

Markt Neunkirchen a. Brand



Begründung

Bebauungsplan Nr. 27
„Betonwerk Hemmerlein“

- Entwurf -

17.06.2019



GROSSER-SEEGER
& PARTNER

Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-310427-10
Fax 0911-310427-61
www.grosser-seeger.de

INHALT

I.	Begründung	4
A	Allgemeines	4
1.	Planungsanlass und Verfahren	4
2.	Lage des Plangebiets.....	4
3.	Hauptplanungsziele.....	5
B	Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche	5
1.	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	5
2.	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
C	Planerische Grundlagen	7
1.	Ziele der Raumordnung	7
2.	Flächennutzungsplan	7
3.	Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen ..	8
4.	Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	8
5.	Immissionssituation.....	9
6.	Altlasten	9
7.	Denkmalschutz.....	10
8.	Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	10
9.	Biotopschutz / Artenschutz	11
10.	Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten	12
D	Festsetzungen des Bebauungsplans	12
1.	Plankonzept	12
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
E	Verminderungs- und Vermeidungsmassnahmen	20
F	Auswirkungen der Planung	20
G	Bodenordnung	20
H	Pflanzempfehlung	20

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Im Süden des historischen Ortskerns der Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand befindet sich ein ehemals gewerblich genutztes Areal. Das Gelände des ehemaligen Betonwerks ist derzeit mit mehreren Werksgebäuden, teilweise baufällig, teilweise bereits abgebrochen bebaut. Dieses Areal soll umgenutzt und ein Wohngebiet entwickelt werden.

Die Planaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung, vgl. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Da durch den Bebauungsplan weniger als 20.000 Quadratmeter überbaubarer Grundfläche festgesetzt werden¹, ist eine weitere Voraussetzung zur Anwendung des Verfahrens gem. §13 a BauGB gegeben.

Des Weiteren ist es nicht vorgesehen, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen ist. Die entsprechenden Vorhaben sind in Anlage 1 zum UVPG aufgelistet. Das Vorhaben wäre von seiner Art her unter Punkt 18.8 der Anlage 1 zum UVPG erfasst: Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Da jedoch weder die Schwellenwerte für eine allgemeine Vorprüfung (Städtebauprojekt, 20.000 m² bis weniger als 100.000 m², vgl. 18.7.2 Anhang 1 UVPG) noch für eine UVP-Prüfung (Städtebauprojekt, 100.000 m² oder mehr Grundfläche, vgl. 18.7.1 Anlage 1 UVPG) erreicht werden, besteht keine Prüfpflicht gemäß UVPG.

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

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

2. Lage des Plangebiets

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

- Im Nordosten vom Grundstück Fl. Nr. 371/20, bzw. von den Grundstücken Fl. Nrn. 424 und 425/52
- Im Nordwesten von der Raiffeisenstraße
- Im Süden von den Grundstücken Fl. Nrn. 425/38 und 425/37
- Im Südosten von der Georg-Hemmerlein-Straße bzw. von der Werkstraße
- Im Südwesten vom Fahrbahnrand des Stockäckerwegs

¹ Die Bauflächen betragen insgesamt ca. 25.000 m². Bei einer GRZ von 0,4 bzw. 0,5 im Geschosswohnungsbau ergibt sich damit eine zulässige Grundfläche von ca. 11.200 m².

Das Plangebiet umfasst die Fl. Nr. 425/1, 425/2, 425/7, 425/8 (teilw.), 425/55, 425/56, 425/57, 425/58, 425/59, 425/60, 425/61, 425/62, 425/63, 425/66 425/69 und 464/3 (teilw.) der Gemarkung Neunkirchen a. Brand. Das Plangebiet ist ca. 31.800 m² groß.

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

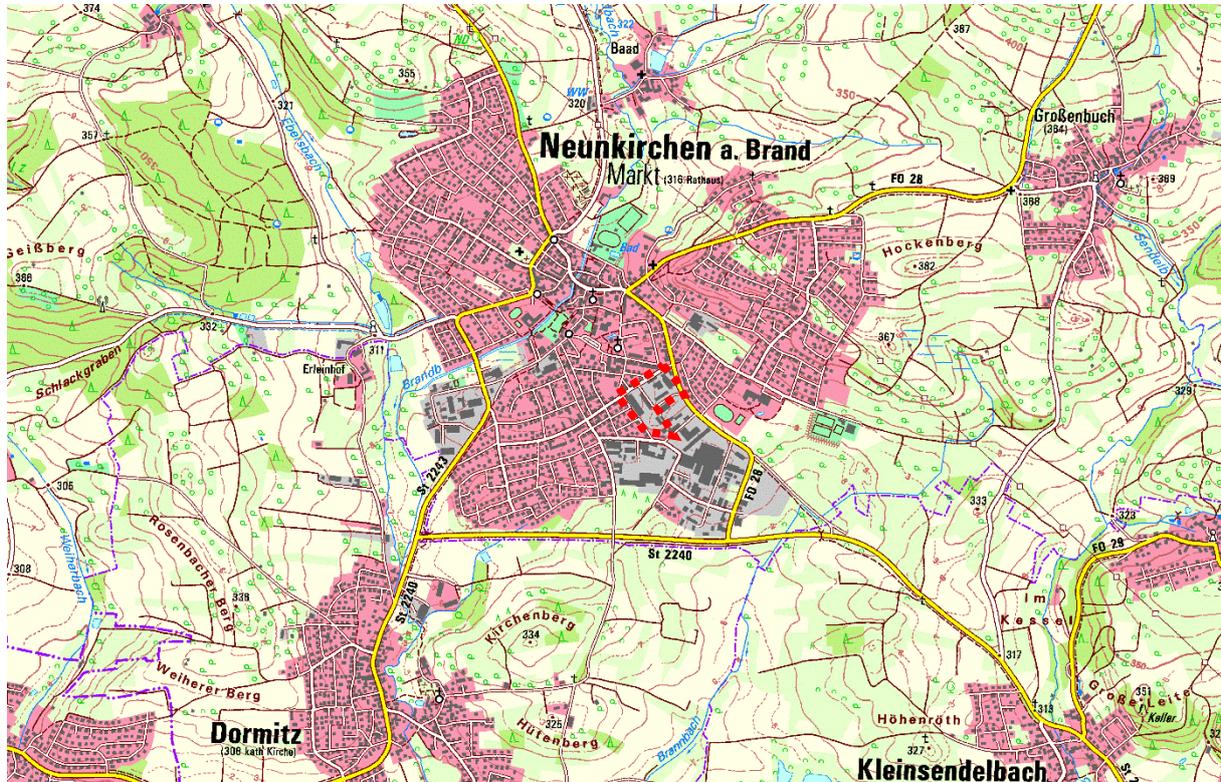


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 27 „Betonwerk Hemmerlein“ (Geltungsbereich rot markiert) (Kartengrundlage TK 25 © Bayrische Vermessungsverwaltung 2018)

3. Hautplanungsziele

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

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

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS UND ANGRENZENDER BEREICHE

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich mehrere Werks- und Bürogebäude des ehemaligen Betonwerks. Diese stehen leer und sind teilweise baufällig. Derzeit finden sich auf dem Gelände keine

Nutzungen. Große Teile des Geländes sind versiegelt. In Randbereichen findet sich untergeordnet Gehölzsukzession.

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



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



Werksgelände mit Nachbarbebauung (Blick Richtung Westen)



Einmündung der Georg-Hemmerlein-Straße in Gräfenberger Straße



Südlicher Teil des Werksgeländes (Blick Richtung Südosten)

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

2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

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

Im Verkehrsgutachten (PB Consult GmbH, 07.06.2019) wurde der künftige Verkehr, der durch die Bebauung ausgelöst wird, prognostiziert und die Leistungsfähigkeit der Einmündung der Georg-Hemmerlein-Straße in die Gräfenberger Straße nachgewiesen.

Im Plangebiet sind in den öffentlichen Straßen Leitungen vorhanden. Zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität und Wärme ist ein Blockheizkraftwerk sowie eine Transformatorenstation im Osten des Plangebiets vorgesehen.

C PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Ziele der Raumordnung

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

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

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

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

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

2. Flächennutzungsplan

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



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

3. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen

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

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

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

4. Derzeitige planungsrechtliche Situation

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

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

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

5. Immissionssituation

Für das Plangebiet wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach a. d. Pegnitz, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Bericht Nr. 1706/2321C in der Fassung vom 13.06.2019). Auf das Plangebiet wirken Lärmemissionen in Form von Verkehrslärm und Gewerbelärm ein.

Verkehrslärm

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass am nordöstlichsten Gebäude an der, der Kreisstraße zugewandten Fassade, tagsüber Pegel von bis zu 59,4 dB(A) und nachts bis zu 48,1 dB(A), verursacht durch Verkehr, erreicht werden (jeweils IO1, 2. OG; vgl. Anlage 11 der schalltechnischen Untersuchung). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (55/45 dB(a) tags/nachts) um 4 dB(A) tagsüber und um 3 dB(A) nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) tags/nachts) werden am Tag geringfügig um 0,4 dB(A) überschritten, in der Nacht werden sie eingehalten.

Im Schallgutachten werden auch die Reflexionen der neuen Bebauung auf die Bestandsbebauung untersucht. Es wird festgestellt, dass durch die geplante Bebauung an der Gräfenberger Straße im Vergleich zur Bestandssituation eine Pegelerhöhung an den gegenüberliegenden Gebäuden von max. 0,4 dB(A) entsteht, vgl. Anlagen 14 und 15 der schalltechnischen Untersuchung. Eine Erhöhung um 0,4 dB(A) ist für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar. Aufgrund der, unabhängig von der neuen Bebauung, vorhandenen Lärmemissionen von der Kreisstraße hat der Marktgemeinderat den Beschluss gefasst, mit dem Straßenbaulastträger Gespräche über mögliche Maßnahmen zu führen.

Gewerbelärm

Auf das Plangebiet wirken gewerbliche Emissionen von den nördlich benachbarten Betrieben (Boulderhalle und Fa. Seubert) und von einem festgesetzten Gewerbegebiet im Süden ein. Nach Abstimmung mit dem LRA Forchheim, Fachbereich Immissionsschutz, werden die vorhandenen gewerblichen Nutzungen wie folgt berücksichtigt:

Der Lärmeintrag durch das südlich gelegene Gewerbegebiet wird als Vorbelastung mit einem Abschlag von -6 dB(A) auf die Orientierungswerte berücksichtigt. Somit liegen die einzuhaltenden Orientierungswerte bei 49 dB(A) tags und 34 dB (A) nachts.

Für die Kletterhalle und die Kachelofen- / Baukeramikwerkstatt (Gelände Fa. Seubert) wird auf Grundlage der vorhandenen Baugenehmigung eine Immissionsprognose auf Basis der TA Lärm erstellt.

Der bestehende Gewerbebetrieb der Fa. Seubert wird nicht näher schalltechnisch bewertet, da für die Nutzung als Speditionsbetrieb keine Baugenehmigung vorliegt.

Im Ergebnis der Betrachtung werden im Plangebiet die reduzierten Orientierungswerte der TA Lärm eingehalten.

6. Altlasten

Im Altlastenkataster ist keine Altlastenverdachtsfläche im Bereich des Plangebiets eingetragen. Aufgrund der ehemaligen industriellen Nutzung als Betonwerk konnten erhebliche Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Bereits im Zuge der Errichtung der Georg-Hemmerlein-Straße, die durch das Plangebiet führt, wurden im Jahr 1998 Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt. In einer weiteren Unter-

suchung im Jahr 2012 wurden auf dem Flurstück Nr. 425/7 ebenfalls Verunreinigungen festgestellt. (Auskunft des Landratsamts Forchheim, Abteilung Umweltschutz, Abfall- Wasserrecht vom 19.06.2017).

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

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

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

7. Denkmalschutz

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

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

8. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

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

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

Das Baugebiet soll im Trennsystem mit einem neuen Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebiets entwässert werden, als Vorflut soll der Brannbach genutzt werden.

9. Biotopschutz / Artenschutz

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

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

Eine im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erbrachte, dass aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes eine potenzielle Betroffenheit von gebäudebrütenden Vogelarten und von Fledermäusen gegeben sein könnte. Es erfolgten dazu hier Begehungen zur weiteren Abprüfung, die in ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) eingeflossen sind (Grosser-Seeger&Partner, 29.11.2018).

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

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

Artenschutzrechtlich relevant ist insbesondere die Brut des Turmfalken, da dieser nicht ohne weiteres geeignete Brutplätze auffindet. Bei den anderen Arten ist dies eher gegeben, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben wird. Weiteres ist im Gutachten zur saP ausgearbeitet. Für den Turmfalken wird eine vorlaufende Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich, die ihm an anderer Stelle in der Umgebung einen Ersatz-Nistplatz bietet (z.B. Aufhängung eines speziellen Turmfalken-Kastens). Dieser Nistkasten soll vor dem Gebäudeabbruch am Schlauchturm der Freiwilligen Feuerwehr aufgehängt werden. Wenn die Gebäude im Plangebiet errichtet wurden, kann der Kasten auch an einem höheren Gebäude im Plangebiet aufgehängt werden. Nähere Regelungen werden hierzu im städtebaulichen Vertrag getroffen.

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

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

10. Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten

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

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

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

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

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Plankonzept

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan von der Marktgemeinde aufgestellt. Das Plankonzept wird von einem Investor erstellt und umgesetzt. Der Investor plant die Bebauung der Grundstücke mit Wohnbebauung. Die Bestandsgebäude sollen abgebrochen werden. Im Plangebiet sind sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser geplant. Die Mehrfamilienhäuser sind im Nord- und Südosten vorgesehen. Im Südwesten sind freistehende Einfamilienhäuser im zentralen Bereich Doppel- und Reihenhäuser geplant. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen, aber auch private Fußwege. Der ruhende Verkehr wird überwiegend oberirdisch in Garagen, Carports oder Stellplätzen untergebracht. Für den Geschosswohnungsbau im Nordosten sowie im Südosten ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs größtenteils in einer Tiefgarage vorgesehen.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wird für das WA6 festgesetzt, dass die Wohnnutzung hier erst nach der Errichtung der aktiven Schallschutzmaßnahme in Form einer Mauer an der gemeinsamen Grenze der Grundstücke Flst. Nrn. 425/69 und 424 mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R_{w,R} \geq 25\text{dB}$ aufgenommen werden darf.

Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen wird den im Osten vorgesehenen Blockheizkraftwerk und Transformatorenstation ein, auf die Art der baulichen Nutzung in Bestand und Planung angepasstes Emissionskontingent zugeordnet. Es wird daher festgesetzt, dass auf der Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk und Trafo) Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die nachfolgend

angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 pro Quadratmeter Baufläche weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente sind tags 62 dB(A)/m² und nachts 47 dB(A)/m². Maßgebend hierfür sind die Immissionsorte IO1 und IO2, weshalb für die weiteren Immissionsorte Zusatzkontingente festgesetzt werden. Diese Zusatzkontingente betragen am IO3 +10 dB(A), am IO4 +7 dB(A), am IO5 +4 dB(A), am IO6 +16 dB(A) und am IO7 +14 dB(A). Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN45691 Ausgabe 2006-12 im Rathaus des Marktes Neunkirchen a. Brand eingesehen werden kann, oder über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden kann.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Für die Teilgebiete WA1 und WA6 wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,5 festgesetzt. Dies ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO möglich, wenn sichergestellt wird, dass die Überschreitung ausgeglichen wird und sichergestellt ist, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird. Im vorliegenden Fall wird die Überschreitung der Obergrenze der GRZ in einem allgemeinen Wohngebiet im Plangebiet selbst durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgeglichen.

Um die Errichtung einer ausreichend dimensionierten Tiefgarage zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen.

Außerdem wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese variiert je nach vorgesehener Haustypologie. Für das Teilgebiet WA1, wo Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen, sind zwei bis drei Vollgeschosse zulässig. Im WA6 sind für die Mehrfamilienhäuser ebenfalls zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt. Es sind jeweils die Mindest- und Höchstmaße für die Zahl der Vollgeschosse angegeben, um eine ausreichend hohe Dichte zu erreichen aber gleichzeitig die Gebäudehöhe auf ein für die Umgebung verträgliches Maß zu begrenzen. Für die Einfamilienhausbebauung ist die Zahl der Vollgeschosse je nach Lage und geplanter Haustypologie unterschiedlich. Für das Baufenster im Süden des WA6 ist die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Im WA2 sind in den, der Bestandsbebauung zugewandten Baufenstern, zwei Vollgeschosse und in den abgewandten Baufenstern drei Vollgeschosse zulässig. In den Teilgebieten WA3 und WA4 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 wird für das 3. zulässige Vollgeschoss festgesetzt: Bei einer Ausführung mit einem Flachdach darf die Fläche des dritten Vollgeschosses maximal 50% der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Bei einer Ausführung mit einem Satteldach ist das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss auszubilden. Hier sollen Staffelgeschosse entstehen können. Im WA5 und WA7 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Bezüglich der Nutzungskennziffern ist auch immer die Geschossflächenzahl (GFZ) zu betrachten, auch wenn diese, wie im vorliegenden Fall, nicht festgesetzt wird. Die Obergrenze der GFZ für allgemeine Wohngebiete liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei 1,2. Dies wird im vorliegenden Fall eingehalten.

Bauweise

Um ein Gebiet mit verschiedenen Haustypologien zu erhalten, werden Festsetzungen zur Bauweise getroffen. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Hausgruppen, im nördlichen Teil des

WA3 sind Doppelhäuser, im südlichen Teil des WA3 sind Hausgruppen, im WA4 sind Doppelhäuser, im WA5 und WA7 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Für die Errichtung von Gebäuden wird, ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen, bezüglich der einzuhaltenden Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet. Abstandsflächen sind also nachzuweisen. Für das Plangebiet wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,4 H, mindestens 3 m reduziert. Dies entspricht der Tiefe, die in Art. 6 Abs. 7 BayBO ermöglicht wird.

Die Reduzierung der Abstandsflächen ist notwendig um im Bereich des Geschosswohnbaus die Errichtung mehrerer einzelner Gebäude, anstatt eines langen Riegelbauwerks zu ermöglichen und dennoch eine ausreichend hohe Dichte zu erreichen.

Um den Erhalt der max. 2,50 m hohen Einfriedung an der gemeinsamen Grenze der Flst. Nrn. 371/20 und 425/63 zu ermöglichen, wird die Tiefe der Abstandsflächen für die Mauer auf 2 m reduziert. Der Erhalt dieser Mauer dient dem Lärmschutz der dahinerliegenden Wohnbebauung. Da sich diese Mauer auf der nördlichen Grundstücksgrenze befindet, ist keine Verschattung im Plangebiet zu erwarten. Die Verschattung des nördlich gelegenen Grundstücks wird durch den Eigentümer, durch den der Erhalt der Mauer ausdrücklich erwünscht ist, in Kauf genommen.

Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen, Fahrradstellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete und in den eigens dafür festgesetzten Flächen allgemein zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA5 und WA7 sind Stellplätze und Garagen auf der gesamten Baufläche zulässig. Hier wird auf eigens festgesetzte Flächen verzichtet, um bei der Neuparzellierung der Grundstücke eine gewisse Flexibilität zu erhalten.

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Neunkirchen am Brand in ihrer jeweiligen Fassung. So sind beispielsweise vor Garagen offene Stauräume von mind. 5 m zur Verkehrsfläche hin freizuhalten. Vor Carports hat dieser Stauraum eine Länge von 3 m. Die Stellplatzsatzung sieht die Möglichkeit einer Reduktion des Stauraums vor Carports auf 1 m vor.

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird zugunsten von Freiflächen festgesetzt, dass 80 % der nachzuweisenden Stellplätze unterirdisch zu errichten sind. Im WA6 sind 60 % der nachzuweisenden Stellplätze unterirdisch zu errichten. Die Zu- und Abfahrtsbereiche der Tiefgaragenrampen sind um Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft zu vermeiden wohngebietsverträglich zu gestalten bzw. einzuhausen sowie schallabsorbierend auszuführen. Die Wohngebietsverträglichkeit ist im Rahmen der Vorhabenzulassung nachzuweisen.

Um die ausreichende Versorgung des Gebiets mit Fahrradstellplätzen sicherzustellen, wird für Wohngebäude mit mehr als drei Wohneinheiten festgesetzt, dass Fahrradstellplätze nachzuweisen sind. Dabei richtet sich die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradstellplätze nach der Wohnungsgröße. Bei Wohnungen mit bis zu 50 m² Wohnfläche ist je ein Fahrradstellplatz, bei

Wohnungen bis zu 130 m² Wohnfläche sind je zwei und bei Wohnungen ab 130 m² Wohnfläche sind je drei Fahrradstellplätze nachzuweisen. Fahrradstellplätze sind auf der gesamten Baufläche zulässig, jedoch wird festgesetzt, dass die Aufstellorte in unmittelbarer Nähe zu den Eingangsbereichen angeordnet werden. Weiter sollen die Fahrradabstellplätze von den öffentlichen Verkehrsflächen ebenerdig oder über Rampen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Es ist vorgesehen die Stellplatzsatzung des Marktes Neunkirchen a. B. dahingehend zu ergänzen.

Nebenanlagen sind in den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Aufstellorte der Müllcontainer zur Abholung sind in den Flächen für Nebenanlagen enthalten.

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

Zahl der Wohneinheiten

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

Im WA2, WA3, WA4, WA5 und WA7, wo Festsetzungen hinsichtlich der Hausformen getroffen wurden (Einzel- bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen), wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine Wohnung je Wohngebäude beschränkt. Ausnahmsweise dürfen auch 2 Wohneinheiten errichtet werden. Dies soll den Umstand berücksichtigen, wenn in einem Haus z.B. eine Einliegerwohnung für die z.B. pflegebedürftigen Eltern errichtet werden soll und ist somit ein Ausdruck nachhaltiger Planung, wenn diese Bedürfnisse berücksichtigt werden.

Für die Teilbereiche WA1 und WA6 wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf die Grundstücksfläche bezogen, danach darf je 115 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit errichtet werden.

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur inneren Erschließung des Plangebiets werden öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche sowie private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen bilden eine Durchwegung des Gebiets von Nordwesten nach Nordosten. Ein großer Teil der öffentlichen Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um hier dem Gebietscharakter eines ruhigen Wohngebietes gerecht zu werden. Es ist vorgesehen das allgemeine Wohngebiet WA6 über die Werksstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden, was durch das Errichten von Pollern im Bereich des Spielplatzes erreicht werden kann. Damit wird Durchgangsverkehr im Spielplatzbereich verhindert, eine Befahrbarkeit von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen ist jedoch möglich. Weiter werden dadurch die Verkehrsströme, die durch das Gebiet erzeugt werden auf mehrere Anschlüsse an die Gräfenberger Straße verteilt, was eine Verträglichkeit gegenüber der bestehenden Wohngebiete sicherstellt. Im Bereich des WA2 und des WA3 sind private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußweg zur Erschließung und weiteren Durchwegung des Gebiets festgesetzt. Zwischen WA4 und WA5, sowie WA6 und WA7 ist ein öffentlicher Fußweg vorgesehen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße FO 28 (Gräfenberger Straße) Grundstückszufahrten von der Georg-Hemmerlein-Straße unzulässig sind.

Versorgungsflächen

Zur Versorgung des Gebiets mit Wärme und Strom ist im Osten des Geltungsbereichs eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk und Transformatorstation festgesetzt. Aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen muss für das BHKW die Einhaltung der Lärmkontingente nachgewiesen werden, vgl. Ausführungen im Abschnitt „Art der baulichen Nutzung“.

Wasserabfluss, Versickerung

Gemäß dem geo- und umwelttechnischen Bericht (CDM Smith vom 26.09.2017) wird eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des hohen Grundwasserspiegels nicht empfohlen und ist nur mit vorheriger Prüfung der Bodenverhältnisse und der Bodenbelastungen möglich.

Die Entwässerung des Baugebiets soll im Trennsystem erfolgen. Das abzuleitende Niederschlagswasser wird durch die Verwendung von Retentionsdächern reduziert. Es ist vorgesehen, den Regenwasserkanal aus dem Gebiet Richtung Gräfenberger Straße zu führen, an deren Nordseite entlang zu führen und auf Höhe des Gewerbegebiets im Bereich der Kleinsendelbacher Straße ein Regenrückhaltebecken zu errichten, das dann das Regenwasser gedrosselt in den Brannbach einleitet. Die entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren werden eingeleitet.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist für die Errichtung des nach Art. 7 Abs. 2 BayBO geforderten Kinderspielplatzes für die Mehrfamilienhäuser im Plangebiet vorgesehen. Darüber hinaus führt die öffentliche Grünfläche parallel zum öffentlichen Fußweg bis zum Stockäckerweg weiter.

Die Grünfläche soll neben der Nutzung als Spielplatz auch als Quartiersplatz und Treffpunkt dienen.

Grünordnerische Festsetzungen

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

Weiter wird festgesetzt, dass auf den Bauflächen je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubb Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 4-5 mal verpflanzt, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden, befinden sich derzeit aber nicht im Geltungsbereich.

Auf der im Planteil festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind mindestens 8 standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume der 1. Wuchsklasse folgender Qualität zu pflanzen: mindestens 20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 4-5x verpflanzt. Es sind mindestens 8 standortgerechte Bäume zu pflanzen. Auf eine exakte Verortung wird aus Gründen der Flexibilität in der Gestaltung verzichtet.

Die im Planteil mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen Bäume im öffentlichen Straßenraum sind zu pflanzen, soweit geplante Hauseingänge bzw. Zu- und Durchfahrten dem nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen. Die Anzahl der dargestellten Bäume darf nicht

unterschriften werden. Für die Pflanzungen im Straßenraum sind standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume als Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 4-5x verpflanzt zu verwenden. Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen sind mindestens 16 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben vorzusehen. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist an gleicher Stelle vorzunehmen. Hier wird ebenfalls aus Gründen der Flexibilität auf eine exakte Verortung der Bäume verzichtet.

Bei Pflanzungen von Bäumen im Bereich von Leitungstrassen sind, sofern diese nicht in Verkehrsflächen verlegt werden können, geeignete Schutzmaßnahme vorzusehen.

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

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind innerhalb der Bauverbotszone nur Sträucher zulässig, die eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Die Einhaltung dieser Höhenbeschränkung ist durch Rückschnitt sicherzustellen.

Im Norden des WA1 ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

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

Garagendächer sind zur Rückhaltung von Regenwasser zu begrünen.

In Ergänzung der öffentlichen Grünfläche werden im allgemeinen Wohngebiet WA6 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Pflanzungen festgesetzt. Dabei sind u.a. Hecken und Stauden der Güteklassen A und B deutscher Baumschulen in den folgenden Sorten zu verwenden:

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Weide	<i>Salix spec.</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Wildrose	<i>Rosa spec.</i>

Geh- und Leitungsrecht

Zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen wird festgesetzt, dass alle privaten Verkehrsflächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger zu belasten sind. Dies hat seinen Grund darin, dass hier u.a. die Schmutz- und Regenwasserkanäle errichtet werden müssen, die nach Herstellung durch den Investor an den öffentlichen Leitungsträger übertragen werden.

Zur Durchwegung des nördlichen Teils des Plangebiets wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit zu Gunsten des Marktes Neunkirchen a. B. auf den privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Damit soll die im Entwurf angelegte Wegeverbindung dauerhaft gesichert werden.

Örtliche Bauvorschriften

Hinsichtlich der gestalterischen Ausführung der Bebauung werden Festsetzungen zu Dachformen, -ausführung und zu Einfriedungen getroffen.

Flachdächer (Neigung bis 5°) sind zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf mindestens 70 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung und als Retentionsdach mit einem Abflussbeiwert von max. 0,2 auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mind. 10 cm stark sein und darf keine einschichtige Bauweise aufweisen, was bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen ist. Um die Rückhaltung des Regenwassers langfristig sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die extensive Dachbegrünung auf Dauer zu erhalten ist.

Die zulässige Dachneigung von Satteldächern beträgt, in Anlehnung an den Bestand 30° bis 35°.

Einfriedungen an den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Sichtdreiecke, wo nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig sind, damit ein sicheres Ein- und Ausfahren möglich ist. Um den Durchgang für Kleinstlebewesen (z.B. Igel) zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass durchlaufende Sockel nicht zulässig sind und dass zwischen Zaun und Geländeoberfläche einen Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden muss. Davon abweichend wird zugelassen, dass an der Grenze der Flurstücke Nrn. 371/20 und 425/63 wird die Errichtung einer Mauer als Einfriedung mit einer Höhe bis zu 2,5 m zugelassen. Damit soll die bestehende Abgrenzung zum Plangebiet erhalten werden. Es ist vorgesehen die bestehende Wand des Gebäudes zu nutzen und auf die entsprechende Höhe zu kürzen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4, WA5 und WA7, sowie im WA2 an den der Raiffeisenstraße zugewandten Baufenstern wird die Hauptfirstrichtung in Anlehnung an die Bestandsbebauung am Stockäckerweg parallel zum Stockäckerweg festgesetzt.

Die Straßenbeleuchtung sollte ausschließlich aus LED-Lampen mit einem Lichtspektrum von > 500 nm sowie von > 3.000 K bestehen.

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Wie im Kapitel C.5 kommt es aufgrund des Verkehrslärms auf der Gräfenberger Straße zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags und nachts und am Tag auch zu geringfügigen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Daher werden zunächst allgemeine Überlegungen zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets an dieser Stelle im Gemeindegebiet angestellt.

Mit dem Bebauungsplan soll eine bereits bebaute, fast vollständig versiegelte Fläche von einer Gewerbefläche zu einem Wohnstandort umgenutzt werden. Die Fläche war nach Aufgabe des Betonwerks lange untergenutzt und wäre aufgrund der vorhandenen umgebenden Wohnbebauung und dem daraus resultierenden Anspruch auf Rücksichtnahmen nicht mehr

uneingeschränkt gewerblich nutzbar gewesen. Da die Nachfrage nach Wohnungen im Ort vorhanden ist und über einen städtebaulichen Vertrag die infrastrukturellen Folgekosten der Marktgemeinde erstattet werden, soll das Gelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Zuge der Neuordnung werden künftige öffentliche Grün- und Verkehrsflächen an die Marktgemeinde übertragen. Aufgrund der Gebäudeausrichtung und weiterer Festsetzung kann davon ausgegangen werden, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt bleiben und eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet möglich ist.

Der auf das Gebiet einwirkende Verkehrslärm geht von der Gräfenberger Straße aus, auf den weiter entfernten Flächen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Es wurden auch passive Maßnahmen zur Lärmabschirmung besprochen, doch diese müssten entlang der Gräfenberger Straße, also entlang der Lärmquelle, umgesetzt werden um eine entsprechende Wirksamkeit zu entfalten. Das könnte beispielsweise eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall sein. Die Anordnung einer solchen Schutzmaßnahme ist zum einen aus Gründen des Ortsbildes nicht gewünscht, zum anderen gehören die Grundstücke nicht dem Investor, der das Vorhaben umsetzen will. Das Plangebiet selber liegt nur im Einmündungsbereich an der Gräfenberger Straße an.

Da der Verkehrslärm von Norden auf das Plangebiet einwirkt und somit eine Orientierung der Hauptwohnräume nach Süden möglich ist, werden für das betroffene WA 1 Festsetzungen zur Orientierung der Wohnungen getroffen. Es wird bestimmt, dass zum Schutz vor erhöhten Verkehrslärmimmissionen im WA1 an den gekennzeichneten Fassaden in der Entwurfsplanung die schutzbedürftigen Räume (Schlafräume, Wohnräume, auch Wohnküchen, Arbeitszimmer/Büros) z.B. auf der lärmabgewandten Seite zu errichten sind (Lärmschutzgrundrisse). Schutzbedürftige Räume können zur Lärmseite ausgerichtet sein, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. mechanische Lüfter in Kombination mit Schallschutzfenstern, hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen im Innenraum ein äquivalenter Dauerschallpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

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

Anhand des zu erwartenden Außenlärmpegels kann im Rahmen einer ersten Abschätzung für die betroffenen Gebäudefassaden von einem erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ von maximal 35 dB ausgegangen werden. Für die Fenster kann hieraus die notwendige Ausführung der Schallschutzklasse 3 abgeleitet werden. Die geplanten Gebäude können bei Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans im sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren errichtet werden. Somit wird u.U. kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt, in welchem die schalltechnischen Nachweise zu erbringen wären. Diese Nachweise müssen daher gesondert erbracht und bei Bedarf der Immissionsschutzbehörde bzw. der Gemeinde vorgelegt werden.

Zur Abgrenzung und zum zusätzlichen vorbeugenden Schutz vor Gewerbelärm des im Osten angrenzenden Gewerbegebiets wird eine Lärmschutzmaßnahme in Form einer 2,0 m hohen Mauer an der Grenze der Flurstücke Nrn. 425/69 und 424 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R_w, R \geq 25\text{dB}$ zu errichten. Die Oberkante der Mauer wird auf 323,50 m. ü. NN. festgesetzt. Die Mauer soll auch eine optische Trennung zwischen den beiden Nutzungen sicherstellen.

E VERMINDERUNGS- UND VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

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

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

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

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

F AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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

G BODENORDNUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.

H PFLANZEMPFEHLUNG

Klein- und mittelkronige Laubbäume

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

Obstbäume

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

Sträucher

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

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen

Mindestgrößen und Qualitäten

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Sträucher

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt,
1 Stück pro 1,5 m²