



# Markt Neunkirchen am Brand

---

## Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 31

„Östlich der Forchheimer Straße“

in Neunkirchen am Brand

## Planbegründung

Vorentwurf vom 25.05.2022

Bearbeiter:

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



**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

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>3</b>
3.1	Verfahrensart	3
3.2	Behörden- und Trägerbeteiligung	4
3.3	Verfahrensverlauf	5
3.4	Verfahrensdurchführung	6
<b>4.</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>6</b>
4.1	Lage des Plangebietes	6
4.2	Abgrenzung des Plangebietes	7
<b>5.</b>	<b>PLANGRUNDLAGEN</b>	<b>8</b>
5.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 01/2021)	8
5.2	Bestandsvermessung (Stand: 05/2022)	8
5.3	Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 04 - 06/2021)	8
5.4	Planunterlagen	8
<b>6.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>9</b>
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 01/2020)	9
6.1.1	Ziele (Z) der Raumordnung	9
6.1.2	Grundsätze (G) der Raumordnung	11
6.2	Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ ((RP, Stand der Fortschreibung B II 3.1.1.2 „Vorranggebiet für Ton „TO 5 Reckendorf“, 04/2021)	18
6.3	Überörtliche Planungen	23
6.4	Interkommunales Abstimmungsgebot	24
6.5	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand: 05/2020)	24
6.6	Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne	26
<b>7.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>27</b>
7.1	Bestandsbeschreibung	27

<b>7.2</b>	<b>Schutzgebiete</b>	<b>29</b>
<b>7.3</b>	<b>Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler</b>	<b>29</b>
<b>7.4</b>	<b>Geologie/Baugrund</b>	<b>30</b>
<b>7.5</b>	<b>Altlasten</b>	<b>31</b>
<b>7.6</b>	<b>Geothermie</b>	<b>32</b>
<b>7.7</b>	<b>Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser</b>	<b>32</b>
7.7.1	Allgemeine Informationen	32
7.7.2	Grundwasser/Schichtenwasser	33
7.7.3	Oberflächenwasser/Oberflächengewässer	34
<b>7.8</b>	<b>Sonstige Schutzgüter und Belange</b>	<b>34</b>
7.8.1	Gestaltung des Ortsbildes	34
7.8.2	Gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse	34
7.8.3	Staatsstraße St 2242 („Forchheimer Straße“)	36
7.8.4	Belange der Landwirtschaft	36
7.8.5	Belange privater Dritter	37
<b>8.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>40</b>
<b>8.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>40</b>
<b>8.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>41</b>
<b>8.3</b>	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>43</b>
<b>8.4</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>44</b>
<b>8.5</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	<b>45</b>
<b>8.6</b>	<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>	<b>45</b>
8.6.1	Allgemeine Hinweise	45
8.6.2	Schmutzwasserbeseitigung	47
8.6.3	Niederschlagswasserbeseitigung	47
8.6.4	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung	49
8.6.5	Müllbeseitigung	50
<b>8.7</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>50</b>
<b>8.8</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>51</b>
8.8.1	Allgemeine Hinweise	51
8.8.2	Vorgaben für die Baugrundstücke	51
<b>8.9</b>	<b>Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b>	<b>53</b>
<b>9.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN</b>	<b>53</b>
<b>9.1</b>	<b>Abstandsflächen</b>	<b>53</b>
<b>9.2</b>	<b>Dachgestaltung</b>	<b>53</b>

<b>9.3</b>	<b>Fassadengestaltung</b>	<b>54</b>
<b>9.4</b>	<b>Einfriedungen</b>	<b>55</b>
<b>9.5</b>	<b>Stellplätze, Garagen, Carports</b>	<b>57</b>
<b>9.6</b>	<b>Untergeordnete Nebenanlagen</b>	<b>57</b>
<b>9.7</b>	<b>Nicht überbaute Flächen</b>	<b>58</b>
<b>9.8</b>	<b>Beleuchtung</b>	<b>58</b>
<b>9.9</b>	<b>Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen</b>	<b>59</b>
<b>10.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>59</b>
<b>10.1</b>	<b>Haustechnische Anlagen</b>	<b>59</b>
<b>10.2</b>	<b>Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm</b>	<b>61</b>
<b>10.3</b>	<b>Verkehrslärm</b>	<b>62</b>
<b>10.4</b>	<b>Gewerbelärm</b>	<b>63</b>
<b>10.5</b>	<b>Sport-/Freizeitlärm</b>	<b>63</b>
<b>10.6</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>64</b>
<b>11.</b>	<b>UMWELTBEZOGENE BELANGE</b>	<b>64</b>
<b>11.1</b>	<b>Boden und Wasser</b>	<b>64</b>
<b>11.2</b>	<b>Klima</b>	<b>66</b>
<b>11.3</b>	<b>Luft</b>	<b>68</b>
<b>11.4</b>	<b>Energiekonzept</b>	<b>68</b>
<b>12.</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE</b>	<b>71</b>
<b>12.1</b>	<b>Allgemeine Hinweise</b>	<b>71</b>
<b>12.2</b>	<b>Bestand und Betroffenheiten der Arten</b>	<b>73</b>
12.2.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH - RL (Gefäßpflanzen)	73
12.2.2	Tierarten des Anhang IV a FFH - RL	74
12.2.2.1	Biber, Wildkatze, Haselmaus	74
12.2.2.2	Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten	74
12.2.2.3	Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Wald bzw. Wald-/Gewässer, Gehölze)	75
12.2.2.4	Reptilien	76
12.2.2.5	Amphibien	77
12.2.2.6	Libellen	78
12.2.2.7	Käfer	79
12.2.2.8	Schmetterlinge	80
12.2.2.9	Artengruppe Weichtiere	81
12.2.3	Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie	81
12.2.3.1	Bodenbrüter	81



12.2.3.2	Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten	82
12.2.3.3	Gehölzbrüter (Hecken-, Baum-, Freibrüter)	83
12.2.3.4	Gehölzbrüter (Höhlenbrüter)	83
<b>12.3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität</b>	<b>84</b>
<b>12.4</b>	<b>Gutachterliches Fazit</b>	<b>85</b>
<b>13.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>86</b>
<b>14.</b>	<b>GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN</b>	<b>87</b>
	<b>ANLAGEN</b>	<b>87</b>



## 1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

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

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist,
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl, S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

## 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

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

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

- Nutzung des Nachverdichtungspotenzials von im Ortszentrum gelegenen Grundstücken im Sinne der Innenentwicklung
- Stadtgestalterische Aufwertung des Stadtbildes
- Belebung des Zentrums
- Beseitigung einer innerörtlichen Baulücke/Restfläche
- Gewährleistung und Sicherstellung eines sozial- und stadtbildverträglichen Neben-/Miteinanders zwischen den im direkten Umfeld außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden und den innerhalb des Geltungsbereiches künftig geplanten Nutzung
- Sicherstellung einer Planung nach den städtebaulichen Zielvorstellung des Marktes Neunkirchen am Brand als Träger der kommunalen Planungshoheit, mit dem Ziel der Förderung zentrumsnaher Wohnnutzung; gleichzeitig Vermeidung eines zu hohen Verdichtungsgrades im Plange-

biet; im Fokus steht eine an den konkreten Standort angepasste, städtebaulich verträgliche Bauweise und Baugestaltung

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

Der Markt Neunkirchen am Brand verfolgt den Weg der Innenentwicklung, d. h. der Konversion, der Nach-, Um- und Neunutzung bzw. der Nachverdichtung innerörtlicher Gewerbe- und Industriebrachen, Baulücken, Grün- und sonstiger Brachflächen. Sein städtebauliches Handeln entspricht den Vorgaben des Bundesgesetzgebers sowie der Landes- und der Regionalplanung (siehe (s.) Ausführungen in Kapitel (Kap.) 6.1 „Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01/2020)“ und in Kap. 6.2 „Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der Fortschreibung B II 3.1.1.2 „Vorranggebiet für Ton „TO 5 Reckendorf“, 04/2021)“), wonach dem Schutz der Ressource „Boden/Fläche“ besonderes Augenmerk zu widmen und mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dabei sind zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Siedlungsflächen nach Innen insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und durch andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Die vom Markt Neunkirchen am Brand mit dem BBP/GOP praktizierte Innenentwicklung entspricht dabei dem europäischen Stadtverständnis. Sie beugt dem Wachstum des Siedlungskörpers in die Fläche vor, vermeidet eine Zersiedelung der Landschaft und die Gefahr disperser Siedlungsstrukturen und periphere, die gewachsenen urbanen Zentren gefährdende Handelszentren, die auf die „Grüne Wiese“ außerhalb der Siedlungsflächen reichen.

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



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

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

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

### **3. VERFAHREN**

#### **3.1 Verfahrensart**

Es handelt sich um einen BBP/GOP der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, der eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches liegender Flächen vorsieht und ihre Umnutzung vorbereitet. Die Anwendung dieser Verfahrensart ist gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässig, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang befindet sich kein weiterer BBP/GOP in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Aufgrund der Geltungsbereichsgröße (nicht identisch mit der naturgemäß immer deutlich geringeren, überbaubaren Grundstücksfläche) von ca. 0,39 ha (3.892 m<sup>2</sup>) wird ersichtlich, dass die vorgenannte Obergrenze nicht erreicht wird. Die Vorgabe gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist eingehalten. Die Ausschlussgründe zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB sind nicht einschlägig. Auf Grundlage des BBP/GOP wird kein in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführtes Vorhaben, das der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegt, vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener In-



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

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

## **3.2 Behörden- und Trägerbeteiligung**

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

1. Landratsamt (LRA) Forchheim, Forchheim/Ebermannstadt
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Forchheim
4. Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach
5. Abwasserzweckverband Schwabachtal, Uttenreuth
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Abteilung B - Koordination Bauleitplanung, München



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

Weitere Stellen werden nicht beteiligt, weil ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt sind.

### 3.3 Verfahrensverlauf

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

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

gung:

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung: -

Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung: -

Satzungsbeschluss: -

Bekanntmachung Satzungsbeschluss: -

### 3.4 Verfahrensdurchführung

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

## 4. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

### 4.1 Lage des Plangebietes

Der Markt Neunkirchen 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 Neunkirchen am Brand über die Staatsstraße St 2240 (Erlangen - Gräfenberg), über die St 2243 (Forchheim - Forth) sowie über mehrere Kreis- und Gemeindestraßen an das öffentliche Straßennetz angebunden (s. Abbildung (Abb.) 1).



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

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Hauptortes Neunkirchen am Brand, direkt östlich an der „Forchheimer Straße“ (St 2243), südlich und west-

lich der „Viktor - von - Scheffel - Straße“ und nördlich der „Hetzleser Straße“ (s. Abb. 2).



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

## 4.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,55 ha. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung (Gmkg.) Neunkirchen am Brand, wird

- im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 174/1 („Viktor - von Scheffel - Straße“) und 598/21 („Forchheimer Straße“),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 177/2 („Forchheimer Straße“), 161 (privater Vorgartenbereich Gartengrundstück, unbebaut), 160 („Hirtengraben“), 177/7 (Privatgrundstück, mit Wohngebäude, Nebenanlagen, Gartenflächen), 164 (Privatgrundstück mit Wohngebäude, Nebenanlagen, Gartenflächen), 177/3 und 164/1 (beides „Hetzleser Straße“) und 174/9 („Viktor - von - Scheffel - Straße“),
- im Westen durch das Grundstück Fl.-Nr. 598/3 („Forchheimer Straße“) sowie
- im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 173, 173/1 - 173/4, 173/6 und 173/16 (alles Privatgrundstücke mit Wohngebäude, Nebenanlagen, Gartenflächen), 174/9 („Viktor - von - Scheffel - Straße“), 176/10 und 176 (beides Privatgrundstücke mit Wohn-

gebäude, Nebenanlagen, Gartenflächen) sowie 177/3 („Hetzleser Straße“)

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

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

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

## **5. PLANGRUNDLAGEN**

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

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

### **5.2 Bestandsvermessung (Stand: 05/2022)**

Dem BBP/GOP liegt die terrestrische, digitale Bestandsvermessung (Stand: 05/2022, H & P, 96047 Bamberg) zugrunde. Die Bestandsvermessung ist in der Planzeichnung in einem blassgrauen Farbton dargestellt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlicht eine entsprechende Signatur die grafische Darstellung der Urgeländevermessung.

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

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

### **5.4 Planunterlagen**

Bestandteile des BBP/GOP sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, Vorentwurf (Stand: 25.05.2022), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung zum Vorentwurf (Stand: 25.05.2022), inkl. Anlage 1 (Dokumentation artenschutzrechtlicher Bestandsbegehungen), Anlage 2 (5.

Änderung/Berichtigung Flächennutzungs- und Landschaftsplan), H & P, 96047 Bamberg

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

- Schalltechnische Untersuchung (Stand: 25.05.2022), H & P, 96047 Bamberg

## 6. PLANUNGSVORGABEN

### 6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 01/2020)

#### 6.1.1 Ziele (Z) der Raumordnung

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

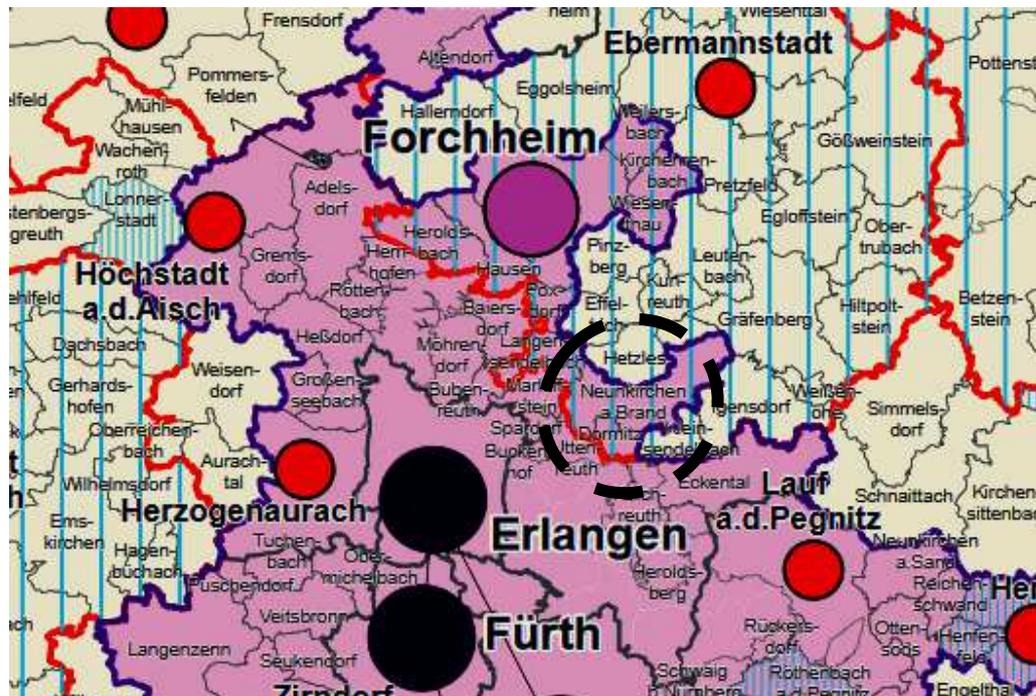


Abb. 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Lage der Gemeinde schwarz gestrichelt dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: LEP)

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

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen



und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen (s. Kap. 1.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

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

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

Hierzu wird festgestellt:

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

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

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Kapitel 6.1.1 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) und in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Diesbezügliche Zielvorgaben sind berücksichtigt.*

- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (s. Kap. 2.2.8 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der Markt Neunkirchen am Brand liegt im Verdichtungsraum des Oberzentrums Forchheim. Das Plangebiet liegt direkt östlich an der „Forchheimer Straße“ (St 2243) und insofern an einer leistungsfähigen öffentlichen Straßenverkehrsinfrastruktur. Der gesamte Markt Neunkirchen am Brand verfügt über keinen Zugang zum schienengebundenen Personennahverkehr. Es handelt sich um ein Vorhaben der integrierten Siedlungsentwicklung.*



- 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:

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

- 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 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP trägt dieser Zielvorgabe Rechnung. Es erfolgt keine Zersiedelung der Landschaft. Die Nachverdichtungsfläche befindet sich innerhalb einer geeigneten Siedlungseinheit bzw. ist von dieser umgeben.*

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

Hierzu wird festgestellt:

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

Zusammenfassende Bewertung:

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

## 6.1.2 Grundsätze (G) der Raumordnung

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

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

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP sichert Flächen zur Schaffung neuen Wohnraums.*

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

Hierzu wird festgestellt:

*Im Rahmen anderer Bauleitplanverfahren förderte der Markt Neunkirchen am Brand u. a. die Ausweisung von Misch- und von Gewerbegebieten*

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

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

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

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Kap. 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen. Der Markt Neunkirchen am Brand versteht den BBP/GOP als einen Bestandteil/Beitrag dafür, innerhalb seines Verantwortungs- und Zuständigkeitsbereiches für eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung zu sorgen bzw. die hierfür notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Dies trägt auch zur Stärkung der gesamten Region bei.

- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kin-

der, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (s. Kap. 1.2.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Planung entspricht diesem Grundsatz. Der Markt Neunkirchen am Brand liegt im Verdichtungsraum des Oberzentrums Forchheim und hier in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Der Markt Neunkirchen am Brand schafft durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im Nahbereich zum Oberzentrum Forchheim und zum Verdichtungsraum „Nürnberg - Fürth - Erlangen“ die Voraussetzungen dafür, ein attraktives Lebensumfeld anbieten zu können. Auf die Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird 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:

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

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des 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. Der BBP/GOP berücksichtigt diesen Grundsatz. Auf die Ausführungen u. a. in den Kapiteln 8.4 („Verkehrsflächen“), 10 („Immissionsschutz“) und 11 („Umweltbezogene Belange“) wird hingewiesen. Darüber hinaus tragen Festsetzungen (z. B. Dachbegrünung, Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge, Pflanzgebote, Verhältnis zwischen Grün-, Bau- und Verkehrsflächen) zu einer klimagerechten Planung bei. Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den aktuellen Anforderungen unter dem Aspekt des Energieverbrauches gerecht werden.*

- 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:

*Das Plangebiet liegt in einem Verdichtungsraum. Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen, Stürme, Trockenperioden, Hitzewellen) erhöhen. Zum Schutz der Bevölkerung, der Siedlungen und der Infrastruktur sind vorsorglich die vorhandenen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen und abzuschätzen. Der Markt Neunkirchen am Brand hat geprüft, ob das Plangebiet innerhalb von Gefahren- und Risikoflächen liegt. Dies ist zu verneinen (s. Kap. 7.4 „Geologie/Baugrund“ und in Kap. 7.7 „Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser“). Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Hierzu wird festgestellt: Es werden keine, für das Ortsklima relevanten Freiflächen überplant. Gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) für die Region „Oberfranken - West“ handelt es sich bei den Geltungsbereichsflächen nicht um Frischluftentstehungsgebiete (Waldflächen). Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit geringer Kaltluftproduktionsfunktion außerhalb von Kaltlufttransport-, Kaltluftsammel- und Frischlufttransportwegen, jedoch in einem Bereich von Flächen mit hoher Inversionsgefährdung, jedoch nicht in einem Bereich mit vorhandener Kaltluftgefährdung (Kaltluftstau- und Kaltluftsammelgebiete). Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ des LEKs liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen, denen hinsichtlich der Verbesserung der bioklimatischen Situation eine „allgemeine Bedeutung“ zukommen soll. Dieser Funktion kann und wird der BBP/GOP gerecht werden.*

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sei bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnisse bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben (s. Kap. 2.2.7 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

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

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wan-

dels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (s. Kap. 3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

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

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

Hierzu wird festgestellt:

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

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen 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:

*Forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen im Sinne von Grünland. Gemäß Auskunft der amtlichen Bodenschätzung handelt es sich um Flächen der Klasse „Ackerland“ und der Bodenart „lehmgiger Sand (IS)“ (der Zustandsstufen 3 (mittlere Ertragsfähigkeit, humushaltige, 20 - 30 cm mächtige Krume mit allmählichem Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt). Hinsichtlich der geologischen Entstehung handelt es sich um Böden des Diluviums (D),*

*das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmungen und Gletscherablagerungen entstanden sind. Die Boden- und die Ackerzahl liegen jeweils bei 44 und damit über dem Landkreisdurchschnitt (Ackerzahl 42). Aus den in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) genannten Gründen kann der Markt Neunkirchen am Brand dem Erhalt der im Plangebiet liegenden Flächen keinen Vorrang einräumen.*

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

Hierzu wird festgestellt:

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

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

Hierzu wird festgestellt:

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

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

Hierzu wird festgestellt:

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

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

Hierzu wird festgestellt:

*Für die Öffentlichkeit/Allgemeinheit relevante Frei-/Grünflächen werden nicht überplant. Bisher zusammenhängende Grünstrukturen können nicht durchschnitten werden, da die bisherige Freifläche (Fl.-Nr. 168, Gmkg.*



*Neunkirchen am Brand) mit anderen Frei-/Grünflächen nicht vernetzt ist, sondern isoliert innerhalb von Bebauung und von Verkehrsflächen liegt. Weder derzeit noch zukünftig ist eine direkte Verbindung in die freie Landschaft vorhanden.*

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

Hierzu wird festgestellt:

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

- 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:

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

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine 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 sowie zur nachhaltigen Niederschlagwasserbeseitigung/-versickerung vor (z. B. Festsetzung teilversickerungsfähiger Beläge, von Dachbegrünungsmaßnahmen, einer max. zulässigen GRZ, Entwässerung im Trennsystem).*

- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern 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 festgesetzten und/oder faktischen Überschwemmungsgebietes und auch nicht innerhalb wassersensibler Bereiche. Der BBP/GOP trifft Festsetzungen und gibt Hinweise und Empfehlungen bezüglich des Schutzes künftiger baulicher Anlagen gegenüber dem Einfluss von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser bzw. gegenüber hohen Grundwasserständen. Ergänzend sind Festsetzungen getroffen, die einem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen. Die Ausführungen zum Grundsatz 7.2.1 (LEP) gelten hier sinngemäß.*

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

Hierzu wird festgestellt:

*Schützenswerte Ensemble, landschaftsprägende Denkmäler und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden, jedoch zwei Baudenkmäler. Im direkten Umfeld außerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Bodendenkmäler. Diesbezügliche Belange sind erkannt und planerisch berücksichtigt (s. Ausführungen in Kap. 10.2 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“). Ein ungelöster bzw. nicht lösbarer Konflikt in Folge des BBPs/GOPs ist zu verneinen.*

Zusammenfassende Bewertung:

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

**6.2 Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ ((RP, Stand der Fortschreibung B II 3.1.1.2 „Vorranggebiet für Ton „TO 5 Reckendorf“, 04/2021)**

Der Markt Neunkirchen am Brand liegt innerhalb der Planungsregion „Oberfranken - West (4)“ im Verdichtungsraum des Oberzentrums Forchheims (s. Abb. 4, lila dargestellte Fläche), der als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft ist (s. Abb. 4, hellblaue, senkrechte Parallelschraffur). Der Markt Neunkirchen am Brand bzw. der gleichnamige Hauptort sind als Grundzentrum (s. Abb. 4, gelber Kreis mit schwarzem Punkt) klassifiziert.

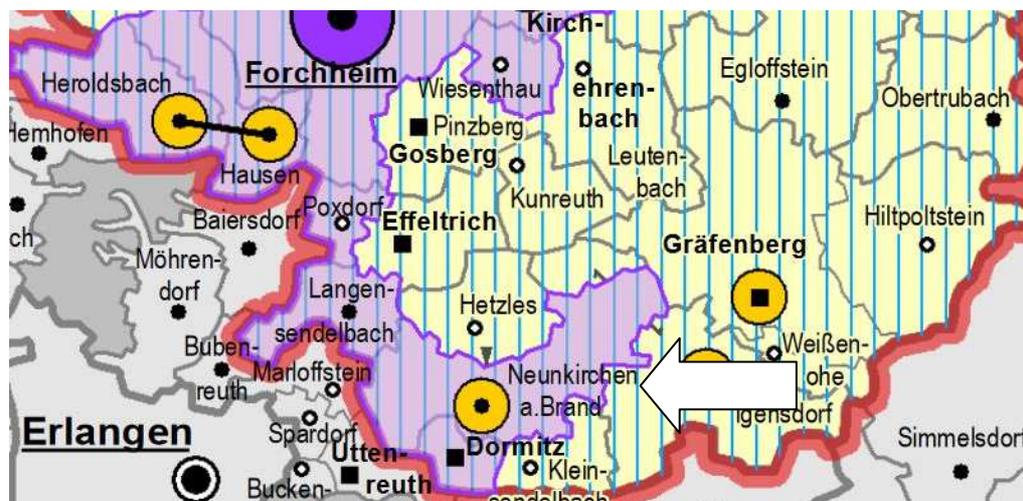


Abb. 4: Ziele der Raumordnung (Lage des Marktes Neunkirchen am Brand markiert mit weißem Pfeil, Darstellung genordet, o. M.; Quelle: RP)

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

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

Hierzu wird festgestellt:

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

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

Hierzu wird festgestellt:

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

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

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP berücksichtigt diese Vorgaben. Der Markt Neunkirchen am Brand sichert/erhält zentrumsnahe Siedlungs-/Bauflächen und schafft hier im Zuge der Nach-, Um- und Neunutzung die Voraussetzungen für die Entwicklung zusätzlichen Wohnraums. Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor. Auf dieser Grundlage sind Festsetzungen getroffen, die dem Schutz der Plangebietsflächen vor auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm dienen und umgekehrt sicherstellen, dass die Umgebung außerhalb des Plangebietes in Folge der künftig neuen Nutzungen nicht eingeschränkt bzw. beeinträchtigt wird. Eine Überlastung des örtlichen Verkehrsnetzes in Folge des BBP/GOP ist auszuschließen. Hinsichtlich der Luftreinhaltung gelten die aktuellen und einschlägigen Gesetze, Verordnungen, DIN - Normen usw. Auf die Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln (s. Kap. 6.1.1 „Ziele (Z) der Raumordnung“ und Kap. 6.1.2 „Grundsätze (G) der Raumordnung“) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Ergänzend wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 7.6 („Geothermie“), 10 („Immissionsschutz“) und 11 („Umweltbezogene Belange“) hingewiesen.*

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

Hierzu wird festgestellt:

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

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

Hierzu wird festgestellt:

*Der Begründung des RPs zu Punkt A II 2.2 ist folgendes zu entnehmen: „Zur Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes ist die Sicherung des natürlichen Potenzials notwendig. Deshalb müssen sich die Nutzungsansprüche an die Landschaft grundsätzlich an der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren. Diese ist aufgrund der Naturausstattung und bestehender Vorbelastungen in den einzelnen Teilräumen der Region sehr unterschiedlich ausgebildet. Veränderungen der Funktionsfähigkeit können bereits eintreten, wenn ein Faktor des Naturhaushaltes belastet wird. Deshalb hat ein Nutzungsanspruch grundsätzlich dort seinen günstigen Standort, wo er Naturhaushalt und Landschaftsbild am wenigsten beeinträchtigt.“ Der Markt Neunkirchen am Brand vertritt vor dem Hintergrund der vorherigen Ausführungen den Standpunkt, dass es sich*

bei dem gewählten Standort um Flächen handelt, die ausreichend leistungsfähig sind, die Folgen der Planung bewältigen zu können. Aufgrund der „Vorbelastungen“ bzw. der bereits bestehenden Prägung hält der Markt Neunkirchen am Brand den Standort auch unter dem Aspekt des Landschaftsbildes für gut geeignet. Es handelt sich demnach nicht um nicht bzw. nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche, die vorrangig zu erhalten wären. Die sog. „freie Landschaft“ existiert in Wirklichkeit kaum noch. Nur noch in wenigen Landschaftsräumen sind im Umkreis von 15 Gehminuten bzw. 1,5 km keine Bauten, Straßen oder Hochspannungsleitungen anzutreffen. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche haben wegen ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion und als Regenerationsräume für die Tierwelt und für den erholungssuchenden Menschen große Bedeutung. In der Region sind gemäß den Ausführungen in der Begründung zum RP nur noch einige größere geschlossene Waldgebiete diesen bisher unbeeinträchtigten Landschaftsräumen zuzurechnen. Demnach gehören die Flächen des Plangebietes nach dem Verständnis des RPs nicht zu den unter diesem Aspekt zu schützenden Landschaftsräumen. Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Einen Widerspruch bzw. einen unzulässigen Konflikt kann der Markt Neunkirchen am Brand nicht erkennen. Es ist auch nicht ersichtlich, wie in Folge der Baugebietsausweisung die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft nachhaltig und erheblich beeinträchtigt werden könnte. In Folge der Ausweisung des Plangebietes kann eine Überbeanspruchung von Natur und Landschaft vor Ort nicht diagnostiziert werden. Hier ist nach Einschätzung des Plangebers von einer geringen Beeinträchtigung des örtlichen Landschaftsbereiches auszugehen.

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

Hierzu wird festgestellt:

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

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

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP regelt innerhalb seines Geltungsbereiches den maximal zulässigen Versiegelungsgrad (z. B. durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl). Der Markt Neunkirchen am Brand hat begründet, warum die künftig neue Versiegelung/Überbauung notwendig und unvermeidbar ist. Auf die Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen. An dieser Stelle hat sich der Plangeber u. a. mit den Aspekten der Aktivierung von Baulandreserven und der*



*Innenentwicklung auseinandergesetzt. Der Markt Neunkirchen am Brand hat dargelegt, warum die geplante neue Bauflächenausweisung alternativlos ist.*

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

Hierzu wird festgestellt:

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

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

Hierzu wird festgestellt:

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

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

Hierzu wird festgestellt:

*Aus den bisherigen Ausführungen wird klar, warum und im welchem Umfang die im Plangebiet liegenden Flächen Anspruch genommen werden und der damit verbundene Flächenverlust unvermeidbar ist, will der Markt Neunkirchen am Brand seine städtebaulichen Überlegungen umsetzen. Besonders schützenswerter Gehölzbestand (Biotopbäume) ist im Plangebiet nicht vorhanden. An insgesamt sechs Stellen im sind freistehende Einzelbäume vorhanden.*

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

Hierzu wird festgestellt:

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



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

Hierzu wird festgestellt:

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

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

Hierzu wird festgestellt:

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

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

Hierzu wird festgestellt:

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

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

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP entspricht dieser Vorgabe.*

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

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen des RP.

### 6.3 Überörtliche Planungen

Gemäß § 38 BauGB hat der Markt Neunkirchen am Brand im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bauliche Maßnahmen überörtlicher Bedeutung aufgrund



von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten. Der Markt Neunkirchen am Brand hat das Vorliegen solcher Verfahren/Planungen geprüft und stellt fest, dass durch den BBP/GOP weder bestehende noch laufende Planungen bzw. Planfeststellungen und/oder Raumordnungsverfahren überörtlicher Bedeutung mittel- oder unmittelbar betroffen sind.

#### **6.4 Interkommunales Abstimmungsgebot**

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

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

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP/LSP zu entwickeln. Der Markt Neunkirchen am Brand verfügt über einen wirksamen FNP/LSP (festgestellt am 17.04.2002, genehmigt am 02.05.2002, bekannt gemacht am 15.09.2002). Derzeit liegt die 4. wirksame FNP - Änderung vor. Hierbei handelt es sich um eine Berichtigung, die im Rahmen der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens mit der Bezeichnung 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 44 „Am Torberg“ erfolgte und seit ihrer Bekanntmachung am 15.05.2020 wirksam ist.

Der BBP/GOP kann nicht aus dem FNP/LSP entwickelt werden, da seine Geltungsbereichsflächen hier nicht als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, sondern als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (s. Abb. 5, braune Flächen) dargestellt sind.

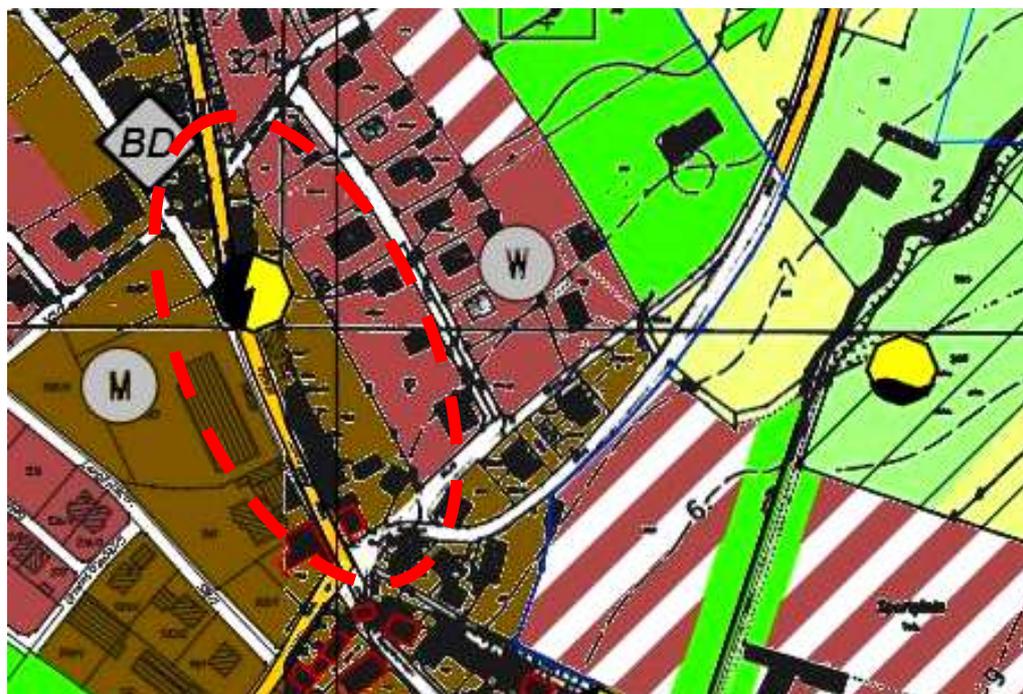


Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP/LSP (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt dargestellt; Darstellung genordet, o. M., Quelle: Markt Neunkirchen am Brand)

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

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

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



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

## 6.6 Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne

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

- Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO in Höhe von 0,3
- Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO in Höhe von 0,6
- Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise.
- Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (Hinweis: Demnach sind je Doppelhaushälfte ebenfalls maximal zwei Wohneinheiten zulässig).
- In Teilbereichen sind keine Vorgaben zur maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen getroffen, in Teilbereichen maximal zwei Vollgeschosse.
- Zulässig ist nur das Satteldach mit Dachneigung von  $42^\circ (\pm 3^\circ)$ . Die Dacheindeckung hat mit roten oder schwarzen Materialien zu erfolgen. Hauptgebäude und Garagen müssen die gleiche Dachneigung erhalten (Hinweis: Demnach gilt offenbar auch für Garagen die verpflichtende Ausführung von Satteldächern). Kniestöcke sind bei den Hauptgebäuden bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig (Hinweis: Angaben zum unteren/oberen Höhenbezugspunkt fehlen). Dachgauben sind bei ausgebautem Dachgeschoss zulässig. Die Summe der Dachgaubenlänge darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.
- Einfriedungen (einschließlich Sockel) dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten (Hinweis: Angaben zum oberen/unteren Höhenbezugspunkt fehlen). Auszuführen sind naturbelassene Holzzäune (Hinweis: Demnach sind Anstrich/Imprägnierung o. ä. unzulässig) mit senkrechter Holzlattung. Einfriedungsmauern sind unzulässig. Garagenzufahrten dürfen auf einer Länge von 5,0 m (gemessen entlang Straßenbegrenzungslinie) nicht eingezäunt werden (privater Stauraum).

## 7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

### 7.1 Bestandsbeschreibung

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



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

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



Liguster, Wildpflaume, Pfaffenhütchen. Zwischen dem Grünland Fl.-Nr. 168 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) und dem Grundstück Fl.-Nr. 171 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) befindet sich eine geschnittene, ca. 6,0 m hohe und ca. 4,0 m breite Hainbuchenhecke. Zwischen dem Grundstück Fl.-Nr. 169 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) und dem östlich bestehenden Gebäude befindet sich ein Walnussbaum (ca. 12,0 m hoch, Stammdurchmesser ca. 0,30 m). Der Bereich um den Walnussbaum stellt sich als Brache mit Gehölzaufwuchs (u. a. Esche, Weißdorn) dar.

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

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

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) befindet sich ein Nebengebäude in Metall - Leichtbauweise mit östlich angrenzender Betonplattenbefestigung. Die zuvor beschriebene Hainbuchenhecke besitzt hier einen ca. 1,50 m breiten Durchlass zu der östlich angrenzenden Grünfläche. Entlang der Hecke befindet sich ein ca. 4,0 m langer Brennholzstapel. Eine Linde (ca. 14,0 m hoch, Stammdurchmesser ca. 0,35 m - 0,40 m) steht zwischen dem Nebengebäude und dem nördlich angrenzenden Gebäude (Fl.-Nr. 598/5, Gmkg. Neunkirchen am Brand). Unter dem Baum befindet sich Gehölzaufwuchs (Rosen). Das Grundstück ist flächig mit einem schütterem Scherrasen bewachsen.

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

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

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

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

Das Grundstück Fl.-Nr. 598/9 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) dient der Energieversorgung. Es ist mit einem Trafogebäude und einer Linde (ca. 10,0 m hoch, Stammdurchmesser ca. 0,30 m) bestanden. Westlich und teilweise nördlich des Trafogebäudes ist die Fläche asphaltiert. Alle anderen Flächen



sind unbefestigt und nicht bewachsen. Hinter dem Gebäude lagern verschiedene (Bau-) Materialien.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 598/12 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) befindet sich vollflächig eine Scheune.

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

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

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

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

## **7.2 Schutzgebiete**

Gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich kartierten, keine nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine nach Art. 23 BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz) gesetzlich geschützten Biotope. Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) in Verbindung mit den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sowie europarechtlich geschützte Gebiete (Natura - 2000 - Gebiete) sind im Geltungsbereich oder dessen Umfeld nicht ausgewiesen/nicht vorhanden. Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes auch keine Flächen des Ökoflächenkatasters (Ausgleichs-, Ersatz-, Ankaufs-, Ökokontoflächen, sonstige Flächen). Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes noch eines Naturparkes noch eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

## **7.3 Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler**

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

Im Süden innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Baudenkmäler, die in der Planurkunde jeweils mit ihrer Aktennummer nachrichtlich dargestellt und



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

Im Umfeld außerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Bodendenkmäler. Sofern aufgrund der Größe des gewählten DFK - Ausschnittes möglich sind auch deren Lage/Umgriff in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt/ gekennzeichnet. Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und/ oder wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. Erforderliche Maßnahmen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

## 7.4 Geologie/Baugrund

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

- System: Trias
- Serie: Obertrias
- Supergruppe: Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch
- Gruppe: Mittlerer oder Oberer Keuper



- Formation: Trossinger- oder Exter - Formation
- Geologische Einheit: Feuerletten oder Oberer Keuper, Tonstein
- Gesteinsbeschreibung: Tonstein, z. T. schluffig, z. T. feinsandig, grau, blaugrau, rotgrau; unterlagert von Ton-/Tonmergelsteinen, rot, tiefrot; lokal mit konglomeratischen Kalksteinbänken und -knollen, selten dolomitisch, grau; lokal mit Sandstein z. T. gerölleführend

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

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

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

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

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (z. B. großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Anbruchbereiche, Ablagerungsbereiche, Steinschlag/Blockschlag, o. ä.) verbunden sind. Das Plangebiet liegt in keiner Erdbebenzone nach DIN 4149.

## 7.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt. Auch der FNP/LSP macht hierzu keine Angaben.



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

## 7.6 Geothermie

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

## 7.7 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser

### 7.7.1 Allgemeine Informationen

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

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Geschützte HQ<sub>100</sub> - Gebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>häufig</sub>
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub>



- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub>
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Geschützte HQ<sub>100</sub> - Gebiete
- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung und Hochwasserrückhaltung beanspruchte Gebiete
- Vorranggebiet für den Hochwasserschutz
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung
- Wassersensible Bereiche
- Risikokulisse 2011/2018

#### 7.7.2 Grundwasser/Schichtenwasser

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen keine genauen Erkenntnisse vor. Großräumig ist von einer nach Süden/Südosten (Richtung „Brandbach“) gerichteten Fließrichtung auszugehen, die hierfür die Vorflut darstellen dürfte. Das Höhenniveau der Vorflut liegt gegenüber dem Plangebiet deutlich tiefer, so dass der Bemessungswasserstand im Plangebiet aller Voraussicht nach unterhalb der bauwerksrelevanten Tiefen angesetzt werden kann. Während und nach niederschlagsreichen Perioden ist oberhalb schwach durchlässiger Schichten (z. B. stark tonige Sande der Schicht 2) mit Staunässe und Sickerwasser zu rechnen. Genaue Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie zu dem Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden. Ein Baugrundgutachten, aus dem im Regelfall entsprechende Informationen entnommen werden können, ist nicht vorhanden.

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

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



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

#### 7.7.3 Oberflächenwasser/Oberflächengewässer

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

### 7.8 Sonstige Schutzgüter und Belange

#### 7.8.1 Gestaltung des Ortsbildes

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

#### 7.8.2 Gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse

##### Allgemeines:

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

### Baustellenverkehr:

Baubedingte Beeinträchtigungen (z. B. Lärm, Staub) sind während der Bauzeit unvermeidbar. Es handelt sich um temporäre Auswirkungen, die sich auf den Tagzeitraum beschränken (kein Nachtbetrieb). Lärmbelastungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzugs des BBP/GOP auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des BBP/GOP reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den BBP/GOP bewirkten dauerhaften Nachteile i. S. § 47 Abs. 2 VwGO (Verwaltungsgerichtsordnung). Zu beachten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19.08.1970, Bundesanzeiger (BAnz.) Nr. 160 vom 01.09.1970 (AVwV Baulärm). Allerdings kann es an der Erforderlichkeit eines BBP/GOP im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlen, wenn bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens des BBP/GOP erkennbar ist, dass die für den Baulärm maßgebenden Immissionsrichtwerte unter keinen Umständen eingehalten werden können. Ein solcher Sonderfall ist vorliegend jedoch nicht zu erkennen, insbesondere nicht aufgrund der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Nutzungen, Verkehrsinfrastrukturen und Vorbelastungen (Verkehrs- und Gewerbelärm). Die Regelung und Abwicklung des künftig zu erwartenden Baustellenverkehrs erfolgt u. a. auf Grundlage von Verkehrsschauen und Abstimmungen mit den relevanten Stellen (z. B. Markt Neunkirchen am Brand, Sicherheitsbehörden, Baufirmen, LRA Forchheim) außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Gefährdungspotenziale können auf dieser Ebene durch geeignete Gegenmaßnahmen gelöst werden.

### Sonstiges:

In Folge der Baugebietsausweisung ergibt sich gegenüber dem Status quo keine Einschränkung/Veränderung bisheriger Lebensgewohnheiten, konkret hinsichtlich der Nutzung und der Art und Weise vorhandener, gewohnter Fahrwegebeziehungen, Wege-/Straßenverbindungen und damit der Erreichbarkeit der bereits vorhandenen, bebauten bzw. nicht bebauten Grundstücke.

Eine Vielzahl der für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen dient auch dem Schutz der benachbarten Bestandsbebauung und trägt insofern dem Rücksichtnahmegebot Rechnung (z. B. Vorgaben zur baulichen Ausführung haustechnischer Anlagen, zur Vermeidung unzulässiger Blend- und Reflexionswirkungen in Folge der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe).

In Folge der Ausweisung des Baugebietes werden keine andersartigen bzw. höheren Belastungen und Emissionen verursacht, als im Bereich der umgebenden, bestehenden Wohn-/Siedlungsflächen. Für die Errichtung von Neubauten gelten zwischenzeitlich höhere bauliche und technische Anforderungen und Standards im Hinblick auf Energie-, Wärmegewinnung, Energie-/Wärmeverbrauch, Hausbrand usw., als dies ggf. für die bisherige Bestandsbebauung galt, so dass hiervon ausgehende Immissionen gegenüber denen der Bestandsgebäude geringer ausfallen werden.

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge negativ erheblicher und damit unzulässiger Beeinträchtigungen der Belichtung, Verschattungseffekte, der Durchlüftung, bezüglich der Fragen des Brandschutzes o. ä. und damit gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Siedlungsbestand ist auszuschließen. Der BBP/GOP berücksichtigt geltende Richtlinien und Vorga-

ben (z. B. Abstandsflächenrecht, Dimensionierung der Straßen, Gebäudehöhen, Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude).

### 7.8.3 Staatsstraße St 2242 („Forchheimer Straße“)

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

Nach den Vorgaben der für den vorliegenden Planfall maßgebenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, aktuelle Fassung 2006) müssen an Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder (Anfahr-sicht usw.) freigehalten werden. Im vorliegenden Planfall handelt es sich jedoch um eine private Grundstückszufahrt, die in der RASt 06 diesbezüglich explizit nicht aufgeführt wird. Insofern sind die für Sichtdreiecke geltenden Regelungen für den vorliegenden Planfall (private Grundstückszufahrt) nicht einschlägig.

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

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

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

### 7.8.4 Belange der Landwirtschaft

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



tung und durch andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Markt Neunkirchen am Brand verweist auf seine Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“). Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der gleichwohl bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen im Umfang von ca. 0,21 ha in Anspruch genommen werden müssen (Grünland-, Wiesenfläche). Jedoch trägt der Plangeber durch die gewählte Verfahrensart agrarstrukturellen Belangen sowie den Aspekten des Bodenschutzes Rechnung. Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes, die erfahrungsgemäß in der Praxis nahezu vollständig zu Lasten land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen gehen, werden in diesem Fall nicht notwendig.

Der Markt Neunkirchen am Brand hat darüber hinaus alles unternommen, um trotz Aufrechterhaltung seiner städtebaulichen Planungsziele die im Geltungsbereich liegenden Flächen möglichst optimal und effektiv zu nutzen, um auch hierdurch weitere Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle zu vermeiden/ zu minimieren.

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

#### 7.8.5 Belange privater Dritter

Die aktuellen Verkehrsverhältnisse, insbesondere die Straßengeometrie, im Bereich der südlich an das Plangebiet angrenzenden Kreuzung „Forchheimer Straße“/„Friedhofstraße“/„Hetzleser Straße“ sind unbefriedigend. Um die dortige Situation zu verbessern und insbesondere die Verkehrssicherheit für die schwächsten Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer) zu erhöhen, hat der Markt Neunkirchen eine Machbarkeitsstudie beauftragt. Bestandteil der Studie ist auch ein Vorschlag bzw. eine Planung zur Änderung der Detailgeometrie im Bereich der Fahrbahnen (s. Abb. 7).



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

Um das Planungskonzept realisieren zu können, wird der Erwerb von Teilen zweier privater Grundstücksflächen notwendig (Fl.-Nr. 168, Gmkg. Neunkirchen am Brand, voraussichtlich ca. 27,0 m<sup>2</sup>/Fl.-Nr. 164, Gmkg. Neunkirchen am Brand, voraussichtlich ca. 3,0 m<sup>2</sup>, s. Abb. 8).

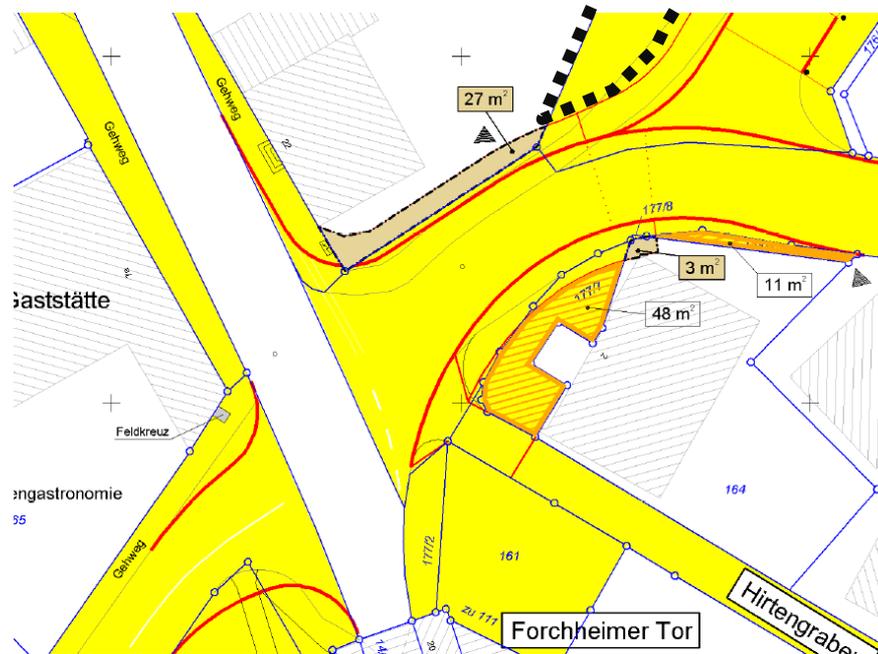


Abb. 8: Voraussichtlich notwendiger Erwerb privater Grundstücksflächen im Kreuzungsbereich (gelbe Flächen im Eigentum Markt Neunkirchen am Brand, hellbeige Flächen Privatgrund, orange schrägschraffierte Flächen mögliche Tausch-/ Ersatzflächen für die betroffene Fl.-Nr. 164 Gmkg. Neunkirchen am Brand;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



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

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

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

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

Aus Abbildung gehen potenziell in Betracht kommende Tauschflächen im direkten Umfeld der betroffenen Grundstücke mit der Fl.-Nr. 164 (Gmkg. Neunkirchen am Brand, konkret z. B. im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 177/7 Gmkg. Neunkirchen am Brand mit einer Fläche von ca. 48 m<sup>2</sup> und im Bereich der Fl.-Nr. 164/1 Gmkg. Neunkirchen am Brand mit einer Fläche von ca. 11,0 m<sup>2</sup>) bzw. der Fl.-Nr. 168 (Gmkg. Neunkirchen am Brand, konkret z. B. im Bereich des direkt südöstlich angrenzenden Grundstückes Fl.-Nr. 174/9, Gmkg. Neunkirchen am Brand). Alternativ zu Ersatz-/Tauschflächen kommt auch der rein pekuniäre Erwerb der benötigten Teilflächen in Betracht.

Der BBP/GOP sichert auf Teilflächen der Grundstückes Fl.-Nr. 168 (Gmkg. Neunkirchen) im Umfang von ca. 27,0 m<sup>2</sup> und auf dem Grundstück Fl.-Nr. 164 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) im Umfang von ca. 3,0 m<sup>2</sup> öffentliche Straßenverkehrsflächen.



## 8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ („WA1“ - „WA6“) gemäß § 4 Abs. 1 bis Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig, da sie an dieser Stelle nicht den städtebaulichen Gestaltungsvorstellungen des Marktes Neunkirchen am Brand entsprechen. Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Zulässig sind demnach

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

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

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

Für die Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) in den Bereichen „WA1“ und „WA2“ gilt, dass je Haushälfte/Reihenhaus nur eine Wohneinheit („Wo“) zulässig ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Auf diese Weise sollen zwar grundsätzlich zulässige und zumutbare, jedoch bisher nicht vorhandene Auswirkungen auf die im direkten Umfeld angrenzende, bestehende Wohnbebauung begrenzt werden. Der Markt Neunkirchen am Brand hält diese Begrenzung zudem für die vorliegenden Grundstücksgrößen als vertretbar, verhältnismäßig und im Hinblick auf die nachzuweisenden Stellplätze auch für realisierbar.

Für die übrigen Bereiche („WA3“ - „WA6“) wird auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Wohneinheitenanzahl verzichtet. Bereits bedingt durch die bestehenden vergleichsweise geringen Grundstücksgrößen ist die Errichtung von Wohnhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten nicht möglich. Ein höheres Maß scheitert bereits am Nachweis der davon abhängigen Kfz- Stellplätze.



Da insofern eine solche Festsetzung nicht erforderlich ist, verzichtet der Markt Neunkirchen am Brand auf entsprechende Vorgaben.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Grundfläche (GR, § 19 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) je Reihenhaushälfte im Bereich „WA1“ und je Haushälfte im Bereich „WA2“ wird jeweils mit 77 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Für den Bereich „WA3“ wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) in Höhe von 0,4 festgesetzt. Ergänzend gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Diese Vorgabe berücksichtigt den für ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 17 BauNVO empfohlenen Orientierungswert.

Für die Bereiche „WA4“ bis „WA6“ wird jeweils eine maximal zulässige GRZ (§ 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) in Höhe von 1,0 festgesetzt. Bereits derzeit sind sämtliche Grundstücke in diesen Bereichen weitestgehend bzw. sogar vollständig versiegelt/überbaut. Die in diesen beiden Bereichen liegenden Grundstücke sind sehr schmal, sehr klein und weisen geringe Grundstückstiefen auf. Eine Reduzierung der GRZ würde die Nutz-/ Bebaubarkeit gegenüber dem Status quo einschränken und damit die Grundstückseigentümer schlechter stellen. Der Markt Neunkirchen am Brand vermeidet dies durch die von ihm gewählte Festsetzung und stellt sicher, dass alle mit einem Baugrundstück verbundenen baulichen Anlagen/Einrichtungen (inkl. Nebenanlagen) errichtet werden können.

Je Wohn-/Hauptgebäude sind maximal drei (III) Vollgeschosse (VG) zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Diese Geschossigkeit orientiert sich an der der benachbarten, bestehenden Bebauung.

Bei Wohn-/Hauptgebäuden mit Pultdach (PD) muss das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgeführt werden, dass auf ganzer Pultdachfirstlänge um mindestens 2,50 m hinter die Fassadenaußenkante des darunter liegenden zweiten Vollgeschosses zurückspringen muss.

Die maximal zulässige Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) von Wohn-/Hauptgebäuden mit Pultdach (PD) wird mit 9,80 m festgesetzt (unterer (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP): Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG)), die von Wohn-/Hauptgebäuden mit Sattel- (SD), Walm- (WD) und Mansarddach (MD) jeweils mit 11,0 m (unt. HBP: OK RFB EG). Die maximal zulässige Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) von Wohn-/Hauptgebäuden mit Satteldach wird mit 6,80 m festgesetzt (unt. HBP: OK RFB EG, ob. HBP: Schnittpunkt zwischen Außenseite Dachfläche und aufgehendem Mauerwerk).

Für die maximal zulässige Höhenlage der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) gilt ein Maß von 0,50 m (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Für die vorgenannten maximalen Höhenlagen der OK RFB EG werden folgende untere (unt.) Höhenbezugspunkte (HBP) definiert:

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

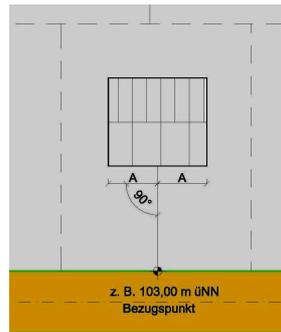


Abb. 9: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die an eine öffentl. Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche bes. Zwb. grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

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

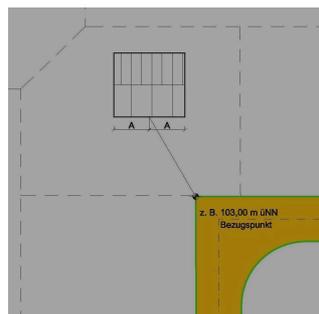


Abb. 10: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die mit einem Teil ihrer vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

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

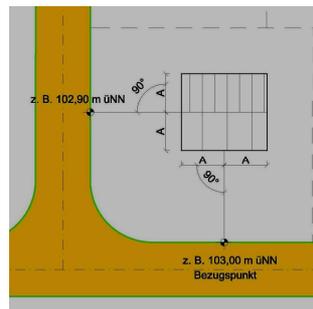


Abb. 11: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die an zwei öffentliche Erschließungsstraßen (Eckgrundstücke) grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

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

### 8.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (s. dicke, blau strichpunktierte Linien in der Planurkunde) kenntlich gemacht und festgesetzt.

Im Bereich „WA1“ ist nur die Errichtung einer Hausgruppe (H) im Sinne von Reihenhäusern zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO). Im Bereich „WA2“ ist nur die Errichtung eines Doppelhauses (D) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO).

Für die Bereiche „WA3“ - „WA6“ gelten hinsichtlich der Bauweise keine Vorgaben, demnach ist hier die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie von Hausgruppen festgesetzt.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) in den Bereichen „WA1“ und „WA2“ sind einzuhalten. Die gewählte Gebäudeausrichtung gewährleistet eine energetisch günstige Ausrichtung. In den Bereichen „WA3“ bis „WA6“ hat der Markt Neunkirchen auf die verbindliche Vorgabe einer Gebäude-/Firstrichtung verzichtet. Das Straßenbild beiderseits der „Forchheimer Straße“ ist „war überwiegend von traufständigen Gebäuden geprägt, jedoch finden sich an mehreren Stellen eingestreut auch giebelständige Gebäude, die das Erscheinungsbild des Straßenzuges auflockern und bereichern. Einen „kanalartig“ ausgeprägten optischen Eindruck durch beiderseits durchgängig traufständig errichtete Gebäude will der Markt Neunkirchen am



Brand vermeiden. Gleichzeitig will durch diesbezüglich einschränkende Festsetzungen eine kreative Suche nach idealen Baulösungen auf sehr kleinen Grundstücken nicht unnötig erschweren.

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

In den Bereichen „WA2“ bis „WA6“ ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und/oder Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dann die Vorgaben der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung einhalten.

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

#### **8.4 Verkehrsflächen**

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

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

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

An die „Planstraße A“ zweigen in Richtung Norden und Süden jeweils eine private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Grundstückszugänge/-fahrten (Z)“ ab.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen mit der Straßenbegrenzungslinie (dicke grüne Linie, s. Planzeichnung) eingefasst.



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

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

## **8.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

Gemäß den bestehenden, tatsächlichen Verhältnissen sind auf dem Grundstück Fl.-Nr. 598/9 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität/Trafostation“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB). Hier befindet sich eine Trafostation. Änderungen/ Auswirkungen in diesem Bereich in Folge des BBP/GOP ergeben sich nicht.

## **8.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

### **8.6.1 Allgemeine Hinweise**

Alle neu geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind - analog den benachbarten Siedlungsflächen - in unterirdischer Bauweise auszuführen. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Siedlungsbildes.

Für Mindestabstände zwischen Bäumen/Sträuchern und Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gilt das DWA - Merkblatt M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Dieses ist laut seines Vorwortes inhaltsgleich mit dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“. Demnach ist 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 Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Gleichfalls sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ (Hrsg.: Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen) zu beachten. Ergänzend sind die von den jeweiligen Spartenträgern gemachten individuellen Vorgaben (Kabel-, Leitungsschutzanweisungen) bei der beabsichtigten Ausführung von Pflanzungen in der Nähe ihrer Leitungen zu beachten.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen ein-

schlägigen Regeln der Technik zu beachten. Bei der Erstellung der künftiger Hauptgebäude und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

Gemäß den abwassertechnischen Entwürfen des Marktes Neunkirchen am Brand (Generalentwässerungsplan, s. Abb. 12) liegen die Plangebietsflächen in einem Bereich, der im Mischsystem entwässert (N2-M00, s. Abb. 10, gelbe Flächen). Sie sind in den dem Abwasserzweckverband Schwabach gemeldeten Schmutzfrachtberechnungen enthalten/berücksichtigt. Leistungsfähige Kanäle sind in der „Forchheimer Straße“ und in der „Viktor - von - Scheffel - Straße“ und in der „Hetzleser Straße“ vorhanden.

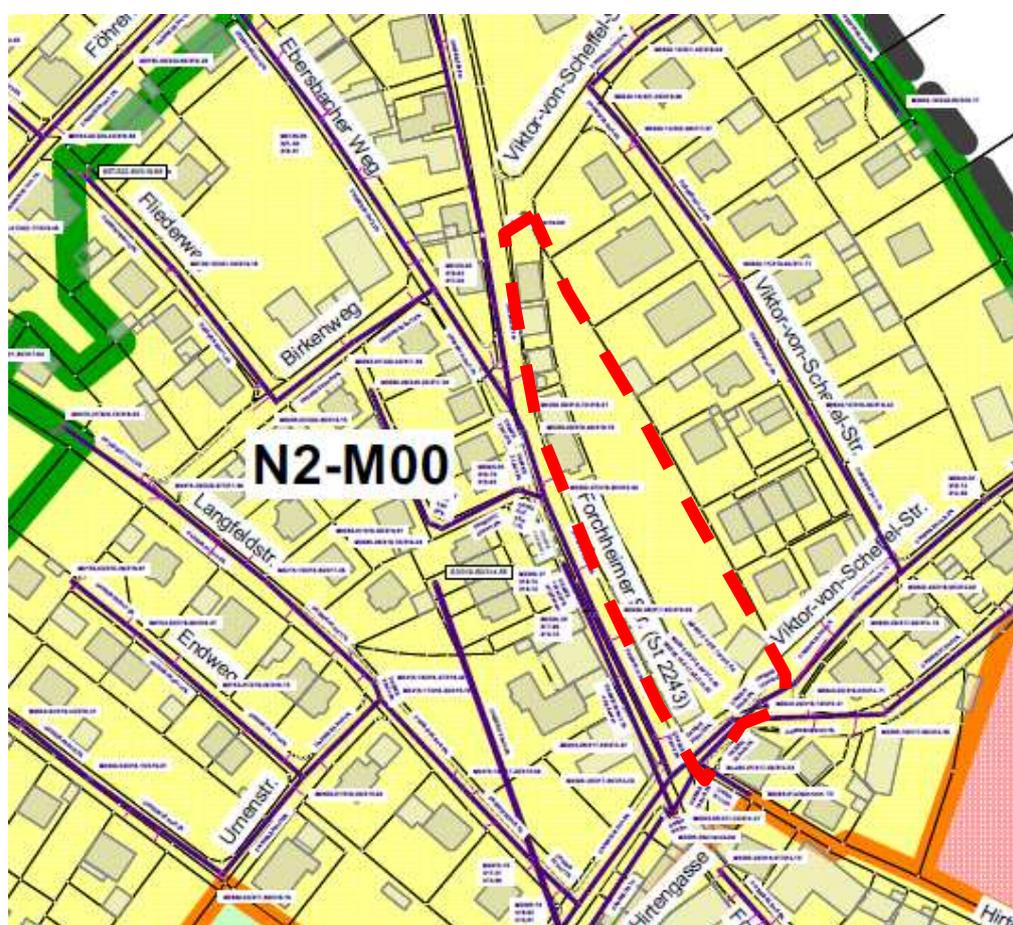


Abb. 12: Ausschnitt aus Generalentwässerungsplan; Flächen mit Entwässerung im Mischsystem in gelber Farbe dargestellt (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M.; Quelle: H & P)

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

Eine Entwässerung im Trennsystem ist nicht möglich. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindet sich kein Vorflutgewässer. Nächstgelegenes Fließgewässer ist der „Brandbach“ in einer Luftlinienentfernung von wenigstens 150 m südöstlich außerhalb des Plangebietes. Eine Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in dieses Fließgewässer wäre -



wenn überhaupt - nur mittels des Baues einer neuen Kanalleitung möglich. Damit verbundene Baukosten wären hinsichtlich des generierbaren Mehrwertes/Nutzens unverhältnismäßig. Zusätzlich notwendig wäre die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Süden des Plangebietes. Der damit verbundene Verlust überbaubarer Grundstücksflächen würde zu einer zusätzlichen Erhöhung der Erschließungskosten führen und die Entwicklung der Innenbereichsfläche wirtschaftlich erschweren bzw. im ungünstigsten Fall unattraktiv machen. An einer Aufrechterhaltung des städtebaulichen Status quo hat der Markt Neunkirchen am Brand jedoch kein Interesse.

Auf Grundlage der derzeit vorhandenen, seitens des Marktes Neunkirchen am Brand erhobenen Daten/Informationen (s. Kap. 7.4 „Geologie/Baugrund“) ist eine Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet wohl nicht möglich. Diesbezügliche Belange sind jedoch im Rahmen der Ausführungsplanung im Detail zu prüfen. Im Rahmen hierbei notwendiger Baugrunderkundungen ist dann auch hinreichend konkret zu untersuchen, ob der Baugrund tatsächlich nicht versickerungsfähig oder doch. Sollten örtlich versickerungsfähige Bodenschichten in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität anstehen, ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser demnach hier weitestmöglich zur Versickerung zu bringen. Nachbargrundstücke außer-/und innerhalb des Plangebietes dürfen hierdurch jedoch nicht negativ erheblich beeinträchtigt werden.

#### 8.6.2 Schmutzwasserbeseitigung

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

#### 8.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

- Der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) muss mindestens 1,0 m betragen.
- Eine Versickerung ist nur zulässig, sofern sich keine Altlasten im Boden befinden.
- Schichtenwasser ist dem Grundwasser zugeordnet. Daneben ist auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.



- Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW-FreiV) fallen.
- Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die NWFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind insbesondere folgende Regelwerke zu beachten:

- DWA - A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen)
- Eine zusätzliche stoffliche Immissionsbetrachtung über die Emissionsbetrachtung nach DWA - A 102 Teil 2 hinaus ist zunächst nur bei Einleitungen von Niederschlagswasser in leistungsschwache Oberflächengewässer angezeigt (für die Definition „leistungsschwache Oberflächengewässer“ sowie eine geeignete Vorgehensweise s. Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) - Merkblatt 4.4/22, Kap. 5).
- DWA - Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)
- DWA A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser)
- Sollten befestigte Flächen über 1.000 m<sup>2</sup> entwässert werden, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens unter Vorlage entsprechender Planunterlagen beim zuständigen LRA Bamberg zu beantragen. Es wäre ein qualitativer und quantitativer Nachweis und eine Bewertung der Niederschlagswassereinleitung nach dem ATV Merkblatt M-153 (teilweise nicht mehr gültig) und dem DWA - Arbeitsblatt A 102 zu führen. In dieser Nachweisführung wären sämtliche versiegelte Flächen aus dem betreffenden Bereich zu berücksichtigen.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN - Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) auf Privatgrund ist zulässig und wird empfohlen. Hilfreich und empfehlenswert ist auch die Einrichtung von Kippvorrichtungen an den Regenfallrohren zur Befüllung von Regentonnen o. ä. Sollten Zisternen eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und der DIN 1988 zu beachten. Derartige Anlagen müssen gemäß § 17 TrinkwV der zuständigen Genehmigungsbehörde angezeigt werden. Regenwasserzisternen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können. Hierbei ist aber folgender Sachverhalt zu beachten: Zisternen fangen Regenwasser auf, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicherraum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit ganz entscheidend vom vorherigen Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch (z. B. genügt die alleinige Nutzung zur Außenanlagenbewässerung hier nicht) oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein



Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf. Das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Als Rückhalteanlagen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA - M 153 dürfen Zisternen nicht angerechnet werden, es sei denn, es handelt sich hierbei um die vorbeschriebenen Rückhalte-zisternen. Zur Funktionsweise von Rückhalte-zisternen (Retentionszisternen) wird festgestellt: Sie dienen der Sammlung und Rückhaltung des auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallenden Regenwassers. Ist das jeweilige Rückhaltevolumen ausgeschöpft, erfolgt über eine schwimmergesteuerte Abpumpeinrichtung die kontrollierte und gedrosselte Einleitung des Wassers in den an der Südgrenze des Plangebietes verlaufenden RW - Kanal. Hier wird das im Plangebiet anfallende Wasser geordnet abgeleitet und einem außerhalb des Plangebietes befindlichen bestehenden RW - Kanal bis zum Vorfluter zugeführt. Durch die zwischengeschaltete temporäre Rückhaltung auf den Privatgrundstücken wird eine Überlastung des örtlichen Regenwasserkanals vermieden und die geordnete Ableitung im Trennsystem dauerhaft gewährleistet.

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

#### 8.6.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung

##### Trinkwasser:

Das Plangebiet kann und wird an die bestehende gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Ein hierfür notwendiges und ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz (auch hinsichtlich der Löschwasserversorgung zur Gewährleistung notwendiger Druck- und Leistungskapazitäten) ist in den im Umfeld des Plangebietes verlaufenden, öffentlichen Erschließungsstraßen vorhanden.

##### Elektrizität, Telekommunikation:

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

##### Löschwasserversorgung:

Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der örtlichen, spezifischen Erfordernisse von der Behörde, die für den Brandschutz zuständig ist, festgestellt. Für das vorliegende Baugebiet muss - wie für den umgebenden Bestand auch - eine Löschwassermenge von ca. 96 m<sup>3</sup> innerhalb eines Zeitraums von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Auf die diesbezüglich relevanten, vorhergehenden Ausführungen zur Trinkwasserversorgung wird hingewiesen. Die Löschwasserversorgung ist nach den einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten und sicherzustellen, insbesondere wird verwiesen auf die Arbeitsblätter „W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und „W 331 Hydrantenrichtlinien“.



### 8.6.5 Müllbeseitigung

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

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

Die in der Planurkunde dargestellte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Planstraße A“) ist gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) für das Befahren durch das maximale Bemessungsfahrzeug (dreiachsiges Müllfahrzeug) vordimensioniert, ebenso die dafür vorgesehene Wendemöglichkeit an ihrem nordöstlichen Ausbauen- de.

## 8.7 Grünflächen

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

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

### **8.8.1 Allgemeine Hinweise**

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

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

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt und insbesondere während der Bauzeit zu schützen.

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

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

### **8.8.2 Vorgaben für die Baugrundstücke**

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

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

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

Das Spektrum zulässiger Laubbäume wurde bewusst nicht nur auf heimische Laubbäume eingengt. Die gewählte Festsetzungsformulierung („standortgerechte Laubgehölze“) ermöglicht somit die Anpflanzung auch nicht heimischer Laubgehölze (z. B. Ginko biloba). Es wird deutlich gemacht, dass die jeweils individuell gewählten Laubbaumarten in jedem Einzelfall die an sie spezifisch



am jeweiligen Standort/Einsatzort gestellten Herausforderungen (Boden-, Lichtverhältnisse usw.) bewältigen können. Eine Vielzahl nicht heimischer Laubbaumarten gewinnt vor dem Hintergrund des Klimawandels im Allgemeinen und dem des Stadtklimas im Besonderen hinsichtlich der Verwendung bei Pflanzungen im Stadtraum sowie entlang von Verkehrswegen immer mehr an Bedeutung (höhere Trockenheitsresistenz, geringere Krankheitsanfälligkeit, Hitzetoleranz, höhere Robustheit gegen Schadstoffe, Feinstaub usw.).

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

Die Verwendung von Koniferen (z. B. Thuja, Zypresse) zur Grundstückseingrünung ist unzulässig. Begründung: Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels bietet die Anpflanzung von Laubgehölzen größerer Vorteile (höhere Sauerstoffproduktion, höhere CO<sub>2</sub> - Bindung, bessere Verschattungseffekte, bessere Hitzeverträglichkeit, höhere Staubbindefähigkeit, höhere Trockenstresstoleranz). Im Rahmen der privaten Grundstückseingrünung ist auf standortgerechte, heimische, stadtklimaverträgliche Arten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zurückzugreifen. Weiterhin sind Gehölze zu verwenden, die auch als sog. Insektenweiden/-nährgehölze fungieren (z. B. Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Faulbaum (*Frangula alnus*)). Hilfreich sind hier u. a. die Empfehlungen des Bayerischen Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV) für einen naturfreundlichen Garten, die unter folgendem Link zum Herunterladen zur Verfügung stehen:

[www.lbv.de/files/user\\_upload/Dokumente/LBV\\_Infoblaetter\\_kostenfrei/LBV-Information\\_Pflanzempfehlungen.pdf](http://www.lbv.de/files/user_upload/Dokumente/LBV_Infoblaetter_kostenfrei/LBV-Information_Pflanzempfehlungen.pdf)

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

Insbesondere die im Plangebiet vorhandenen Scheunen im Süden des Grundstücks Fl.-Nr. 168 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) sowie östlich entlang der „Forchheimer Straße“ im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 598/10, 598/12, 598/8, 598/5, 170 und 169 sind für die Artengruppe gebäudebezogener Fledermäuse als potenzielle Quartiere von Bedeutung. Sollte deren Abbruch ggf. ins Auge gefasst werden, so ist festgesetzt, dass an den Außenfassaden der an ihrer Stelle ersatzweise neu entstehenden Hauptgebäude jeweils mindestens 2 künstliche Spaltenquartiere anzubringen sind.

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch für den Freistaat Bayern). Ergänzend verweist der Markt Neunkirchen am Brand auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen und Informationen des Bayerischen Justizministeriums in der Broschüre mit dem Titel „Rund um die Gartengrenze“, die im Internet zum Herunterladen zur Verfügung steht.

## **8.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zeichnerisch festgesetzt (Planzeichen Nr. 15.13 PlanZV, in schwarze Farbe). Die Geltungsbereiche angrenzender, rechtskräftiger Bebauungspläne sind in der Planurkunde nachrichtlich gleichfalls mit dem Planzeichen Nr. 15.13 PlanZV dargestellt, zur besseren Unterscheidung jedoch in hellgrauer Farbe.

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

Die zum Abbruch vorgesehenen Bestandsgebäude, Gebäudeteile, Nebengebäude o. ä. sind nachrichtlich gekennzeichnet (Randlinien sind rot ausgekreuzt).

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

## **9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

### **9.1 Abstandsflächen**

Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, wonach die regulären Abstände gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht gelten. Die konkret von jedem Baukörper einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die jeweilige Baugrenze definiert. Der Markt Neunkirchen am Brand begründet seine diesbezügliche Planungsentscheidung mit der Lage im Ortskern innerhalb gewachsener Strukturen und der bestehenden Grundstücksverhältnisse, Grundstücksgrößen und -zuschnitte. Die Einhaltung der gemäß Art. 6 BayBO üblicherweise geltenden Regelwerte würde die Bebaubarkeit der einzelnen Flächen einschränken, was städtebaulich an dieser Stelle jedoch nicht gewünscht ist.

### **9.2 Dachgestaltung**

In den Bereichen „WA1“ und „WA2“ sind das Sattel- (SD), das versetzte Satteldach (vSD) und das Pultdach (PD) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Der Markt Neunkirchen am Brand möchte auf Grundlage dieses Baustilspektrums eine möglichst breite Interessentengruppe ansprechen. Gleichzeitig sollen dadurch auch derzeit beliebte Bauformen (flaches Satteldach, versetztes Satteldach usw.) ermöglicht werden. Darüber hinaus kann er nicht erkennen, dass hierdurch eine nach außen sich erheblich beeinträchtigende städtebauliche Fehlentwicklung bzw. ein gestalterischer Mischstand ergeben könnte, zumal die genannten Dachformen bereits derzeit im umgebenden Siedlungsflächenbestand vorhanden sind.

In den Bereichen „WA3“ bis „WA6“ ist die Errichtung von Sattel- Walm- (WD) und/oder Mansarddächern (MD) zulässig. Mit dieser Festsetzung gewährleistet der Markt Neunkirchen am Brand den Erhalt des bisherigen Straßen-

bildes, das beiderseits entlang der „Forchheimer Straße“ überwiegend von traufständigen Gebäuden mit Satteldach geprägt ist.

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

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

Dacheindeckungen sind in den Farbtönen Rot oder Grau bis Schwarz mit nicht glänzenden Materialien (z. B. glasierte Materialien) auszuführen. Dies entspricht zum einen den tatsächlich vorhandenen Farbtönen der an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Bebauung. Zum anderen trägt diese Festsetzung dem Aspekt Rechnung, dass Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ohnehin eine dunkle (graue bis schwarze) Flächenanmutung/Optik aufweisen und derartige Anlagen dann insgesamt weniger auffallen. Insbesondere die modernen Hausformen und Bautypen greifen verstärkt auf dunkle Dacheindeckungen zurück. Nachdem es jedoch das Ziel ist, zukünftig die traditionellen, typisch fränkischen Bau- und Dachformen (Sattel-, Walmdach) zuzulassen, 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).

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

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

### **9.3 Fassadengestaltung**

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Sig-



nalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL - Leucht- und/oder RAL - Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch die Vermeidung großflächiger, ungegliederter Glasfronten, durch das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-/Rasterstrukturen), durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber mattierter, halbtransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenverkleidungen, durch die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Übereckfenster). Die Verwendung sog. „Bird - Sticker“ (aufgeklebte Vogelsilhouetten) ist unzulässig, da sie nachgewiesenermaßen keine geeignete Vermeidungsmaßnahme darstellt. Diese Vorgaben dienen der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (Eingriffsvermeidung bzw. Eingriffsminimierung zur Reduzierung potenzieller Erheblichkeiten/Beeinträchtigungen bis unter die Erheblichkeitsschwelle. Auf die baulichen Empfehlungen (Titel: „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden, Stand 12/2013) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) wird verwiesen, die bei der praktischen Umsetzung hilfreich sein können.

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

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

## 9.4 Einfriedungen

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

Aus dem gleichen Grund sind Einfriedungssockel nur an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unterer Höhenbezugspunkt (unt. HBP): Fertige Oberkante (FOK) öffentliche Straßenverkehrsflächen/private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung an der Straßenbegrenzungslinie (SBL); oberer Höhenbezugspunkt (ob. HBP): Oberkante (OK) Sockel). An den übrigen Grundstücksgrenzen müssen Zaunanlagen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unterer Höhenbezugspunkt



(unt. HBP): Höhe FOK Baugrundstück; oberer Höhenbezugspunkt (ob. HBP): Unterkante (UK) Einfriedung) aufweisen.

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

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

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

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

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

- Vermeidung von Käfigeffekten und in der Konsequenz einer optischen Verinselungen bzw. vollständigen räumlichen 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)

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

Anstelle von Zäunen sind bis max. 2,0 m hohe Hecken (unterer Höhenbezugspunkt: FOK Baugrundstück bzw. FOK der öffentlichen Straßenverkehrsfläche/ priv. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Straßenbegrenzungslinie; oberer Höhenbezugspunkt: OK Hecken) aus standortgerechten, stadtklimaresistenten Laubgehölzen zulässig. Grenzständige Hecken können Einfriedungen im Sinne von 2,0 m hohen Zäunen gestalte-



risch/funktional nicht gleichgestellt werden. Ihr Wert, ihre Bedeutung bzw. ihre Funktion innerhalb einer Siedlungsfläche unterscheidet sich naturgemäß von Zäunen. Begründung:

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

## **9.5 Stellplätze, Garagen, Carports**

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

## **9.6 Untergeordnete Nebenanlagen**

Bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausungen) in den Bereichen „WA1“ und „WA2“ gilt, dass die zusätzlich überbaubare GR für Anlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie für Terrassen auf max. 30 m<sup>2</sup> pro Wohn-/Hauptgebäude festgesetzt wird. Private Verkehrsflächen und Gemeinschaftsflächen sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

Für die Bereiche „WA3“ - bis „WA6“ gilt, dass je Wohn-/Hauptgebäude Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 15 m<sup>2</sup> zulässig. Damit will der Markt Neunkirchen am Brand baulichem Wildwuchs innerhalb der Privatgrundstücke sowie einer über das zulässige Maß hinausgehenden Versiegelung/Überbauung entgegenwirken. Auf die Ausführungen in Kapitel 8.3 („Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) wird hingewiesen.



## 9.7 Nicht überbaute Flächen

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

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

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

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

## 9.8 Beleuchtung

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

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



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

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

## 9.9 **Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen**

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

## 10. **IMMISSIONSSCHUTZ**

### 10.1 **Haustechnische Anlagen**

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

- Immissionsort im „WA“:

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

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

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

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

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

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

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

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



## 10.2 Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm

### Parkplatzlärm:

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

### Anwohnerverkehr:

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

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

Auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen sowie der zur Verfügung stehenden Stellplatzflächen können in den beiden Bereichen künftig maximal sechs neue Wohneinheiten entstehen.

Bei Multiplikation und Addition der vorgenannten Zahlenwerte mit dieser maximal möglichen Wohneinheitenanzahl ergibt sich eine tägliche Summe von rechnerisch insgesamt 34,5 Fahrbewegungen (22,5 Fahrbewegungen Anwohner + 12 Fahrbewegungen Besucher-/Güterverkehr).

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

### 10.3 Verkehrslärm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **10.4 Gewerbelärm**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **10.5 Sport-/Freizeitlärm**

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld von Sport- und Freizeiteinrichtungen (Sportanlagen des TSV Neunkirchen am Brand und gemeindliches Freibad südöstlich außerhalb des Plangebietes).

Durch die Lärmemissionen der Sport- und Freizeitanlagen im Umfeld kommt es im Plangebiet zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Weiterführende Maßnahmen werden unter diesem Aspekt nicht erforderlich.

## 10.6 Festsetzungen

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

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

## 11. UMWELTBEOZUGENE BELANGE

### 11.1 Boden und Wasser

Nach Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4 c zum BauGB ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

ren. Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

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

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

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

Bei der Planung und der Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), der DIN 19 731 (Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12

BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 sowie DepV) maßgeblich.

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

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

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

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

<http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralischeabfaelle/bodenmaterial/index.htm>

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet der folgende Link:

<https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralischeabfaelle/fagbodenaushub/index.htm>

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

## 11.2 Klima

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

Der Schutz des Klimas ist vorrangig ein überörtliches und globales Ziel, das auch in erster Linie mit überörtlichen bzw. mit globalen Maßnahmen anzustreben ist. Der Markt Neunkirchen am Brand als unterste Planungsebene kann dazu im Rahmen der Bauleitplanung nur in engen Grenzen einen Beitrag leisten. Festsetzungen im BBP/GOP - etwa zum Zweck des Klimaschutzes - können, d. h. dürfen nach § 9 Abs. 1 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden und müssen vorwiegend auf das örtliche Kleinklima beschränkt werden. Eine Beeinflussung des „Klimas“ durch Bauleitplanung ist de facto nur für das Kleinklima (lokal) möglich. Beim Schutz des örtlichen Klimas im Rahmen der Bauleitplanung geht es weniger um die Vermeidung oder Minderung einer Erwärmung der Atmosphäre oder des Eintrages von Luftschadstoffen im Allgemeinen. Vielmehr soll ganz spezifisch ein für das Wohnen angenehmes Klima im örtlichen Bereich (Geltungsbereich) angestrebt werden. Die Vorschriften zum städtebaulichen Klimaschutz verfolgen ein doppeltes Ziel:

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

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

- Erhaltung/Schaffung eines hohen Grünflächenanteils innerhalb der Bauflächen zur Reduzierung versiegelter Flächen und damit zu Reduzierung der Flächenaufheizung mittels
  - Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche
  - Festsetzung des Verbotes von Stein-/Schottergärten/-flächen
  - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
- Gewährleistung einer intensiven und klimawirksamen Baugebietsein-/durchgrünung mittels
  - Festsetzung von Pflanzgeboten
  - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
  - Festsetzung flächendeckender Fassadenbegrünung
  - Festsetzung von besonders stadtklimaverträglichen Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und Frosthärte (mit optimalen Wirkeffekten hinsichtlich Verschattung, Staubbindung usw.)
- Nachhaltiges Niederschlagswassermanagement mittels
  - Festsetzung begrünter Dachflächen zur Regenwasserrückhaltung (inkl. damit verbundener Kühlleistungen in Folge von Verdunstungskälte)
  - Vorgaben zur Versickerung des Niederschlagswassers
  - Empfehlungen zur Errichtung von Brauchwasserzisternen
- Schutz vor negativen Wind-/Wettereinflüssen wie z. B.
  - Vermeidung von Bebauung in durch Wetterkatastrophen gefährdeten Bereichen wie z. B. Windbruch an Waldrändern, Überschwemmungsgebieten, wassersensiblen Bereichen usw.
  - Maßnahmen zur Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (durch Pflanzgebote, Maßnahmen der Dachbegrünung, maximal zulässige Gebäudehöhen usw.)
  - Nachhaltiges Regenwassermanagement (z. B. Versickerung, Minimierung der Versiegelung)



- Verminderung der schadstoffbedingten Luftverschmutzung z. B. durch
  - Günstige Standortwahl für potenziell klimabeeinflussende und klimabhängige Nutzungen und Anlagen sowie deren planerisch günstige Zuordnung zueinander (emittierende Baugebiete und Nutzungen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen)
  - Bündelung von Hauptverkehrsströmen und Vermeidung unnötiger Verkehrsbeziehungen
  - Empfehlungen zur Verminderung des Verbrauchs fossiler Energien (Energieeinsparung und zur Nutzung von Geothermie)
  - Festsetzung energetisch optimierter Gebäudeausrichtungen
  - Empfehlungen für energetisch optimierte Bauweisen
  - Förderung des Rad- und Fußgängerverkehrs durch verkehrsgünstig gelegene Standortwahl
  - Empfehlung von Maßnahmen der Fassadenbegrünung

### **11.3 Luft**

Im Hinblick auf die Verminderung der Freisetzung von Luftschadstoffen und von Treibhausgasen gelten die entsprechenden gesetzlichen Regelwerke und technischen Bestimmungen (z. B. BImSchG, TA - Luft). Diese bedürfen keiner nochmaligen Sanktionierung im Rahmen der Bauleitplanung. Die Gewährleistung der Umsetzung daraus resultierender und notwendiger Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der diesem verbindlichen Bauleitplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungen. Von Vorteil ist die verkehrsgünstige Lage der Geltungsbereichsflächen. Diese trägt zur Vermeidung mit dem Fahrverkehr des Gebietes verbundener Emissionen (insbesondere CO<sub>2</sub>, Feinstaub, Ruß, Stickstoffdioxid) bei und minimiert die Luftschadstoffbelastung.

### **11.4 Energiekonzept**

Im Rahmen der Entwicklung neuer Siedlungsflächen ist der Aspekt der Energieeinsparung (insbesondere auch durch Wärmedämmung) von zentraler Bedeutung. Die Festsetzung von Energiestandards für Neubauten auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht zulässig und ist insofern vorliegend auch nicht vorgesehen. Auf Grundlage der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagenteile bei Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz, GEG) müssen bereits alle neu zu errichtenden Gebäude einen klimagerechten nutzungsbezogenen Mindestwärmeschutz aufweisen. Angesichts dieses bereits bundesrechtlich vorgegebenen Mindestwärmeschutzes ist eine zusätzliche bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Gebäudewärmeschutzes in gleicher Höhe i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB daher unzulässig. Ob dagegen in besonderen Fällen ein noch über die Anforderungen des GEG hinausgehender höherer Wärmeschutz, festgesetzt werden darf, ist zweifelhaft und bedarf plausibler, besonderer städtebaulicher Gründe. Diese kann der Markt Neunkirchen am Brand nicht erkennen und verzichtet aus Gründen der Rechtssicherheit auf Festlegungen von Energiestandards.



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

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

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

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ (LEK) innerhalb von Flächen mit einer geringen Kaltluftproduktionsfunktion. Es liegt nicht innerhalb von Flächen, die als Kaltlufttransport-, als Kaltluftsammlung/oder als Frischlufttransportweg dienen und nicht innerhalb von Frischluftentstehungsgebieten, jedoch im Bereich von Flächen mit einer hohen Inversionsgefährdung. Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer „allgemeinen Bedeutung“ für die Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse. Aufgrund der Lage und der geringen Größe handelt es sich nicht um die Überplanung von für das Kleinklima des Hauptortes relevanter Fläche.

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen lassen sich keine besondere städtebauliche Gründe ableiten, die klimaschutzrelevante Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB rechtfertigen würden. Der Markt



Neunkirchen am Brand hat daher auf zusätzliche, über die ohnehin geltenden gesetzlichen Vorgaben hinausgehende Festsetzungen verzichtet und begründet dies wie folgt:

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

Aus den vorgenannten Gründen hält der Markt Neunkirchen am Brand eine verbindliche Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie nicht für erforderlich. Jedoch bestimmen die getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Hinweise/ Empfehlungen - auch ohne explizite Festsetzungen zum Thema regenerative Energie zu treffen - insbesondere im Hinblick auf die Sonnenenergienutzung dafür notwendige Voraussetzungen und gewährleisten eine effiziente Nutzung damit in Verbindung stehender Anlagen. Besonders wichtig sind hierbei die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern bzw. von Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und die Dachneigung. Für eine effiziente Sonnenenergienutzung werden folgende zusätzliche Informationen an die Hand gegeben:

- Hauptfensterflächen sollten möglichst verschattungsarm sein.
- Laubbäume sollten gegenüber den südwest- oder südostorientierten Fassaden einen Mindestabstand im Umfang der 1,5 fachen erreichbaren Baumhöhe einhalten. Sofern dies nicht möglich sein sollte, sollten die



festgesetzten Baumpflanzungen in die nördlichen und östlichen Grundstücksbereiche verlagert werden.

- Der BBP/GOP sieht von der Festsetzung bestimmter minimaler 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. Es gibt technische Lösungen (z. B. sog. Power Optimizer), um den Minderertrag niedrig zu halten.
- Abhängig vom Versorgungskonzept kann auch die Kombination einer Photovoltaik - Anlage mit einer Wärmepumpe (Warmwasserbereitung und Heizung) sinnvoll sein.

## **12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### **12.1 Allgemeine Hinweise**

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

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

Allein das mögliche Vorkommen dieser Arten im Plangebiet bedeutet nicht automatisch, dass der BBP/GOP nicht vollzugsfähig wäre. Ein BBP/GOP, der eine mit artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG 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 BBP/GOP oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den untersagten Eingriff dar. Deshalb findet grundsätzlich eine Verlagerung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf die Zulassungsebene statt. Für die Beurteilung der Vollzugsfähigkeit des BBP/GOP



kommt es deshalb darauf an, ob die Verwirklichung der in ihm vorgesehenen Festsetzungen durch Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung ermöglicht werden kann. Eine artenschutzrechtliche Entscheidung der Naturschutzbehörde muss zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder vorliegen noch muss deren Erteilung sicher sein; denn eine Ausnahme- oder Befreiungsentscheidung stellt eine Entscheidung im Einzelfall dar, die dessen konkrete Umstände, Gegebenheiten und Betroffenheiten zu berücksichtigen hat und darüber hinaus in das pflichtgemäße Ermessen der Naturschutzbehörde gestellt ist.

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

Wegen der dargelegten nur mittelbaren Bedeutung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Bauleitplanung bedarf es im Planaufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung/Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange durch den Markt Neunkirchen am Brand, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden. Auf diesen Aspekt und diesen Prüfumfang kann sich die durchzuführende artenschutzrechtliche Prüfung beschränken. Die vom späteren Planvollzug voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit sind unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständigen überschlüssig zu ermitteln und zu bewerten. Dabei steht dem Markt Neunkirchen am Brand hinsichtlich der Frage, ob bei Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zu. Gleiches gilt für die Anordnung ggf. notwendiger, funktionserhaltender Vermeidungs- oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen), durch die ein möglicher Verstoß gegen einige Verbotstatbestände kraft Gesetz ausgeschlossen wird. Sind solche Maßnahmen möglich, ist das Vollzugshindernis überwindbar und ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Grund für die Zuerkennung einer Einschätzungsprärogative ist der Umstand, dass es im Bereich des Naturschutzes regelmäßig um fachliche Bewertungen und Einschätzungen geht, für die normkonkretisierende Maßstäbe fehlen. Ein allgemeinverbindlicher Standard, aus dem sich ergibt, unter welchen Voraussetzungen die Ermittlung und Bestandsaufnahme möglicher vorkommender Arten und ihrer Lebensräume als artenschutzfachliche Beurteilungsgrundlage bei der Bauleitplanung ausreicht, besteht nicht. Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der auf die Arten bezogenen Untersuchungen zu stellen sind, hängt von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens ab. Ausreichend ist

jeweils eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Untersuchung. Die Ermittlungen müssen daher nicht erschöpfend sein, sondern nur soweit gehen, dass die Intensität und Tragweite der Beeinträchtigungen erfasst werden kann.

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

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf folgenden Grundlagen:

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

## 12.2 Bestand und Betroffenheiten der Arten

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

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

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

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

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Art ist ausgeschlossen.



## 12.2.2 Tierarten des Anhang IV a FFH - RL

### 12.2.2.1 Biber, Wildkatze, Haselmaus

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

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

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

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Arten ist ausgeschlossen.

### 12.2.2.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen folgender prüfrelevanter Fledermausarten aus: Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Brandtfledermaus, Wasserfledermaus, Wimpernfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr, Große Hufeisennase, Kleine Hufeisennase und Zweifarbfledermaus

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



- Aufgrund des umgebenden Siedlungsgebietes ist davon auszugehen, dass alle dort vorkommenden Fledermausarten auch die Plangebietsflächen als Jagdrevier im Überflug nutzen.
- Künstliche Nisthilfen (Fledermauskästen) konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.
- Im Plangebiet sind als Winterquartier geeignete Brennholzstapel vorhanden (geeignet beispielsweise für die Rauhautfledermaus).
- Es sind keine, als Winter- und/oder Sommerquartier nutzbaren, unterirdischen Keller, Höhlen, Gewölbe, Stollen, Fels-/Gesteinsspalten o. ä. vorhanden.
- Im Plangebiet sind mehrere oberirdische Gebäude (insbesondere ehemals als Scheunen, landwirtschaftliche Hallen genutzte Gebäude) vorhanden, die sowohl als Wochenstube, als Winterquartier als auch als Quartier für Männchengruppen fungieren könnten. Einflugöffnungen (u. a. in den Dachstühlen, Kniestöcken, Traufen, offene Fenster, Spalten in Holzverkleidungen) und damit verbundene Quartierstrukturen sind vorhanden. Im Rahmen der Begehungen konnten an den Gebäudeaußenfassaden jedoch keine Spuren identifiziert werden, die auf eine Besiedlung schließen lassen (z. B. Kot-, Fraßspuren, Urinfahnen, Skelettreste)
- Die Eignungsfähigkeit der Geltungsbereichsflächen als Jagdgebiet bleibt erhalten. Im Plangebiet jagende Fledermausarten können die verbleibenden und/oder benachbarten Bestandsgehölze, Siedlungs- und Offenlandflächen als Jagdstrukturen nutzen bzw. ausweichen.
- Im Zuge der Baugebietsentwicklung müssen keine (linearen) Gehölzbestände oder sonstigen Strukturen entfernt werden, die ggf. als Leitstrukturen zur Orientierung im Raum beim Überflug dienen.
- Grundsätzlich können neu entstehende Haupt- und Nebengebäude von Fledermäusen als Winterquartier/Wochenstube/Unterschluß genutzt werden bzw. sich hier neue Quartiermöglichkeiten ergeben.
- Funde/Zufallsbeobachtung konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen (Tagzeit) erwartungsgemäß nicht getätigt werden.

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

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

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

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



- Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Waldflächen bzw. kombinierte Wald-/Gewässerlebensräume, daher ist davon auszugehen, dass die Plangebietsflächen als Jagdrevier durch weitgehend alle vorgenannten Fledermausarten im Überflug genutzt werden.
- Im Plangebiet selber sind Wald- und oder Wald-/Wasserflächen nicht vorhanden. Das Vorkommen von Sommerquartieren/Wochenstuben im Geltungsbereich ist unter diesem Aspekt auszuschließen.
- Künstliche Nisthilfen (Fledermauskästen) konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.
- Im Plangebiet sind als Winterquartier geeignete Brennholzstapel vorhanden (geeignet für die Rauhautfledermaus).
- Es sind keine, als Winter- und/oder Sommerquartier nutzbaren, unterirdischen Keller, Höhlen, Gewölbe, Stollen, Fels-/Gesteinsspalten o. ä. vorhanden.
- Gehölze mit relevanten Biotopstrukturen (Baumhöhlen, Spechtlöcher, Rindenabplatzungen usw.) konnten im Rahmen der Bestandsbegehung nicht nachgewiesen werden.
- Funde/Zufallsbeobachtung konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen (Tagzeit) erwartungsgemäß nicht getätigt werden.

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

#### 12.2.2.4 Reptilien

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen der Zauneidechse (Lebensräume: Wärmeliebende Art; ursprünglich bevorzugt auf Magerrasen, sonnenexponierten Hängen und Brachflächen mit gut drainiertem, d. h. natürlicherweise nicht bindigem und wasserdurchlässigen Substrat und licht bewachsenen Teilbereichen; inzwischen durch intensive Landnutzung auf Saum- und Restflächen zurückgedrängt; heute überwiegend Kulturfolger, der weitgehend auf Sekundärlebensräume angewiesen ist; Nutzung von Vegetationssäumen, südexponierten Böschungen von Straßen und von Schienenwegen als Ausbreitungswege und Habitate; hauptsächlicher limitierender Faktor für das Vorkommen ist die Verfügbarkeit gut besonnener, vegetationsarmer Flächen mit für die Art grabfähigem Boden, wo die Eier abgelegt werden; Gefährdungsursachen sind die Nutzungsintensivierung von Magerstandorten und die naturgemäß einsetzende Verbuschung nicht bewirtschafteter Flächen) und der Schlingnatter aus (Lebensräume: Breites Spektrum wärmebegünstigter, offener bis halboffener, strukturreicher Lebensräume; entscheidend ist hohe Dichte an Grenzlinienstrukturen, d. h. ein kleinräumiges Mosaik stark bewachsener und offener Stellen mit Gehölzen bzw. an 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; trockene und wärmespeichernde Substrate werden bevorzugt, beispielsweise Hanglagen

mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden, felsige Böschungen oder aufgelockerte, steinige Waldränder; besiedeln auch anthropogene Strukturen, insbesondere Bahndämme, Straßenböschungen, Steinbrüche, Trockenmauern, Hochwasserdämme oder Leitungstrassen, die auch als Wander- und Ausbreitungslinien wichtig sind; auch am Siedlungsrand kann man die Tiere vor allem in naturnah gepflegten Gärten sowie an unverfugtem Mauerwerk finden; gilt als sehr standorttreu; Aktionsdistanzen von meist deutlich unter 500 m; nicht sehr mobile Art, 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 und sie differieren auch jahreszeitlich sehr stark; entlang linearer Strukturen wie Bahndämmen, Waldwegen oder Trockenmauern können hohe Bestandsdichten erreicht werden).

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

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

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.5 Amphibien

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen der Gelbbauchunke (Lebensräume: Offene, besonnte, fischfreie, gelegentlich auch austrocknende Klein-/Kleinstgewässer, wassergefüllte Wagenspuren, Pfützen, Tümpel, Regenrückhaltebecken, Gräben jeweils im Bereich von regelmäßig überschwemmten Bach-/Flussauen, Feuchtgebieten, Kies-/Tongruben, Steinbrüchen, militärischen Übungsplätze, Wäldern mit quelligen Bereichen, Wildschwein - Suhlen, Wurfstellern nach Sturmschäden; fließendes Wasser wird gemieden), der Kreuzkröte (Lebensräume: Sand-/ Kiesbänke, Schwemmsandbereiche, Küsten-/Binnendünen, Überschwemmungstümpel in Auen natürlicher Fließgewässer, Abbaustellen, Kies-/ Sandgruben, Industrie-/Gewerbebrachen, Bauplätze, militärische Übungsplätze, Kahlschläge, Bahngelände oder Agrarlandschaften, jeweils immer in Kombination mit ephemeren, fischfreien, nahezu vegetationsfreie, sonnigen Gewässern, meist flache Tümpel/Pfützen, Flachwasserzonen), des Europäischen Laubfrosches (Lebensräume: Naturnahe, extensiv genutzte Wiesen-/ Auenlandschaften, mit hohem, schwankendem Grundwasserstand, Flussauen, naturnahe Wälder mit gewässertragenden Lichtungen, große, flache Seen mit Schilfröhricht, Teichlandschaften, Abbaustellen mit frühen Sukzessionsstadien, ausgedehnte Feuchtflächen in Kombination mit dornigen Hecken/ Gebüsch), der Knoblauchkröte (Lebensräume: Offen - mäßig beschattete Habitate wie Heiden, Ruderalflächen, Magerwiesen, Abbaustellen oder Äcker in Kombination mit

leicht grabbaren, lockeren, offenen, wenig beschatteten Böden und geeigneten Laichgewässern (z. B. vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben, Tümpel, überschwemmte Wiesen), des Springfrosches (Lebensräume: Entlang von Flussläufen in Hartholzauen, lichten Laubmischwäldern, an Waldrändern und auf Waldwiesen jeweils in Kombination mit sonnenexponierten, vegetationsreichen, meist fischfreien Laich-/ Stillgewässern wie z. B. Altwässer, Waldweiher/-tümpel, Toteislöcher, kleine Teiche, Gräben, temporäre Gewässer) und des Nördlichen Kammmolches nach (Lebensräume: Großes Spektrum stehender Gewässer sowohl im Wald als auch im Offenland, Weiher, Teiche, Regenrückhaltebecken, Altwässer, Gräben, jeweils in Kombination mit geeigneten Landlebensräumen wie z. B. Feucht-/ Nasswiesen, Brachen, lichte Wälder mit Versteckmöglichkeiten wie Steinhaufen, Holzstapel, Mäusebauen, Wurzeltellern oder Totholz), auf der Ebene des Landkreises zusätzlich das Vorkommen des Kleinen Wasserfrosches (Lebensräume: Au-/ Bruchwälder, Laub-/Mischwaldgebiete abseits großer Flussauen, Mooregebiete innerhalb von Wäldern, kleine nährstoffarme, auch saure Gewässer in Abbaustellen, Flussauen, Nieder-/Übergangsmooren, steppenähnliche, feuchte und halboffene, verbuschte Landschaften in Kombination mit geeigneten Gewässern) und des Moorfrosches (Lebensräume: Ausschließlich Flächen mit hohen Grundwasserständen oder staunasse Flächen, u. a. Hochmoorränder, Zwischen-/Niedermoore, Au-/Bruchwälder, wechselfeuchte Kiefernwälder, Feucht-/Nasswiesen; nutzt Teiche, Weiher, Altwässer, Überschwemmungstümpel, Gräben und Moorgewässer als Laichgewässer; notwendig sind Flachwasserzonen, stärkerer Bewuchs, gute Besonnung, meso- bis dystrophes, schwach bis mäßig saures Wasser (pH > 4,5) und keine oder wenige Fische).

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

- Innerhalb des Geltungsbereiches fehlen die notwendigen Voraussetzungen für alle genannten Arten.
- Aufgrund der hohen Entfernungen zu den nächstgelegenen Feuchtlebensräumen („Brandbach“) sowie der zwischen dem Plangebiet und dem Talraum des „Brandbachs“ liegenden Barrieren (Wohnbebauung, „Hetzleser Straße“, „Viktor - von - Scheffel – Straße“) ist ein Einwandern der Arten in das Plangebiet und das dortige Vorkommen von z. B. Brutstätten, Winterquartieren bzw. von Landlebensräumen o. ä. auszuschließen.
- Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnten Exemplare der Arten weder verhört noch beobachtet werden.
- Ggf. können im Plangebiet neue, bisher nicht vorhandene Lebensräume für die Artengruppe entstehen (z. B. im Bereich privater Gartenteiche).

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.6 Libellen

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen der Asiatischen Keiljungfer (Lebensräume: Auf Fließgewässer beschränkt; deren Substrat ist entscheidend; besiedelt werden nur sandig -

schlammige, strömungsberuhigte, strandähnlichen Uferbereiche („Gleithang - Situation“) einschließlich Buhnen oder Hafenbecken; typische Sommerart; lange Flugzeit bis Ende August, vereinzelt bis September (Oktober); Schlupf erfolgt ab Anfang Juni und wenig synchronisiert) und der Grünen Flussjungfer nach (Lebensräume: Mittel-/Unterläufe naturnaher Flüsse und größerer Bäche der Ebene und des Hügellandes; warme Gewässer mit sauberem Wasser, kiesig - sandigem Grund, geringer Fließgeschwindigkeit und geringer Wassertiefe, sonnigen Uferabschnitten mit nur geringer Beschattung), bezogen auf den Landkreis zusätzlich das Vorkommen der Großen Moosjungfer (Lebensräume: Keine typische Hochmoorart; bevorzugt etwas nährstoffreichere, meso- bis eutrophe, ganzjährig wasserführende Zwischenmoorgewässer sowie verlandende Teiche, anmoorige Seen, Torfstiche oder andere, nicht zu saure (Moor-) Gewässer; wichtig ist nur schwache bis mittlere Vegetationsdeckung aus Schwimmblatt- und Röhrichtpflanzen mit dunklem Untergrund; Fischfreiheit ist günstig).

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

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

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.7 Käfer

Die Arteninformationsseite des LfUs weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen des Eremiten (Lebensräume: Laubwälder, Alleen und Parks mit alten, anbrüchigen, meist einzeln stehenden Bäumen; Larven leben in mulmgefüllten Höhlen alter, aufrecht stehender Bäume; entscheidend für erfolgreiche Entwicklung ist ausreichend große und feuchte Baumhöhle mit mehreren Litern Mulm, die nur in alten und mächtigen Bäumen bzw. sehr starken Ästen Platz findet (Brusthöhendurchmesser meist > 1,0 m, z. T. aber schon ca. 20 - 25 cm); besiedelt werden insbesondere Eiche, Linde, Buche, Kopfweiden und Obstbäume, Esche, Kastanie, Walnuss und exotische Baumarten in Parks; entscheidend ist Bestands- bzw. Einzelbaumalter und damit Habitattradition) und des Großen Eichenbockes nach (Lebensräume: Ursprünglich eichenreiche Hartholzauen großer Flüsse sowie andere eichenreiche, lichte Wälder; Park-/Grünanlagen, Hutungen oder Alleen; Eier werden meist in Rindenspalten lebender Bäume abgelegt, in Mitteleuropa in der Regel an Stiel-/Traubeneichen; kränkelnde, sonnenexponierte (auch Solitär stehende) Bäume werden bevorzugt; Larven leben zunächst unter der Rinde, bohren sich allmählich bis ins Kernholz und verpuppen sich dort nach drei bis fünf Jahren im Spätsommer; Käfer überwintern in „Puppenwie-



gen“ und schlüpfen im Frühjahr; während Flugzeit (Ende April - Ende Juli) Ernährung vorwiegend vom Saft blutender Eichen oder von reifem Obst; überwiegend dämmerungs-/nachtaktiv; werden nur wenige Monate alt; stabile Populationen existieren in Deutschland nur bei ausreichendem Angebot an starken Eichen [BHD > 80 cm]; Belegung von schwachen Stämmen oder Kronenästen ist Indiz für unzureichende Habitatqualität; geringes Ausbreitungsvermögen; leben meist über viele Generationen an bzw. in einem Brutbaum, der oft an fingerbreiten ovalen Schlupflöchern zu erkennen ist).

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

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

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.8 Schmetterlinge

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf - Ameisenbläulings (Lebensräume: Pfeifengras-, Feucht- und Glatthaferwiesen, feuchte Hochstaudenfluren; toleriert im Vergleich zur Schwesternart auch trockenere, nährstoffreichere Standortbedingungen; Eiablage erfolgt ausschließlich in Blütenköpfe des Großen Wiesenknopfs; Raupe bohrt sich nach Schlupf in Pflanze ein und befrisst Blüte von innen; Raupe verlässt Pflanze im vierten Larvenstadium und vollzieht weitere Entwicklung in Nestern bestimmter Ameisenarten; als Hauptwirt fungiert Rote Knotenameise (*Myrmica rubra*); Vorkommensdichte der Wirtsameisen stellt i. d .R. begrenzenden Faktor für Vorkommen und Populationsgröße dar; für Ameise sind Mikroklima und Vegetationsstruktur entscheidende Habitatparameter; *Myrmica rubra* bevorzugt mäßig feuchtes bis feuchtes Standortmilieu und eher dichte, schattierende Vegetationsstruktur) und des Hellen Wiesenknopf - Ameisenbläulings nach (Lebensräume: Pfeifengras-/Feuchtwiesen, feuchte Hochstaudenfluren; deutlich höhere Habitatansprüche als Schwesterart u. a. im Hinblick auf Flächengröße; alleinige Eiablage-/Raupennahrungspflanze ist Großer Wiesenknopf; Eier werden einzeln in meist noch grünen Blütenköpfchen gelegt, wo Jungrauen zunächst von Blüten und Samenanlagen leben; im vierten Stadium werden Raupen am Boden von *Myrmica* - Ameisen aufgesammelt; als Hauptwirt und damit meist limitierenden Faktor für die Populationen fungiert in Bayern *Myrmica scabrinodis*; deren Habitate müssen ausreichend feucht und eher schütter bewachsen sein; Flugzeit reicht von Anfang Juli bis Ende August).

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

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



- Auch Flugbewegungen ggf. vagabundierender Einzelexemplare konnten im Plangebiet während der Bestandsbegehungen nicht nachgewiesen werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.9 Artengruppe Weichtiere

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

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

- Im Plangebiet sind keine Fließgewässer vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Art ist ausgeschlossen.

#### 12.2.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

##### 12.2.3.1 Bodenbrüter

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

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

- Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnten keine Bodenbrütervorkommen nachgewiesen werden. Die Plangebietsflächen sind hierfür nicht geeignet (zu klein, keine ausreichend groß dimensionierten Abstandsflächen, allseitig umgebenden Gebäude-/Gehölzkulisse mit ausreichenden Ansitzmöglichkeiten für Prädatoren, keine ausreichend großen Fluchtdistanzen, keine störungsfreien Zonen auch durch Jagddruck von Hauskatzen sowie direkter optischer, akustischer Stör-/Bewegungsreiche der umgebenden Wohnbebauung).
- Die im Rahmen der Begehungen beobachteten Vogelarten sind der Anlage 1 zur Planbegründung zu entnehmen.
- Flächen mit landwirtschaftlichen Sonderkulturen (z. B. Spargelanbau, Gemüseanbau o. ä.) und/oder in Kombination mit Wasserflächen/ Fließgewässern sind nicht vorhanden. Es fehlen Feucht- und Wasserflächen



wie Seen, Weiher, Tümpel, Auen o. ä. Fließgewässerlebensräume sind nicht vorhanden. Demnach ist auch das Vorkommen der mit diesen Lebensräumen verbundenen Bodenbrüterarten ausgeschlossen/unmöglich.

- Ackerflächen/Ackerbrachen sind nicht vorhanden.
- Unabhängig von den vorhergehenden Befunden können Bodenbrütervorkommen dennoch nicht „a priori“ ausgeschlossen werden. Zur sicheren Seite hin ist daher eine Vermeidungsmaßnahme erarbeitet.

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

#### 12.2.3.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten

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

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

- Künstliche Nisthilfen konnten im Rahmen der Bestandsbegehung im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.
- Nester von Mauerseglern und/oder Schwalben sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei den Begehungen konnten an den Gebäuden keine Spuren ggf. beseitigter Nester beobachtet werden, insbesondere auch nicht im Bereich der früheren Scheunen bzw. landwirtschaftlich genutzter Gebäude.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf Grundlage des BBP/GOP Bestandsgebäude abgebrochen werden. Hierdurch gehen potenzielle Habitatstrukturen (Brutplätze) verloren.
- Die im Rahmen der Begehungen ggf. beobachteten Vogelarten sind der Dokumentation in Anlage 1 zur Planbegründung zu entnehmen.
- Von der Entstehung neuer Haupt-/Nebengebäude können gebäudebezogene Vogelarten (z. B. evtl. Rauch- und Mehlschwalben, Feldsperlinge) profitieren.
- Für die nahe dem Plangebiet liegenden Siedlungsflächen sind die üblichen siedlungstypischen Vogelarten anzunehmen (insbesondere Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Elster, Hausrotschwanz, Gelbspötter, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Rauchschwalbe, Rotkehlchen, Star, Türkentaube und Zaunkönig usw.). Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Vergrößerung der Siedlungsflächen handelt, ist davon ausgehen, dass für diese Arten künftige Vorhaben gegenüber dem Status quo keine Verschlechterung bedeuten und sich diese sog. „Allerweltsarten“ an die neuen Verhältnisse anpassen werden.



- Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes zu vermeiden, hat der Markt Neunkirchen am Brand eine Vermeidungsmaßnahme erarbeitet.

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

#### 12.2.3.3 Gehölzbrüter (Hecken-, Baum-, Freibrüter)

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

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

- Im Plangebiet sind Gehölzbestände vorhanden bzw. müssen in Folge der Planung beseitigt werden.
- Im Plangebiet konnten keine Gehölze mit Nestern, Horste, Spechtlöcher, Baumhöhlen o. ä. festgestellt werden, ebenso keine künstlichen Nisthilfen.
- Die im Rahmen der Bestandsbegehungen ggf. beobachteten Vogelarten sind der Dokumentation in Anlage 1 zur Planbegründung zu entnehmen.
- In Folge der festgesetzten Pflanzgebote werden neue Lebensraumstrukturen entstehen.
- Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes zu vermeiden, hat der Markt Neunkirchen am Brand eine Vermeidungsmaßnahme erarbeitet.

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

#### 12.2.3.4 Gehölzbrüter (Höhlenbrüter)

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

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

- Im Plangebiet konnten keine Gehölze mit Spechtlöchern, Baumhöhlen o. ä. festgestellt werden, ebenso keine künstlichen Nisthilfen.



- Die im Rahmen der Bestandsbegehungen ggf. beobachteten Vogelarten sind der Dokumentation in Anlage 1 zur Planbegründung zu entnehmen.
- Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes zu vermeiden, hat der Markt Neunkirchen am Brand eine Vermeidungsmaßnahme erarbeitet.

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

### 12.3 **Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

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

- „V 1“: Maßnahmen zum Schutz der Insekten (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
  - a) Vorgaben zur Verwendung von Insektennährgehölzen (s. Kap. 8.8.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
  - b) Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“)
  - c) Festsetzung des Verbotes von Stein-/Schottergärten/-flächen (s. Kap. 9.7 „Nicht überbaute Flächen“)
  - d) Festsetzung insektenschonender Beleuchtung (s. Kap. 9.8 „Beleuchtung“)
- „V 2“: Maßnahmen zum Schutz der Vögel (bereits mittels Festsetzung sanktioniert):
  - a) Festsetzung von Pflanzgeboten (s. Kap. 8.9.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
  - b) Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Vogelschlag (s. Kap. 9.3 „Fasadengestaltung“)
- „V 3“: Steuerung der Bauzeit (als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen bzw. mittels städtebaulicher Verträge zu sanktionieren, sofern nicht ohnehin bereits gesetzlich geregelt):
  - a) Für Gehölzrodungen gelten die gesetzlichen Rodungsfristen (Anfang Oktober bis Ende Februar)
  - b) Gebäudeabbrucharbeiten sind im September und Oktober und damit außerhalb der Brut- und Winterschlafzeit der saP - relevanten Tierarten (Vogel-, Fledermausarten) auszuführen.
  - c) Die Baufeldräumung (Abschieben Oberboden inkl. Vegetationsdecke) ist zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Brut- und Winterzeit der saP - relevanten Tierarten auszuführen.
  - d) Die unter den Buchstaben a) bis c) genannten Arbeiten sind auch außerhalb der dort jeweils genannten Zeiträume zulässig, sofern durch



eine hierfür qualifizierte Fachkraft in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am LRA Forchheim mittels Bestandsbegehung nachgewiesen ist, dass in den jeweiligen Baubereichen das Vorkommen zu schützender Tierarten ausgeschlossen ist.

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

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

## 12.4 Gutachterliches Fazit

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

Der Markt Neunkirchen am Brand hat keine detaillierte Ermittlung der vorhandenen Tierwelt vorgenommen und musste dies auch nicht. Er 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 Beobachtungstermine getätigten Zufallsbeobachtungen der Planungsraum als Teilgebiet ohne besondere tierökologische Bedeutung anzusehen ist. Der Markt Neunkirchen am Brand 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 den Markt Neunkirchen am Brand allerdings nicht, ein lückenloses Arteninventar zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort 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 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.

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.

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

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

### **13. FLÄCHENBILANZ**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,55 ha und teilt sich gemäß Planzeichnung wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet:	0,41 ha	74,55 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	0,09 ha	16,36 %
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	0,04 ha	7,27 %
Öffentliche/Private Grünflächen:	0,01 ha	1,82 %
<b>Geltungsbereichsgröße gesamt:</b>	<b>0,55 ha</b>	<b>100,00 %</b>

## 14. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN

Aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht gelten die in Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen. Die in der Planurkunde, in der Planbegründung und in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Rathaus des Marktes Neunkirchen am Brand (Bauverwaltung, Zimmer Nr. 2, Klosterhof 2 - 4, 91077 Neunkirchen am Brand) während der allgemein bekannten Dienst-/ Öffnungszeiten eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

Aufgestellt:  
Dipl.-Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Bamberg, den 25.05.2022  
G:\NB2004\Bauleitplanung\Bebauungsplan\beg-2022-05-22\_VE.doc



**Höhnen & Partner**

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

## ANLAGEN

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