ergebnisse erzielen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Falter und dgl. ist eine künftige Beleuchtung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Planstraße A“) ausschließlich mit kalt- oder warmweiß leuchtenden LED-Lampen auszuführen.

13. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

13.1 Allgemeine Hinweise

Zur Einordnung der Stellung und der Bedeutung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen der Bauleitplanung wird vorab um Berücksichtigung folgender grundsätzlicher und zentraler Informationen gebeten:

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 aktuell nur die europarechtlich unter besonderen Schutz gestellten Arten unterliegen, mithin die Arten nach Anhang IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten.

Allein das mögliche Vorkommen dieser Arten im Plangebiet bedeutet aber nicht automatisch, dass der BBP/GOP dann nicht vollzugsfähig wäre. Ein BBP/GOP, der eine mit artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG kollidierende 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 vorliegende 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 BBPs/GOPs 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.

Vorliegend handelt es sich um einen BBP/GOP im Sinne eines Angebotsbauungsplanes. 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 Grundstücks dann völlig anders darstellen. Wegen dieser Einzelfallbezogenheit ist der Markt unter dem Gesichtspunkt der späteren Vollziehbarkeit des BBPs/GOPs 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 Plangeber, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden, oder nicht. Alleine 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 hierbei überschlägig zu ermitteln und zu bewerten. Dabei steht dem Markt 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 Vor-

aussetzungen 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. An diesen Vorgaben und an diesem Maßstab hat sich der Markt bei der Durchführung der Bestandsaufnahme orientiert.

Der vorliegende 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 zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf folgenden Grundlagen:

- Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland, aktueller Stand via Internet-Download)
- Arteninformationsseiten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU)
- Bestandsaufnahme und Begehung durch Höhnen & Partner (12.06.2019)

13.2 **Beschreibung der Strukturausstattung der Bestandsflächen hinsichtlich ihrer Wertigkeit/Relevanz für Arten**

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 3 („Lage und Abgrenzung des Plangebietes“), in Kap. 9 („Städtebauliche Bestandsaufnahme, Grundstücksverhältnisse, aktuelle Nutzungen“) sowie in Kap. 10 („Sonstige rechtliche und/oder tatsächliche Gegebenheiten“) wird hingewiesen.

13.2.1 Artengruppe Gefäßpflanzen (Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie (FFH-RL)

Durch das Landesamt für Umwelt (LfU) wird für die Flächen des TK-Kartenblattes 6332 (Erlangen Nord, kleinerer Bezugsmaßstab) das Vorkommen des Europäischen Frauenschuhs nachgewiesen. Gleiches gilt für die größere Bezugsebene (gesamter Landkreis Forchheim).

Europäischer Frauenschuh:

Der Frauenschuh ist eine typische Art lichter Wälder, wärmebegünstigter Waldrandbereiche, Säume sowie besonnter Waldlichtungen (auch Innenwaldsäume). Er besiedelt neben natürlichen Laub- und Nadelwäldern (v. a. Orchideen-Buchenwälder, lichte Kiefernbestände und Eichenwälder) auch lichte Aufforstungen mit Kiefern und Fichten. In selteneren Fällen ist er auf Halbtrockenrasen, v. a. in den Übergangsbereichen zu Gebüsch oder Wäldern, zu finden. Der Frauenschuh gilt als sogenannte Halblicht-Halbschatten-Pflanze, die voll besonnte Offenlandstandorte eher meidet. Er bevorzugt windstille



Standorte in Südwest-, Süd- oder Südost-Exposition sowie Stellen mit guter Wasserversorgung. Häufig findet man ihn auf frischen bis mäßig trockenen Kalk- und basenreichen Lehmböden. Trockene oder stark austrocknende Standorte werden weitgehend gemieden. Hierzu wird festgestellt:

- Wenn überhaupt ist das Vorkommen der Art nur in den südexponierten Böschungsflächen am nördlichen Rand der Straße „Am Torberg“ denkbar. Hier sind sowohl die notwendigen Halblight-Halbschattenverhältnisse, weitgehende Windstille und feuchte Bodenverhältnisse vorhanden.
- Mit Ausnahme der kleinflächigen, klar definierten Bereiche am westlichen Ausbauende der Straße „Am Torberg“ (hier zur Herstellung der Wendeanlage) werden bauliche Eingriffe/Veränderungen in die Böschungsflächen nicht notwendig.
- Vor diesem Hintergrund wurden insbesondere die Böschungsbereiche intensiv nach einem Vorkommen der Art sorgfältig abgesucht, jedoch ohne Ergebnis/Befund.

Fazit: Das Vorkommen der Art im Plangebiet ist mit hinreichend notwendiger Sicherheit/Gewissheit auszuschließen. Eine Betroffenheit im Rahmen der Ausführung späterer konkreter Projekte ist zu verneinen.

13.2.2 Artengruppe Säugetiere (Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie)

13.2.2.1 Biber, Wildkatze, Haselmaus

Die Arteninformationsseite des LfUs weist für das TK-Blatt 6332 das Vorkommen des Bibers nach (Lebensräume: Fließgewässer mit Auen, Gräben, Altwässer, Stillgewässer, jeweils mit grabbaren Ufern und ausreichendem Vorkommen submerser Wasserpflanzen, krautige Pflanzen, Weichhölzer in Ufernähe). Bezogen auf die Landkreisebene wird ergänzend das Vorkommen der Wildkatze (Lebensräume: Wald mit ausreichend Versteckmöglichkeiten wie Brombeerdickichte, Wurzelteller, Baumhöhlen, Windwurfflächen, Totholz, Fuchs-/ Dachsbau in Kombination mit strukturreichen Offenlandbereichen, menschliche Siedlungen werden gemieden, individueller Flächenbedarf ca. 200 ha - 1.000 ha) und der Haselmaus (Lebensräume: Artenreiche, lichte Wälder mit gut ausgebildeter Strauchschicht mit ausreichender Nahrung wie Früchte, Insekten, Blüten, Pollen, Blüten, flächige Hecken/Feldgehölze, auch linear mit Verbindung zu Wald) benannt.

Fazit: Das Vorkommen der Arten innerhalb des Geltungsbereiches kann aufgrund fehlender Struktur-/Habitatvoraussetzungen und fehlender Ausstattungselemente sowohl inner- als auch außerhalb an das Plangebiet angrenzend ausgeschlossen werden, so dass nachfolgend auf weitere Ausführungen zu diesen Arten verzichtet wurde. Im Rahmen der Bestandsbegehungen wurden (erwartungsgemäß) Exemplare der Arten nicht nachgewiesen. Eine Betroffenheit im Rahmen der Ausführung späterer konkreter Projekte ist zu verneinen.



13.2.2.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten

Die Arteninformationsseite des LfUs weist für das TK-Kartenblatt 6332 und für den Landkreis Forchheim das Vorkommen folgender gebäudebezogener Fledermausarten aus: Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Brandtfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Rauhauffledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr, Kleine Hufeisennase, Zweifarbfledermaus. Hierzu wird festgestellt:

- Mit Sicherheit werden die Plangebietsflächen als Jagdrevier durch weitgehend alle vorgenannten Fledermausarten im Überflug genutzt.
- Im Plangebiet sind keine als Winterquartier nutzbaren unterirdischen Strukturen (wie z. B. Keller, Höhlen, Gewölbe, Stollen, Fels-/ Gesteinspalten o. ä.)
- Im Plangebiet konnten keine künstlichen Nisthilfen (Fledermausflach-/rundkästen, Fledermausbretter o. ä.) festgestellt werden.
- Die als Leitstruktur zur Orientierung im Überflug dienende Gehölzreihe entlang des Nordrandes der Straße „Am Torberg“ bleibt unverändert erhalten.
- Im Plangebiet sind mit Ausnahme eines Gartenhauses (Fl.-Nr. 841, Gmkg. Neunkirchen am Brand) keine oberirdischen Gebäude (Wohngebäude, Garagen, Scheunen, Lagerhallen, Schuppen o. ä.) vorhanden. Das Gartenhaus wird ganzjährig intensiv genutzt und ist beheizbar. Wie eine Sichtprüfung ergab, bestehen keine Einflugöffnungen, Spalten o. ä. Eine Nutzung/Besiedlung durch Fledermäuse als Wochenstube, als Winterquartier bzw. als Quartier für Männchengruppen ist insofern ausgeschlossen. Seitens des Eigentümers wurden diese Beobachtungen bestätigt.
- Grundsätzlich käme der neben dem Gartenhaus befindliche, gelagerte Brennholzstoß als Winterquartier (z. B. für die Rauhauffledermaus) in Frage. Jedoch ist dieser insgesamt zu klein und zu ungeordnet, um die notwendige Frostfreiheit während der Winterruhe zu gewährleisten. Darüber hinaus konnten Spuren (z. B. Skelettreste o. ä.), die auf eine Besiedlung schließen lassen, nicht getätigt werden.
- Im Norden des Plangebiets befinden sich nördlich der Straße „Am Torberg“ mehrere, in einer Reihe angeordneten Eichen, diese können der Artengruppe im Überflug bei der Orientierung im Raum dienlich sein. Dieser Gehölzbestand bleibt jedoch in Folge der Planung unbeeinträchtigt.
- Die Eignungsfähigkeit der Geltungsbereichsflächen als Jagdgebiet bleibt auch zukünftig erhalten. Alle im Plangebiet jagenden Fledermausarten können die verbleibenden und/oder benachbarten Bestandsgehölze, Siedlungs-, Offenlandflächen als Jagdstrukturen nutzen bzw. entsprechend ausweichen.
- Im Bereich künftig neu entstehender Wohn-/Haupt-/Nebengebäude können sich neue Quartiere ergeben. Demnach eignen sich auch die neu entstehenden Siedlungsflächen als Jagdgebiet und Lebensraum.

Fazit: Im Rahmen der Bestandsbegehung (während der Tagzeit) konnten Exemplare der Artengruppe erwartungsgemäß nicht beobachtet werden. Vom Vorkommen vorgenannter gebäude-/siedlungsbezogener Fledermausarten im Plangebiet ist auszugehen. Zur sicheren Seite hin wurden daher Vermeidungsmaßnahmen (Festlegung von Fristen für Beseitigung Brennholzstöße) erarbeitet (s. Ausführungen in Kap. 13.3 „Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“). Eine Betroffenheit im Rahmen der Ausführung späterer konkreter Projekte ist unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen zu verneinen.

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

Die Arteninformationsseite des LfUs weist für das TK-Kartenblatt 6332 und für den Landkreis Forchheim das Vorkommen folgender gehölzbezogener Fledermausarten (Waldarten bzw. Wald-/Gewässerarten) aus: Mopsfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus, Mückenfledermaus und Braunes Langohr. Hierzu wird festgestellt:

- Mit Sicherheit werden die Plangebietsflächen als Jagdrevier durch weitgehend alle vorgenannten Fledermausarten im Überflug genutzt.
- Im Plangebiet sind Wald- und oder Wald-/Wasserflächen nicht vorhanden.
- Vorhanden sind artenrelevante Gehölzbestände (freistehende Einzelbäume, Baumreihen, Gehölzgruppen).
- Im Plangebiet konnten keine künstlichen Nisthilfen (Fledermausflach-/rundkästen, Fledermausbretter o. ä.) festgestellt werden.
- Im Plangebiet befinden sich keine Bäume mit Baumhöhlen, Fledermauskästen, Rindenabplatzungen, Spechtlöcher, Mulme, Spalten, die als Wochenstube bzw. als Winterquartier für die genannten Arten in Frage kommen könnten bzw. es müssen keine solchen Habitatbäume in Folge der Planung beseitigt/gerodet werden.
- Die als Leitstruktur zur Orientierung im Überflug dienende Gehölzreihe entlang des Nordrandes der Straße „Am Torberg“ bleibt unverändert erhalten.

Fazit: Im Rahmen der Bestandsbegehung (während der Tagzeit) konnten Exemplare der Artengruppe erwartungsgemäß nicht beobachtet werden. Vom Vorkommen vorgenannter gehölzbezogener Fledermausarten im Plangebiet ist zur sicheren Seite hin auszugehen. Daher wurden Vermeidungsmaßnahmen (Festlegung von Fristen zur Beseitigung von Brennholzstößen, Rodungsfristen) erarbeitet (s. Ausführungen in Kap. 13.3 „Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“). Eine Betroffenheit im Rahmen der Ausführung späterer konkreter Projekte ist unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen zu verneinen.



13.2.3 Artengruppe Kriechtiere

Die Arteninformationsseite des LfUs weist für das TK-Kartenblatt 6332 (kleinere Bezugsebene) das Vorkommen der Schlingnatter und der Zauneidechse nach.

Bezogen auf die Landkreisebene wird zusätzlich noch das Vorkommen der Sumpfschildkröte (Lebensräume: Kleine, in der Regel von Wald umschlossene Stillgewässer, z. B. Altwässer, Weiher, Teiche, langsam fließende Flussabschnitte, vegetationsfreie, sonnige Ufer und gut besonnte, und sich schnell erwärmende Flachwasserzonen mit Unterwasser, mit Schwimmblatt- und Ufervegetation) nachgewiesen. Da die hierfür notwendigen Standort-/ Lebensraumsprüche und Strukturelemente im Plangebiet nachweislich nicht vorhanden sind, kann das Vorkommen der Sumpfschildkröte hier definitiv ausgeschlossen werden. Daher erübrigen sich an dieser Stelle weitere Ausführungen zu dieser Art.

13.2.3.1 Schlingnatter

Die Art besiedelt ein breites Spektrum wärmebegünstigter, offener bis halboffener, strukturreicher Lebensräume. Entscheidend ist eine hohe Dichte an Grenzlinienstrukturen, d. h. ein kleinräumiges Mosaik an stark bewachsenen und offenen Stellen sowie Gehölzen bzw. Gehölzrändern, gern auch mit Strukturen wie Totholz, Steinhäufen und Altgrasbeständen. Dort müssen ein hohes Angebot an Versteck- und Sonnenplätzen, aber auch an Winterquartieren und vor allem eine ausreichende Anzahl an Beutetieren vorhanden sein. Deshalb werden trockene und wärmespeichernde Substrate bevorzugt, beispielsweise Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden, felsige Böschungen oder aufgelockerte, steinige Waldränder. Die Tiere besiedeln aber auch anthropogene Strukturen, insbesondere Bahndämme, Straßenböschungen, Steinbrüche, Trockenmauern, Hochwasserdämme oder (Strom- und Gas-) Leitungstrassen, die auch als Wander- und Ausbreitungslinien wichtig sind. Auch am Siedlungsrand kann man die Tiere vor allem in naturnah gepflegten Gärten sowie an unverfugtem Mauerwerk finden. Insgesamt gelten Schlingnattern als sehr standorttreu. Mit Aktionsdistanzen von meist deutlich unter 500 Metern sind sie nicht sehr mobil, allerdings können Winterquartiere bis zu 2,0 km vom üblichen Jahreslebensraum entfernt sein. Populationsdichten und Reviergrößen werden durch eine Reihe von Faktoren (Strukturangebot, Klima, Nahrung) beeinflusst. Sie differieren auch jahreszeitlich sehr stark. Entlang linearer Strukturen wie Bahndämmen, Waldwegen oder Trockenmauern können hohe Bestandsdichten erreicht werden. Hierzu wird festgestellt:

- Als potenziell geeignete Lebensräume wurden die südexponierten Böschungsflächen am Nordrand der Straße „Am Torberg“ sowie die privaten Gartenflächen im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 841 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) identifiziert.
- Im Bereich der Böschungsflächen konnten Artenfunde nicht getätigt werden. Insgesamt weisen diese Flächen nur suboptimale bis ungünstige Verhältnisse auf (insgesamt zu feucht, zu dichter, grasig-krautiger Unterwuchs, zu verschattet, keine trockenen, wärmespeichernden Substrate, nicht steinig/felsig genug, insgesamt zu wenig strukturreich)



- Im Bereich der Privatgartenfläche konnten Artenfunde nicht getätigt. Grundsätzlich besonders geeignet sind die hier vorhandenen Natursteinmauern, insbesondere die als Trockenmauern (ohne Mörtelfugen) ausgeführten Sockelmauern im Bereich von Sitzplätzen/Ruhebereichen. Da diese insgesamt jedoch sehr isoliert innerhalb intensiv gepflegter Gebrauchsrasenflächen liegen und insofern der Bezug zu allen übrigen, aber notwendigen Habitatvoraussetzungen fehlen und diese Bereiche zudem gleichzeitig intensiv genutzt werden, ist ein Vorkommen der Art auch in diesen Bereichen nach menschlichem Ermessen auszuschließen.

Fazit: Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnten keine Funde/ Beobachtungen getätigt werden. Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass die Plangebietsflächen für eine Besiedelung durch die Art insgesamt ungeeignet und insofern ohne Relevanz sind. Eine Betroffenheit der Art ist daher nicht erkennbar. Eine Betroffenheit im Rahmen der Ausführung späterer konkreter Projekte ist zu verneinen.

13.2.3.2 Zauneidechse

Die Zauneidechse ist eine wärmeliebende Art, die ursprünglich bevorzugt auf Magerrasen, sonnenexponierten Hängen und Brachflächen mit gut drainiertem, d. h. natürlicher Weise nicht bindigem und wasserdurchlässigen Substrat und licht bewachsenen Teilbereichen vorkommt. Inzwischen wurde sie aber durch die intensive Landnutzung auf Saum- und Restflächen zurückgedrängt. In Deutschland ist die Zauneidechse heute überwiegend als Kulturfolger anzusehen, der weitgehend auf Sekundärlebensräume angewiesen ist. Als Ausbreitungswege und Habitate nutzen die Tiere gerne die Vegetationssäume und südexponierte Böschungen von Straßen und Schienenwegen. Als hauptsächlich limitierender Faktor für die Art gilt die Verfügbarkeit gut besonnener, vegetationsarmer Flächen mit für die Art grabfähigem Boden. Hier werden die Eier abgelegt. Gefährdungsursachen für die Art sind einerseits die Nutzungsintensivierung von Magerstandorten, andererseits die naturgemäß einsetzende Verbuschung nicht bewirtschafteter Flächen. Hierzu wird festgestellt:

- Als potenziell geeignete Lebensräume wurden die südexponierten Böschungflächen am Nordrand der Straße „Am Torberg“ sowie die privaten Gartenflächen im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 841 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) identifiziert.
- Im Bereich der Böschungflächen konnten Artenfunde nicht getätigt werden. Insgesamt weisen diese Flächen nur suboptimale bis ungünstige Verhältnisse auf (insgesamt zu feucht, zu dichter, grasig-krautiger Unterwuchs, zu verschattet, keine trockenen, wärmespeichernden Substrate, nicht steinig/felsig genug, insgesamt zu wenig strukturreich)
- Im Bereich der Privatgartenfläche konnten Artenfunde nicht getätigt. Grundsätzlich besonders geeignet sind die hier vorhandenen Natursteinmauern, insbesondere die als Trockenmauern (ohne Mörtelfugen) ausgeführten Sockelmauern im Bereich von Sitzplätzen/Ruhebereichen. Da diese insgesamt jedoch sehr isoliert innerhalb intensiv gepflegter Gebrauchsrasenflächen liegen und insofern der Bezug zu allen übrigen, aber notwendigen Habitatvoraussetzungen fehlen (insbesondere zu geeigneten Ausbreitungswegen) und diese Bereiche zudem gleichzeitig intensiv ge-

nutzt werden, ist ein Vorkommen der Art auch in diesen Bereichen nach menschlichem Ermessen auszuschließen.

- Erfahrungsgemäß bieten Weinberge und die hier vorhandenen Strukturen günstige Strukturen für eine Besiedlung durch die Art. Derartige Strukturen waren/sind jedoch im Bereich der kleinen privaten Weinanbauflächen (Fl.-Nr. 840, Gmkg. Neunkirchen am Brand) nicht vorhanden. Die Rebflächen sind allseitig von Pflasterflächen (Rasengittersteinen, Betonpflastersteine) umgeben. Der Unterwuchs besteht aus einer Rasenfläche. Sonstige Strukturen (Trockenmauer, offene, sandige, grabbare Böden usw.) fehlen hier vollständig). Artfunde konnte im Rahmen der Bestandsbegehung nicht getätigt werden.

Fazit: Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnten keine Funde/ Beobachtungen getätigt werden. Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass die Plangebietsflächen für eine Besiedlung durch die Art insgesamt ungeeignet und insofern ohne Relevanz sind. Eine Betroffenheit im Rahmen der Ausführung späterer konkreter Projekte ist zu verneinen.

13.2.4 Artengruppe Lurche

Die Arteninformationsseite des LfUs weist für das TK-Kartenblatt 6332 (Erlangen Nord) Vorkommen des 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 Feuchtflächen in Kombination mit dornigen Hecken/Gebüsch), 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), der Knoblauchkröte (Lebensräume: Offen bis mäßig beschattete Habitate wie Heiden, Ruderalflächen, Magerwiesen, Abbaustellen oder Äcker in Kombination mit leicht grabbaren, lockeren, offenen, wenig beschatteten Böden und geeigneten Laichgewässern wie z. B. vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben, Tümpel, überschwemmte Wiesen), 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 im Kombination mit ephemeren, fischfreien, nahezu vegetationsfreie, sonnigen Gewässern, meist flache Tümpel/Pfützen, Flachwasserzonen), des Kammmolches (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, Mäusebauten, Wurzeltellern oder Totholz) sowie der Gelbbauchunke nach (Lebensräume: Offene, besonnte, fischfreie, gelegentlich auch austrocknende Klein-/Kleinstgewässer, wassergefüllte Wagenspuren, Pfützen, Tümpel, Regenrückhaltebecken, Gräben jeweils im Bereich von regelmäßig überschwemmten Bach-/Flussauen, Feuchtgebieten,



Kies-/Tongruben, Steinbrüche, militärische Übungsplätze, Wäldern mit quelligen Bereichen, Wildschwein-Suhlen, Wurfteiler nach Sturmschäden, fließendes Wasser wird gemieden). Bezogen auf die Landkreisebene wird zudem noch das Vorkommen des Kleinen Wasserfrosches (Lebensräume: Au-/Bruchwälder, Laub- und Mischwaldgebiet abseits großer Flussauen, Moorgebiete innerhalb von Wäldern, kleine nährstoffarme, auch saure Gewässer in Abbaustellen, Flussauen, Nieder- und Übergangsmooren, steppenähnliche, feuchte und halboffene, verbuschte Landschaften in Kombination mit geeigneten Gewässern) sowie des Moorfrosches nachgewiesen (Lebensräume: Flächen mit hohen Grundwasserständen oder staunasse Flächen, u. a. Hochmoor-Ränder, Zwischen- und Niedermoore, Au- und Bruchwälder, wechselfeuchte Kiefernwälder, Feucht-, Nasswiesen; als Laichgewässer fungieren Teiche, Weiher, Altwasser, Überschwemmungstümpel, Gräben, Moorgewässer jeweils mit Flachwasserzonen, stärkerem Bewuchs, guter Besonnung, keine oder wenige Fische und schwach bis mäßig saures, meso- bis dystrophes Wasser; Sommerhabitate sind Flächen mit üppiger Krautschicht meist in lichten Au- und Bruchwäldern, in wechselfeuchten Kiefernwäldern oder Moorflächen in der Nähe der Laichgewässer). Hierzu wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine der vorgenannten Strukturen vorhanden. Die nächstgelegenen, relevanten Feuchtstrukturen befinden sich südwestlich des Plangebietes (Regenrückhaltebecken südlich des „Ebersbacher Weges“ und nördlich der „Marloffsteiner Straße“, Luftlinienentfernung ca. 175 m) bzw. östlich davon in einer Luftlinienentfernung von ca. 715 m („Brandbach“).
- Im Rahmen der Begehung konnten Exemplare der genannten Arten weder beobachtet noch verhört werden.

Fazit: Vor dem Hintergrund dieser Informationen kann das Vorkommen der Arten im Plangebiet aufgrund des Fehlens notwendiger Struktur- und Ausstattungselemente auch als Fläche für die Überwinterung definitiv ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit im Rahmen der Ausführung späterer konkreter Projekte ist zu verneinen.

13.2.5 Artengruppe Libellen

Die Arteninformationsseite des LfUs weist für das TK-Blatt 6332 das Vorkommen der Grünen Flussjungfer (Lebensräume: Mittel-/Untertläufe naturnaher Flüsse und größerer Bäche der Ebene und des Hügellandes, warme Gewässer mit sauberem Wasser, kiesig-sandigem Grund, geringer Fließgeschwindigkeit und geringer Wassertriefe, sonnige Uferabschnitt mit nur geringer Beschattung) und der Asiatischen Keiljungfer nach (Lebensräume: Fließgewässer; besiedelt werden nur sandig-schlammige, strömungsberuhigte, strandähnliche Uferbereich/Gleithangsituation, einschließlich Bühnen oder Hafenbecken). Im Landkreis ist zudem die Große Moosjungfer (Lebensräume: Typische Hochmoorart, bevorzugt werden etwas nährstoffreiche, meso- bis eutrophe, ganzjährig wasserführende Zwischenmoorgewässer, verlandende Teiche, anmoorige Seen, Torfstiche oder andere, nicht zu saure (Moor-) Gewässer, jeweils mit nur schwacher bis mittlerer Vegetationsdeckung aus

Schwimmblatt- und Röhrichtpflanzen mit dunklem Untergrund; Fischfreiheit ist günstig).

Fazit: Aufgrund der Entfernungen zum nächstgelegenen Feuchtlebensraum (Regenrückhaltebecken südlich des „Ebersbacher Weges“ und nördlich der „Marloffsteiner Straße“, Luftlinienentfernung ca. 175 m) bzw. östlich davon in einer Luftlinienentfernung von ca. 715 m („Brandbach“) und dem jeweils vorhandenen, vergleichsweise hohen Ausbreitungspotenzial (Flugdistanzen) kann das Antreffen vagabundierender Einzelexemplare (Flugbewegungen) im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, jedoch ist mit Sicherheit das Vorkommen von Laichplätze o. ä. hier auszuschließen. Eine Betroffenheit der Arten im Rahmen der Ausführung späterer konkreter Projekte ist daher zu verneinen.

13.2.6 Artengruppe Schmetterlinge

Die Arteninformationsseite des LfUs weist für das TK-Kartenblatt 6332 das Vorkommen des Dunklen und des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Lebensräume: Pfeifengras-, Feucht- und Glatthaferwiesen, feuchte Hochstaudenfluren, jeweils zwingend mit Vorkommen der notwendigen Wirtspflanze Großer Wiesenknopf) nach. Bezogen auf die Landkreisebene wird zusätzlich das Vorkommen des Gelbringfalters (Lebensräume: Lichte, nicht zu trockene und relativ luftfeuchte Wälder mit grasreichem Unterwuchs, quellige Hangwaldstandort, auch lichte Fichten-Bergahorn-Wälder in feuchten bis frischen Hanglagen, licht bestockte Randbereiche von Mooren, Mittelwälder) und des Thymian-Ameisenbläulings nachgewiesen (Lebensräume: Xerothermophiler Offenlandbewohner überwiegend trockenwarmer, lückig bewachsener Kalk-Magerrasen-Komplexe, einschließlich deren Pionierstadien; auch Borstgrasrasen, alpine Rasen und/oder entwässerte Niedermoore, jeweils zwingend in Kombination mit der notwendigen Wirtspflanze, dem Arznei-Thymian).

Hierzu wird festgestellt:

- Die für die Arten notwendigen Lebensräume und Standortansprüche sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Aufgrund der relativen Nähe von Wiesen-/Grünlandflächen außerhalb des Geltungsbereiches sind zufällige Flugbewegungen vagabundierender Arten im Plangebiet nicht auszuschließen.
- Die jeweils notwendigen Wirtspflanzen sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Notwendige bodenständige Ameisenvorkommen konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen nicht festgestellt werden.

Fazit: Eine Betroffenheit der gesamten Artengruppe im Rahmen der Ausführung späterer konkreter Projekte ist ausgeschlossen.

13.2.7 Artengruppe Weichtiere

Die Arteninformationsseite des LfUs weist für das TK-Blatt 6332 keine Vorkommen prüfrelevanter Weichtierarten aus, bezogen auf die Landkreisebene das Vorkommen der Bachmuschel (Lebensräume: Saubere, nährstoffreichere Bäche, Flüsse mit mäßig strömendem Wasser und sandig-kiesigem Substrat). Hierzu wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine Fließgewässer vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit der Art im Rahmen der Ausführung späterer konkreter Projekte ist ausgeschlossen.

13.2.8 Artengruppe Käfer

Die Arteninformationsseite des LfUs weist sowohl für das TK-Kartenblatt 6332 als auch für den gesamten Landkreis Forchheim als prüfrelevante Käferarten den Eremiten und den Großen Eichenbock aus.

Der Eremit bewohnt Laubwälder, Alleen und Parks mit alten, anbrüchigen, meist einzeln stehenden Bäumen. Ihre Larven leben in mit Mulm gefüllten Höhlen alter, aufrecht stehender Bäume. Entscheidend für eine erfolgreiche Entwicklung ist eine ausreichend große und feuchte Baumhöhle mit mehreren Litern Mulm, die nur in entsprechend 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, alte Kopfweiden und Obstbäume, aber auch Esche, Kastanie, Walnuss und exotische Baumarten in Parks. Der Eremit ist an Strukturen gebunden, nicht an Baumarten. Entscheidend sind das Bestands- bzw. Einzelbaumalter und damit die Habitattradition. Für die Larvalentwicklung sind nicht alle Baumhöhlen geeignet: Einerseits müssen sie eine gewisse Wärme durch ausreichende Besonnung der Stämme aufweisen, andererseits müssen sie feucht aber nicht zu nass sein. Oben offene Höhlen sind i. d. R. ungeeignet. Die wichtigsten Faktoren sind ein bestimmter Zersetzungsgrad des Holzmulms (Mulm ist das Abfallprodukt von Pilzzersetzung und Larvenkot) und eine sich darauf entwickelnde besondere Pilzflora (sog. „schwarzer Mulm“). Eremiten gelten als sehr standorttreu und wenig ausbreitungsfreudig. Der Aktionsradius der Imagines beträgt in der Regel weniger als 200 m. Wobei die Tiere keineswegs „Einsiedler“ sind. Eine einzige Höhle kann durchaus sowohl mehrere Adulte als auch viele Larven beherbergen.

Die ursprünglichen Lebensräume des Großen Eichenbocks stellen sind eichenreiche Hartholzauen der großen Flüsse dar, sowie andere eichenreiche, lichte Wälder. Neben Wäldern werden auch Park- und Grünanlagen, Hutungen oder Alleen besiedelt. Die Eier werden meist in Rindenspalten lebender Bäume abgelegt, in Mitteleuropa in der Regel an Stiel- und Traubeneichen, wobei kränkelnde und sonnenexponierte (auch solitär stehende) Bäume bevorzugt werden. Hierzu wird festgestellt:

- Artfunde/Beobachtungen konnten im Rahmen der Bestandsbegehung nicht erbracht werden.

- Der im Plangebiet vorhandene, für die beiden Arten relevante Gehölzbestand (insbesondere die im Plangebiet vorhandenen Obstgehölze und Eichen) wurden auf Mulme bzw. auf Bohrlöcher hin untersucht, jedoch ohne Ergebnis.
- Insbesondere die im Geltungsbereich vorhandenen Großbäume (überwiegend Eichen) bleiben unverändert erhalten.

Fazit: Für das Vorkommen der Arten sind im Plangebiet grundsätzlich geeignete Baumarten vorhanden, bleiben jedoch von den künftigen Baumaßnahmen unberührt. Eine Betroffenheit der gesamten Artengruppe im Rahmen der Ausführung späterer konkreter Projekte ist ausgeschlossen.

13.2.9 Artengruppe Vögel (europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie)

13.2.9.1 Bodenbrüter

Die Arteninformationsseite des LfUs weist sowohl für das TK-Kartenblatt 6332 als auch für den Landkreis Forchheim das Vorkommen diverser Bodenbrütervorkommen (z. B. Feldlerche, Wachtel, Wachtelkönig, Kiebitz, Goldammer, Grauammer, Brachpieper, Schwarzkehlchen) nach. Hierzu ist festzustellen:

- Im Plangebiet sind Offenland-, Acker-, Grünland- und Wiesenflächen vorhanden.
- Flächen mit landwirtschaftlichen Sonderkulturen (z. B. Spargelanbau, Gemüseanbau o. ä.) und/oder in Kombination mit Wasserflächen/Fließgewässern sind nicht vorhanden. Weiterhin fehlen Feucht- und Fließgewässerlebensräume (Wasserflächen wie Seen, Weiher, Tümpel, Auen, usw.).
- Im Rahmen der von H & P vorgenommenen Bestandsbegehungen konnten Nachweise für Bodenbrütervorkommen (z. B. Feldlerche, Kiebitz, Wachtel, Rebhuhn usw.), die für die landwirtschaftliche Flur typisch sind nicht erbracht werden (keine Funde/Beobachtungen).
- Die vorgenannten, eignungsfähigen Flächen grenzen an Siedlungs- und Verkehrsflächen (optische, akustische Störreize) und werden darüber hinaus derzeit intensiv genutzt.
- Es handelt sich um kontinuierlich beeinträchtigte, gestörte Flächen (Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm, optische und akustische Störreize usw.) mit hohem Jagddruck durch freilaufende Hauskatzen.

Fazit: Eine Betroffenheit der Art im Rahmen der Ausführung späterer konkreter Projekte ist ausgeschlossen.

13.2.9.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten

Die Arteninformationsseite des LfUs weist sowohl für das TK-Kartenblatt 6332 als auch für den Landkreis Forchheim das Vorkommen diverser gebäude-/siedlungsbezogener Vogelarten (z. B. Feldsperling, Mauersegler, Weißstorch,



Dohle, Wanderfalke, Turmfalke, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Schleiereule, Waldkauz usw.) nach. Hierzu wird festgestellt:

- Mit Sicherheit werden die Plangebietsflächen als Jagdrevier durch weitgehend alle vorgenannten Fledermausarten im Überflug genutzt.
- Im Plangebiet konnten keine künstlichen Nisthilfen festgestellt werden.
- Im Plangebiet sind mit Ausnahme eines Gartenhauses (Fl.-Nr. 841, Gmkg. Neunkirchen am Brand) keine Gebäude (Wohngebäude, Garagen, Scheunen, Lagerhallen, Schuppen o. ä.) vorhanden. Das Gartenhaus wird ganzjährig intensiv genutzt und ist beheizbar. Wie eine Sichtprüfung ergab, bestehen keine Einflugöffnungen, Spalten o. ä. Auch Nester im Bereich der Außenfassaden und der Dachüberstände konnten nicht festgestellt werden.
- Die Eignungsfähigkeit der Geltungsbereichsflächen als Jagdgebiet bleibt auch zukünftig erhalten. Alle im Plangebiet jagenden Vogelarten können die verbleibenden und/oder benachbarten Bestandsgehölze, Siedlungs-, Offenlandflächen als Jagdstrukturen nutzen bzw. entsprechend ausweichen.
- Im Bereich künftig neu entstehender Wohn-/Haupt-/Nebengebäude können sich neue Quartiere ergeben. Demnach eignen sich auch die neu entstehenden Siedlungsflächen als Jagdgebiet und Lebensraum.
- Für die an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen sind die üblichen siedlungstypischen Vogelarten anzunehmen. Innerhalb der Siedlungsflächen sind somit die Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Elster, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Rauchschwalbe, Rotkehlchen, Star, Türkentaube, Zaunkönig und Zilpzalp zu finden. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Vergrößerung der Siedlungsflächen handelt, kann man 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: Vom Vorkommen vorgenannter siedlungs-/gebäudebezogener Vogelarten im Plangebiet ist auszugehen. Daher wurden Vermeidungsmaßnahmen (Festlegung von Rodungsfristen) erarbeitet (s. Ausführungen in Kap. 13.3 „Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“). Eine Betroffenheit im Rahmen der Ausführung späterer konkreter Projekte ist unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen zu verneinen.

13.2.9.3 Gehölzbrüter (Hecken-, Baum-, Freibrüter)

Die Arteninformationsseite des LfUs weist sowohl für das TK-Kartenblatt 6332 als auch für den gesamten Landkreis u. a. das Vorkommen von Habicht, Sperber, Graureiher, Waldohreule, Uhu, Mäusebussard, Hohltaube, Kolkrabe, Blaukehlchen, Kleinspecht, Schwarzspecht, Baumfalke, Trauerschnäpper, Halsbandschnäpper, Sperlingskauz, Wendehals, Mittelspecht, Schwarzmilan, Wespenbussard, Kormoran, Grauspecht, Grünspecht, Beutelmeise, Neuntöter, Schlagschwirl, Nachtigall, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Bluthänf-



ling, Birkenzeisig, Erlenzeisig, Kuckuck, Turteltaube, Pirol, Gartenrotschwanz, Gelbspötter) aus. Hierzu wird festgestellt:

- Eingriffe in den im Plangebiet vorhandenen, überwiegend von der Eiche geprägten Großbaumbestand werden nicht notwendig. Insofern ist ein Verlust damit verbundener Strukturen (Baumhöhlen, Spechtlöcher o. ä.) nicht angezeigt.
- Künstliche Nisthilfen konnten in den örtlich vorhandenen Gehölzbeständen nicht festgestellt werden.
- Im Zuge der festgesetzten Grundstückseingrünung (Pflanzgebote) können neue Lebensraumstrukturen entstehen.
- Nester/Horste und Spechthöhlen konnten in den örtlich vorhandenen Gehölzbeständen nicht festgestellt werden.

Fazit: Vom Vorkommen vorgenannter siedlungs-/gebäudebezogener Vogelarten im Plangebiet ist auszugehen. Daher wurden Vermeidungsmaßnahmen (Festlegung von Rodungsfristen) erarbeitet (s. Ausführungen in Kap. 13.3 „Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“). Eine Betroffenheit im Rahmen der Ausführung späterer konkreter Projekte ist unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen zu verneinen.

13.3 **Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Die nachfolgend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hierfür einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- „V 1“: Schutz an den Geltungsbereich angrenzender, ökologisch bedeutsamer Bestände (Großbaumbestand/Eichen) während der Bauzeit (als Auflage in die Baugenehmigungen aufzunehmen):
 - a) Schutzabspernung im Form massiver, ortsfester Bauzaunabspernungen o. ä. (Höhe mind. 2,0 m) sind vorzusehen.
 - b) Materiallagerungen und Baustelleinrichtungsflächen o. ä. im Kronentraufbereich sind unzulässig.
 - c) Abgrabungen im Kronentraufbereich sind in Handschachtung auszuführen, sobald im Zuge vorhergehender maschineller Erdarbeiten baumstatisch relevantes Wurzelwerk angetroffen wird.
 - d) Angetroffene, ggf. störende und zwingend zu entfernende Wurzeln sind fach-/sachgerecht mittels geradem, sauberen Schnitt einzukürzen. Schnittstellen mit einem Querschnitt $\geq 4,0$ cm sind mit einem geeigneten Wundverschlussmittel fachgerecht zu verschließen.
 - e) Wurzeln mit größerem Durchmesser ($> 5,0$ cm) dürfen nur entfernt werden, wenn durch eine hinzu-gezogene, hierfür qualifizierte Fach-



- kraft bestätigt ist, dass es sich weder um baumstatisch relevante Wurzeln noch um für die Versorgung wesentliche Teile des Wurzelwerkes handelt.
- f) Die Errichtung von Baustraßen sowie von Flächen für die Baustelleneinrichtung (Materiallager usw.) ist ausdrücklich nur innerhalb der festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen zulässig, nicht jedoch im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche.
 - g) Die Baumstämme sind mit einem geeigneten Stammschutz (Umhüllung mit Stroh und vorgelagertem Brettermantel) zu schützen.
 - h) Vor Baubeginn sind Bäume durch eine Fachfirma fachgerecht zu beschneiden und die Krone einzukürzen (Verringerung des Verdunstungsvolumens); Totholzäste sind zu beseitigen.
- „V 2“: Steuerung der Bauzeit (als Auflage in die Baugenehmigungen aufzunehmen):
 - a) Rodungsarbeiten sind im September und Oktober und damit außerhalb der Brut- und Winterschlafzeit der saP-relevanten Tierarten auszuführen.
 - b) 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.
 - c) Die unter den Buchstaben a) und b) genannten Arbeiten sind auch außerhalb der dort jeweils genannten Zeiträume zulässig, sofern durch einen hierfür qualifizierten Spezialisten 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.
 - V 3“: Beleuchtung (bereits über Festsetzungen sanktioniert):

Zum Schutz nachtaktiver Insekten dürfen für die Beleuchtung der öffentlichen Erschließungsstraßen nur LED-Lampen (mit kalt- oder warmweißem Licht) verwendet werden.

Hinweise: Die verbindliche Festsetzung der Vermeidungsmaßnahmen „V 1“ und „V 2“ im Zuge des vorliegenden Bauleitplanes ist aus planungsrechtlicher Sicht unzulässig, da es sich hierbei um die Festlegung zeitlicher Fristen sowie um verhaltensbezogenen Maßnahmen handelt. Die Festsetzung derartiger Maßnahmen ist über den abschließenden Numerus clausus (Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB) nicht legitimiert. Es fehlt am erforderlichen bodenrechtlichen Bezug. Daher ist die tatsächliche Umsetzung und verpflichtende Einhaltung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen über entsprechende Auflagen im Rahmen städtebaulicher Verträge oder durch entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung zu sanktionieren und zu gewährleisten.

Im Übrigen gilt hinsichtlich des Schutzes von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen u. a. DIN 18 920. Ein Regelungsdefizit bzw. ein ungelöster bzw. außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht lösbarer Konflikt können liegen daher nicht vor.



13.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen), die dazu dienen, Beeinträchtigungen bzw. Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Im Vorfeld unvermeidbarer Eingriffe ist es im vorliegenden Fall aber nicht notwendig, dass solche Maßnahmen durchgeführt werden müssen.

13.5 Gutachterliches Fazit

Der Markt kommt zu dem Ergebnis, dass das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen ist, sofern die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt werden.

Die Marktgemeinde hat keine detaillierte Ermittlung der vorhandenen Tierwelt vorgenommen und musste dies auch nicht. Sie hat stattdessen eine umfassende 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 Beobachtungstermin getätigten Zufallsbeobachtungen der Planungsraum als Teilgebiet ohne besondere tierökologische Bedeutung anzusehen ist. Die Gemeinde geht damit von einem typischen, allgemeinen Erfahrungswerten entsprechenden Tierbesatz 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 die Gemeinde 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 und 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/waren nicht veranlasst. Auch ist nicht zu vernachlässigen, dass Bestandsaufnahmen vor Ort, so umfassend sie auch sein mögen, letztlich nur eine Momentaufnahme und 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 Verhältnisse zu dem damit erreichbaren Gewinn für Natur und Umwelt stehen würden.

Unter Berücksichtigung der vorhergehenden Ausführungen und überschlägigen Abschätzungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand das Auslösen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten.

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 Flächen des Plangebietes ein Aktivitätsschwerpunkt von Arten vorkommen muss, ist nicht einschlägig.

Gleiches gilt für das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Verbotstatbestand: Erhebliche Störung, Schutzzeiten) bezogen auf den Erhaltungszustand der örtlichen Populationen.

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 die „Beschädigung und Zerstörung“ von Fortpflanzungs- und Lebensstätten. Potenzielle Quartiere sind hierbei nicht betrachtungsrelevant, sondern nur tatsächlich genutzte Quartiere.

Die Notwendigkeit zur Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erkennbar. Der Markt konnte daher 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 BBPs/GOPs in Frage stellen.

14. GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG MIT VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

Auf den besonderen Schutz des Oberbodens und auf die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden nach DIN 19 731 („Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“) und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Auf dieser Grundlage gilt hinsichtlich des Schutzes der Ressource Boden, dass anfallender Oberboden vor Baubeginn profilgerecht abzutragen und in Mieten zu lagern ist. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölz- und Ansaatflächen wieder eingebracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden nach Abschluss der Bauarbeiten wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d. h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernäsungen und sonstige nachteiligen Bodenveränderungen (z. B. im Rahmen von Geländeauffüllungen o. ä.) vermieden werden. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen (z. B. DIN 19 731) ist zu achten.



Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind Maßnahmen zur Förderung der Grundwasserneubildung im Gebiet festgesetzt (z. B. Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenflächen).

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 Eintrag grundwassergefährdender Stoffe in den Untergrund ist durch das Fehlen entsprechender Nutzungsformen ausgeschlossen bzw. ist - wenn überhaupt - nur im haushaltsüblichen, für Wohngebiete typischen Umfang zu erwarten.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Die Verwendung von Koniferen (z. B. Thuja, Zypresse o. ä.) u. a. zur Herstellung von Reihenpflanzungen bzw. zur grenzständigen Grundstückseinfriedung o. ä. ist unzulässig. Begründung: Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels bietet die Anpflanzung von Laubgehölzen größerer Vorteile (höhere Sauerstoffproduktion, höhere CO₂-Bindung, bessere Verschattungseffekte, bessere Hitzeverträglichkeit, höhere Staubbindefähigkeit).

Durch künftige Gehölz- und Baumpflanzungen sowie durch die weitestgehende Reduzierung versiegelter Flächen sollen die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden. Maßnahmen zur Fassadenbegrünung (auch zur optimierten Einbindung künftiger Gebäude in das Landschaftsbild) werden empfohlen.

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGBs (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) für den Freistaat Bayern.

Ergänzend verweist der Markt auf diesbezüglich relevante Ausführungen und Informationen des Bayerischen Justizministeriums in der Broschüre mit dem Titel „Rund um die Gartengrenze“, die im Internet als pdf-file zum Herunterladen zur Verfügung steht.

15. UMWELTBERICHT

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 21.1 („Gewählte Verfahrensart“) wird hingewiesen. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

Für das vorliegende Verfahren nach § 13 a BauGB bzw. nach § 13 b BauGB gelten die Vorgaben des § 13 a BauGB analog. Demnach gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend. Demnach gilt, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann und im vorliegenden Fall auch abgesehen wurde.

§ 4 c BauGB (Überwachung) ist gleichfalls nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 4 Abs. 2 BauGB ist jedoch darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dieser Hinweis-



pflicht wurde im Rahmen der Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie an dieser Stelle nachgekommen.

Wie den Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln zu entnehmen ist, wurden unabhängig davon umfangreiche Angaben zu den üblicherweise im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgütern (Mensch, Flora/Fauna, Boden, Wasser, Luft, Landschafts- und Siedlungsbild, Freiraumerhaltung, Kultur-, Sachgüter) gemacht. Dadurch soll für Dritte die Vermittlung eines umfassenden Gesamtbildes gewährleistet werden. Der Markt kam/kommt damit gleichzeitig seiner gesetzlichen Verpflichtung zur Abwägung der Belange von Natur/Landschaft gegenüber den Belangen des Planvorhabens nach. Wie dargestellt wurde, resultieren daraus Festsetzungen zu Maßnahmen für die Eingriffsvermeidung und -minimierung.

16. ANWENDUNG EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

Für den vorliegenden BBP/GOP nach § 13 a BauGB bzw. nach § 13 b BauGB gelten die Vorgaben des § 13 a BauGB analog (s. hierzu Ausführungen in Kap. 21.1 „Gewählte Verfahrensart“). Demnach gelten für den vorliegenden Planfall die Vorgaben gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4. BauGB analog, so dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses BBPs/GOPs zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleich wurde/wird daher nicht erforderlich.

Rechtsfolge des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist jedoch lediglich, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. 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 auch bei der Aufstellung des vorliegenden BBPs/GOPs nicht unberücksichtigt bleiben können.

Hinsichtlich der auf dem Vermeidungsgebot beruhenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird auch auf die diesbezüglich relevanten, vorhergehenden Ausführungen (siehe u. a. Kap. 14 „Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“) sowie auf die diesbezüglich wirksam werdenden bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Festsetzungen (z. B. max. zulässige GRZ usw.) verwiesen, in denen entsprechende Maßnahmen beschrieben sind. Darüber hinaus wird auf diesbezügliche zeichnerische und textliche Festsetzungen verwiesen.

17. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von gerundet ca. 0,22 ha und teilt sich im Einzelnen wie folgt auf:



Allgemeines Wohngebiet:	0,16 ha	72,73 %
Straßenverkehrsfläche:	0,05 ha	22,73 %
Private Grünflächen:	0,01 ha	4,54 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	0,22 ha	100,00 %

Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, sind innerhalb der hier dargestellten öffentlichen Straßenverkehrsflächen auch die nicht versiegelten Flächen des Straßenbegleitgrüns und der Straßenränder enthalten. Tatsächlich ist gegenüber dem Status quo hier insofern nicht von einer erstmaligen Neuversiegelung im Umfang von ca. 0,05 ha auszugehen, sondern voraussichtlich nur im Umfang von ca. 150 m² (im Wesentlichen zur Verlängerung der Straße „Am Torberg“ („Planstraße A“).

Auf Grundlage der festgesetzten, maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 dürfen max. 40 % der Wohngebietsflächen (s. oben), demnach insgesamt max. ca. 640 m² (von ca. 0,16 ha) der festgesetzten Wohngebietsflächen versiegelt/überbaut werden.

Demnach wird sich die Eingriffsfläche durch eine erstmalige Versiegelung in Folge Überplanung bisher nicht beeinträchtigter Bodenflächen auf ca. 0,08 ha (ca. 150 m² Straßenverkehrsflächen + ca. 640 m² Bauflächen). Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die in der obigen Tabelle genannten Zahlen nicht absolut, sondern im Einzelnen hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit differenziert zu betrachten und zu bewerten sind.

18. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Entsprechend anfallende Kosten werden durch die Grundstückseigentümer übernommen und gehen nicht zu Lasten der Marktgemeinde.

19. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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

20. 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 und in der Planbegründung ggf. in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus des Marktes Neunkirchen am Brand (Bauverwaltung, Zimmer Nr. 2, Klosterhof 2 - 4, 91077 Neunkirchen am Brand) nach Voranmeldung während der allgemein bekannten Dienst-/ Öffnungszeiten von jedermann kostenfrei eingesehen werden.



Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

21. VERFAHREN

21.1 Gewählte Verfahrensart

Durchgeführt wurde das vorliegende Bauleitplanverfahren als Kombination gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) im beschleunigten Verfahren. Dieses Vorgehen ist zulässig. Begründung:

Fl.-Nr. 840 (Gmkg. Neunkirchen am Brand):

Im Bereich des innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches im Osten liegenden Grundstücks mit der Fl.-Nr. 840 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) ist die Anwendung des § 13 a BauGB zulässig. Um hier das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchführen zu können, muss es sich bei der vorliegenden Planänderung um eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ handeln. Das Gesetz nennt beispielhaft die „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ sowie die „Nachverdichtung“. Das beschleunigte Verfahren beschränkt sich jedoch ausdrücklich nicht nur auf die „Wiedernutzbarmachung“ und die „Nachverdichtung“, sondern lässt auch sog. „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ zu. Mit dieser „Generalklausel“ will der Gesetzgeber auch solche Planungen erfassen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und/oder dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Damit kommen im Grunde alle Umgestaltungen der (noch) vorhandenen baulichen Strukturen in Betracht, mithin neben Umnutzungen des vorhandenen Bestandes auch seine baulichen Änderungen und Erweiterungen. Voraussetzung aller Maßnahmen ist, dass es sich dabei um eine „Innenentwicklung“ handeln muss, d. h. die Maßnahme muss im Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur stattfinden und darf diese nicht in die freie Landschaft ausdehnen. Ausgangspunkt für die Betrachtung, welche Flächen durch Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB überplant werden können, ist die Zielsetzung, die innerhalb des Siedlungsbereiches befindlichen Grundflächen wieder bzw. anders zu nutzen. Im vorliegenden Planfall ist festzustellen, dass es sich eindeutig um Innenbereichsflächen handelt, demnach um Flächen für die Innenentwicklung innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur im Sinne des § 13 a BauGB.

Das Grundstück Fl.-Nr. 840 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) liegt innerhalb eines rechtskräftigen BBPs, jedoch ist hier bislang kein Baurecht vorgesehen. Auf Grundlage der nunmehr vorliegenden BBP-/GOP-Änderung wird planungsrechtlich die Nachverdichtung dieses Grundstückes vorbereitet und zulässig.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB muss die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² betragen. Innerhalb des Grundstücks Fl.-Nr. 840 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) sind ca. 0,07 ha (ca. 700 m²) Wohngebietsfläche festgesetzt. Die gesamte Wohngebietsgröße im Geltungsbereich beträgt ca. 1.600 m² (s. Flächenbilanz in Kap. 17). Multipliziert mit der maximal zulässigen GRZ von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche, die weit unter dem vorgenannten Schwellenwert liegt, egal ob

man nur die zulässige Grundfläche für das Grundstück Fl.-Nr. 840 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) oder kumulativ über den gesamten Änderungs- und Erweiterungsgeltungsbereich hinweg betrachtet.

Hinsichtlich der Einhaltung der weiteren zu berücksichtigenden Vorgaben im Falle der Anwendung des § 13 a BauGB wird auf die nachfolgenden Ausführungen zum Grundstück Fl.-Nr. 841 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) verwiesen, die an dieser Stelle analog gelten (und eingehalten werden, s. nachfolgende Ausführungen).

Fl.-Nr. 841 (Gmkg. Neunkirchen am Brand):

Durch die Überplanung des westlich benachbarten Grundstücks Fl.-Nr. 841 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) weitet der Markt seine Siedlungsflächen in den bisherigen Außenbereich aus. Ein solches Planungsvorhaben kann der Markt Neunkirchen mittels des § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) erfassen und verwirklichen.

Bis zum 31.12.2019 gelten für Planungsfälle nach § 13 b BauGB die Vorgaben des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) für

- a) Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m²,
- b) durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und
- c) die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die vorgenannten Vorgaben des § 13 b BauGB werden kumulativ erfüllt. Hierzu ist festzustellen:

- Die Planung im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 841 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) umfasst Wohngebietsflächen im Umfang von insgesamt ca. 0,09 ha (ca. 900 m²). Multipliziert mit der maximal zulässigen GRZ von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche, die weit unter dem vorgenannten Schwellenwert liegt, egal ob man nur die zulässige Grundfläche für das Grundstück Fl.-Nr. 841 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) oder kumulativ über den gesamten Änderungs- und Erweiterungsgeltungsbereich hinweg betrachtet. Insgesamt wird im Änderungs- und Erweiterungsgeltungsbereich eine Wohngebietsfläche von ca. 1.600 m² ausgewiesen (s. Flächenbilanz in Kap. 17). Die unter Buchstabe a) genannte Voraussetzung ist erfüllt.
- Mit dem vorliegenden BBP/GOP wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen („Allgemeines Wohngebiet“) begründet. Der Markt verweist hinsichtlich der Zulässigkeit seiner vorbeschriebenen Festsetzungen auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, für Bau und Verkehr vom 13.12.2017 (Az. IIB5-4082.30-002/17) zum Mustereinführungserlass der Fachkommission Städtebau zur Gesetzesänderung im Bebauungsplanrecht u. a. durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). Hier wird hinsichtlich der Anwendung des § 13 b BauGB folgendes ausgeführt:

„Der Gesetzeswortlaut, der auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen abstellt, und der auf die Erleichterung des Wohnungsbaus zielende Gesetzeszweck (BR-Drs. 806/16, S. 2 und S. 24 f) sprechen (...) dafür, dass auf Grundlage des § 13 BauGB nur solche Baugebiete festgesetzt werden können, die ihrem Gebietscharakter nach vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind. (...) Festgesetzt werden können somit das Reine Wohngebiet nach § 3 BauNVO sowie das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO (...). Um dem (...) Gesetzeszweck und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, sind bei Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 im Bebauungsplan ausdrücklich auszuschließen, um das Beeinträchtigungspotenzial der Planung hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering zu halten. Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO, insbesondere kleine Läden zur Gebietsversorgung, können aber auch in einem auf Grundlage des § 13 b BauGB aufgestellten Bebauungsplan grundsätzlich zulässig sein.“

Fazit: Die Planung berücksichtigt die Vorgaben der Obersten Baubehörde auch dahingehend, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen sind. Die unter Buchstabe b) genannte Voraussetzung ist gleichfalls erfüllt. Damit entspricht die vorliegende Planung auch den Vorgaben der aktuellen Rechtsprechung (s. z. B. Beschluss des BayVGH vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382).

- Das Plangebiet schließt, wie mit Blick auf Abbildung 7 (s. Seite 24, Kap. 9 „Städtebauliche Bestandsaufnahme, Grundstücksverhältnisse, aktuelle Nutzungen“) festzustellen ist, zweifelsfrei an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Die Anbindung des Erweiterungsbereiches an den benachbarten Siedlungsflächenbestand erfolgt auf der gesamten Länge der östlichen Grundstücksgrenze und damit zweifelsfrei nicht nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebietes völlig untergeordneten gemeinsamen Grenze. Die Erweiterung setzt sich insofern nicht vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein ab, dass im Ergebnis ein unzulässiger, neuer, selbstständiger Siedlungsansatz entsteht. Damit ist auch die Voraussetzung unter Buchstabe c) erfüllt.

Sonstiges:

Darüber hinaus gelten ergänzend sowohl für die nach § 13 a BauGB als auch für die nach § 13 b BauGB zu behandelnden Grundstücke die sonstigen Vorgaben des § 13 a BauGB und sind entsprechend zu berücksichtigen. Demnach ist nach § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur zulässig, sofern hierdurch

- 1) keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird,
- 2) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- 3) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen

nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu Ziffer 1) wird festgestellt: Nach Prüfung der in Anlage 1 zum UVPG aufgelisteten Vorhaben ist festzustellen, dass auf Grundlage der geplanten Bauflächenausweisungen mit zugehörigen öffentlichen Grünflächen und Verkehrsanlagen kein in Anlage 1 aufgeführtes Vorhaben, das der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegt, vorbereitet oder begründet wird.

Zu Ziffer 2) wird festgestellt: Natura-2000-Gebiete sind innerhalb des Plangebietes sowie außerhalb angrenzend oder benachbart nicht vorhanden.

Zu Ziffer 3) wird festgestellt: Allein bereits auf Grundlage der festgesetzten Art der Nutzung („Allgemeines Wohngebiet“) ist auszuschließen, dass schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG eintreten können. Insofern können keine Gefahren im Sinne des Gesetzes eintreten, die zu vermeiden bzw. zu minimieren oder zu begrenzen wären. Darüber hinaus existieren im näheren bzw. weiteren Umfeld des Plangebietes auch keine Störfallbetriebe o. ä.

Fazit: Insofern sind auch die unter den Ziffern 1) bis 3) zu berücksichtigenden Vorgaben kumulativ erfüllt. Demnach ist nach erfolgter schrittweiser Prüfung festzustellen, dass die Durchführung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB in Kombination mit § 13 b BauGB in der vorliegenden Kumulation zulässig ist/war, da alle an dieses Verfahren gestellten Voraussetzungen erfüllt sind/waren.

21.3 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 Planentwurfes möglich wird:

1. Landratsamt Forchheim
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Forchheim, Forchheim
4. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach
5. Abwasserzweckverband Schwabachtal, Uttenreuth
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung, München
7. Regionaler Planungsverband Region Oberfranken-West, Bamberg
8. Verein für Landschaftspflege & Artenschutz in Bayern e.V., Regionalbe-

auftragte Oberfranken, Fr. Bettina Marofke

9. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Forchheim, Herr Helmut Schmitt, Forchheim
10. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Forchheim, Forchheim
11. Kreisbrandrat Herr Oliver Flake, Kersbach
12. Kreisheimatpfleger Herr Georg Brütting, Ebermannstadt

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, da ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt waren.

21.4 Verfahrensverlauf

Der BBP/GOP wurde nach dem im BauGB vorgegebenen Verfahren aufgestellt. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss:	31.07.2019
Auslegungsbeschluss:	31.07.2019
Bekanntmachung:	01.09.2019
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung	10.09.2019 - 22.10.2019
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	10.09.2019 - 22.10.2019
Satzungsbeschluss:	-
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	-

Aufgestellt:
Dipl.-Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Sabrina Wiegandt, M.A.
Bamberg, den 31.07.2019
G:\NB1903\Bauleitplanung\Bebauungsplan\beg-2019-07-31_EW.doc



Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

ANLAGEN

Anlage 1: 4. Änderung/Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes