Markt
Neunkirchen am Brand

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“

in Neunkirchen am Brand

Planbegründung

Vorentwurf vom 23.09.2026

Bearbeitung: **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

I N H A L T S V E R E I C H N I S

1.	**PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**	**1**
2.	**PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE**	**1**
3.	**VERFAHREN**	**2**
3.1	**Verfahrensart**	**2**
3.2	**Öffentlichkeitsbeteiligung**	**7**
3.3	**Behörden-, Trägerbeteiligung**	**7**
3.4	**Verfahrensverlauf**	**8**
3.5	**Verfahrensdurchführung**	**8**
4.	**LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**	**8**
4.1	**Lage des Plangebietes**	**8**
4.2	**Abgrenzung des Plangebietes**	**9**
5.	**PLANGRUNDLAGEN**	**10**
5.1	**Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 03/2026)**	**10**
5.2	**Planunterlagen**	**10**
6.	**PLANUNGSVORGABEN**	**10**
6.1	**Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)**	**10**
6.2	**Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 08/2024; Fortschreibung B V 2.5.2 „Windenergie“)**	**11**
6.3	**Überörtliche Planungen**	**11**
6.4	**Interkommunales Abstimmungsgebot**	**11**
6.5	**Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand: 03/2024)**	**11**
6.6	**Im Zuge des Verfahrens überplante, rechtskräftige Bebauungspläne**	**12**
7.	**STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME**	**15**
7.1	**Bestandsbeschreibung**	**15**
7.2	**Schutzgebiete**	**17**

7.3 Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler 17

7.4 Geologie/Baugrund 17

7.5 Altlasten 19

7.6 Geothermie 19

7.7 Wasser 19
7.7.1 Grundwasser/Schichtenwasser 19
7.7.2 Oberflächenwasser/Oberflächengewässer 20

7.8 Sonstige Schutzgüter und Belange 22
7.8.1 Kreisstraße Kr FO 28 („Kleinsendelbacher Straße“) 22
7.8.2 Staatsstraße St 2240 23
7.8.3 Belange der Landwirtschaft 24

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 24

8.1 Art der baulichen Nutzung 24

8.2 Maß der baulichen Nutzung 26

8.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen 29

8.4 Verkehrsflächen 31

8.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen 32
8.5.1 Allgemeines 32
8.5.2 Schmutzwasserbeseitigung 33
8.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung 34
8.5.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung 37
8.5.5 Müllbeseitigung 38

8.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 38
8.6.1 Allgemeine Hinweise 38
8.6.2 Vorgaben für die Baugrundstücke 39

8.7 Aufschüttungen/Abgrabungen 43

8.8 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen 43

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 45

9.1 Abstandsflächen 46

9.2 Dachgestaltung 46

9.3 Fassadengestaltung 47

9.4 Einfriedungen 48

9.5 Stellplätze, Garagen, Carports 49

9.6 Nicht überbaute Flächen 49

9.7	**Werbeanlagen**	**50**
9.8	**Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen**	**51**
10.	**IMMISSIONSSCHUTZ**	**51**
10.1	**Lichtemissionen, Spiegelungen, Reflexionen, Blendungen**	**51**
10.2	**Verkehrslärm**	**53**
10.3	**Gewerbelärm**	**54**
10.4	**Landwirtschaftliche Immissionen**	**54**
11.	**UMWELTBEZOGENE BELANGE**	**55**
11.1	**Boden und Wasser**	**55**
11.2	**Klima**	**57**
11.3	**Luft**	**59**
11.4	**Energiekonzept**	**59**
12.	**ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**	**62**
13.	**FLÄCHENBILANZ**	**64**
14.	**GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN**	**64**

1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes (BBP) sind

- das BauGB — Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist,
- die BauNVO — Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 176) geändert worden ist,
- die PlanZV — Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Der Markt Neunkirchen am (a.) Brand (B.) verfügt über den rechtskräftigen BBP Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“. Das in Neunkirchen a. B. ansässige Unternehmen NAF Neunkirchener Achsenfabrik AG plant eine Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen östlich der „Kleinsendelbacher Straße“ (Kreisstraße Kr FO 28), nördlich der „Fritz - Ritter - Straße“ und nördlich der Staatsstraße St 2240. Die bisher geltenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen BBP Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“ sowie insbesondere die Führung der darin festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die sonstige Aufteilung der festgesetzten Bauflächen (siehe (s.) hierzu nachfolgende Ausführungen in Kapitel (Kap.) 6.6 „Überplante, rechtskräftige Bebauungspläne“) lassen die Realisierung der von der NAF angestrebten Planungsziele planungsrechtlich nicht zu. Aus diesem Grund hat der Marktgemeinderat Neunkirchen a. B. in seiner Sitzung am 16.10.2019 und am 23.09.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den BBP Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“ zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des ortsansässigen Unternehmens zu schaffen. Die Planänderung wird städtebaulich wie folgt begründet:

- Das mit der Planänderung verfolgte städtebauliche Ziel entspricht den Normvorgaben und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB, s. hierzu Ausführungen in Kap. 6.1 „Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)“ und in Kap. 6.2 „Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 08/2024; Fortschreibung B V 2.5.2 „Windenergie“))

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- Berücksichtigung der Belange zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaues vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur (…) (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)
- Berücksichtigung der Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB)
- Berücksichtigung des Gebotes, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1 a Abs. 2 BauGB)
- Nutzung vorhandener Potenziale zur Innenentwicklung und Nachverdichtung (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

3. VERFAHREN

3.1 Verfahrensart

Das vorliegende Planänderungsverfahren erfolgt gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Die Anwendung dieser Verfahrensart ist gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zulässig, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt wird und wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der BBP voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalles).

Der Geltungsbereich der 3. BBP - Änderung umfasst eine Fläche von ca. 4,79 ha. Bereits hieraus ergibt sich, dass der erste maßgebende Prüfparameter einer zulässigen Grundfläche von höchstens 70.000 m² nicht überschritten werden kann. Tatsächlich weisen die innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches festgesetzten, überbaubaren Grundflächen im Sinne eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO nur eine Fläche von ca. 4,65 ha auf (s. Kap. 13 „Flächenbilanz“). Multipliziert mit der gleichfalls festgesetzten, höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO von 1,0 in den Gebieten „GE1a“ bis „GE1c“ (ca. 2,77 ha) bzw. von 0,8 in den Gebieten „GE2“ (ca. 0,25 ha) und „GE3“ (ca. 1,63 ha) ergibt sich ein Höchstmaß von ca. 4,27 ha überbaubarer Grundstücksfläche.

Die geforderte Vorprüfung des Einzelfalles erfolgt auf Grundlage der nach Anlage 2 zum BauGB vorgegebenen Kriterien wie folgt (s. Tabelle (Tab) 1):

Kriterien	Angaben zu den Kriterien, Ermittlung der nachteiligen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes
1) Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf	
1.1) das Ausmaß, in dem der BBP einen Rahmen im Sinne des (i. S. d.) § 35 Abs. 3 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeit) setzt	
Hierzu wird festgestellt:	
Die 3. BBP - Änderung setzt weiterhin/unverändert ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest, künftig jedoch sind die bisher gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht mehr Bestandteil des BBP. Die 3. BBP - Änderung konkretisiert die Art der baulichen Nutzung über den bisherigen planungsrechtlichen Rahmen hinaus insofern nur unwesentlich. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden Anpassungen insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (z. B. Gebäudehöhen), zur Bauweise (überbaubare Grundstücksflächen) sowie zur inneren Erschließung (Lage der öffentlichen Verkehrsflächen) vorgenommen. Die BBP - Änderung schafft damit einen geänderten, jedoch weiterhin typischen Rahmen für gewerbliche Nutzungen, ohne eine konkrete Vorhabenart oder einen bestimmten Anlagenbetrieb verbindlich festzulegen. Das Ausmaß der Rahmensetzung ist daher unverändert als mittel einzustufen: Während die Art der Nutzung nahezu unverändert bleibt, führen die Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Erschließungsstruktur zu einer weitergehenden Konkretisierung der zulässigen baulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes.	
1.2) das Ausmaß, in dem der BBP andere Pläne und Programme beeinflusst	
Hierzu wird festgestellt:	
Der BBP stellt eine Änderung eines bereits bestehenden, rechtskräftigen BBP innerhalb eines bereits entwickelten Siedlungsbereiches dar. Übergeordnete oder parallele Planungen und Programme, insbesondere der Flächennutzungsplan (FNP) sowie sonstige/andere fachplanerische Konzepte, werden durch die Planänderung nicht inhaltlich beeinflusst oder verändert. Die Planänderung beschränkt sich auf die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes (insbesondere Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und innere Erschließung), ohne dadurch neue Anforderungen oder Anpassungsbedarfe für andere Pläne oder Programme auszulösen. Ein relevanter Einfluss der 3. BBP - Änderung auf andere Pläne (z. B. Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm, FNP) und Programme ist daher nicht erkennbar (s. auch Ausführungen in Kap. 6 „Planungsvorgaben“).	
1.3) die Bedeutung des BBP für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	
Hierzu wird festgestellt:	
In Folge der Planänderung ergeben sich gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Status quo hinsichtlich umweltbezogener und gesundheitsbezogener Belange keine anderen, neuen Betroffenheiten/Auswirkungen o. ä. Die geplanten Anpassungen (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Verkehrsflächen) haben keine höheren Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad, den Wasserhaushalt und/oder die städtebauliche Dichte. Die Belange des Immissionsschutzes, insbesondere des Lärmschutzes, sind unverändert berücksichtigt. Bereits bisher sind Emissionskontingente festgesetzt. Dies ist auch im Rahmen der Änderung der Fall. Gegenüber dem Status quo wurden neue/zusätzliche Immissionsorte untersucht. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass keine der prüfrelevanten schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches unberücksichtigt bleiben. Weitere umweltbezogene Aspekte betreffen die Auswirkungen auf den Boden sowie auf die Oberflächenentwässerung, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind jedoch aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden, bereits rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietes grundsätzlich nur noch von untergeordneter Bedeutung, da sich auch diesbezüglich in Folge der BBP - Änderung gegenüber dem bisher bereits zulässigen Maß, Art und Umfang nichts ändert. Artenschutzrechtliche Belange wurden/sind bereits im Vorfeld berücksichtigt. Im Fokus stand hier die Artengruppe der Reptilien (Zauneidechse). Vormals im Änderungsgeltungsbereich vorhandene Exemplare wurden in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen	

und Behörden erfolgreich umgesiedelt.

1.4) die für den BBP relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme

Hierzu wird festgestellt:

In Folge der BBP - Änderung (es bleibt unverändert ein Gewerbegebiet festgesetzt) ergeben sich diesbezüglich keine anders gelagerten, keine erhöhten und/oder keine zusätzlichen umwelt-/gesundheitsbezogenen Probleme. Artenschutzrechtliche Belange sind berücksichtigt (s. Kap. 12 „Artenschutzrechtliche Belange“).

1.5) die Bedeutung des BBP für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Hierzu wird festgestellt:

Die vorliegende BBP - Änderung berührt allgemeine umweltrechtliche Anforderungen, insbesondere aus dem Immissionsschutzrecht (BImSchG), dem Wasserrecht (WHG) sowie dem Naturschutz- (BNatSchG) und dem Artenschutzrecht. Die Planung erfolgt innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes und begründet keine besonderen oder über das übliche Maß hinausgehenden Anforderungen an die Durchführung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften. Schutzgebiete im Sinne des europäischen Naturschutzrechts (z. B. Natura 2000 - Gebiete) sind nicht betroffen. Die BBP - Änderung hat keine besondere Bedeutung für die Durchführung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften, sondern bewegt sich im Rahmen der üblichen fachrechtlichen Anforderungen für gewerbliche Bauflächen.

2) Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

***2.1)* die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen**

Hierzu wird festgestellt:

Die mit der BBP - Änderung verbundenen möglichen Umweltauswirkungen sind grundsätzlich als wahrscheinlich einzustufen, da der BBP die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung eines bestehenden Gewerbebetriebes schafft. Die Auswirkungen, insbesondere durch Versiegelung, bauliche Anlagen sowie betriebsbedingte Immissionen, sind überwiegend von dauerhafter Natur. Sie treten nicht nur einmalig, sondern regelmäßig im Rahmen der zulässigen gewerblichen Nutzung auf. Eine vollständige Umkehrbarkeit der Auswirkungen ist aufgrund der baulichen Inanspruchnahme von Flächen nur eingeschränkt gegeben. Gleichwohl bewegen sich Art und Umfang der möglichen Auswirkungen im Rahmen der für ein Gewerbegebiet typischen Nutzungen. Insgesamt ergibt sich unter diesem Aspekt gegenüber dem planungsrechtlichen Status quo in Folge der reinen Planänderung keine Verschlechterung/Veränderung hinsichtlich von Art und Umfang der Betroffenheiten der Schutzgüter.

2.2) den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Hierzu wird festgestellt:

Grenzüberschreitende Auswirkungen sind ausgeschlossen. Auch kumulative Auswirkungen können verneint werden. Im Umfeld des Änderungsgeltungsbereiches erfolgen keine weiteren, relevanten Planungen (s. Ausführungen in Kap. 6.3 „Überörtliche Planungen“), die im Sinne kumulierender Effekte zu berücksichtigen wären. Die möglichen Umweltauswirkungen der vorliegenden BBP - Änderung sind räumlich im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst sowie dessen unmittelbares Umfeld begrenzt. Großräumige oder überörtliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich des Umfanges der Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass die Planänderung weiterhin ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt und somit keine neue Nutzungsart begründet. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die innere Erschließungsstruktur. Eine Erhöhung der Nutzungsintensität kann insbesondere durch Anpassungen der Gebäudehöhen eintreten. Diese bewegt sich jedoch im Rahmen der für Gewerbegebiete typischen Bandbreite und führt zu keiner erheblichen Erweiterung der zulässigen Nutzung gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Zustand. Insgesamt sind die möglichen Auswirkungen daher hinsichtlich ihrer räumlichen Ausdehnung und ihres Umfanges als begrenzt einzustufen.

2.3) die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen)

Hierzu wird festgestellt: *In Folge der vorliegenden Planänderung ist gegenüber dem planungsrechtlichen Status quo keine Neubewertung diesbezüglicher Risiken angezeigt, insbesondere bedingt dadurch, dass unverändert Gewerbegebietsflächen festgesetzt sind.*
2.4) den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen *Hierzu wird festgestellt:* *Die Größe des Änderungsgeltungsbereiches beträgt ca. 4,79 ha. Es handelt sich um die Überplanung von Bauflächen, die bereits derzeit Teil eines rechtskräftigen BBP sind. Die Ausdehnung bau-, betriebs- und anlagebedingter Auswirkungen beschränkt sich unverändert vorrangig auf die reinen Geltungsbereichsflächen. In Folge der Planänderung ergibt sich gegenüber dem Status quo keine größere Ausdehnung.*
2.5) die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten *Hierzu wird festgestellt:* *Rechtlich betrachtet handelt es sich bei den Plangebietsflächen bereits derzeit um Bauflächen im Sinne gewerblich nutzbarer bzw. als Verkehrsflächen nutzbarer Bereiche. Demnach ist bei der Bewertung der vorgenannten Belange der faktische Status quo (also die derzeitigen, tatsächlichen örtlichen Verhältnisse) ohne Belang. Unabhängig davon berücksichtigt die Planänderung diesbezügliche Belange (s. u. a. Ausführungen in Kap. 7.2 „Schutzgebiete“, Kap. 7.3 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“, Kap. 11.1 „Boden und Wasser“). Die im Geltungsbereich liegenden Flächen sind entweder bereits derzeit bebaut und unterliegen einer gewerblichen Nutzung, oder werden derzeit bebaut oder werden temporär genutzt (z. B. als Parkplatz, Lagerflächen).*
2.6) folgende Gebiete
2.6.1) Natura 2000 - Gebiete gem. § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG *Hierzu wird festgestellt:* *Weder im Plangebiet noch im Umfeld vorhanden - keine Betroffenheiten*
2.6.2) Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1) erfasst *Hierzu wird festgestellt:* *Weder im Plangebiet noch im Umfeld vorhanden - keine Betroffenheiten*
2.6.3) Nationalparke gem. § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1) erfasst *Hierzu wird festgestellt:* *Weder im Plangebiet noch im Umfeld vorhanden - keine Betroffenheiten*
2.6.4) Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG *Hierzu wird festgestellt:* *Weder im Plangebiet noch im Umfeld vorhanden - keine Betroffenheiten*
2.6.5) gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG *Hierzu wird festgestellt:* *Weder im Plangebiet noch im Umfeld vorhanden - keine Betroffenheiten*
2.6.6) Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG (Wasserhaushaltsgesetz), Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG *Hierzu wird festgestellt:* *Weder im Plangebiet noch im Umfeld vorhanden - keine Betroffenheiten*
2.6.7) Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind *Hierzu wird festgestellt:* *Weder im Plangebiet noch im Umfeld vorhanden - keine Betroffenheiten*

2.6.8) Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG (Raumordnungsgesetz)
Hierzu wird festgestellt:
Der Markt Neunkirchen a. B. liegt im Verdichtungsraum des Oberzentrums Forchheim und insofern in einem Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte. Neunkirchen a. B. ist als Grundzentrum klassifiziert. In Folge der Planänderung ergibt sich unter diesem Aspekt keine Veranlassung zu einer Neubewertung.

Tab. 1: Vorprüfung des Einzelfalles gemäß Anlage 2 BauGB

Der Markt Neunkirchen a. B. kommt auf Grundlage der von ihm vorbereiteten Vorprüfung des Einzelfalles zum Ergebnis, dass die Planänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gebeten, im Rahmen des ersten Planungsschrittes zur der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalles Stellung zu nehmen bzw. sich an dieser Vorprüfung zu beteiligen.

Die Ausschlussgründe zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB sind demnach nicht einschlägig. Auf Grundlage der BBP - Änderung 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. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes - Immissionsschutzgesetz) zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden kann und abgesehen wird. Gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist bei der Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dieser Hinweispflicht wird im Rahmen der Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nachgekommen.

Der Markt Neunkirchen a. B. verweist auf § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Hierzu ist festzustellen:

Die 3. BBP - Änderung erfolgt im Bereich von Flächen eines rechtskräftigen BBP, so dass innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches Eingriffe bereits vor der vorliegenden planerischen Entscheidung (3. BBP - Änderung) erfolgt sind und zulässig waren/sind.

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB beschränkt zwar die Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB - und damit den Verzicht auf einen Ausgleich - nur auf Planfälle bis zu einer Grundfläche von weniger als 20.000 m², was für den vorliegenden Planfall nicht zutrifft, jedoch vertritt der Markt Neunkirchen a. B. den Standpunkt, dass § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im vorliegenden Planfall nicht einschlägig ist, somit nicht greift und auch im vorliegenden Planfall von einem Ausgleich abgesehen werden kann, denn - wie dargelegt - findet im vorliegenden konkreten Planfall § 13 a BauGB zulässigerweise Anwendung für die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes und damit für die Überplanung von Flächen, auf denen bereits vor der vorliegenden planeri-

schen Entscheidung Eingriffe erfolgt sind oder zulässig waren. Es handelt sich demnach nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB, der bisher noch nicht überplante Flächen betrifft. Auf die Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung wurde daher verzichtet.

3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

- Angaben werden bei Bedarf im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt -

3.3 Behörden-, 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 werden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der 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 des Bauleitplanes möglich wird:

1) Landratsamt Forchheim (LRA), Forchheim
2) Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3) Regionaler Planungsverband (RPV) Oberfranken - West, Bamberg
4) Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach
5) Staatliches Bauamt (StBA) Bamberg, Bamberg
6) Abwasserverband Schwabachtal (AVS), Uttenreuth
7) Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Obere Schwabach, Igensdorf
8) BIL eG Leitungsauskunft, Bonn, Köln, Berlin
9) Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
10) Ericsson Services GmbH, Düsseldorf
11) Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg
12) Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
13) Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
14) Ortsheimatpfleger Hr. Wölfel, Neunkirchen a. B.
15) Kreisheimatpfleger (Bodendenkmale, Kulturlandschaftsbeauftragter) Hr. Wagner, Waischenfeld
16) Gemeinde Hetzles (VG Dormitz)
17) Markt Igensdorf
18) Stadt Gräfenberg

19) Gemeinde Kleinsendelbach (VG Dormitz)

20) Gemeinde Dormitz (VG Dormitz)

21) Gemeinde Uttenreuth (VG Uttenreuth)

22) Gemeinde Marloffstein (VG Uttenreuth)

23) Gemeinde Langensendelbach

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

3.4 Verfahrensverlauf

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss:	16.10.2019
Änderungs-, Auslegungsbeschluss:	23.09.2026
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss/ frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	15.10.2026
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	16.10.2026 - 04.11.2026
Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung:	16.10.2026 - 04.11.2026
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	-
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	-
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	-
Satzungsbeschluss:	-
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	-

3.5 Verfahrensdurchführung

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

4. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

4.1 Lage des Plangebietes

Der Markt Neunkirchen a. B. gehört zum Landkreis Forchheim und liegt ca. 12 km Luftlinie nordöstlich von Erlangen (s. Abbildung (Abb.) 1).

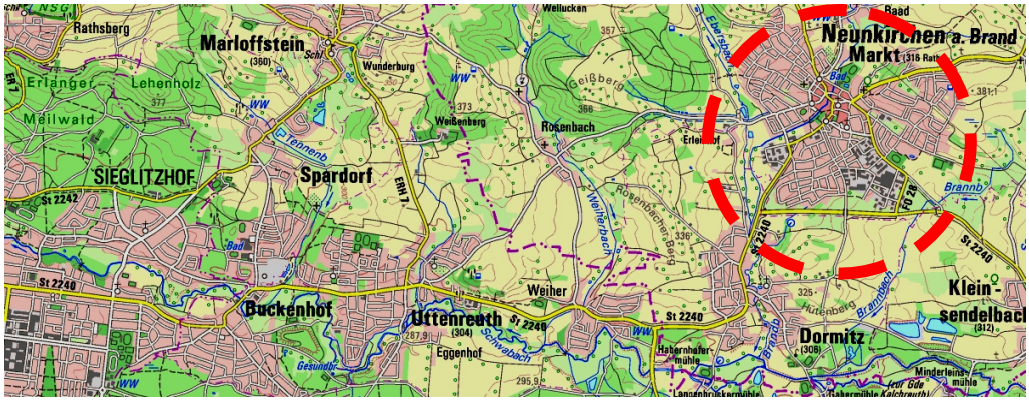

Abb. 1: Lage des Marktes Neunkirchen a. B. im Raum (mit rot gestricheltem Kreis gekennzeichnet, Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Das Plangebiet (= Änderungsgeltungsbereich) liegt im Südosten der Siedlungsflächen des Marktes Neunkirchen a. B., nördlich der St 2240, östlich der „Kleinsendelbacher Straße (Kr FO 28) und beiderseits der „Fritz - Ritter - Straße“ (s. Abb. 2).

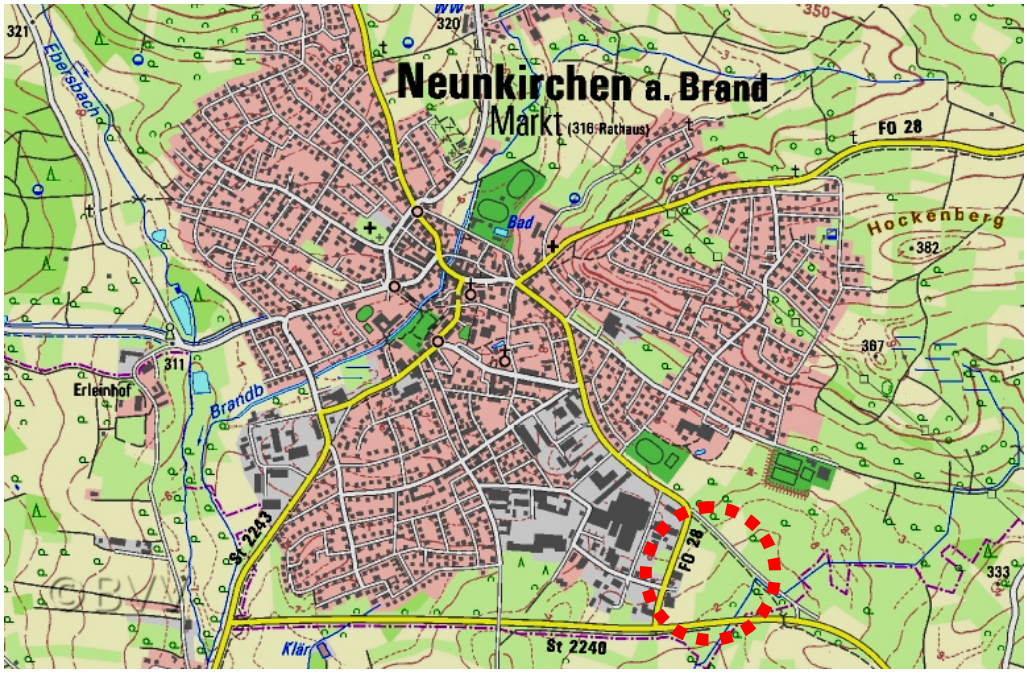

Abb. 2: Lage des Plangebietes in der Ortslage von Neunkirchen a. B. (mit rot gestricheltem Kreis markiert, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

4.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 4,79 ha. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung (Gmkg.) Neunkirchen a. B., wird

im Norden durch das Grundstück Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 1025 und 1025/1 (Geh-/Radweg mit Flächen des Straßenbegleitgrüns),

im Osten	durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 386 (Wiesen-/ Grünlandfläche mit Gehölzbeständen),
im Süden	durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1036/2 und 386/1 (beide St 2240 mit Straßenbegleitgrün) sowie
im Westen	durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1021, 1023 und 1036/1 (alle „Kleinsendelbacher Straße“ mit Geh-/Radweg, Straßenbegleitgrün)

begrenzt und beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1022, 1030 - 1036, 1036/4 - 1036/8, 1037 - 1040 und 1040/1 jeweils vollflächig.

5. PLANGRUNDLAGEN

5.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 03/2026)

Der BBP - Änderung liegt die DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg, Zweigstelle Forchheim zugrunde (zur Verfügung gestellt durch den Markt Neunkirchen a. B., Stand: 03/2026). 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 Planunterlagen

Bestandteile der BBP - Änderung sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, Vorentwurf (Stand: 23.09.2026), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung zum Vorentwurf (Stand: 23.09.2026), H & P, 96047 Bamberg

Folgende Unterlage wurde erstellt und wird verwendet, die nicht Bestandteil der 3. BBP - Änderung ist, die jedoch für dessen Bearbeitung und Erstellung notwendig war/ist:

- 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“; Schalltechnische Untersuchung; Geräuschimmissionen Verkehrslärm, Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 (Stand: 23.09.2026), H & P, 96047 Bamberg

6. PLANUNGSVORGABEN

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

Diesbezügliche Belange der Landesentwicklung (Grundsätze und Ziele) wurden bereits im Rahmen der Aufstellung der Planurfassung des BBP Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“ (Satzungsbeschluss: 30.03.1995, rechtskräf-

tig seit 01.08.1996) sowie der anschließenden Planänderungen berücksichtigt. Die BBP - Änderung entspricht unverändert den Zielen und Grundsätzen des LEP.

6.2 Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 08/2024; Fortschreibung B V 2.5.2 „Windenergie“)

Diesbezügliche Belange der Regionalplanung (Grundsätze und Ziele) wurden bereits im Rahmen der Aufstellung der Planurfassung des BBP Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“ (Satzungsbeschluss: 30.03.1995, rechtskräftig seit 01.08.1996), berücksichtigt. Die BBP - Änderung entspricht unverändert den Zielen und Grundsätzen des RP.

6.3 Überörtliche Planungen

Gemäß § 38 BauGB hat der Markt Neunkirchen a. B. im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bauliche Maßnahmen überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten. Der Markt Neunkirchen a. B. hat das Vorliegen solcher Verfahren/Planungen geprüft und stellt fest, dass durch die BBP - Änderung 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 die BBP - Änderung ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der BBP - Änderung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können. Der Markt Neunkirchen a. B. kann auf Basis der BBP - Änderung eine Betroffenheit der Belange der räumlich direkt an das Gemeindegebiet angrenzenden Nachbarkommunen zwar nicht erkennen, jedoch erhalten diese im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB dennoch die Gelegenheit zur Stellungnahme.

6.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand: 03/2024)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP/LSP zu entwickeln. Der Markt Neunkirchen a. B. 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 fünfte wirksame FNP-/LSP - Änderung (im Sinne einer Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) im Bereich des rechtskräftigen BBP/GOP Nr. 31 „Östlich der Forchheimer Straße“ vor (wirksam seit 15.03.2024).

Die Flächen des Änderungsgeltungsbereiches sind im FNP/LSP als gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt (s. Abb. 3), so dass die 3. BBP - Änderung aus dem FNP/LSP entwickelt werden kann.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem FNP/LSP des Marktes Neunkirchen a. B., (Lage des Änderungsgeltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: H & P)

6.6 Im Zuge des Verfahrens überplante, rechtskräftige Bebauungspläne

Wie bereits erwähnt (s. Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“) verfügt der Markt Neunkirchen a. B. über den rechtskräftigen BBP Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“. (Urplan, Satzungsbeschluss am 30.03.1995, rechtskräftig seit dem 01.08.1996, s. Abb. 4). Für die innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches gelegenen Bereiche gelten folgende Festsetzungen:

- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO (gilt insgesamt, ohne Einschränkungen) in den Teilflächen (TF) 8 - 10
- Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität/ Fläche für Umspannwerk/Umspannstation (gelbe Flächen, s. Abb. 4)
- Straßenverkehrsfläche (orange Flächen, s. Abb. 4)
- Traufhöhe (TH) höchstens 8,0 m in den TF 8 und 9 und höchstens 6,0 m in der TF 10

- Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) höchstens 1,6
- Offene Bauweise (o), ausnahmsweise ist auch abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig
- Flachdach (FD) begrünt oder Satteldach (SD) mit 5° - 25° (Vorgaben zur Dacheindeckung und zur Farbe der Dacheindeckung sind nicht gemacht)

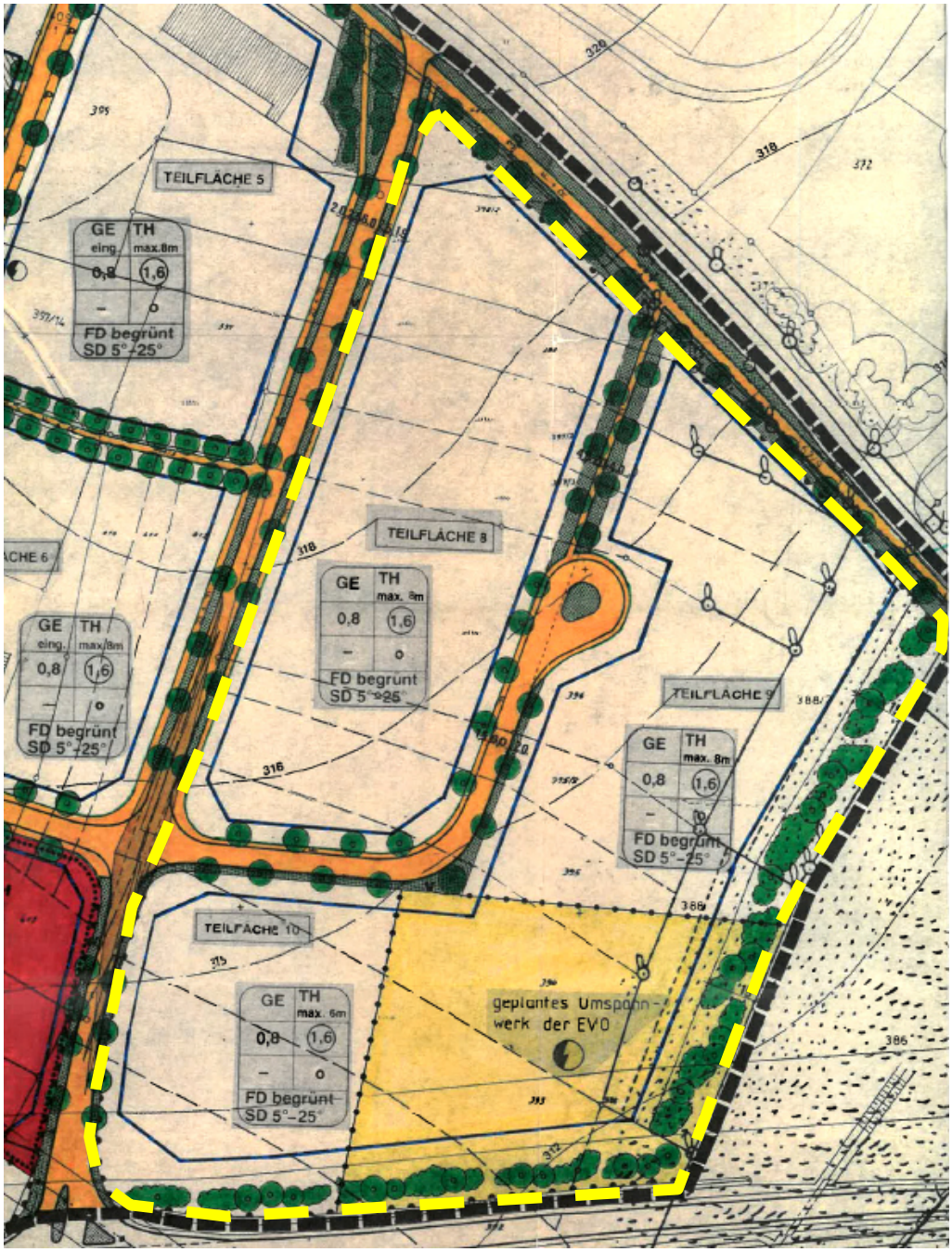

Abb. 4: Ausschnitt aus der Planurfassung (Lage des Planänderungsgebietes mit gelb gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt Darstellung genordet, o. M., Quelle: Markt Neunkirchen a. B.);

- Überbaubare Grundstücksflächen (mit dicker blauer Linie eingefasste Flächen, s. Abb. 4)
- Firstrichtungen sind nicht vorgegeben
- Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebote (grüne Streifen/Flächen entlang Straßenverkehrsflächen mit schwarzer Punkttextur mit dunkelgrün gefüllten Kreisen, s. Abb. 4)
- Bereiche ohne Ein-/Ausfahrten (s. Linie mit Kette schwarz gefüllter Halbkreis, s. Abb. 4)
- Pflanzgebote entlang östlicher und südlicher Geltungsbereichsgrenze, Breite 15,0 m (grüne Hecken-/Baumsymbole, s. Abb. 4)
- Die Baukörper sollen durch bauliche Maßnahmen, Farbgestaltung und durch Begrünung strukturiert werden. Eintönige, ungegliederte Fassaden sind zu vermeiden. Längere Wandflächen sind mindestens im Verhältnis 3 : 5 (Gebäudehöhe : Gebäudelänge) zu strukturieren.
- Einfriedungen:
    - Zulässig sind graue, verzinkte oder kunststoffummantelte Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,8 m. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Sockel sind unzulässig.
    - Zäune sind straßenseitig oder zur Landschaft hin zu begrünen.
    - Einfriedungen mit Hecken dürfen nur als natürliche Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit mindestens 3 verschiedenen Arten gepflanzt werden.
- Grünordnung:
    - Auf Parkplätzen ist je 5 Pkw - Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
    - Zur Durchgrünung der gewerblich genutzten Bauflächen sind die Grundstücke in ihren Randbereichen mit 5,0 m bis 10,0 m breiten Baumhecken zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Ausführung als mehrreihige Hecken mit 20 % Baumanteil
    - Ungegliederte geschlossen Wandflächen mit mehr als 100 m² sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen.
    - Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern oder zur Nutzung als Brauchwasser aufzufangen. Überschussmengen sind durch einen Überlauf an das Kanalnetz abzugeben.
    - Für Anpflanzungen von Großbäumen und Sträuchern sind Artenlisten vorgegeben.

Die Planurfassung wurde erstmalig geändert mit Satzungsbeschluss vom 22.09.1999 (rechtskräftig seit 15.05.2000, s. Abb. 5). Angepasst wurden im Zuge dieser 1. Änderung ausschließlich Lage und Verlauf der Baugrenzen (dicke blauen Linie) sowie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, alle übrigen Festsetzungen der Urfassung gelten bis dato weiter. Die Fläche für Versorgungsanlagen wurde zu Gunsten von Gewerbegebietsflächen gestrichen (s. TF 10, s. Abb. 5).

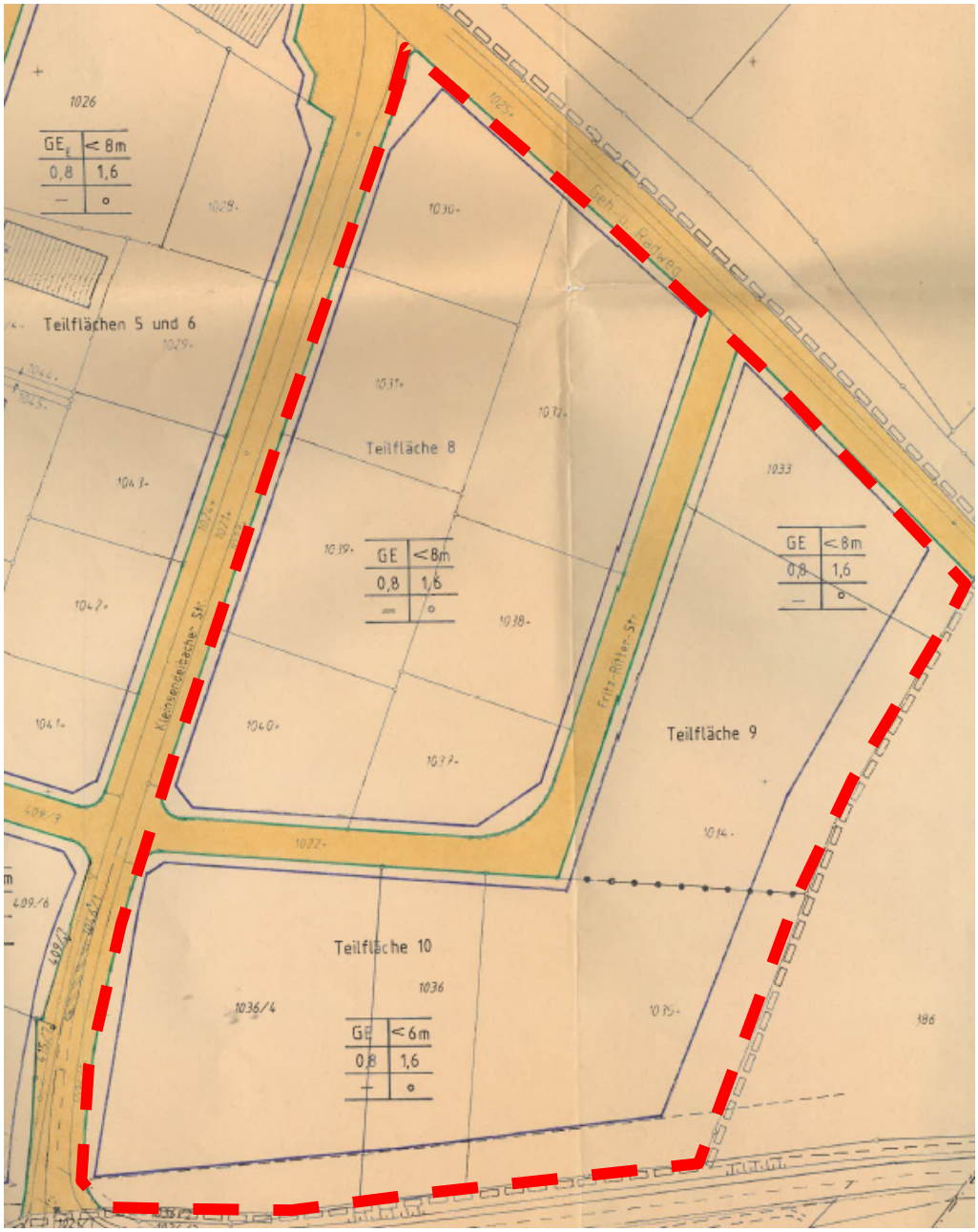

Abb. 5: Ausschnitt aus der 1. BBP - Änderung (Lage des Planänderungsgebietes mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Markt Neunkirchen a. B.)

7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

7.1 Bestandsbeschreibung

Die Bestandssituation ist der nachfolgenden Luftbildübersicht (s. Abb. 6) zu entnehmen.

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

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen sind teilweise bereits bebaut und werden gewerblich genutzt (z. B. Aral Tankstelle mit Waschpark, Steinmetz-/ Bildhauerbetrieb, Fahrradladen) bzw. stellen sich als großflächige Parkplatz- und Lagerflächen dar. Abbildung 6 zeigt für alle übrigen Flächen (noch) nicht den aktuellen Zustand (geräumte, eingeebnete Brachflächen, eingezäunt). Entlang des nördlichen Geltungsbereichsrandes und insofern entlang der alten Kreisstraßentrasse verläuft ein örtlicher Wanderweg (Gemeinde Neunkirchen a. B., Lauferlebnis Fränkische Schweiz N1) sowie ein Radweg des Landkreises Forchheim.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist die örtlich faktisch vorhandene Bestandssituation ohne Belang. Aus rechtlicher Sicht handelt es sich flächendeckend bereits derzeit um Gewerbegebietsflächen und um öffentliche Straßenverkehrs-

flächen (s. Kap. 6.6 „Im Zuge des Verfahrens überplante, rechtskräftige Bebauungspläne“).

7.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) i. V. m. den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sind im Geltungsbereich und/oder in dessen Umfeld nicht ausgewiesen/nicht vorhanden, ebenso keine europarechtlich geschützten Gebiete (Natura - 2000 - Gebiete). 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). Das Plangebiet liegt weder innerhalb von Landschaftsschutzgebieten noch von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten oder Naturparken (§ 27 BNatSchG). Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG und auch keine amtlich kartieren Biotope, jedoch grenzt östlich außerhalb des Geltungsbereiches ein solches direkt an das Plangebiet an, ist jedoch flächentechnisch von der Planänderung nicht betroffen.

7.3 Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch in seinem Umfeld Boden- und Baudenkmäler noch schützenswerte, bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Diesbezügliche Belange werden weder durch die BBP - Änderung noch durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen tangiert. Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmale zu Tage treten (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.), sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am LRA Forchheim zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

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. geröllführend

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist auf Grundlage der digitalen ingenieurbiologischen 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 aus (grusführendem) Schluff bis Lehm (Deckschicht) über grusführendem Lehm bis Ton (Sedimentgestein).

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

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

7.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt. Auch der FNP/LSP macht hierzu keine Angaben. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen (Bodenschutzbehörde) am LRA Forchheim sind in diesem Fall umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines/einer privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) angezeigt und zu prüfen/festzulegen, inwieweit 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 „Energie Atlas Bayern“ (Rubrik „Geothermie“) 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 Festgestein auszugehen. Der Bau von Erdwärmekollektoranlagen ist möglich. Der Baugrund wird als „weitgehend grabbar“ eingestuft, partiell kann jedoch Festgestein auftreten. Auch der Bau von Grundwasserwärmepumpenanlagen ist möglich, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Detailuntersuchungen vor Ort werden für jeden Einzelfall empfohlen, um die seitens des „Umwelt Atlas Bayern“ gemachten Angaben durch spezifische Einzelgutachten zu verifizieren bzw. zu konkretisieren. Darüber hinaus stehen das WWA Kronach und das LRA Forchheim für weitere Detailinformationen und Abstimmungen zur Verfügung. Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf 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 Wasser

7.7.1 Grundwasser/Schichtenwasser

Die Geltungsbereichsflächen liegen gemäß „Bayern Atlas - Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung und der örtlichen Grundwasserverhältnisse (niedrigster, mittlerer, höchster Grundwasserstand) liegen keine genauen Erkenntnisse vor. Ein Baugrundgutachten, aus dem im Regelfall entsprechende Informationen entnommen werden können, ist nicht vorhanden. Gemäß Angaben der digitalen hydrogeologischen Karte (M 1 : 100.000) des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“) ist großräumig von einer nach Süden/Südosten (Richtung „Brannbach“) gerichteten Fließrichtung auszugehen, die hierfür die Vorflut darstellen dürfte. Während und nach niederschlagsreichen Perioden ist oberhalb ggf. vorhandener schwach durchlässiger Schichten im Regelfall mit Staunässe und mit Sickerwasser zu rechnen. Schichtwasseraustritte o. ä. konnten im Plangebiet im Rahmen der Bestandsbegehungen nicht festgestellt werden.

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

Im Zuge der Erdaushubarbeiten (z. B. zur Erstellung von 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 in das 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.

7.7.2 Oberflächenwasser/Oberflächengewässer

Die Geltungsbereichsflächen liegen gemäß „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Risikokulisse 2024
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete

- Vorläufig gesicherte Gebiete zur Hochwasserentlastung und -rückhaltung
- Hochwassergefahrenflächen $HQ_{häufig}$
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{100}
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}
- Hochwassergeschützte Gebiete HQ_{100}
- Geschützte HQ_{100} - Gebiete
- Vorranggebiet für den Hochwasserschutz
- Wassersensible Bereiche

Teilflächen des östlich außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstückes mit der Fl.-Nr. 386 (Gmkg. Neunkirchen a. B.) liegen innerhalb wassersensibler Bereiche, beeinflusst durch den „Brannbach“. Diese sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, durch den Wasserabfluss in Trockentälern oder durch hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Ein erster Hinweis auf eine potenzielle Gefährdungslage (z. B. Überschwemmungsgefahr) ist gegeben. Eine diesbezügliche Beeinflussung der Geltungsbereichsflächen ist auf Grundlage der dort bereits erfolgten Geländeauffüllungen und der dadurch gegenüber dem Urgelände herausgehobenen Höhenlage ausgeschlossen.

Fließ- und/oder Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (publiziert: 23.01.2024) des Umwelt Atlas Bayern stellt im Süden des Geltungsbereichs eine Geländesenke dar. Die letzte Laserscan - Befliegung in diesem Bereich fand zwischen 20.12.2021 - 23.02.2022 statt. Die DGM - Grundlage der dargestellten Geländesenken ist demnach auf dem Stand 2021/2022. Im Süden des Geltungsbereiches fanden bereits teilweise Geländeauffüllungsarbeiten statt bzw. wurden genehmigt. Die geschaffenen/geplanten Höhe liegen auf ca. 315 m ü. NHN.

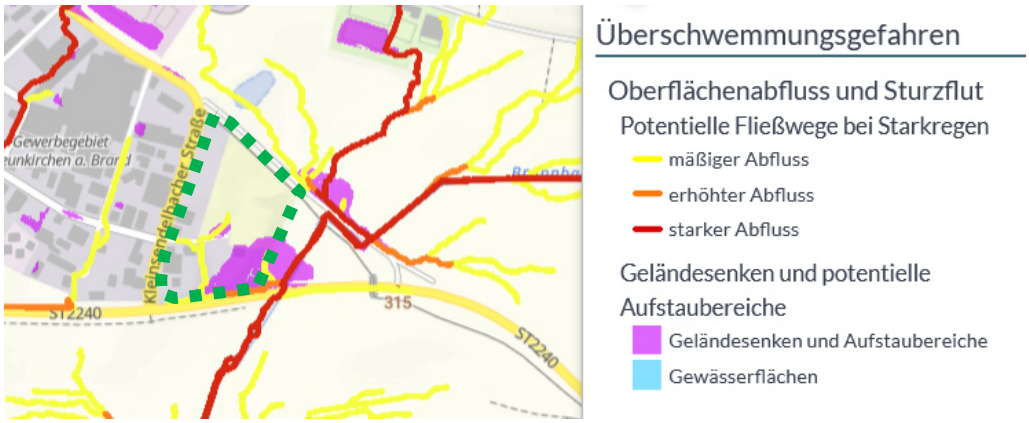

Abb. 7: Oberflächenabfluss und Sturzflut (Geltungsbereich mit grün gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Umwelt Atlas“)

Fließwege bei Starkregen führen laut Hinweiskarte mit mäßigem Abfluss auf dem Plangebiet heraus in Richtung Süden und gehen in den Straßengraben der St 2240, der in den „Brannbach“ mündet.

7.8 Sonstige Schutzgüter und Belange

7.8.1 Kreisstraße Kr FO 28 („Kleinsendelbacher Straße“)

Das Planänderungsgebiet liegt direkt östlich an der Kr FO 28 und dabei weitgehend innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen (OD - Grenze), d. h. entlang des sog. „Erschließungsbereiches“. Teilflächen im Nordwesteck des Geltungsbereiches, liegen im sog. „Verknüpfungsbereich“, Teilflächen im Südwesteck des Geltungsbereiches liegen im Bereich der freien Strecken. Die für die freie Strecke und für den Verknüpfungsbereich geltenden Anbauverbots- und Baubeschränkungszonen gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG (15,0 m) bzw. gemäß Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG (30,0 m), die OD - Grenze und die Grenze zwischen Erschließungs- und Verknüpfungsbereich sind in der Planurkunde nachrichtlich zeichnerisch dargestellt und mit der Stationsangaben benannt. Wie mit Blick auf die Planzeichnung zu erkennen ist, berücksichtigen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) die Bauverbotszonen bzw. liegen außerhalb davon. In der Planzeichnung sind die Abstände der Baugrenzen zum Fahrbahnrand mit Maßketten versehen.

Im Einmündungsbereich der „Planstraße A“ in die Kr FO 28 sind die Sichtdreiecksflächen für die Anfahrsicht von beiderseits 50 km/h gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zeichnerisch nachgewiesen und dargestellt (s. hierzu auch ergänzende Ausführungen in Kap. 8.8 „Sonstige Planzeichen und Festsetzungen“).

Bezüglich der Vermeidung negativ erheblicher Beeinträchtigungen der Verkehrsteilnehmer auf der Kr FO 28 in Folge von aus dem Gewerbegebiet ausgehenden Blendungen, Reflektionen o. ä. wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen (s. Kap. 9.7 „Werbeanlagen“, 10.1 „Lichtemissionen, Spiegelungen, Reflexionen“).

Eine Beeinträchtigung der Belange der Kr FO 28 in Folge von ungeordnet aus dem Plangebiet abfließendem Niederschlagwasser ist ausgeschlossen (s. Ausführungen in Kap. 8.5.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“). Ergänzend wird auf die diesbezüglich relevanten Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung verwiesen. Dieser Aspekt bedarf daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keiner zusätzlichen Sanktionierung.

Auf die von der Kr FO 28 ausgehenden, auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen wird hingewiesen. Der Straßenbaulastträger weist darauf hin, dass

- er keine Kosten für Maßnahmen zum vorsorgenden Lärmschutz gegen Verkehrslärm (insbesondere aktivem Lärmschutz) für die baulichen Anlagen, die Gegenstand dieser Bauleitplanung sind übernimmt und
- gegen ihn künftig keine Abwehrmaßnahmen oder Entschädigungsansprüche wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehenden Emissionen (u. a. Luftschadstoffe) geltend gemacht werden können.

7.8.2 Staatsstraße St 2240

Die Plangebietsflächen liegen nördlich direkt an der St 2244 und hier entlang der freien Strecke mit Bauverbots- (20,0 m) und Baubeschränkungszone (40,0 m) gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) bzw. Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG. Beide Zonen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und mit Maßangaben/-ketten versehen.

Gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20,0 m (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, Schwarzdeckenrand) nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone von Staatsstraßen (innerhalb von 40,0 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) ist nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig.

Hinsichtlich des Aspektes der Auswirkungen künftiger Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie im Hinblick auf die Leichtgängigkeit und Sicherheit des öffentlichen Verkehres wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 9.7 („Werbeanlagen) und 10.1 („Lichtemissionen, Spiegelungen, Reflexionen“) verwiesen. Diesbezügliche Belange sind erkannt und berücksichtigt.

Bereits auf Grundlage der gemeindlichen Entwässerungssatzung ist ausgeschlossen, dass auf Privatgrund anfallendes Niederschlags-/ Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund bzw. auf Nachbargrundstücke gelangen darf (s. Kap. 8.5.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“). Insofern ist auch ausgeschlossen, dass die zur St 2240 gehörenden Straßengrundstücke negativ erheblich betroffen sein können bzw. hier vorhandene Entwässerungseinrichtungen durch Fremdwasser aus dem Plangebiet beaufschlagt werden. Änderungen am Entwässerungssystem und an Entwässerungseinrichtungen der St 2240 dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erfolgen.

Das von der St 2240 breitflächig über Bankette und/oder Straßenböschungen abfließende Oberflächenwasser und das durch unterirdische Sickeranlagen aus dem Straßenkörper (Frostschutzzunge, Planum oder Straßendamm) gesammelt oder breitflächig austretende Sickerwasser darf durch die bauliche Anlage oder Auffüllungen entlang der Grundstücksgrenze nicht gestaut werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

Für Schäden, die dem Grundstück oder der Bauanlage durch Einwirkungen von der Straße, z. B. durch abfließendes Niederschlagswasser (insbesondere bei sog. Starkregenereignissen) oder bei Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen an der Straße oder Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht (z. B. in Durchführung des Winterdienstes) erwachsen können, stehen dem Grundstückseigentümer keine Ersatzansprüche gegenüber dem jeweiligen Baulastträger der Staatsstraße zu, soweit der eingetretene Schaden nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Bediensteten des Baulastträgers zurückzuführen ist.

Auf die von der St 2240 ausgehenden, auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wird hingewiesen (s. Kap. 10.2 „Verkehrslärm“ sowie vorliegende schalltechnische Untersuchung). Diesbezügliche Belange sind erkannt und berücksichtigt. Der Straßenbaulastträger weist darauf hin, dass

- er keine Kosten für Maßnahmen zum vorsorgenden Lärmschutz gegen Verkehrslärm (insbesondere aktivem Lärmschutz) für die baulichen Anlagen, die Gegenstand dieser Bauleitplanung sind übernimmt und
- gegen ihn künftig keine Abwehrmaßnahmen oder Entschädigungsansprüche wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehenden Emissionen (u. a. Luftschadstoffe) geltend gemacht werden können.

7.8.3 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt im Umfeld landwirtschaftlich genutzter Flächen, auf die damit verbundenen, auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (z. B. Geruch, Staub) wird hingewiesen (s. Kap. 10.4 „Landwirtschaftliche Immissionen“).

In Folge der BBP - Änderung werden landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Dritter nicht abgeschnitten. Außerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Wirtschaftswege bleiben auch zukünftig für große, moderne landwirtschaftliche Fahrzeuge nutz-/befahrbar.

Durch die bisher unbebauten Grundstücke können Entwässerungsanlagen (z. B. Drainagen, Drainagesammler, Gräben) verlaufen, an die auch die benachbarten, nicht bebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen angeschlossen sein können. Sofern vorhanden, sind diese Entwässerungsanlagen dann so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den benachbarten Feldfluren zu vermeiden.

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweise:

Im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 3. BBP - Änderung treten die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des seit dem 01.08.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“ sowie seiner seit dem 15.05.2000 rechtskräftigen 1. Änderung außer Kraft, soweit sie durch die vorliegenden Festsetzungen ersetzt, geändert oder aufgehoben werden. Im Übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen unverändert fort.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzungen:

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet („GE1a“ - „GE1c“, „GE2“, „GE3“) gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO. Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO ist vom Grundsatz her identisch mit der bisher geltenden Festsetzung der rechtskräftigen Planurfassung und ihrer 1. Änderung. Insofern ist hierfür keine erneute städtebauliche Begründung erforderlich; daher wird auf die hierfür maßgebende frühere Begründung dieser Festsetzung verwiesen.

Neu ist die Festsetzung, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches nicht mehr - wie bisher - Bestandteil des BBP Nr. 1 b sind. Diese planerische Entscheidung dient der Sicherung der Zweckbestimmung des Gebietes als gewerblich geprägter Standort und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter würden zusätzliche immissionsschutzrechtlich sensible Nutzungen in das Gewerbegebiet einführen. Dies könnte die betriebliche Entwicklung bestehender oder künftig neuer Gewerbebetriebe einschränken und Nutzungskonflikte im Hinblick auf Lärm, Verkehr sowie sonstige gewerbegebietstypische Emissionen auslösen oder verschärfen. Der Ausschluss dient daher der Vermeidung potenzieller Immissionskonflikte und der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes.

Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke entsprechen nicht der angestrebten vorrangigen gewerblichen Prägung des Plangebietes. Diese Nutzungen sind regelmäßig mit einem erhöhten Besucheraufkommen, zeitlich anders gelagerten Nutzungsansprüchen sowie teils gesteigerten Anforderungen an Aufenthaltsqualität, Erschließung und Immissionsschutz verbunden. Sie tragen nicht zur beabsichtigten gewerblichen Entwicklung des Gebietes bei und würden Flächen binden, die für produzierende, verarbeitende, lagernde oder verwaltungsbezogene gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden sollen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient ebenfalls der Sicherung der städtebaulich gewünschten Gebietsstruktur. Vergnügungsstätten weisen regelmäßig weder einen funktionalen Bezug zur vorgesehenen gewerblichen Standortentwicklung noch einen positiven Beitrag zur angestrebten betrieblichen und städtebaulichen Ordnung des Plangebiets auf. Sie können zudem zu städtebaulichen Spannungen, trading - down - Effekten, erhöhtem Besucher- und Parkdruck sowie zu Nutzungskonflikten mit dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe führen.

Insgesamt dient der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dazu, den Änderungsbereich konsequent als gewerblichen Entwicklungsstandort zu sichern, die Flächenverfügbarkeit für gewerbliche Hauptnutzungen zu erhalten und immissionsschutzrechtliche sowie funktionale Nutzungskonflikte von vornherein zu vermeiden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets bleibt gewahrt, da die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen weiterhin zulässig bleiben.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen:

Für die Gebiete „GE1a“ bis „GE1c“ wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 1,0 und für die Gebiete „GE2“ und „GE3“ von 0,8 festgesetzt.

Für das Gebiet „GE1a“ wird die höchstzulässige Gebäudehöhe mit 346,0 m ü. NHN (oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante First bzw. Attika) und für das Gebiet „GE1b“ mit 333,00 m ü. NHN festgesetzt (oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante First bzw. Attika). Im Gebiet „GE1c“ ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig. In den Gebieten „GE2“ und „GE3“ wird die höchstzulässige Gebäudehöhe mit 10,0 m festgesetzt (unterer Höhenbezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss; oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante First bzw. Attika).

In den Gebieten „GE2“ und „GE3“ darf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss höchstens 0,50 m über dem jeweils maßgebenden, unteren Höhenbezugspunkt liegen. Der untere Höhenbezugspunkt wird je nach Lage des Baugrundstückes wie folgt bestimmt:

- *Grundstücke mit Anbindung an eine öffentlich Straßenverkehrsfläche*: Fertige Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie), gemessen senkrecht zur Mitte der nächstgelegenen Hauptgebäudeaußenwand
- *Grundstücke, die im Verhältnis zu den Längen ihrer sonstigen seitlichen/ hinteren Grundstücksgrenzen mit einer hierzu deutlich kürzeren vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen*: Höhe des höchsten Punktes der fertigen Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie), gemessen zur Mitte der nächstgelegenen Hauptgebäudeaußenwand
- *Eckgrundstücke mit Anbindung an zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen*: Es gilt die höhere der beiden Höhen der fertigen Oberkante der jeweiligen öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der jeweiligen vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie), gemessen senkrecht zur Mitte der jeweils nächstgelegenen Hauptgebäudeaußenwand

Begründung:

Die Festsetzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen (GRZ) innerhalb des Gewerbegebietes dient der gezielten Steuerung der baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der standortspezifischen Anforderungen sowie der vorhandenen Nutzungsstruktur. Für die Gebiete „GE1a“ bis „GE1c“ wird eine höchstzulässige GRZ von 1,0 festgesetzt, um die hier erforderlichen betrieblichen Erweiterungen, Umstrukturierungen sowie die betriebsbedingt hohen Flächenansprüche für Produktions-, Lager- und Logistikzwecke (z. B. Hochregallager) zu ermöglichen. Ein solcher Betrieb ist durch einen hohen Anteil an befestigten Flächen geprägt, die für eine funktionsgerechte Betriebsorganisation, interne Verkehrsabläufe sowie für Stell- und Lagerflächen zwingend erforderlich sind. Die Festsetzung einer GRZ von bis zu 1,0 trägt diesen betrieblichen Erfordernissen Rechnung und dient der langfristigen Sicherung und Entwicklung des Standortes als bedeutender Gewerbe- und Arbeitsplatzstandort. Die in § 17 BauNVO für Gewerbegebiete genannten Orientierungs-

werte werden insoweit überschritten. Dies ist städtebaulich gerechtfertigt, da es sich um einen bereits vorgeprägten, intensiv genutzten Gewerbestandort handelt und die höhere Ausnutzung der Flächen einer flächensparenden Entwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB entspricht. Durch die Konzentration der baulichen Nutzung auf bereits gewerblich genutzte Flächen wird eine Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen vermieden. Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten, da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, in dem keine allgemein schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere Wohnen) zulässig sind. Die betrieblichen Nutzungen entsprechen der Gebietsart und sind hinsichtlich möglicher Immissionen gebietstypisch. Die Überschreitung des gemäß § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet geltenden Orientierungswertes (GRZ 0,8) ist zulässig, sofern die damit einhergehende Überschreitung nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden ist und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Beides kann im vorliegenden Fall bestätigt werden. Aufgrund der örtlichen Bestandssituation können Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens aufgrund der bereits vorhandenen, nahezu vollflächigen anthropogenen Überprägung, Bebauung und Versiegelung ausgeschlossen werden. In Folge der Planänderung ergibt sich unter diesem Aspekt keine Verschlechterung gegenüber dem ohnehin bereits vorhandenen Status quo. Begründet wird diese Planungsentscheidung weiterhin mit der Tatsache, dass die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Die Grundstücks- und Entwicklungsflächen der NAF sind begrenzt. Eine bauliche Weiterentwicklung am derzeitigen Betriebsstandort ist in alle Himmelsrichtungen durch die umgebenden Erschließungsstraßen bzw. benachbarte gewerbliche Nutzungen nicht möglich, so dass insgesamt ein limitierender Rahmen für künftige Entwicklungen gesetzt und vorhanden ist. Die zweckentsprechende Grundstücksnutzung würde auch insofern erschwert, wenn geplante Neubau-, bzw. Ergänzungsvorhaben nicht bzw. nur an einer anderen Stelle realisiert werden könnte. Demnach ist eine nach innen gerichtete Entwicklung der gewerblichen Bauflächen unter weitestmöglicher Ausnutzung vorhandener Flächenressourcen die einzige Möglichkeit für eine maximale Expansion am derzeitigen Standort. Die Sicherung bestehender Betriebe an bestehenden Standorten wiederum ist einer der zentralen Vorgaben des RP. Insofern ist nach Einschätzung des Marktes Neunkirchen a. B. eine Befreiung von der strikten Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und der darin festgelegten Höchstgrenze von 0,8 (GRZ) fundiert begründet und gerechtfertigt.

Für die Gebiete „GE2“ und „GE3“ wird eine höchstzulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert des § 17 BauNVO eingehalten und eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Gleichzeitig bleibt eine ausreichende Durchgrünung und Flächenoffenheit innerhalb dieser Bereiche möglich. Diese Festsetzung entspricht dem bisher geltenden Maß. Gleichzeitig erfolgt auf diese Weise eine abgestufte Festsetzung von Norden nach Süden und insofern eine Auflockerung im Übergang zur freien Landschaft. Insgesamt ermöglicht die differenzierte Festsetzung der GRZ eine bedarfsgerechte und standortangepasste Steuerung der baulichen Nutzung unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie an den Umweltschutz.

Die getroffenen Festsetzungen zu den höchstzulässigen Gebäudehöhen erfolgen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 Bau-

NVO. Gemäß den Vorgaben des § 18 Abs. 1 BauNVO ist als unterer (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP) wird die Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses (EG) festgesetzt, als oberer (ob.) HBP die Oberkante First/ Attika. Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die getroffenen Höhenfestsetzungen zur OK FFB EG wie folgt:

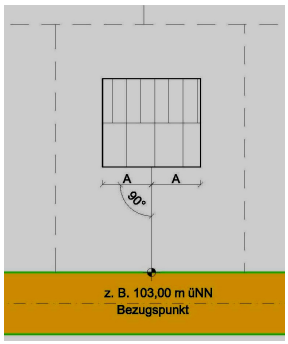

Abb. 8: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

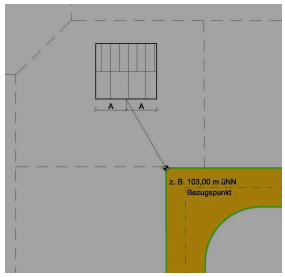

Abb. 9: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die nur mit einem Teil ihrer vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

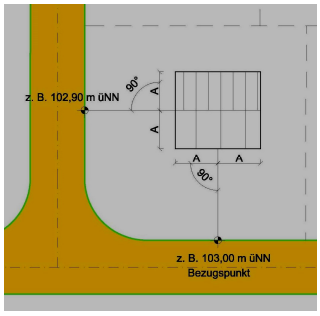

Abb. 10: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die an zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen (Eckgrundstücke) grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

Die Festsetzung der Zulässigkeit nur eines Vollgeschosses im Gebiet „GE1c“ erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. In diesem im Nahbereich zur Erschließungsstraße liegenden Bereich soll die Errichtung eines „Pförtnerhauses“ (Einlasskontrolle o. ä.) ermöglicht werden. Derartige Gebäude sind üblicherweise eingeschossig. Daher soll in diesem Teilgebiet auch nur eine solche Bauweise zulässig sein.

Mit diesen Höhenbegrenzungen wird sichergestellt, dass sich künftig geplante Gebäude in Maßstäblichkeit und Höhenentwicklung in das geplante und bestehende Nutzungsgefüge einfügen und gleichzeitig ein übermäßiger Ausbau

in die Höhe ausgeschlossen wird. Gleichzeitig stellen die Festsetzungen eine Höhenstaffelung von Norden nach Süden in Richtung freier Landschaft sicher. Die Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf den obersten Punkt des Daches (First/Attika), gemessen vom festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt. Die Wahl der Höhenbezugspunkte ermöglicht eine einheitliche und praxisgerechte Berechnung der Gebäudehöhe, unabhängig von lokalen Geländeveränderungen. Die Höhenbezugspunkte sind planzeichnerisch eindeutig zuordenbar und stellen sicher, dass die festgesetzten Gebäudehöhen objektiv messbar und baurechtlich kontrollierbar sind. Die bisher zulässigen Gebäudehöhen wurden gegenüber dem planungsrechtlichen Status quo vergrößert. Damit will der Markt Neunkirchen a. B. eine noch bessere Ausnutzbarkeit der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Gewerbegebietsflächen auch in der dritten Dimension sicherstellen, analog dem Vorgehen im Rahmen der zwischenzeitlich bereits rechtskräftigen 4. BBP - Änderung, in der höchstzulässige Gebäudehöhen von 19,0 m festgesetzt worden waren. Die Maßfestsetzungen im Gebiet „GE1a“ ermöglichen so beispielsweise auch die Errichtung von Logistikgebäuden, Hochregallagern o. ä.

Hinweise:

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Plangebiet entgegen dem Vorgehen in der rechtskräftigen Planurfassung bzw. in der rechtskräftigen 1. Änderung verzichtet. Damit trägt der Markt Neunkirchen a. B. dem funktionalen Charakter eines Gewerbegebietes Rechnung, in dem der Flächenbedarf der Betriebe in erster Linie von betriebsindividuellen Anforderungen (z. B. Produktions- und Lagerlogistik, Hallenhöhe, technische Abläufe) abhängt und daher stark variieren kann. Unabhängig davon gewährleistet der Markt Neunkirchen a. B. jedoch die städtebauliche Ordnung und eine ausreichende Steuerbarkeit durch die Festsetzung der GRZ, der Baugrenzen sowie ergänzender gestalterischer und technischer Vorgaben. Die Möglichkeit, das Maß der baulichen Nutzung an die betriebliche Nutzung anzupassen, erhöht die Flexibilität des Gebietes, fördert die Ansiedlung unterschiedlich strukturierter Gewerbebetriebe und trägt zu einer flächeneffizienten Nutzung bei. Die Steuerung der Gebäudehöhe erfolgt durch Höhenbegrenzungen, ohne den Betrieben die innere Gliederung ihrer Bauten durch Geschossvorgaben vorzuschreiben.

Die bisher geltenden Festsetzungen des seit dem 01.08.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“ zur Geschossflächenzahl und zur Traufhöhe treten im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung außer Kraft.

8.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Festsetzungen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Für die Gebiete „GE1a“ bis „GE1c“ wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude dürfen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowohl mit als auch ohne Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Ein zusammenhängender Baukörper über die Grenze zwischen den Gebieten „GE1a“ bis „GE1c“ hinweg ist zu-

lässig. Gebäudelängen auch über 50,0 m sind zulässig. In den Gebieten „GE2“ und „GE3“ gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Stützmauern zur Sicherung von Geländeunterschieden sowie Einfriedungen sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (s. dicke, blau strichpunktierte Linien in der Planurkunde) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO), um eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes sicherzustellen. Durch die Festsetzung von Baufenstern wird die Lage der Gebäude auf den Baugrundstücken gesteuert und gleichzeitig eine ausreichende städtebauliche Flexibilität für die konkrete Bauausführung gewährleistet. Die Baugrenzen definieren einen klaren baulichen Rahmen und tragen dazu bei, eine angemessene Gliederung der Bebauung sowie ausreichende Freiflächen auf den Baugrundstücken zu sichern. Aufgrund der geänderten Lage und Planung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ergab sich gegenüber der bisher rechtskräftigen Planurfassung und der 1. BBP - Änderung die Notwendigkeit zur Anpassung dieser zeichnerischen Festsetzung.

Im Gebiet „GE1c“ wird die überbaubare Grundstücksfläche in einem Teilbereich bis unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie und die hiermit zusammenfallende Grundstücksgrenze herangeführt. Die gegenüber den sonstigen Baugrenzen abweichende Linienführung erfolgt bewusst, um in diesem Bereich die Errichtung betriebsnotwendiger, dem Hauptbetrieb funktional zugeordneter/untergeordneter Gebäude (z. B. Pförtner- bzw. Zugangskontrollgebäudes, unmittelbar im Bereich der Grundstückszufahrt) zu ermöglichen. Aufgrund ihrer Funktion sind derartige Einrichtungen zweckmäßigerweise unmittelbar am Grundstückszugang anzuordnen. In Verbindung mit der für die Gebiete „GE1a“ bis „GE1c“ festgesetzten abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wonach Gebäude sowohl mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand zulässig sind, wird hierdurch planungsrechtlich eine Bebauung unmittelbar an der Grundstücksgrenze ermöglicht. Soweit eine Außenwand entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen an der Grundstücksgrenze errichtet wird, ist gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO vor dieser Außenwand keine Abstandsfläche erforderlich. Die besondere Baugrenzenführung dient damit der funktionsgerechten Nutzbarkeit des Gewerbegrundstückes, ohne eine Grenzbebauung zwingend vorzugeben.

Die Festsetzung unterschiedlicher Bauweisen innerhalb der Teilgebiete „GE1a“ bis GE1c“ und „GE2“ und „GE3“ erfolgt zur differenzierten Steuerung der baulichen Entwicklung entsprechend der jeweiligen funktionalen Anforderungen des Plangebietes. Für die Gebiete „GE1a“ bis „GE1c“ wird eine abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um die Ansiedlung großflächiger gewerblicher Nutzungen mit entsprechendem Flächen- und Gebäudebedarf zu ermöglichen. Auch derzeit ist bereits auf Grundlage der rechtskräftigen Planurfassung (ausnahmsweise) die abweichende Bauweise zulässig, insofern orientiert sich die 3. BBP - Änderung an der bisher zulässigen Bauweise. Insbesondere moderne Gewerbe- und Produktionsbetriebe, Logistiknutzungen sowie flächenintensive Betriebs-

formen erfordern regelmäßig zusammenhängende Gebäudestrukturen, die die in der offenen Bauweise vorgegebene Gebäudelänge von 50 m überschreiten. Die Festsetzung trägt somit den betrieblichen Anforderungen Rechnung und gewährleistet eine wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksausnutzung. Die ausdrückliche Zulassung zusammenhängender Baukörper über die Grenze zwischen „GE1a“ bis „GE1c“ hinweg stellt sicher, dass die betriebliche Einheit nicht durch die baugebietsrechtliche Gliederung unterbrochen wird. Die Festsetzung stellt damit eine hinreichend bestimmte und vollzugsfähige Ausprägung der Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO dar. Für die Gebiete „GE2“ und „GE3“ wird hingegen gegenüber der Planurfassung unverändert die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um eine kleinteiligere Bebauungsstruktur zu sichern. Dies dient insbesondere der Einbindung in die umgebende Bebauung sowie der Vermeidung überdimensionierter Baukörper in diesem Teilbereich des Plangebietes. Hierdurch wird eine abgestufte städtebauliche Entwicklung innerhalb des Gesamtgebietes ermöglicht. Die Festsetzung in diesem Teilgebiet entspricht unverändert der für diese Teilflächen geltenden Festsetzungen der rechtskräftigen Planurfassung inkl. der 1. BBP - Änderung. Insgesamt wird durch die differenzierte Festsetzung der Bauweise eine an den jeweiligen Standortanforderungen orientierte, funktional und gestalterisch ausgewogene Entwicklung des Gewerbegebietes sichergestellt.

Die Zulässigkeit von Stützmauern und Einfriedungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dient der funktionsgerechten Nutzung und Erschließung der Gewerbegrundstücke sowie der Bewältigung vorhandener bzw. im Zuge der Grundstücksnutzung entstehender Geländeunterschiede. Ihre Anordnung soll daher unabhängig von den für die Hauptbaukörper festgesetzten Baugrenzen ermöglicht werden. Gleiches gilt für untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, deren Zulassung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Einzelfall gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO ermöglicht wird. Die städtebauliche Ordnung und die mit den festgesetzten Baugrenzen beabsichtigte Steuerung der Hauptbaukörper bleiben hiervon unberührt.

Hinweise:

Von der verbindlichen Festsetzung von First-/Hauptgebäuderichtungen hat der Markt Neunkirchen a. B. abgesehen, um die Bauherren/-innen bei der baulichen Entwicklung der Grundstücke nicht einzuschränken. Der Markt Neunkirchen a. B. empfiehlt, künftige Hauptgebäude so auszurichten, dass eine optimale Energieausbeute im Rahmen der Nutzung erneuerbarer Energie gewährleistet/möglich ist.

8.4 Verkehrsflächen

Festsetzungen:

Die durch die Straßenbegrenzungslinien abgegrenzten Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen (Fritz - Ritter - Straße) festgesetzt.

In den in der Planzeichnung entlang der Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch festgesetzten Abschnitten sind Grundstückszufahrten zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig.

Begründung:

Das Plangebiet wird zukünftig straßenmäßig über die „Fritz - Ritter - Straße“ erschlossen. Bereits die rechtskräftige Planurfassung inkl. der rechtskräftigen 1. Änderung setzen östlich gegenüber der am westlichen Straßenrand der „Kleinsendelbacher Straße“ einmündenden, bestehenden „Fritz - Ritter - Straße“ deren östliche, ebenfalls in die „Kleinsendelbacher Straße“ einmündende Fortführung fest. An diesem Planungsziel wird grundsätzlich festgehalten, jedoch hat sich deren Straßenführung zwischenzeitlich geändert. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen des im Plangebiet liegenden Abschnittes der „Fritz - Ritter - Straße“ sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen mit der Straßenbegrenzungslinie (SBL, dicke grüne Linie) eingefasst. Die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist das Mittel der Wahl, da diese Straßenverkehrsflächen überwiegend der Fortbewegung und der Ortsveränderung dienen.

Die verlängerte „Fritz - Ritter - Straße“ endet an ihrem östlichen Ausbauende in einem Wendehammer. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche (mit Wendehammer) ist flächentechnisch gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) vordimensioniert für das Befahren durch das maximale Bemessungsfahrzeug (Lastzug).

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung privater Grundstücksein-/-ausfahrten unzulässig (§ 9 Abs. 11 BauGB). Auf diese Weise stellt der Markt Neunkirchen a. B. im Sinne der vorbeugenden Konfliktvermeidung sicher, dass das plötzliche Heraustreten von Fußgängern bzw. die Ein-/Ausfahrt von Fahrzeugen in den Kurvenbereichen ausgeschlossen ist. Gleichzeitig ist die Errichtung Zufahrten in Richtung der nördlich angrenzenden Reste der alten „Gräfenberger Straße“ unterbunden. Diese steht künftig nur noch für Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftliche Fahrzeuge zur Verfügung, künftig der Landwirtschaft sowie der Naherholung und für Freizeitzwecken.

Hinweise:

Bezüglich des Belanges der Sichtdreiecksflächen der Einmündung der „Fritz - Ritter - Straße“ in die „Kleinsendelbacher Straße“ wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 7.8.1 („Staatstraße St 2240“) und 8.8 („Sonstige Planzeichen und Festsetzungen“) hingewiesen. Diesbezügliche Belange sind erkannt und berücksichtigt.

8.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.5.1 Allgemeines

Festsetzungen:

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.

Begründung:

Diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB dient dem Schutz des Siedlungsbildes (Vermeidung von freihängenden, optisch wahrnehmbaren Lei-

tungen, Gewährleistung eines besseren Schutzes bei unterirdischer Leitungsführung, z. B. gegenüber Vandalismus, Einwirkungen in Folge von Unwettern).

Hinweise:

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

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

Gemäß den vorliegenden abwassertechnischen Entwürfen des Marktes Neunkirchen a. B. (Generalentwässerungsplan) liegen derzeit die gesamten Geltungsbereichsflächen in einem Bereich, der zur Entwässerung im Mischsystem vorgesehen ist und entsprechend in den dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Obere Schwabach gemeldeten Schmutzfrachtberechnungen enthalten/berücksichtigt sind. Leistungsfähige Kanäle sind in der „Kleinsendelbacher Straße“ und in der „Fritz - Ritter - Straße“ vorhanden.

Gemäß den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG sind Neubaugebiete im Trennsystem zu entwässern, da nur diese nachhaltige Entwässerungsart den aktuellen wasserrechtlichen Grundsätzen entspricht. Abweichend von der bisherigen Zuordnung zur Entwässerung im Mischsystem berücksichtigt der BBP/GOP berücksichtigt diese Vorgaben jedoch weitestmöglich (s. nachfolgende Ausführungen).

8.5.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die gesamten Plangebietsflächen können und werden an die in ihrem Umfeld vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Diese ist für die Aufnahme der hier anfallenden Schmutzwassermengen dimensioniert. Im Abwasserverband Schwabachtal wird das Abwasser die Kommunen Dormitz, Hetzles, Kleinsendelbach und Markt Neunkirchen a. B. sowie Buckenhof, Eckental, Heroldsberg Marloffstein, Spardorf und Uttenreuth gesammelt und zur Kläranlage Erlangen weitergeleitet. Diese ist ausreichend leistungsfähig

und entspricht dem Stand der Technik. Eine qualifizierte Entsorgung bzw. Schmutzwasseraufbereitung ist gewährleistet.

Abwässer aus Betrieben, die eine von den üblichen Abwässern abweichende chemische Beschaffenheit haben, müssen von den Verursachern in ihrem eigenen Betrieb aufbereitet werden, bevor sie in die öffentlichen Anlagen eingeleitet werden dürfen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Bundes - Anlagenverordnung AwSV und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen grundsätzlich zu beachten und einzuhalten. Für Bau, Betrieb und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen des § 62 WHG die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV, Stand 18. April 2017, BGBl. I S. 905) und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen. Andere Vorschriften, insbesondere die des Bau-, Gewerbe- und Immissionsschutzrechtes bleiben hiervon unberührt.

8.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Abweichend von den bisher vorliegenden abwassertechnischen Entwürfen werden künftig die Flächen der Gebiete „GE1a“ bis „GE1c“ nicht im Mischsystem entwässert, sondern im Trennsystem. Das in beiden Teilbereichen anfallende Niederschlagswasser wird künftig mittels entsprechender Rückhalteeinrichtungen und damit gedrosselt (max. Einleitmenge = 20 l/s) in die nächstgelegene, östlich benachbarte Vorflut („Brannbach“) entwässert. Dieses Vorgehen wird eine Entlastung der vorhandenen Mischwasserkanalisation erreicht. Der „Brannbach“ befindet sich an der Einleitungsstelle auf Fl.-Nr. 386 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) im Eigentum des Freistaates Bayern. Die erforderlichen Nutzungsvereinbarungen für Zu- und Einleitung des Oberflächenwassers mit dem Freistaat Bayern sind durch den künftigen Eigentümer zu treffen. Das hierfür erforderliche Wasserrechtsverfahren ist nachgelagert an das Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Demnach ist es geplant, dass künftig nur noch die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen („Fritz - Ritter - Straße“), die für den Verkehr genutzten Gewerbegebietsflächen in dem Gebiet „GE1“, sowie die in den Gebieten „GE2“ und „GE3“ liegenden Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1036, 1036/4 - 1036/8, 1040 und 1040/1 (alle Gmkg. Neunkirchen a. B.) bzw. das hier anfallende Niederschlagswasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeleitet wird (Hinweis: Dies ist bereits derzeit so der Fall).

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. Landesamt für Umwelt (LfU) - Merkblatt 4.4/22, Kap. 5).

- DWA - Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)
- Sollten befestigte Flächen über 1.000 m² entwässert werden, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens unter Vorlage entsprechender Planunterlagen beim zuständigen LRA Forchheim zu beantragen. Es wäre ein qualitativer und quantitativer Nachweis und eine Bewertung der Niederschlagswassereinleitung nach dem ATV Merkblatt M - 153 (teilweise nicht mehr gültig) und dem DWA - Arbeitsblatt A 102 zu führen. In dieser Nachweisführung wären sämtliche versiegelte Flächen aus dem betreffenden Bereich zu berücksichtigen.
- Für die Errichtung von Zisternen gilt das Arbeitsblatt DWA - A117 (Bemessung Regenrückhalteräume).
- Für die Ableitung von Oberflächenwasser in Oberflächengewässer ist die TRENOG zu beachten.

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

- Der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) muss mindestens 1,0 m betragen.
- Eine Versickerung ist nur zulässig, sofern sich keine Altlasten im Boden befinden.
- Schichtenwasser ist dem Grundwasser zugeordnet. Daneben ist auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.
- Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen.
- Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die NWFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
- Sollten befestigte Flächen über 1.000 m² entwässert werden, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens unter Vorlage entsprechender Planunterlagen beim zuständigen LRA Forchheim zu beantragen. Es wäre ein qualitativer und quantitativer Nachweis und eine Bewertung der Niederschlagswassereinleitung nach dem DWA - Arbeitsblatt A 138-1 zu führen. In dieser Nachweisführung wären sämtliche versiegelte Flächen aus dem betreffenden Bereich zu berücksichtigen.
- DWA A 138-1 (Versickerung von Niederschlagswasser)

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. Hilfreich und empfehlenswert ist auch die Einrichtung von Kippvorrichtungen an den Regenfallrohren zur Befüllung von Regentonnen o. ä. Sollten

(zusätzliche) 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 Rückhaltezisternen. Zur Funktionsweise von Rückhaltezisternen (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 die Regenwasserkanalisation. Durch die zwischengeschaltete temporäre Rückhaltung auf den Privatgrundstücken wird eine Überlastung des örtlichen Regenwasserkanals vermieden und die geordnete Ableitung im Trennsystem dauerhaft gewährleistet.

In Zeiten des Klimawandels kommt einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung immer mehr Bedeutung zu („Schwammstadtprinzip“). Der Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ zeigt hier Lösungsansätze auf, wie eine blau- grüne Infrastruktur eine bessere Anpassung an die Folgen des Klimawandels ermöglicht. Auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern“

https://www.bestellen.bayern.de/stmuv_wasser_018

wird hingewiesen. Die Veröffentlichung enthält Empfehlungen und Beispiele für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement bei Neuplanungen, aber auch bei Änderungen im Bestand.

Bei seltenen Extremereignissen kann es zur Vollfüllung und zum Versagen der technischen Entwässerungsanlagen zur Regenentwässerung innerhalb des Plangebietes kommen.

Sowohl die baulichen Anlagen auf den Grundstücken als auch die Grundstücke selbst sind durch den Vorhabenträger so zu gestalten, dass ein ausreichender Schutz vor unplanmäßiger Überflutung gegeben ist. Die Sicherheit gegen Überflutung von baulichen Anlagen bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstückes muss rechnerisch nachgewiesen werden.

Nach DIN 1986-100 sind für diesen Zustand die Entwässerungsanlagen für die Ableitung des Regenwassers von großen Grundstücken (> 800 m²) zu prüfen und der schadlose Verbleib der Differenzwassermengen zwischen Extrem-

regen und Bemessungsregen auf dem Grundstück nachzuweisen (Überflutungsnachweis durch den Vorhabenträger im Rahmen der Bauvorlage).

Die unschädliche Überflutung kann auf der Fläche des eigenen Grundstückes, z. B. durch Hochborde oder Mulden (wenn keine Menschen, Tiere oder Sachgüter gefährdet sind), oder über andere Rückhalteräume (z. B. Rückhaltebecken) erfolgen, soweit die Regenwasserableitung nicht auf andere Weise sichergestellt ist.

Die Wiederkehrzeit des Extremregenereignisses zum Nachweis ist in Abhängigkeit vom Schutzbedürfnis zu wählen. Der Nachweis ist jedoch mindestens mit dem 30 - jährlichen Regenereignis (einmal in 30 Jahren) zu führen.

Entsprechende Untersuchungen und Überprüfungen sind außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens durchzuführen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen einer eigenständigen, wasserrechtlichen Genehmigung außerhalb des hier vorliegenden Bauleitplanverfahrens zu beantragen.

Öffentlichem Grund darf aus den angrenzenden Privatgrundstücken heraus kein Oberflächen-/Regenwasser zufließen. Der Wasserabfluss öffentlicher Grundstücksflächen darf durch die jeweiligen Einzelbauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Bezüglich der Beseitigung des auf Privatgrund anfallenden Niederschlagswassers gelten die Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung. Daher müssen hierfür keine weiteren Festsetzungen getroffen werden.

8.5.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung

Trinkwasser:

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

Elektrizität, Telekommunikation:

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch den/die Bauherren/-in in Abstimmung mit dem Markt Neunkirchen a. B. und den jeweils zuständigen Spartenträgern zu errichten. Entsprechende Leitungen sind vorhanden. Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger bei der Leitungsverlegung sind im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Löschwasserversorgung:

Im vorliegenden Planfall (Festsetzung von Gewerbegebietsflächen) ist von einem Löschwasserbedarf von mindestens VLW = 96 m³/h (= 1.600 l/min) für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden auszugehen. Grundlage ist das Arbeitsblatt W405 des DVGW (Einordnung der Baufläche zu einem Gewerbegebiet mit einer GFZ von 0,8 und kleinen bis mittleren Ausbreitungsgefahr).

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstückes von der öffentlichen Verkehrsfläche

aus sichergestellt sein. Hierzu sind im Rahmen der anschließenden, nachgelagerten Planungsprozesse entsprechende Hydranten in den Erschließungsstraßen vorzusehen.

Sowohl in der „Kleinsendelbacher Straße“ als auch in der „Fritz - Ritter - Straße“ sind Löschwasserhydranten vorhanden, für die die notwendigen Druck- und Mengenverhältnisse nachgewiesen sind.

8.5.5 Müllbeseitigung

Ein geordnetes Müllentsorgungssystem (z. B. Mülltrennung, Abholung, Transport, Wiederverwertung) ist vorhanden, wird durch den Landkreis Forchheim organisiert und durch die von ihm beauftragten Abfuhrunternehmen ausgeführt. Die Müllgefäße sind zu den bekannten Abholungsterminen an den nächstgelegenen, durch Müllfahrzeuge befahrbaren Durchgangsstraßen auf Privatgrund bereitzustellen. Die in der Planurkunde festgesetzten Erschließungsstraße („Fritz - Ritter - Straße“) ist gemäß den Vorgaben der RASt 06 für das Befahren durch das maximale Bemessungsfahrzeug (Lastzug) vordimensioniert.

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

8.6.1 Allgemeine Hinweise

Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzstandorte (Neupflanzungen) sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar. Die zu pflanzende Gehölzanzahl ergibt sich aus den hierfür getroffenen Festsetzungen.

Die vom Markt Neunkirchen a. B. getroffenen Erstpflanzungsfestsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB umfassen rechtlich automatisch auch die festsetzungskonforme Nachpflanzungspflicht, wenn die Erstanpflanzungen erfolglos bleiben und/oder ausfallen. Dazu bedarf es keiner zusätzlichen, die Erstpflanzungsfestsetzungen ergänzenden Nachpflanzungsfestsetzung. Aus diesem Grund hat der Markt Neunkirchen a. B. von Nachpflanzungsfestsetzungen abgesehen. Aus dem gleichen Grund hat der Markt Neunkirchen a. B. von der Festsetzung konkreter Vorgaben für die Ausführung der Neuanpflanzung (z. B. Festsetzung von Stammschattierungen, Baumscheiben, Gießrändern) abgesehen. Wie alle bauleitplanerischen Festsetzungen dürfen auch solche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Bei Erstpflanzungsfestsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB versteht es sich aber von selbst, dass sich ihre Pflege nach fachgerechten Anforderungen (z. B. FLL - Richtlinien, DIN 18 916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu richten hat, so dass die Anpflanzungen in ihrer konkreten ökologischen Funktion und in ihrer landschafts- und siedlungsbildästhetischen Bedeutung ihre artspezifischen Wirkungen dauerhaft entfalten können. Für weitergehende, dezidierte Vorgaben (z. B. zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) fehlt es an der erforderlichen, städtebaulich motivierten Begründung.

8.6.2 Vorgaben für die Baugrundstücke

Festsetzungen:

Je angefangener 1.000 m² Gewerbegebietsfläche ist auf dem Baugrundstück mindestens ein kleinkroniger, im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechter, stark trockenheitsverträglicher, winterharter (geeignet für Frosthärtezone 7 a) Laubbaum mit hoher Stadtklimaresilienz (z. B. gegen Hitze, Luftverschmutzung, Bodenverdichtung) in folgender Mindestpflanzqualität zu pflanzen: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen, Pflanzenhöhe (ohne Wurzel) 300 - 350 cm, aus extra weitem Stand. Die je Baugrundstück notwendig werdenden Baumpflanzungen sind spätestens innerhalb von 12 Monaten nach erstmaliger Aufnahme der Nutzung eines Hauptgebäudes oder sonstiger betrieblicher Nutzungen auf dem Grundstück auszuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die sich aus dem Pflanzgebot der kommunalen Stellplatzsatzung ergebende, zu pflanzende Baumanzahl kann auf die sich aus dieser Festsetzung ergebende Baumanzahl angerechnet werden.

Zur Begrünung der privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind ausschließlich im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechte, stark trockenheitsverträgliche, winterharte (geeignet für Frosthärtezone 7 a) heimische, laubabwerfende Gehölzarten mit hoher Stadtklimaresilienz (z. B. gegen Hitze, Luftverschmutzung, Bodenverdichtung) zu verwenden, die zugleich eine ökologische Funktion als Insektennährgehölz erfüllen. Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig.

In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen am östlichen und am südlichen Geltungsbereichsrand sind vollflächig im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechte, naturnahe Gehölzhecken aus heimischen Laubgehölzen herzustellen. Die Gehölze sind versetzt auf Lücke mit einem Reihenabstand von 1,20 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,20 m zu pflanzen. Es gilt folgende Mindestpflanzqualität: Dreimal verpflanzt, mit 3 - 6 Trieben, Höhe 60 cm - 150 cm, wurzelnackt oder mit Topfballen/Container. Die Gehölzarten sind aus dem Vorkommensgebiet 5.1 ("Süddeutsches Hügel-/Bergland, Fränkische Platten, Mittelfränkisches Becken") zu wählen. Pro 5,0 m Heckenlänge ist mindestens ein Heister (Mindestpflanzqualität: Dreimal verpflanzt, Höhe 100 cm - 150 cm, wurzelnackt oder mit Container) zu pflanzen. Teilflächen der festgesetzten Pflanzgebotsflächen, auf denen aufgrund ihrer geringen Breite unter Berücksichtigung der einzuhaltenden pflanzrechtlichen Grenzabstände eine fachgerechte Gehölzpflanzung nicht möglich ist, sind mit einer standortgerechten, artenreichen Saatgutmischung aus gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern (Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“) anzusäen und dauerhaft extensiv zu unterhalten. Die Gehölzpflanzungen und Ansaatflächen sind spätestens innerhalb von 12 Monaten nach erstmaliger Aufnahme der Nutzung eines Hauptgebäudes oder sonstiger betrieblicher Nutzungen auf dem Grundstück auszuführen.

Mindestens 30 % der Dachfläche von Flach- und Pultdächer (diese nur bis zu einer Neigung von höchstens 19°) von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung ist mit einer durchwurzelbaren Mindestaufbaudicke von 6,0 cm auszuführen und hat aus einer Substrat- und Vegetationsschicht mit standortgerechten und trockenheitsverträglichen Pflanzen zu bestehen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für erforderliche technische

Dachaufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Entrauchungseinrichtungen, sicherheitsrelevante Anlagen). Nicht begrünbare Dachflächen sind auf das technisch erforderliche Maß zu beschränken.

Glasfassaden und großflächige Verglasungen sind so auszuführen, dass Vogelschlag wirksam vermieden wird. Hierzu sind Glasflächen durch geeignete, strukturbildende oder lichtbrechende Maßnahmen so auszuführen, dass die Transparenz oder Spiegelwirkung des Glases wirksam reduziert wird. Ungeeignete Maßnahmen, insbesondere lediglich aufgeklebte Vogelsilhouetten, sind unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und dient der Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes. Ziel der Planung ist es, die mit der baulichen Nutzung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren sowie die ökologischen und kleinklimatischen Funktionen innerhalb des Plangebietes zu stärken. Durch die Festsetzung wird insbesondere eine Verbesserung des Mikroklimas erreicht, indem die Bäume zur Verschattung beitragen, die Aufheizung versiegelter Flächen reduzieren und zur Luftreinhaltung beitragen. Darüber hinaus leisten die festgesetzten Baumpflanzungen einen wesentlichen Beitrag zur gestalterischen Aufwertung des Plangebietes und zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Gerade vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes am Übergang zur freien Landschaft kommt der Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu. Die Festsetzung eines Baumes je angefangene 1.000 m² Gewerbegebietsfläche stellt sicher, dass eine gleichmäßige und ausreichende Begrünung der Baugrundstücke erfolgt, ohne die bauliche Nutzbarkeit unangemessen einzuschränken. Die Anforderungen an die Baumarten berücksichtigen die sich verändernden klimatischen Rahmenbedingungen, insbesondere zunehmende Hitze- und Trockenperioden. Durch die Verwendung standortgerechter und trockenheitsverträglicher Arten wird eine dauerhafte Entwicklung der Pflanzungen gewährleistet und der Pflegeaufwand reduziert. Die festgelegte Pflanzqualität dient dazu, bereits kurzfristig eine wirksame Begrünungs- und Gestaltungsfunktion zu erreichen sowie eine ausreichende Standfestigkeit und Vitalität der Bäume sicherzustellen. Die Regelung zur zeitnahen Umsetzung der Pflanzmaßnahmen gewährleistet, dass die beabsichtigten positiven Wirkungen auf das Ortsbild, das Landschaftsbild sowie das Mikroklima frühzeitig eintreten. Die Verpflichtung zur dauerhaften Erhaltung und zum Ersatz ausgefallener Bäume stellt sicher, dass die angestrebten städtebaulichen und ökologischen Funktionen langfristig gesichert werden.

Die Verwendung von Koniferen (z. B. Thuja, Scheinzypresse, Lebensbaum) zur Begrünung der privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen ist ausgeschlossen. Hintergrund ist die ökologische und klimatische Überlegenheit von standortgerechten Laubgehölzen, insbesondere im Hinblick auf Sauerstoffproduktion, CO_2 - Bindung, Verschattung, Staubfilterung sowie Trockenstresstoleranz und Frosthärte. Zudem bieten Koniferen kaum Lebensraum oder Nahrung für Insekten und tragen nicht zur Förderung der biologischen Vielfalt bei. Vorgeschrieben werden daher klimaresiliente, heimische Laubgehölze, die neben ihrer gestalterischen Funktion auch als Insektenweide von Bedeutung sind.

Die Festsetzung der Pflanzgebote entlang des Geltungsbereichsost- und -südrandes dienen gleichzeitig der ökologischen Aufwertung und Randeingrünung des Plangebietes. Durch die Anlage einer artenreichen, mehrreihigen Hecke wird ein strukturreicher Lebensraum für Tiere geschaffen sowie ein Beitrag zur Minderung klimatischer Belastungen geleistet. Die Vorgabe der standorttypischen Artenwahl aus dem Vorkommensgebiet 5.1 stellt die regionale Verträglichkeit und biologische Integration sicher. Teilbereiche der festgesetzten Pflanzgebotsflächen weisen aufgrund ihrer geringen Breite keine ausreichenden Flächenreserven für eine fachgerechte Gehölzpflanzung unter Einhaltung der pflanzrechtlich erforderlichen Grenzabstände auf. Zur Sicherung einer dauerhaft funktionsfähigen und naturnahen Eingrünung werden diese Flächen daher mit einer artenreichen, gebietsheimischen Saatgutmischung begrünt. Hierdurch werden die ökologischen Funktionen der Pflanzgebotsflächen gewährleistet und gleichzeitig dauerhaft pflegefähige Grünstrukturen geschaffen.

Die festgesetzte Dachbegrünung trägt den Belangen des Kleinklimas Rechnung (z. B. Verringerung der Aufheizung des Plangebietes durch Hitzerückstrahlung von Dachflächen, Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte im direkten Umfeld dieser Einrichtungen), dem Aspekt des Bodenschutzes (z. B. Minimierung bau- und anlagebedingter Auswirkungen durch die künftig zulässige Versiegelung, Ausgleich der Verringerung der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserneubildung, Reduzierung der Flächenabflusswerte) sowie einer optimierten Rückhaltung von Oberflächenwasser. Weiterhin entstehen auf begrünten Dachflächen Kleinstlebensräume und Habitatstrukturen für Arten der Flora und Fauna, die an derartige Extremstandorte (trocken, mager) angepasst sind.

Die Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (Eingriffsvermeidung bzw. Eingriffsminimierung zur Reduzierung potenzieller Erheblichkeiten/Beeinträchtigungen bis unter die Erheblichkeitsschwelle). Auf die baulichen Empfehlungen (Titel: „Vogelschlag an Glasflächen“, Stand: 09/2019) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) wird verwiesen, die bei der praktischen Umsetzung hilfreich sein können. Zur Vermeidung von Vogelschlag geeignet sind Maßnahme wie der Verzicht auf großflächige, ungegliederte Glasfronten, das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-/ Rasterstrukturen), die Verwendung lichtdurchlässiger, aber mattierter, halbtransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen, und 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.

Hinweise:

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

Das Spektrum zulässiger Laubbäume wurde nicht auf heimische Laubbäume eingeengt. Die gewählte Formulierung der Festsetzung („standortgerechte

Laubgehölze“) ermöglicht die Anpflanzung auch nicht heimischer Laubgehölze. Es wird deutlich gemacht, dass die jeweils individuell gewählten Laubbaumarten in jedem Einzelfall die an sie spezifisch am jeweiligen Standort/ Einsatzort gestellten Herausforderungen (z. B. Boden-, Lichtverhältnisse) bewältigen können. Eine Vielzahl nicht heimischer Laubbaumarten gewinnt vor dem Hintergrund des Klimawandels im Allgemeinen und dem des Stadtklimas im Besonderen hinsichtlich der Verwendung bei Pflanzungen im Stadtraum sowie entlang von Verkehrswegen immer mehr an Bedeutung (z. B. höhere Trockenheitsresistenz, geringere Krankheitsanfälligkeit, Hitzetoleranz, höhere Robustheit gegen Schadstoffe, Feinstaub).

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

Weiterhin wird die Verwendung von Gehölzen empfohlen, 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

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

Maßnahmen zur Fassadenbegrünung haben positive Auswirkungen für das lokale Kleinklima und für die Fauna (z. B. Minimierung negativ erheblicher Auswirkungen in Folge der Aufheizung und Rückstrahlung von Fassaden, Absenkung der Umgebungstemperatur, Staubbindewirkung, Staubfilterwirkung, Sauerstoffproduktion, Lebensraum und Nahrungsquelle z. B. für Insekten, Vögel, Kühleffekte) und entfalten geräuschhemmenden und schallabsorbierenden Wirkung (Minimierung von Schallreflexionen an Hauswänden). Gleichzeitig können Fassadenbegrünungsmaßnahmen, sofern sie flächendeckend ausgeführt werden, die Fernwirkung künftiger Gebäude im umgebenden Landschaftsraum mindern und damit die Einbindung/Integration in die Landschaft verbessern.

Die bisher geltenden Festsetzungen der seit dem 01.08.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“ zur Fassadenbegrünung treten im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung außer Kraft.

8.7 Aufschüttungen/Abgrabungen

Festsetzung:

Aufschüttungen/Abgrabungen sind nur zulässig, soweit sie der Herstellung der Baugrundstücke, der Verkehrsflächen oder der betrieblichen Nutzung der Grundstücke dienen.

Begründung:

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Vermeidung unnötiger und übermäßiger Geländeveränderungen innerhalb des Plangebietes. Insbesondere in Gewerbegebieten besteht regelmäßig ein erhöhter Bedarf an Geländemodellierungen zur Herstellung funktionsfähiger Baugrundstücke, zur Anlage von Verkehrsflächen sowie zur Anpassung an betriebliche Anforderungen. Gleichzeitig können ungesteuerte Aufschüttungen und Abgrabungen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, zu nachteiligen Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke sowie zu wasserwirtschaftlichen Problemen (z. B. veränderter Oberflächenabfluss) führen. Durch die Festsetzung wird daher sichergestellt, dass Geländeveränderungen ausschließlich insoweit erfolgen, wie sie für die Umsetzung der zulässigen Nutzungen tatsächlich erforderlich sind. Eine darüberhinausgehende, städtebaulich nicht begründbare Modellierung des Geländes wird ausgeschlossen. Die Regelung trägt somit zu einer flächensparenden und landschaftsverträglichen Entwicklung bei und unterstützt gleichzeitig die funktionalen Anforderungen der gewerblichen Nutzung. Insgesamt wird ein angemessener Ausgleich zwischen betrieblicher Flexibilität und städtebaulicher Ordnung gewährleistet.

Hinweise:

Im Sinne des Massenausgleiches ist im Idealfall vorrangig zunächst das auf dem Baugrundstück zur Verfügung stehende Material (z. B. aus Abgrabungsbereichen oder aus der Baugrube) zu verwenden, sofern dieses hierfür geeignet ist (verdichtungsfähig, versickerungsfähig). Andernfalls darf nur Erdaushub verwendet werden, der die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft LAGA“ (http://www.laga-online.de/servlet/is/23874/) einhält.

8.8 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Festsetzungen:

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zeichnerisch festgesetzt.

Flächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung sind zeichnerisch festgesetzt und voneinander abgetrennt.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Teilflächen der Grundstücke mit den Flur - Nummern 1022 und 1032 - 1034 (alle Gemarkung Neunkirchen a. B.) werden mit einem Leitungsrecht (Mischwasserkanal bis DN 700) zu Gunsten des Marktes Neunkirchen a. B., des Zweckverbandes zur Abwasserbeseiti-

gung Obere Schwabach und des Grundstückseigentümers zu belastende Flächen festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen durch den Grundstückeigentümer als Betriebsflächen (z. B. Fahr-, Rangier-, Verkehrs-, Lager-, Abstellfläche) und für die Verlegung und den Betrieb eigener Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt werden.

Begründung:

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB unter Verwendung des Planzeichens Nr. 15.13 PlanZV in schwarzer Farbe zeichnerisch festgesetzt. Mit der Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches wird bestimmt, für welche Flächen die Festsetzungen des BBP/GOP verbindlich gelten. Dadurch wird der räumliche Anwendungsbereich der planungsrechtlichen Regelungen eindeutig abgegrenzt und Rechtssicherheit für Grundstückseigentümer, Bauherren, Behörden und sonstige Betroffene geschaffen. Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an den städtebaulichen Zielsetzungen der Planänderung und umfasst diejenigen Flächen, für die eine einheitliche städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Gleichzeitig wird durch die Festlegung der Plangebietsgrenze eine klare Abgrenzung zu angrenzenden Bereichen geschaffen, für die weiterhin die planungsrechtlichen Regelungen außerhalb dieses Bebauungsplans gelten.

Flächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung sind durch das Planzeichen Nr. 15.14 PlanZV zeichnerisch abgegrenzt/festgesetzt (schwarze „Perlenkettensignatur“). Rechtsgrundlage hierfür ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO. Danach können Baugebiete innerhalb eines BBP/ GOP räumlich gegliedert werden, um unterschiedliche Nutzungsregelungen für einzelne Teilbereiche festzulegen. Die Abgrenzung der Teilbereiche dient der städtebaulichen Differenzierung des Plangebietes und ermöglicht eine den jeweiligen Teilflächen angepasste Regelung der zulässigen Nutzungen. Dadurch kann auf unterschiedliche städtebauliche Rahmenbedingungen innerhalb des Plangebietes - etwa hinsichtlich Lage, Umgebungseinflüssen, Erschließung oder Nutzungsstruktur - angemessen reagiert werden. Durch die zeichnerische Abgrenzung wird sichergestellt, dass die jeweiligen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eindeutig bestimmten Teilflächen zugeordnet werden können. Dies trägt zur Rechtsklarheit und Bestimmtheit des BBP/GOP bei und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Die Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Die Festsetzung dient insbesondere der dauerhaften Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen. Da die betroffenen Grundstücke in privatem Eigentum verbleiben und nicht als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden sollen, stellt die Festsetzung von Leitungsrechten das geeignete städtebauliche Instrument dar, um die bestehende Erschließungsfunktion dauerhaft zu sichern, ohne die Eigentumsverhältnisse oder die private Nutzung der Flächen grundsätzlich in Frage zu stellen.

Hinweise:

Die grafische Darstellung des für die Abgrenzung des Geltungsbereiches verwendeten Planzeichens Nr. 15.13 PlanZV (bestehend aus einer dünnen durchgezogenen schwarzen Linie und einer dicken gestrichelten schwarzen Linie) entspricht exakt den Vorgaben der PlanZV. Vorsorglich wird bezüglich

dieser Darstellung auf folgendes hingewiesen: Maßgeblich für die Abgrenzung der Geltungsbereichsflächen ist in Zweifelsfällen der dünne durchgezogene Bestandteil der schwarzen Linie; der dicke gestrichelte Bestandteil dient alleine der besseren Visualisierung. Die gewählte Darstellungsweise entspricht insofern exakt den Vorgaben der PlanZV und des XPlan - Standards und ist insofern alternativlos. Ein ggf. erschwerte Ablesbarkeit des genauen Grenzverlaufes ist dem für einen BBP/GOP zu wählenden Maßstab (M 1 : 1.000) und den sich daraus ergebenden zeichnerischen/ darstellerischen Limitierungen geschuldet. Eine Unbestimmtheit dieser zeichnerischen Festsetzung ist im Übrigen jedoch bereits dadurch zu verneinen, dass der Geltungsbereich in Kapitel 4.2 („Abgrenzung des Plangebietes“) exakt und nachvollziehbar definiert und beschrieben ist.

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

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

Nachgewiesen und nachrichtlich zeichnerisch dargestellt sind die Sichtdreiecke der „Planstraße A“ („Fritz - Ritter - Straße“) in die Kr FO 28. Die Sichtdreiecksflächen liegen vollständig/vollflächig im Bereich öffentlicher Straßengrundstücke. Auf eine verbindliche Festsetzung dieser nicht überbaubaren Flächen konnte daher verzichtet werden. Auf öffentlichen, dem fließenden Verkehr dienenden Straßengrundstücken, Gehwegen o. ä. ist per se die Errichtung baulicher Anlagen (z. B. Gebäude, Zäune, Haufen, Stapel) nicht möglich, so dass eine weitere Absicherung des Verbotes zur Errichtung solcher Anlagen und Einrichtungen durch eine entsprechende Festsetzung nicht notwendig ist. Gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben können aber Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (dies sind die Flächen des Sichtdreieckes) auch nur dann zeichnerisch festgesetzt und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes aufgenommen werden, sofern hierfür konkretisierende Festsetzungen getroffen werden. Da derartige Festsetzungen, wie oben aufgezeigt, im vorliegenden Fall aber nicht notwendig und auch nicht zielführend sind, kann auch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung nicht erfolgen.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 3. BBP - Änderung treten die bisherigen örtlichen Bauvorschriften des seit dem 01.08.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“ sowie seiner seit dem 15.05.2000 rechtskräftigen 1. Änderung außer Kraft, soweit sie durch die vorliegenden Festsetzungen ersetzt, geändert oder aufgehoben werden. Im Übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen unverändert fort.

9.1 Abstandsflächen

Hinweise:

Bezüglich der Ausführung von Stützmauern und geschlossenen Einfriedungen gilt Art. 6 Abs. 7 Nr. 3 BayBO, wonach diese in Gewerbegebieten in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

In allen übrigen Gebieten gelten die Regelvorgaben des Art. 6 BayBO.

9.2 Dachgestaltung

Festsetzungen:

Für Hauptgebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ausschließlich das Sattel-, das Walm-, das Pult- und das Flachdach zulässig. Alle nicht begrünten Dachflächen sind mit Dacheindeckungen in den Farbtönen Rot bis Rotbraun sowie Grau bis Anthrazit bis Schwarz auszuführen. Zulässig sind Dacheindeckungen mit metallischen Werkstoffen, deren Beschichtungssystem gemäß DIN EN ISO 12 944 mindestens der Korrosivitätskategorie C3 und der Schutzdauer H (High - über 15 Jahre) entsprechen. Werden Pulverbeschichtungen eingesetzt, so müssen diese zusätzlich die Anforderungen der DIN 55 634 - 1:2025-08 erfüllen.

Begründung:

Die Festsetzung zur Zulässigkeit bestimmter Dachformen dient der Sicherung eines geordneten und harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sowie der gestalterischen Qualität des Plangebietes. Durch die Beschränkung auf das Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer wird ein gestalterischer Rahmen vorgegeben, der einerseits eine ausreichende architektonische Vielfalt ermöglicht, andererseits jedoch gestalterisch untypische oder ortsbildstörende Dachformen ausschließt. Insbesondere werden dadurch Dachformen vermieden, die sich nicht in die vorhandene oder geplante Bebauungsstruktur einfügen und zu einer gestalterischen Unruhe führen könnten. Die gewählten Dachformen entsprechen den im regionalen Kontext üblichen Bauformen und tragen dazu bei, ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Gleichzeitig wird durch die Bandbreite der zulässigen Dachformen eine angemessene Gestaltungsfreiheit für Bauherren und Architekten sichergestellt. Die Festsetzung ist geeignet, erforderlich und angemessen, um die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde zu erreichen. Sie stellt insbesondere sicher, dass sich die künftige Bebauung in das bestehende Siedlungsgefüge einfügt und ein qualitätsvolles Gesamtbild des Baugebietes entsteht. Rechtsgrundlage der Festsetzung ist Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.

Die Festsetzung zur Farbgestaltung und zur Materialwahl von Dachflächen dient der Sicherung eines harmonischen und gestalterisch abgestimmten Erscheinungsbildes des Plangebietes sowie der Einfügung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Durch die Beschränkung auf gedeckte Farbtöne im Spektrum von Rot bis Rotbraun sowie Grau bis Anthrazit und Schwarz wird ein einheitlicher gestalterischer Rahmen geschaffen, der sich an den im regionalen Kontext typischen Dachfarben orientiert. Gleichzeitig wird durch die Bandbreite der zulässigen Farbtöne eine angemessene architektonische Ge-

staltungsfreiheit gewahrt. Der Ausschluss glänzender bzw. stark reflektierender Materialien dient insbesondere der Vermeidung von Blendwirkungen und visuellen Störungen im Orts- und Landschaftsbild. Reflexionsarme Dachflächen tragen wesentlich zu einem ruhigen und hochwertigen Gesamtbild bei und verhindern Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen. Die Differenzierung zwischen begrünten und nicht begrünten Dachflächen trägt dem Umstand Rechnung, dass begrünte Dächer aufgrund ihrer vegetativen Ausprägung keiner zusätzlichen gestalterischen Steuerung hinsichtlich Farbgebung bedürfen. Die Festsetzung ist geeignet, erforderlich und angemessen, um die gestalterischen Zielsetzungen der Gemeinde zu erreichen. Sie stellt sicher, dass sich die künftige Bebauung in das vorhandene Siedlungsgefüge einfügt und ein qualitativ hochwertiges, städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild entsteht. Rechtsgrundlage ist auch hier der Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.

Der Einsatz von Metalldächern kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht problematisch sein. Vor allem, wenn es sich um unbeschichtete oder ungeeignet beschichtete Metalldächer aus Zink, Blei oder Kupfer handelt. Über die Zeit werden Schwermetallionen gelöst und gelangen so in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer. Schwermetalle sind für viele Organismen bereits in sehr geringen Mengen giftig. Dacheindeckungen aus Blei, Kupfer und Zink oder sonstige Metalldächer mit ungeeigneten Beschichtungen können zudem auch zu erhöhten Anforderungen an die Niederschlagswasserentsorgung führen. Daher sind entsprechende Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Wasser festgesetzt.

Hinweise:

Flachdächer sind Dächer mit Dachneigungen von bis 5 Grad.

9.3 Fassadengestaltung

Festsetzungen:

Die Verwendung von Signalfarben in Anlehnung an die RAL - Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta und Nr. 6032 Signalgrün, sämtlicher RAL - Leucht- und RAL - Perlfarben ist unzulässig. Zulässig sind Fassadenverkleidungen mit metallischen Werkstoffen, deren Beschichtungssystem gemäß DIN EN ISO 12 944 mindestens der Korrosivitätskategorie C3 und der Schutzdauer H (High - über 15 Jahre) entsprechen. Werden Pulverbeschichtungen eingesetzt, so müssen diese zusätzlich die Anforderungen der DIN 55 634 - 1:2025-08 erfüllen.

Begründung:

Zur Sicherung einer ortsbildgerechten und landschaftsbildverträglichen Gestaltung wird mit dieser Festsetzung die Verwendung besonders auffälliger Fassadenfarben sowie stark reflektierender Materialien ausgeschlossen. Insbesondere die in der Festsetzung benannten RAL - Signalfarben, RAL - Leuchtfarben und RAL - Perlfarben weisen eine intensive, teils grelle Farbwirkung oder metallisch glänzende bzw. changierende Oberflächen auf, die sich visuell stark vom umgebenden Baubestand abheben und das harmonische Erscheinungsbild der Siedlungsstruktur im Planungsgebiet und darüber hinaus

stören können. Ziel der Regelung ist es, die gestalterische Zurückhaltung der Fassaden zu sichern, eine Einbindung in das landschaftlich geprägte Umfeld zu ermöglichen und die Wahrnehmbarkeit der Gebäude im Landschaftsbild zu minimieren, insbesondere vor dem Hintergrund der angrenzenden offenen Flächen und Grünräume. Auch der Ausschluss spiegelnder Fassadenmaterialien dient der Vermeidung störender Lichtreflexionen und Blendwirkungen, wie sie z. B. durch Glas-, Alu- oder Kunststoffverkleidungen mit hoher Lichtreflexion verursacht werden können. Diese können nicht nur das Ortsbild beeinträchtigen, sondern auch nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen (z. B. Straßenverkehr, Tiere) haben. Der Markt Neunkirchen a. B. nutzt mit dieser Festsetzung ihren Gestaltungsspielraum nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, um ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zu sichern und gestalterische Ausreißer zu vermeiden, ohne den/die Eigentümer/-in in der konkreten Material- und Farbwahl unangemessen einzuschränken. Die benannten Farbreihen (Signalfarben, Leucht- und Perlfarben) sind objektiv abgrenzbar und in der RAL-Systematik eindeutig bestimmbar, was die Rechtsanwendung erleichtert und dem Bestimmtheitsgebot genügt.

Bezüglich der Vorgaben für metallische Fassadenverkleidungen gilt die Begründung zu analogen Dacheindeckungen hier analog.

Hinweise:

Bezüglich der Ausführung von Fassaden/-verkleidungen mit metallischen Werkstoffen gelten die vorhergehenden Ausführungen zum Einsatz von Metallwerkstoffen im Kontext mit der Dacheindeckung (s. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“) hier analog. Aus Gründen der Vereinfachung (Vermeidung des unnötigen „Aufblähens“ des Textes durch Wiederholung identischer Textstellen) wird auf eine Wiederholung an dieser Stelle verzichtet.

9.4 Einfriedungen

Festsetzungen:

Einfriedungsmauern sind unzulässig. Sockel sind nur an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zu einer Höhe von höchstens 0,20 m zulässig (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n); oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Sockel). An allen übrigen Grundstücksgrenzen müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m aufweisen (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück; oberer Höhenbezugspunkt: Unterkante Einfriedung). Einfriedungen dürfen inklusive Bodenabstand bzw. Sockel eine Gesamthöhe von höchstens 2,0 m nicht überschreiten (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück bzw. fertige Geländeoberkante an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n); oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Einfriedung). Die Regelung zum Bodenabstand gilt nicht für Einfriedungen oder Absturzsicherungen, die auf Stützmauern errichtet werden. Werden Einfriedungen auf Stützmauern errichtet, bemisst sich die höchstzulässige Höhe der Einfriedung ausschließlich ab Oberkante der Stützmauer bis Oberkante Einfriedung. Tore/Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen.

Begründung:

Einfriedungsmauern sind unzulässig, da sie nicht den gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde Walsdorf entsprechen und auch aus ortsbildgestalterischer Sicht unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur freien Landschaft störend wirken würden. Auch aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht sind sie unerwünscht, da sie über das ohnehin unvermeidbare Maß hinaus (Einfriedungen u. a. in Folge Tierhaltung zwingend notwendig/unvermeidbar) eine zusätzliche Barriere darstellen, die die Durchgängigkeit/Durchlässigkeit des Plangebietes erschweren/ behindern. Aus dem gleichen Grund (Gewährleistung einer gewissen Durchlässigkeit für bodengebunden lebende Arten) ist der Einsatz von Einfriedungssockeln auf die vorderen Grundstücksgrenzen beschränkt und die Vorgabe für die Einhaltung eines Bodenabstandes gemacht.

Die getroffenen Festsetzungen verhindern weiterhin ein Überschwingen von Toren/Türen im Bereich von Fremdgrundstücken und im öffentlichen Raum und damit auch eine temporäre funktionale sowie räumliche Einschränkung/Beeinträchtigung dieser Fremdflächen.

Die Regelungen zu den Einfriedungen dienen der Sicherstellung eines ortsbildverträglichen Gesamteindruckes, der ökologischen Durchlässigkeit sowie der Verkehrssicherheit. Der Markt Neunkirchen a. B. nutzt mit diesen Festsetzungen den Gestaltungsspielraum nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, um eine ortsbildgerechte, funktional zweckmäßige und ökologisch verträgliche Gestaltung der Einfriedungen sicherzustellen. Die getroffenen Festsetzungen sind bestimmt, verhältnismäßig und damit rechtlich zulässig.

Hinweise:

Die bisher geltenden Festsetzungen des seit dem 01.08.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“ zum Thema Einfriedungen treten im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung außer Kraft.

9.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Hinweise:

Es gelten die diesbezüglich relevanten Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Eine erneute Sanktionierung mittels Festsetzungen wird daher nicht notwendig.

9.6 Nicht überbaute Flächen

Festsetzungen:

Nur hochbeanspruchte Grundstücksteilflächen (z. B. durch Lkw belastete/ befahrene Flächen) dürfen in gebundener Bauweise (z. B. Asphalt, Beton) ausgeführt werden. Alle sonstigen, zu befestigenden Nebenflächen (z. B. Gebäudeeingänge/Eingangsbereiche, Fußwege, nicht überdachte Fahrradabstellplätze und Stellplätze, Gebäudevorflächen) sind in (teil-) versickerungsfähiger

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

Begründung:

Die obige Festsetzung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Verminderung der Flächenversiegelung, was im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung auch den Vorgaben des § 1a BauGB zur sparsamen und schonenden Nutzung von Boden entspricht. Diese Festsetzungen zur Ausgestaltung der befestigten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches verfolgen gleichzeitig das Ziel, das Orts- und Landschaftsbild zu bewahren und die funktionale Nutzbarkeit hochbeanspruchter Flächen sicherzustellen. Für hochbeanspruchte Teilflächen wie durch Lkw belastete/ befahrene Flächen wird eine Ausführung in gebundener Bauweise zugelassen, da diese Flächen regelmäßig einer hohen mechanischen und funktionalen Beanspruchung unterliegen und eine dauerhafte, tragfähige Ausführung erfordern. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 2 BauGB. Sie dient dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Minimierung der Flächenversiegelung durch Vorgabe versickerungsfähiger Beläge auf nicht hochbeanspruchten Flächen.

Hinweise:

Es gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder nicht mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und zu bepflanzen bzw. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Insofern erübrigt sich unter diesem Aspekt eine erneute Sanktionierung mittels Festsetzung.

9.7 Werbeanlagen

Festsetzungen:

Werbeanlagen sind zulässig, soweit es sich um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt und die Werbeanlagen am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht wird. Isoliert aufgestellte Werbeanlagen einschließlich mobiler bzw. beweglicher Anlagen (z. B. Werbeanhänger, Werbefahrzeuge) sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 9,0 m zulässig (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück; oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Werbeanlage). Eine künstliche Geländeerhöhung durch Aufschüttungen oder das Aufstellen von Podesten und Sockeln zur Steigerung der Fernwirkung ist unzulässig. Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika/Traufe hinausreicht. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen entblendet ausgeführt sein. Werbeanlagen mit bewegten Bildern (z. B. Videowände oder großflächige, digitale Bildschirme) sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Sicht-, Ables- und Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen und Sichtdreiecke nicht beeinträchtigen. Sie müssen so gestaltet und ausgeführt sein, dass sie von Verkehrsteilnehmern ohne längere Blickzuwendung und innerhalb eines sehr kurzen Wahrnehmungsintervalles erfasst werden können. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Begründung:

Um den Belangen des Landschafts- und Siedlungsbildes sowie dem Schutz der Verkehrsteilnehmer entlang der überörtlichen Erschließungsstraßen (Kr FO 28 und St 2240) gerecht zu werden bzw. diesbezüglich optische Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes („Wildwuchs“) sowie ungeordnete bzw. uneinheitliche Zustände zu vermeiden, sind hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen (z. B. Fahnenmasten, Plakatwände, Pylonen Fassadenwerbung) regulierende Festsetzungen getroffen. Gleichzeitig dienen die getroffenen Festsetzungen auch den Belangen der Verkehrssicherheit. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.

9.8 Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen

Die Erreichbarkeit aller Bauflächen erfolgt über die „Planstraße A“ bzw. über die Kr FO 28 und ist insofern als gesichert anzusehen. Die festgesetzten Straßenbreiten sind ausreichend breit für die Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen vordimensioniert.

Bewegungsflächen und Feuerwehrzufahrten sind für das Einleiten wirksamer Löscharbeiten notwendig. Diese können auf der Straße sowie müssen auf dem jeweiligen Betriebsgelände sichergestellt werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Brandschutzkonzept) festzulegen.

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

Brüstungshöhen anzuleitender Stellen dürfen 8,0 m nicht überschreiten, sollte der zweite Rettungsweg über tragbare Leitern der Feuerwehr erfolgen (BayBO Art. 31). Ansonsten ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen. Diesbezügliche Nachweisführungen erfolgen in den nachgelagerten Planungsprozessen (Bauvorlage mit Brandschutzkonzept).

10. IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Lichtemissionen, Spiegelungen, Reflexionen, Blendungen

Festsetzungen:

Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Unzulässig ist eine ausschließlich dekorative Fassadenbeleuchtung ohne funktionalen Bezug (insbesondere Akzent oder Architekturbeleuchtung). Zulässig ist ausschließlich eine funktionsbezogene Beleuchtung, insbesondere von Eingängen, Wegen, Stellplätzen und Arbeitsbereichen. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißem Licht mit einer Farbtemperatur von höchstens 2.500 Kelvin zu verwenden. Die Beleuchtungsanlagen sind so auszubilden und auszurichten, dass eine Abstrahlung in den oberen Halbraum ausgeschlossen ist (Upward Light Ratio ULR 0 %), das Licht zielgenau auf die zu beleuchtende Fläche ausgerichtet ist und Blendwirkungen durch geeignete

technische Maßnahmen (z. B. Abschirmung, geeignete Leuchtenkonstruktion) minimiert werden. Die Beleuchtungsstärke und -dauer sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Beleuchtungsanlagen sind, soweit technisch möglich und mit dem Nutzungszweck vereinbar, mit zeitlicher Steuerung (z. B. Abschaltung oder Absenkung in den Nachtstunden) auszustatten. Beleuchtungsanlagen sind so anzuordnen und auszurichten, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG durch Lichtimmissionen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft (insbesondere Verkehrsteilnehmer entlang der Kreisstraße Kr FO 28 und der Staatsstraße St 2240) vermieden werden.

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind allgemein so anzuordnen und auszuführen, dass durch Reflektionen oder Blendwirkungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen benachbarter schutzwürdiger Nutzungen und Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße Kr FO 28 und auf der Staatsstraße St 2240 entstehen.

Die Verwendung spiegelnder, spiegelnd wirkender, stark glänzender und stark reflektierender Dach- und Fassadenmaterialien ist unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Minimierung nachteiliger Auswirkungen künstlicher Beleuchtung sowie von Spiegelungen, Blendungen und Reflexionen auf Mensch, Natur und Landschaft. Grundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, der dem BBP/GOP ausdrücklich die Möglichkeit eröffnet, zur Vermeidung schädlicher Lichteinflüsse Vorgaben zur Beleuchtung zu treffen. Die Festsetzungen sind aus mehreren städtebaulichen Gründen erforderlich:

Die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen sowie die angrenzenden Verkehrsflächen (Kr FO 28, St 2240) besitzen ein besonderes Schutzbedürfnis hinsichtlich Blendung, Aufhellung und Lichtstreuung. Störende Lichtimmissionen können zu Schlafbeeinträchtigungen, Einschränkungen der Wohnruhe und zu Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit durch Blendung führen. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung setzt daher voraus, dass die Beleuchtung funktional notwendig ist, aber zugleich minimale Blendwirkung und Streulichtwirkung aufweist. Die Festsetzungen stellen sicher, dass die Beleuchtung gezielt, gerichtet und entblendet ist, keine störenden Aufhellungen in Nachbargrundstücke erfolgen, keine Gefährdung oder Irritation von Verkehrsteilnehmern entsteht.

Die Geltungsbereichsflächen befinden sich im ländlichen Raum, in dem die nächtliche Dunkelheit ein wesentlicher ökologischer Faktor ist. Künstliches Licht beeinflusst insbesondere nachtaktive Insekten (Anlockeffekte, Desorientierung, Verlust der Navigation), Fledermäuse (Insektenreduktion, Meidung beleuchteter Räume), Vögel (Verhaltensstörungen, Kollisionen). Fachbehörden wie das LfU Bayern und das Bundesamt für Naturschutz empfehlen ausdrücklich: Farbtemperaturen ≤ 2.700 K, optimal ≤ 2.500 K, ULR = 0 %, also keine Abstrahlung in den oberen Halbraum, gerichtete, warmweiße, entblendete Lichtquellen, Nachtabsenkung oder Nachtabschaltung. Die Festsetzung folgt diesen etablierten naturschutzfachlichen Standards vollumfänglich. Damit wird die Festsetzung auch im Sinne des Artenschutzes (Vermeidungsgebot) notwendig, da künstliches Licht ein erheblicher Störfaktor für geschützte Arten sein kann.

Durch die Verpflichtung auf warmweiße, energieeffiziente Leuchtmittel, die vorgeschriebene Nachtabsenkung, den Ausschluss unnötiger Dauerbeleuchtung, den Einsatz gerichteter, blendfreier Lichttechnik wird eine energieoptimierte und klimaverträgliche Beleuchtung gewährleistet. Das unterstützt die kommunalen Ziele zur Reduzierung des Energieverbrauches und entspricht beispielsweise auch aktuellen Empfehlungen des Deutschen Städte- und Gemeindebundes und des Deutschen Institutes für Urbanistik.

Unkontrollierte Fassadenbeleuchtung oder ungerichtete Lichtquellen können das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, Lichtkegel weit in den Außenbereich abstrahlen und insbesondere in ländlichen Nachtlandschaften zu deutlichen Störungen führen. Durch die Festsetzung wird ein gestalterisch zurückhaltendes, ortsbildverträgliches Beleuchtungskonzept gesichert.

Die Festsetzung basiert eindeutig auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und ist erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich zu sichern, Immissionsschutz gegenüber Wohnnutzungen sicherzustellen, ökologische Schäden durch nächtliche Beleuchtung zu vermeiden und verkehrliche Gefährdungen durch Blendwirkung auszuschließen. Die Festsetzung ist bestimmt, vollziehbar und verhältnismäßig, da sie die funktional erforderliche Beleuchtung weiterhin zulässt, nur ökologische und immissionsschutzbezogene Mindeststandards festlegt und technische und gestalterische Freiheit innerhalb dieser Grenzen gewährleistet bleibt.

10.2 Verkehrslärm

Festsetzungen:

Im Geltungsbereich müssen, zum Schutz vor Verkehrslärm bei der Errichtung oder der Änderung baulicher Anlagen die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Die zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 sind zeichnerisch festgesetzt. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind im Baugenehmigungsverfahren, in Abhängigkeit von Raumnutzungsart und Raumgröße sowie auf Basis der DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung durch eine entsprechende schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes - ein Lärmpegelbereich mit geringeren Anforderungen vorliegt.

Begründung:

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

10.3 Gewerbelärm

Festsetzungen:

Im Geltungsbereich sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgen- den Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
TF 1	64	49
TF 2	65	50
TF 3	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5.

Begründung:

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

10.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich große/größere, zusammenhängende, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf die hiervon auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen, landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen, öffentlich - rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen. Saat-, Pflege- und Erntearbeiten, das Abfahren von Mahdgut oder ähnliche Arbeiten können ggf. auch an Sonn- und Feiertagen erfolgen. Die Privilegierung landwirtschaftlicher Arbeiten zur Nachtzeit, die üblich oder zur Verhütung von Schäden an Anlagen, Rostoffen oder Arbeitserzeugnissen notwendig sind (z. B. Ernteeinsätze), wurde mit der Streichung des Art. 11 BayImSchG (Bayerische Immissionsschutzgesetz) aufgehoben. Seitdem richtet sich die Beurteilung solcher Arbeiten nach § 22 BImSchG i. V. m. der TA Lärm. Dabei ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Die zu erwartenden - nur temporär auftretenden Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Maschinen haben diejenigen hinzunehmen, die sich in Kenntnis einer vorhandenen, landwirtschaftlichen Nutzfläche bewusst für den Erwerb eines benachbarten/in der Nähe gelegenen Grundstückes entscheiden. Diese Emissionen beschränken sich - bezogen auf das ganze Jahr - auf verhältnismäßig wenige Tage zu Bestellungs- und Erntezeiten und sind von den Bewohnern/-innen an der Grenze zum Außenbereich ebenso wie Geruchsbelästigungen als sozialadäquat hinzunehmen. Landwirtschaftliche Flächen wie im vorliegenden Fall, auf denen nur an wenigen Tagen im Jahr Arbeiten stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht, sind grundsätzlich auch wohnnutzungsverträglich. Sofern eine Düngung landwirtschaftli-

cher Flächen (auch mit Gülle) auf Basis der guten fachlichen Praxis entsprechenden Düngemittelanwendung erfolgt, haben die künftigen Eigentümer/-innen der im Plangebiet liegenden Grundstücke davon ausgehende Beeinträchtigungen (z. B. Geruch) hinzunehmen, ohne Abwehransprüche geltend machen zu können. Die Rechtsprechung hat wiederholt entschieden, dass Immissionen, die mit landwirtschaftlicher Bodennutzung typischerweise verbunden und durch zumutbaren Aufwand nicht verhindert oder verringert werden können, keinen abwägungsbeachtlichen Belang darstellen, dem im Rahmen der Bauleitplanung nachzugehen wäre. Das Ausbringen von Gülle im Rahmen der landwirtschaftlichen Bodennutzung unterliegt nicht den Regelungen des BImSchG, weil landwirtschaftliche Nutzflächen keine Anlagen i. S. des § 3 Abs. 5 Nr. 3 BImSchG darstellen. Aus der Landnutzung resultierende Gerüche fließen deshalb auch nicht in die Ermittlung potenzieller Geruchsimmissionen ein. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Immissionen aus landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen nicht als erhebliche Belästigung im Rechtssinne zu werten sind. Den rechtlichen Rahmen für landwirtschaftliche Düngemaßnahmen auch in Bezug auf die Interessen der Nachbarschaft setzt insofern allein die Düngeverordnung, die lediglich eine der guten fachlichen Praxis entsprechende Anwendung verlangt. Das gilt unabhängig von der jeweiligen Nachbarschaft schon heute. Bei ungünstigen Witterungs- und Windverhältnissen (stark schwankende Luftdruckwechsel in Kombination mit ungünstigen, Richtung Süden streichenden Winden) können geruchlich wahrnehmbare Emissionen im Plangebiet durch die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden. Hiervon wären dann aber auch alle übrigen, benachbarten Siedlungsflächen betroffen, so dass sich hierdurch für die Geltungsbereichsflächen kein negatives Alleinstellungsmerkmal ableiten lässt.

11. UMWELTBEZOGENE BELANGE

11.1 Boden und Wasser

Nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4 c zum BauGB ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen/eine qualifizierte/-n Fachgutachter/-in zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen hat der Markt Neunkirchen a. B. geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Der Markt Neunkirchen a. B. 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. 7.6 „Geothermie“)
- Allgemeine Informationen zu Hochwasserschutzgebieten, wassersensiblen Bereichen, Wasserschutzgebieten, Grund-/Schichtenwasser und zu Oberflächengewässern (s. Kap. 7.7 „Wasser“)
- Festsetzung einer maximal versiegelbaren/überbaubaren Grundstücksfläche (s. Kap. 8.2 „Maß der baulichen Nutzung“)
- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Kap. 8.6.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
- Festsetzung teilversickerungsfähiger Beläge (s. Kap. 9.6 „Nicht überbaute Flächen“)

Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche von > 5.000 m² eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) vorzusehen, die bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben basierend auf einem vorhabenbezogenen Bodenschutzkonzept die notwendigen Maßnahmen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen und der damit verbundenen Bodenqualität überwacht und sicherstellt. Aus fachlicher Sicht ist dies aufgrund der Flächengröße, der Bodenverhältnisse und der erwarteten Bodenbewegungen erforderlich. Die BBB ist von der Planung, über die Erschließung bis zur Bauausführung zu beteiligen und kann helfen Entsorgungskosten einzusparen.

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 Bodenmateriales die Vorgaben DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau, hier v. a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 6ff. BBodSchV zu beachten.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Belebter Oberboden (Mutterboden) und kulturfähige Unterboden sind nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, getrennt und profilgerecht abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des § 8 ff BBodSchV ortsnah möglichst innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit, z. B. landwirtschaftlich, zur Bodenverbesserung, fachgerecht zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Nicht kulturfähiger Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken (z. B. Lärmschutzwall) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 6ff BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, ErsatzbaustoffVO ab 1.8.2023, sowie DepV) maßgeblich.

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

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

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

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet der folgende Link:

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

11.2 Klima

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

Der Schutz des Klimas ist vorrangig ein überörtliches und globales Ziel, das auch in erster Linie mit überörtlichen bzw. mit globalen Maßnahmen anzustreben ist. Der Markt Neunkirchen a. B. 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 spezifisch ein für die Siedlungsflächen 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 Kultur- und sonstigen Sachgüter vor den Auswirkungen eines unabwendbar eintretenden Klimawandels; insoweit soll die Bauleitplanung der Anpassung an den Klimawandel dienen;

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

- Erhaltung/Schaffung eines möglichst hohen Grünflächenanteiles innerhalb der Bauflächen zur Reduzierung versiegelter Flächen und damit zu Reduzierung der Flächenaufheizung mittels
  - Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl
  - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
- Gewährleistung einer möglichst intensiven und klimawirksamen Baugebietsein-/-durchgrünung mittels
  - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
  - Festsetzung von Pflanzgeboten
- Nachhaltiges Niederschlagswassermanagement mittels
  - Nachhaltige Entwässerung im Trennsystem
  - Festsetzung teilversickerungsfähiger Beläge
  - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
- Schutz vor negativen Wind-/Wettereinflüssen wie z. B.
  - Vermeidung von Bebauung in durch Wetterkatastrophen gefährdeten Bereichen (z. B. Überschwemmungsgebieten, wassersensiblen Bereichen)
  - Nachhaltiges Regenwassermanagement (Trennsystem, Regenwasserrückhaltung im Plangebiet, usw.)
- Verminderung der schadstoffbedingten Luftverschmutzung z. B. durch
  - Günstige Standortwahl für potenziell klimabeeinflussende und klimaabhängige Nutzungen und Anlagen sowie deren planerisch möglichst günstige Zuordnung zueinander (emittierende Baugebiete und Nutzungen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen)
  - Bündelung von Hauptverkehrsströmen und Vermeidung unnötiger Verkehrsbeziehungen
  - Empfehlungen zur Verminderung des Verbrauches fossiler Energien, zur Energieeinsparung und zur Nutzung von Geothermie
  - Empfehlungen/Vorschläge zur energetisch optimierten Gebäudeausrichtung
  - Empfehlungen für eine energetisch optimierte Bauweise

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 Bauleitplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungen. Von Vorteil ist auch die verkehrsgünstige Lage der Geltungsbereichsflächen. Dies trägt zur Vermeidung mit dem Fahrverkehr des Gebietes verbundener Emissionen (insbesondere CO_2, Feinstaub, Ruß, Stickstoffdioxid) bei und minimiert die Luftschadstoffbelastung. Der Luftreinhaltung dienen weiterhin die festgesetzten Pflanzgebote sowie die Vorgabe zur Verwendung von stadtklimaresistenten Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz/ Frosthärte (Staubbindung, Sauerstoffproduktion).

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 die Gemeinde Walsdorf 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 denjenigen 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:

Nach der Schutzgutkarte „Luft/Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit „geringer“ Kaltluftproduktionsfunktion und nicht innerhalb von Kaltlufttransport-, Kaltluftsammel- oder Frischlufttransportwegen. Eine Kaltluftgefährdung (z. B. bedingt durch die Lage in Kaltluftstau- und Kaltluftsammelwegen) ist nicht vorhanden. Die Inversionsgefährdung wird „hoch“ eingeschätzt. Die Geltungsbereichsflächen liegen in einem Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für den bioklimatischen Schutz zukommt (s. Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK)). Aufgrund der Lage der zusätzlich überplanten Flächen handelt es sich nicht um die Überplanung für das Kleinklima der Siedlungsflächen von Neunkirchen a. B. relevanter Flächen.

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen lassen sich keine besonderen, städtebaulichen Gründe ableiten, die zusätzliche klimaschutzrelevante Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB rechtfertigen. Der Markt Neunkirchen a. B. hat daher auf über die für Neubauten bereits geltenden, gesetzlichen Bestimmungen hinausgehende Festsetzungen (z. B. von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen) verzichtet und begründet dies wie folgt:

- Die Festsetzung einer Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (z. B. von Solaranlagen) stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte dar.
- Seitens des Marktes Neunkirchen a. B. getroffene Vorgaben schränken ggf. die spätere Wahlfreiheit der Eigentümer/-innen ein.
- Der Markt Neunkirchen a. B. kann nicht erkennen, dass sich durch neu entstehende Gebäude künftig Barrierewirkungen ergeben, die den Kaltlufttransport bzw. den Luftaustausch innerhalb der Siedlungsflächen des Hauptortes Walsdorf nachhaltig erheblich bzw. überhaupt messbar/ spürbar verändern, verzögern oder hemmen könnten.

- Die verbindliche Festsetzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist nicht erforderlich. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind zu unterscheiden und ggf. abzugrenzen von Regelungen im Energiefachrecht, die ja bereits für sich spezifische Verpflichtungen zur Nutzung von erneuerbarer Energie und der Kraft - Wärme - Kopplung enthalten, die von jedem/jeder bei der Errichtung neuer Gebäude zu beachten und einzuhalten sind. Von besonderer Bedeutung ist hier das Gebäudeenergiegesetz (GEG), nach dem der/die Eigentümer/-in 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.

Die getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Hinweise/Empfehlungen gewährleisten - 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 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.

Die Durchsetzung der vorgenannten Punkte (z. B. Einsatz regenerativer Energie, emissionsfreie Wärmeversorgung) im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages ist wesentlich leichter zu erreichen als auf Grundlage eines Bauleitplanes. Diese eröffnen dem Markt Neunkirchen a. B. erweiterte Handlungsspielräume, weil sie dabei nicht an die insoweit einschränkenden Vorschriften des § 9 BauGB und der BauNVO gebunden sind.

12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

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 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)

Allein das mögliche Vorkommen dieser Arten im Plangebiet bedeutet nicht automatisch, dass der BBP/GOP nicht vollzugsfähig wäre. Eine Planung, die 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. für 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 Verbotsbestände steht noch nicht eindeutig und für jeden Einzelfall konkret 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 Plangeber 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 durch den Markt Neunkirchen a. Brand im Planaufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung/ Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden, oder nicht. Auf diesen Aspekt und diesen Prüfumfang kann sich die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung beschränken. Die vom späteren Planvollzug voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit sind unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverstandes hierbei überschlägig zu ermitteln und zu bewerten. Dabei steht dem Markt Neunkirchen a. B. 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 so weit gehen, dass die Intensität und Tragweite der Beeinträchtigungen erfasst werden kann.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Auswertung folgender Grundlagen:

- Amtliche Biotopkartierung (LfU)
- Arteninformationsseiten (LfU)
- Bestandsbegehungen (01.04.2021, 19.05.2021, 17.06.2021, H & P, 96047 Bamberg)
- Bericht zur Umsiedlung der Zauneidechse (Stand: 17.11.2025, ANUVA Stadt und Umweltplanung GmbH, 90411 Nürnberg)

Im Rahmen der 2021 von H & P durchgeführten Bestandsbegehungen zur artenschutzrechtlichen Relevanzabschätzung wurden innerhalb der nicht bebauten Geltungsbereichsflächen Nachweise der Zauneidechse erbracht. Mit Datum vom 03.02.2025 erteilte die höhere Naturschutzbehörde an der Regierung von Oberfranken die notwendige artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß 3 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG zur Umsiedlung von Zauneidechse erteilt. Die dafür notwendige Ausgleichsfläche wurde im Jahr 2024 angelegt und war ab Frühjahr 2025 als Lebensraum der Zauneidechse funktional vorhanden. Im Winter 2024/2025 wurden die Geltungsbereichsflächen für das Absammeln der Zauneidechsen vorbereitet (Beseitigung Gehölze, Mahd, Sicherung der Flächen mit Zaun gegen Zu-, Rückwanderung). Darüber hinaus wurden in Abstimmung mit dem für das Absammeln beauftragten Büro ANUVA GmbH die im Plangebiet vorhandenen Erd-, Materialhaufen und Ablagerungen entfernt und die gesamten Plangebietsflächen sauber abgezogen. Im Ergebnis stellen sich die Plangebietsflächen demnach seit Ende 2025 als Rohbodenflächen dar, sofern sie nicht anderweitig (z. B. als Stellplatzflächen) genutzt werden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht waren/sind demnach keinerlei artenschutztechnisch relevante Strukturen mehr vorhanden. Der im Jahr 2024/2025 errichtete Reptilienschutzzaun ist weiterhin vorhanden. Die Flächen wurden zudem eingezäunt. Die vorhandenen, in Schotterbauweise ausgeführten Stellplatzflächen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht gleichfalls ohne jede Bedeutung.

Aufgrund fehlender Betroffenheiten konnte daher nachfolgend auf weitere Ausführungen zum Artenschutz verzichtet werden.

13. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich der 3. BBP - Änderung umfasst eine Fläche von ca. 4,79 ha und teilt sich gemäß Planzeichnung im Einzelnen wie folgt auf:

Gewerbegebiete:	4,65 ha	97,08 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	0,14 ha	2,92 %
Geltungsbereichsgröße:	**4,79 ha**	**100,00 %**

14. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN

Auf die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 1 („Planungsrechtliche Voraussetzungen“) wird verwiesen. Die in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, textlichen Hinweisen sowie in der Planbegründung in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Rathaus des Marktes Neunkirchen a. B. (Klosterstraße 2 - 4, 91077 Neunkirchen a. B.) nach Voranmeldung während der üblichen Arbeitszeiten kostenfrei eingesehen werden. Darüber hinaus stehen insbesondere die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zu Grunde gelegten Gesetze, Richtlinien und Verordnungen usw. im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

Aufgestellt:
Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Bamberg, den
G:\NB2103\Bauleitplanung\BBP\begr_VE.doc

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ·
LANDSCHAFTS-ARCHITEKT
ByAK
179 374

Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg