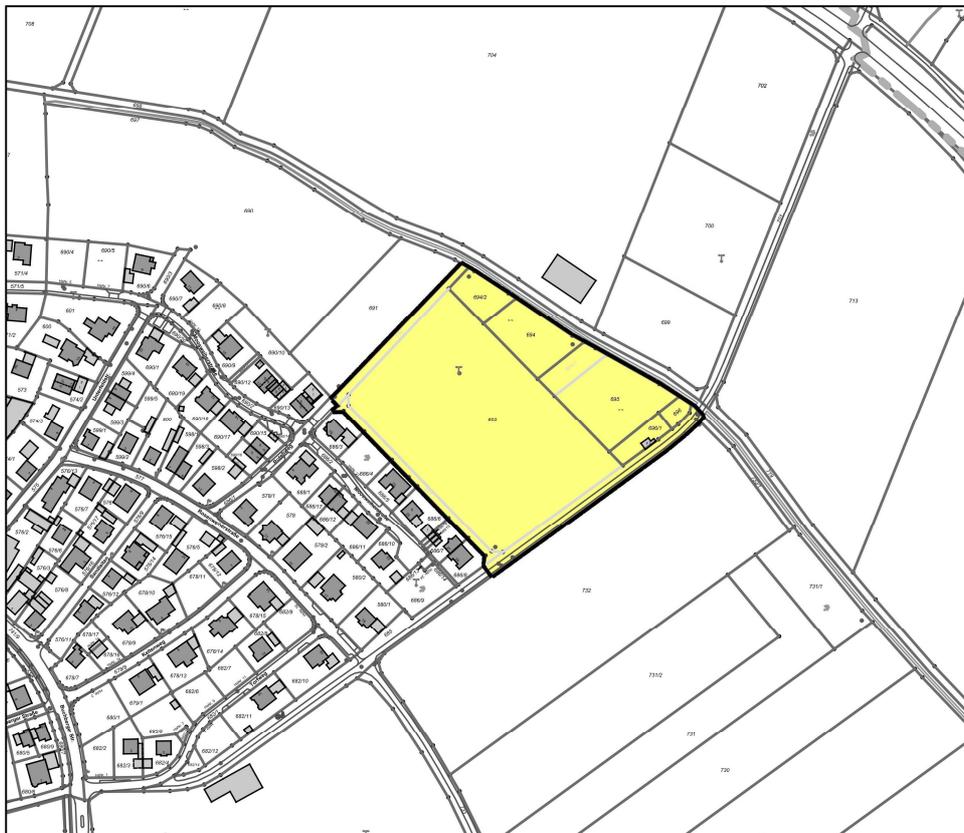




## Bebauungsplan „165 – Stauf Ost II“ mit integrierter Grünordnung



### Begründung

26.04.2021

erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf.  
Stadtplanungsamt  
Rathausplatz 1  
92318 Neumarkt i.d.OPf.

Planverfasser Grünordnung:

Stefan Weidenhammer  
Landschaftsarchitekt  
Regierungsstraße 1  
92224 Amberg

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung und Verfahren .....	3
2.	Lage und Größe des Planungsgebietes .....	3
<b>B</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE .....</b>	<b>5</b>
1.	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen .....	5
2.	Verkehrliche Erschließung .....	5
<b>C</b>	<b>PLANERISCHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>6</b>
1.	Ziele der Raumordnung .....	6
2.	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	6
3.	Gebot der Innenentwicklung, Alternativen .....	7
4.	Derzeitige Planungsrechtliche Situation .....	8
<b>D</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>9</b>
1.	Plankonzept und verkehrliche Erschließung .....	9
2.	Art der baulichen Nutzung .....	10
3.	Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.	Bauweise / Abstandsflächen.....	10
5.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	11
6.	Stellung der Baulichen Anlagen .....	11
7.	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen .....	11
8.	Leitungen .....	11
9.	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	12
10.	Freiflächen und Grünordnung .....	12
11.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	13
12.	Immissionsschutz .....	14
13.	Dächer .....	16
14.	Fasadengestaltung .....	16
15.	Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen.....	16
16.	Einfriedungen .....	17
17.	Altablagerungen und Altstandorte .....	17
18.	Denkmalpflege.....	17
19.	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange .....	17
<b>E</b>	<b>BODENORDNUNG.....</b>	<b>18</b>
<b>F</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>19</b>
<b>G</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>19</b>

## A ALLGEMEINES

### 1. Anlass der Planung und Verfahren

Im Neumarkter Stadtgebiet besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an verfügbaren Wohnbauflächen. Dementsprechend wird von der Politik und den Medien dieses Problem immer wieder aufgegriffen und die Ausweisung neuer Wohnbauflächen gefordert. Die potenziell entwickelbaren Flächen sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse dagegen gering.

Im östlichen Anschluss an das bestehende Baugebiet „048 – Stauf Ost“ besteht die Möglichkeit weitere Wohnbauflächen durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets in einem Bebauungsplanverfahren „165 – Stauf-Ost II“ zu schaffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB werden erfüllt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde entsprechend in der Sitzung des Stadtrates vom 28.11.2019 getroffen.

### 2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Westen der Stadt Neumarkt und am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Stauf.

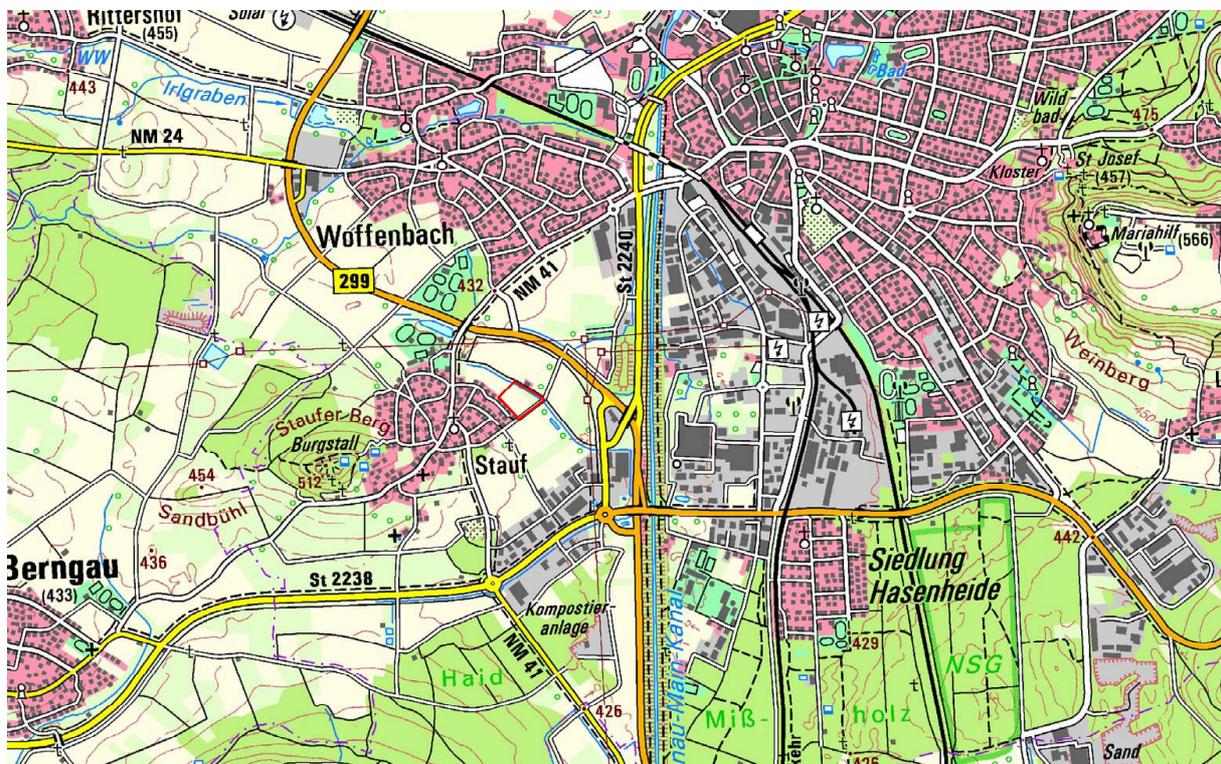


Abb. 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich (Digitale topografische Karte, Bay. Vermessungsverwaltung)

**Der Bebauungsplan wird umgrenzt:**

- im Süden von landwirtschaftlicher Fläche mit der Flur-Nr. 732, in der Gemarkung Stauf und vom bestehenden Baugebiet des Bebauungsplans „048 – Stauf Ost“,
- im Westen vom bestehenden Baugebiet des Bebauungsplans „048 – Stauf Ost“,
- im Norden von landwirtschaftlicher Fläche mit der Flur-Nr. 691, Gemarkung Stauf sowie einem Graben auf der Flur-Nr. 697, Gemarkung Stauf,
- und im Osten von landwirtschaftlicher Fläche mit der Flur-Nr. 732, in der Gemarkung Stauf.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,4 ha und beinhaltet folgende Grundstücke: Flur-Nr. 687, 692, 693, 694, 694/2, 695, 696, 696/1 und teilweise 685, alle Gemarkung Stauf.

Im Norden befindet sich ein Graben, der teilweise mit Gewässerbegleitgehölzen bestanden ist.

## **B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE**

### **1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen**

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt im Westen von ca. 427 m ü. NN nach Nordosten leicht auf ca. 426 m ü. NN ab.

Der Ortsteil Stauf ist vor allem durch Wohnnutzung geprägt. Einzelhandel oder Dienstleistung bestehen nur marginal. Einzelhandel für die Nahversorgung ist nicht vorhanden. Südlich des Ortsteils Stauf liegt das gleichnamige Gewerbegebiet, welches - nur durch den Ludwig-Donau-Main Kanal getrennt - Anschluss an die großen Gewerbegebiete des Neumarkter Südens hat.

Ca. 1,5 km nordöstlich besteht der Fachmarktstandort Freystädter Straße, der unter anderem einen Discounter und Drogerie Markt sowie einen Baumarkt beinhaltet.

Im Norden Staufs grenzt das Vereinsgelände des SV Staufs, der Burgschützen Stauf e.V. sowie ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz an den Ortsteil an und bietet zusammen mit dem Stauer Weiher eine Pufferfläche zum Münchner Ring, der Stauf vom Ortsteil Woffenbach trennt.

### **2. Verkehrliche Erschließung**

#### MIV

Das Baugebiet wird über die Verlängerung des Rutenwegs erschlossen und ist mit dem restlichen Ortsteil Stauf über die Moosweiherstraße verbunden. Die Erschließungsstraße verläuft anfangs in Richtung Südosten und verzweigt sich dann. Ein Verlauf folgt der Richtung Südosten und endet dann in einem nach Nordosten orientierten Wendehammer. Die abzweigende Straße führt in einem Bogen nach Nordwesten, um in der Zukunft dort eine Weiterführung der Straße in das im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet dargestellte, nordwestlich liegende Gebiet zu ermöglichen.

#### ÖPNV

An das Netz des ÖPNV ist das Plangebiet durch das städtische Busliniennetz der SWN (Stadtwerke Neumarkt) angeschlossen. Im Ortsteil Stauf befinden sich mehrere Haltestellen. Die nächste Haltestelle ist die Moosweiherstraße (Linie 569) an der Kreuzung Stauer Hauptstraße und Moosweiherstraße.

#### Radverkehr

Im gesamten Wohngebiet und im Osten des Ortsteils Stauf ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert. Damit sind keine gesonderten Anlagen für den Radverkehr erforderlich. Am südöstlichen Rand ist das Baugebiet für Radfahrer und Fußgänger zum bestehenden Flurweg hin durchlässig sowie in Richtung Norden durch einen Fußweg hin zum Stauer Graben.

## **C PLANERISCHE GRUNDLAGEN**

### **1. Ziele der Raumordnung**

Die Ziele der Raumordnung sind im übergeordneten Landesentwicklungsprogramm (LEP) festgelegt. Die aktuelle LEP Teilfortschreibung ist am 01. März 2018 in Kraft getreten.

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist im LEP innerhalb der Region Regensburg als Oberzentrum dargestellt.

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist damit grundsätzlich als geeigneter Standort für ein Wohngebiet der vorliegenden Größenordnung anzusehen.

### **2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan mit Genehmigung der Regierung der Oberpfalz aus dem Jahre 2004 vor. Gemäß Erläuterungen zum Flächennutzungsplan sollen neue Wohnbaugebiete dezentral als Ergänzung bestehender Siedlungen und Stadtteile angeordnet werden. Im Stadtteil Stauf wurden seither noch keine neuen Wohnbauflächen geschaffen. Das Plangebiet bleibt absehbar das einzige Neubaugebiet in dem Bereich.

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich insgesamt drei Aussagen dar. Zum einen wird ein geplantes Wohngebiet dargestellt. Diese Darstellung ist im Nordosten überlagert mit der Darstellung von Trenngrün, Freihalten von Bebauung. Dies erfolgt mit dem Ziel Biotop, Klima und Landschaftsbild zu schützen sowie Grünzäsuren zu erhalten. Zudem ist die Pflanzung von Gehölzen entlang von Siedlungsrändern und deren Pflege dargestellt mit dem Ziel Siedlungsflächen landschaftlich einzubinden. Der Bebauungsplan kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

In einer Entfernung von 250 – 300 m befindet sich in nordöstlicher Richtung die B 299, welche als Umgehungsstraße um das Neumarkter Stadtgebiet dient. Hier steht für die kommenden Jahre ein dreistreifiger Ausbau im Raum. Da für diese Vorhaben noch kein Einleitungsbeschluss für ein Planfeststellungsverfahren getroffen ist, sind diese Planungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu berücksichtigen.

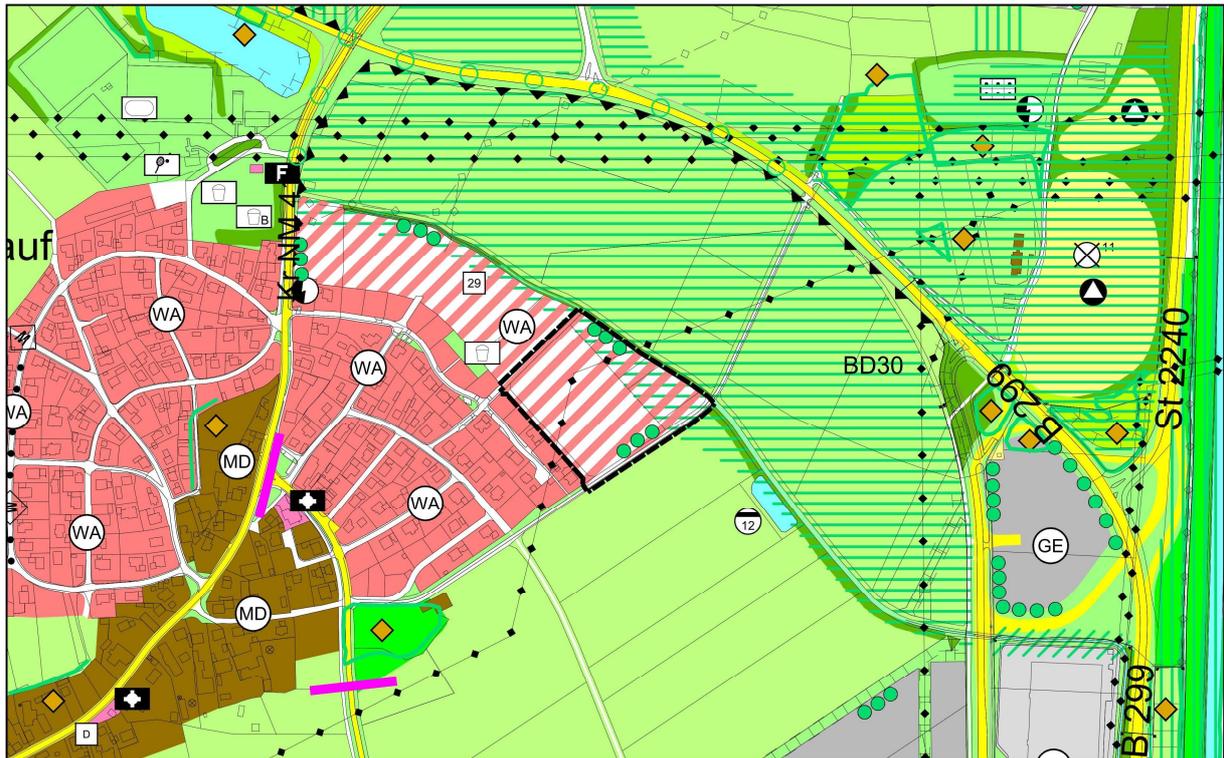


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 165

### 3. Gebot der Innenentwicklung, Alternativen

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

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Neumarkt ist als besonders hoch einzuschätzen. Die Nachfrage nach geeigneten Parzellen, die finanzierbar sind, ist seit einigen Jahren sehr hoch und steigt stetig. Grund für die steigende Nachfrage ist die positive Entwicklung der Bevölkerungszahlen, da die Zuwanderung von Einwohnern der natürlichen, durch den demographischen Wandel negativen, Bevölkerungsentwicklung entgegenwirkt. Somit werden in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. auch zukünftig Flächen im derzeitigen Außenbereich für das Wohnen und Arbeiten benötigt.

Um den Bedarf zukünftig abschätzen zu können und um frühzeitig benötigte Flächen auszuweisen wurden Bedarfsanalysen angefertigt. Diese betrachten die zukünftige Einwohnerzahl und Zusammensetzung und leiten anhand dieser Daten den Bedarf an Wohnbauflächen ab. Dabei werden Eigentümerbefragungen berücksichtigt, die auf eine geringe Entwickelbarkeit von Flächen hindeuten. Ergebnis dieser Prognosen ist ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen in der Zukunft.

Die Ergebnisse sind im Gutachten zur Ermittlung des Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten und Ermittlung des Bedarfs an Bauflächen für Wohnen und Gewerbe vom

Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen dargelegt. Das Gutachten ist auch auf der Internetseite der Stadt öffentlich verfügbar unter folgender Adresse:

<https://www.neumarkt.de/leben-wohnen/bauen-und-wohnen/grundlagen-staedtischer-planungen/bebauungsplaene/>

Das aktuelle Angebot an städtischen Wohnbauflächen ist als gering einzustufen. Die wenigen, erschlossenen, unbebauten Wohnbauparzellen in städtischer Hand werden teilweise auch als Tauschflächen benötigt, wenn andere Entwicklungen im Stadtgebiet im Rahmen des Flächennutzungsplans umgesetzt werden sollen. Weiterhin sind viele Baulücken für Wohngebäude in privater Hand und somit nicht zu entwickeln.

#### **4. Derzeitige Planungsrechtliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war bisher noch nicht überplant. Der Planungsbereich gehört derzeit noch zum planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan „048 – Stauf Ost“ an das Plangebiet an.

## **D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **1. Plankonzept und verkehrliche Erschließung**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zur Schaffung von Wohnraum.

Die Breite des geplanten Wohngebiets legt eine Erschließung von insgesamt vier Parzellenreihen Richtung Osten nahe. Aus diesem Grund ergibt sich die gewählte Straßenerschließung, die sich unter anderem auch nach der abwassermäßigen Erschließung und die durch das niedrige Gefälle eingeschränkten Möglichkeiten zur Lage des Kanals orientiert.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Neumarkt ist besonders bei jungen Familien als sehr hoch einzuschätzen. Die Grundstücke haben deshalb für diese Zielgruppe eine Bandbreite an geeigneten Größen zwischen 520 m<sup>2</sup> und bis zu 700 m<sup>2</sup>.

Das Planungskonzept sieht 22 Bauplätze für Einzelhäuser vor. Die Baufenster wurden so ausgerichtet, dass die privaten Freiflächen möglichst wenig verschattet werden, die privaten Gärten haben möglichst eine Süd-Ausrichtung.

Die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes streben eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern an, um den Charakter der Bebauung im Ortsteil Stauf aufzunehmen. Durch Pflanzgebote in Kombination mit einer GRZ von 0,35 sollen Vermeidungsmaßnahmen getroffen, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft geringgehalten und die Durchgrünung des Baugebietes vorgegeben werden. Zugleich soll zum Ortsrand hin die Dichte der Bebauung abnehmen, um einen Übergang in die freie Landschaft zu erzeugen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Verlängerung des Rutenwegs über die Moosweiherstraße hinweg. Eine weitere Anbindemöglichkeit für den Kfz-Verkehr - etwa durch Ausbau des nördlichen Flurweges - besteht nicht. Die Moosweiherstraße ist ausreichend leistungsfähig, um den Verkehr für die dort bestehenden sowie zusätzlich entstehenden Wohnbaugrundstücke aufzunehmen - auch während der Bauphase.

Im Plangebiet werden zukünftige Entwicklungen bedacht, indem eine Möglichkeit zur Straßenfortführung in das sich im Nordwesten anschließende, im Flächennutzungsplan dargestellte, Wohngebiet berücksichtigt wird.

Um die Befahrung durch Müll- und Räumfahrzeugen der westlich abzweigenden Straße, die ohne Wendehammer entwickelt wird, gewährleisten zu können, soll bei Entwicklung des Gebiets zu Beginn die dort dargestellte Grünfläche im Westen noch nicht hergestellt werden. Durch die Nutzung dieser Verbindung können die Fahrzeuge ohne Wenden zu müssen diesen Teil der Straße befahren.

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs ist weitestgehend auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Des Weiteren sind entlang der Erschließungsstraßen teilweise baumüberstandene, öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Erschließungsmaßnahmen werden durch die Stadt durchgeführt und abgerechnet.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer zwischen Parzelle 6 und 7 sowie 9 und 10 festgesetzt. Mit der Festsetzung der öffentlichen Wege, soll die Durchlässigkeit des Plangebietes für den nicht motorisierten Individualverkehr, vor allem in Richtung des Landwirtschaftsweges im Westen auf Grundstück Flurnummer 685; Gemarkung Stauf sowie in Richtung Nordosten gewährleistet werden und damit eine Verbindung in die Landschaft.

Zur Begrünung des Wohngebiets werden Bäume entlang der öffentlichen Straßen festgesetzt. Zur Ortsrandgestaltung sind Anpflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die Gehölzpflanzungen an Siedlungsrändern im neuen Baugebiet werden insbesondere auf öffentlichen Flächen festgesetzt, um deren Umsetzung sicherstellen zu können.

Mit dem Planungskonzept und den vorgenannten Festsetzungen wird umfänglich den Vorgaben im Flächennutzungsplanplan Rechnung getragen: Freihalten von Bebauung im vorgesehenen Umfang, Entwicklung von Trenngrün und Schaffung von Ortsrandeingrünung.

## **2. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Dieses dient gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

## **3. Maß der baulichen Nutzung**

Für das Wohngebiet werden eine GRZ von 0,35 sowie eine GFZ von 0,5 im gesamten Gebiet festgesetzt. Die Werte bleiben innerhalb der Grenzen des § 17 BauNVO. Dadurch wird eine Durchsetzung des Baugebietes mit begrünter Flächen gewährleistet. Zudem bleibt die insgesamt festgesetzte Grundfläche unter 10.000 m<sup>2</sup>, was laut § 13b BauGB Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens im Außenbereich ist.

Ergänzend wird das Maß der baulichen Nutzung auf ein Vollgeschoss mit ausgebauten Dachgeschoss begrenzt. Dies fügt das Baugebiet harmonisch in den Zusammenhang ein, bewahrt den Charakter der Bebauung zum angrenzenden Wohngebiet sowie die Lage am Ortsrand von Stauf und erzeugt zugleich einen harmonischen Übergang zur unbebauten Landschaft.

## **4. Bauweise / Abstandsflächen**

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, soweit die zeichnerischen Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.

Es sind Einzelhäuser zulässig. Innerhalb der Baufenster ergibt sich ein gewisser Spielraum zur Positionierung der Hauptgebäude auch hinsichtlich ihrer Orientierung zur Südrichtung.

Hinsichtlich der Abstandsflächen sind keine gesonderten Festsetzungen notwendig. Die einzuhaltenden Abstandsflächen ermitteln sich nach Art. 6 BayBO. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen sollen negative Auswirkungen wie etwa eine unzumutbare Verschattung der Nachbargrundstücke vermieden werden.

## **5. Überbaubare Grundstücksfläche**

In den Baugebieten ist die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen plangraphisch festgesetzt. Die Baugrenzen stellen sicher, dass nicht in Bereichen gebaut wird, in denen aus städtebaulichen Gründen keine Bebauung von Hauptgebäuden erfolgen soll.

Durch die festgesetzte GRZ im Gebiet kann man von einer insgesamt überbauten Grundfläche von maximal ca. 4.560 m<sup>2</sup> rechnen.

## **6. Stellung der Baulichen Anlagen**

Die Gebäude sind vorzugsweise mit der in der Planzeichnung vorgeschlagenen Hauptfirstrichtung herzustellen. Innerhalb der Baufenster ist jede Position des Gebäudes und seine Ausrichtung möglich. Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist parallel zur Längsseite der Gebäude herzustellen. Damit wird das Entstehen von Baukörpern, die das Orts- und Landschaftsbild stören könnten, ausgeschlossen und eine regionstypische Bauweise erzeugt. Aus der Ferne wird sich eine homogene Dachlandschaft zeigen.

## **7. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen**

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Dies bewahrt den Charakter der Bebauung im Ortsteil Stauf, bietet aber Spielraum, um dringend benötigten Wohnraum für Familien und ggf. zusätzliche Ein- und Zweipersonenhaushalte innerhalb des Baukörpers zu entwickeln. Auch die Errichtung von Doppelhäusern ist auf den Bauparzellen unter Einhaltung der Baugrenzen möglich.

## **8. Leitungen**

Hinsichtlich der Telefon- und Versorgungsleitungen wird aus städtebaulich gestaltenden Gründen bestimmt, dass diese unterirdisch zu verlegen sind. In den öffentlichen Verkehrsflächen werden ausreichende Räume für die Verlegung aller Infrastruktursparten zur Verfügung gestellt. Da die Erschließung des Plangebietes noch aussteht, kann dies im Vorfeld berücksichtigt werden.

Die im Baugebiet bestehende 20 kV- Leitung hat bis zu ihrer geplanten Verkabelung Bestand. Ihr Schutzzonenbereich ist entsprechend bis zur abgeschlossenen Verlegung zu beachten, d.h. somit auch ggf. während der Bauzeit. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art - etwa bei Straßen- und sonstigen Erschließungsmaßnahmen - sind der Bayernwerk AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

## **9. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das Plangebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich, in denen es aufgrund der Gewässernähe zu Überschwemmungen oder Unterspülungen kommen könnte. Das Straßenniveau wird grundsätzlich über das Geländeniveau gelegt, im Nordwesten wird das Niveau ca. 1 m über natürlichem Gelände zum Liegen kommen. Die Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser begründen sich aus den Bodenverhältnissen und aus der Topographie im Plangebiet.

Das Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle gesammelt und in das Kanalnetz im Flurweg (Flurnummer 685, Gemarkung Stauf) zugeführt.

Das Regenwasser wird über Regenwasserkanäle einem Regenrückhaltebecken zugeführt, das im Bereich der Grundstücke Flurnummer 694 und 695, Gemarkung Stauf geschaffen und parallel zum Graben liegen wird. Das Becken soll als bepflanztes Erdbecken auch einen ökologischen Mehrwert aufweisen (siehe auch unter Nr. 11). Mit der Festsetzung zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers wird sichergestellt, dass eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung von den Baugrundstücken erfolgt. Bestandteil der geordneten Niederschlagswasserbeseitigung ist die gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken an die öffentlichen Kanäle. Die Niederschlagswasserbeseitigung bedarf in jedem Fall einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für PKW-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen wird festgesetzt, dass diese mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind. Dabei sind Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes zu berücksichtigen. Um für Personengruppen mit eingeschränkter Mobilität die Barrierefreiheit zu gewährleisten, sind für behindertengerechte Stellplätze Ausnahmen möglich.

Aus Gründen des Bodenschutzes wird klarstellend festgesetzt, dass die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Die Kellergeschosse sind daher erforderlichenfalls durch bauliche Vorkehrungen (z.B. Betonbauweise als „weiße“ Wanne) gegen Eindringung von Grund- und Quellwasser zu schützen.

## **10. Freiflächen und Grünordnung**

Der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekturbüros Weidenhammer, Amberg, ist integrierter Bestandteil des Bebauungsplans. Durch die zeichnerischen und textli-

chen Festsetzungen sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgegeben. Durch die Pflanzgebote in Kombination mit einer GRZ von 0,35 im Wohngebiet werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft geringgehalten und eine Durchgrünung der Bauparzellen erreicht.

Die Bebauung grenzt im Südwesten an ein bestehendes Baugebiet. An den übrigen Seiten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen mit relativ intensiver Nutzung an. Der Übergang von Bebauung zur freien Landschaft soll möglichst landschaftsgerecht und naturnah gestaltet werden. Im Südosten erfolgt die Ortsrandeingrünung durch Pflanzung einer wegbegleitenden, durchgängigen Baumreihe aus Hochstämmen heimischer, standortgerechter Bäume sowie durch Entwicklung einer blütenreichen Wiese mit Gruppen von heimischen, standortgerechten Sträuchern autochthoner Herkunft. Lesesteinhaufen aus bauseits anfallenden Steinen dienen als Habitats-elemente für Tiere und zur Abgrenzung der Blühflächen gegen die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung.

Die Ortsrandeingrünung an der Nordostseite erfolgt im nördlichen Teil des Baugebiets (Parzellen 16, 17, 18 und teilweise 11) durch Pflanzung einer ca. 3 m breiten, freiwachsenden Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf Privatgrund. Auf Flur-Nr. 695, Gmkg. Stauf wird eine ökologische Ausgleichsfläche (Ökokontofläche) entwickelt, die gleichzeitig der Ortsrandgestaltung dient.

Die Durchgrünung des Wohngebiets auf öffentlichem Grund entlang der Erschließungsstraßen erfolgt durch Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen und Stauden.

Die Gestaltung der privaten Gärten soll möglichst landschaftsgerecht mit regionaltypischen Gehölzen erfolgen. Für Baumpflanzungen werden ausschließlich heimische, standortgerechte und regionaltypische Baumarten, einschließlich Obstbäumen, verwendet. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum als Hochstamm zu pflanzen. Auch bei den Strauchpflanzungen sollen heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. Exotische oder bizarr geformte Gehölze tragen ebenso wie unbepflanzte Steingärten weder zu einem harmonischen, naturnahen Ortsbild noch zur Sicherung der Artenvielfalt bei und sind insofern unerwünscht.

## **11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Pflicht zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Deshalb besteht

für den Bebauungsplan „165 – Stauf Ost II“ mit einer zulässigen überbauten Grundfläche von 4.560 m<sup>2</sup> Größe kein Ausgleichsbedarf.

Der in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplan sieht umfassende geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung des Wohngebietes sowie zur Gestaltung des Ortsrandes vor. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 695 Gemarkung Stauf, Gemeinde Neumarkt i.d.OPf. wird im Anschluss an das neue Baugebiet eine ökologische Ausgleichsfläche hergestellt. Diese wird in das Ökokonto der Stadt Neumarkt i.d.OPf. aufgenommen und dient neben der Ortsrandgestaltung der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft anderer Pläne und Vorhaben. Ein Obstwiesenstreifen im Anschluss an das Baugebiet bindet die Bebauung in die Landschaft ein und schirmt die Sicht in Richtung Bundesstraße in Augenhöhe ab. Unterstützt wird diese Wirkung durch eine ergänzende Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern an geeigneten Stellen entlang des Baches. Die Gestaltung der restlichen Fläche und des Regenrückhaltebeckens als artenreiche Blumen- bzw. Feuchtwiese schont die Ressourcen Wasser und Boden und dient der floristischen und faunistischen Artenvielfalt. Lesesteinhaufen sollen zum einen die Grenze zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen markieren, zum anderen die Strukturvielfalt, insbesondere für die Fauna, erhöhen.

In die Ausgleichsfläche wird ein Regenrückhaltebecken integriert, welches bei Starkregenereignissen das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser aufnehmen kann. Es soll ein Volumen von 350 bis 400 m<sup>3</sup> Regenwasser aufnehmen können und hat aufgrund der Bauweise als befahrbares Erdbecken eine Grundfläche von 1.000 bis 1.200 m<sup>2</sup>. An das Becken wird die Anforderung einer naturnahen Ausführung gestellt, sodass es Teil der Ausgleichsfläche werden kann. Ausgenommen sind nur die rein technischen Bauteile und die Erschließung des Beckens.

## 12. Immissionsschutz

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen im Rahmen des Bauleitverfahrens zu genügen, erfolgten schalltechnische Untersuchungen zum einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm, die zusammengefasst zu folgendem Ergebnis führen:

Die Ergebnisse der Schallausbreitungs-Berechnungen zum **Verkehrslärm aus Straßenverkehr und Schienenverkehr in Summe** zeigen, dass im Plangebiet zur **Tagzeit** Beurteilungspegel von 46...55 dB(A) und zur **Nachtzeit** von 39...49 dB(A) auftreten.

Der Orientierungswert der DIN 18005 /2.2.1/ für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tags wird somit zur Tagzeit im gesamten Plangebiet eingehalten. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 4 dB überschritten.

Die höher liegenden und häufig im Rahmen der Abwägung noch als zulässig erachteten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) /2.2.3/ von 59 / 49 dB(A) tags / nachts für ein WA-Gebiet werden zur Tag- und Nachtzeit eingehalten.

Die Berechnungen zum **Gewerbelärm** führen zu dem Ergebnis, dass Beurteilungspegel von 48...57 dB(A) zur Tagzeit und 34...43 dB(A) zur Nachtzeit erwartet werden können.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 /2.2.1/ für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 / 40 dB(A) tags / nachts werden damit im Plangebiet tags um bis zu 2 dB und nachts um bis zu 3 dB an den dem Gewerbe zugewandten Gebäudefassaden überschritten. An den abgewandten Fassadenabschnitten werden die Orientierungswerte sowohl zur Tag- und Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten.

Die Betreiber der emittierenden Anlagen müssen bereits jetzt gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung in ihrer Umgebung Rücksicht zu nehmen. Da in dem Plangebiet nur geringfügig höhere Geräuscheinwirkungen als an der bestehenden Wohnbebauung auftreten, zieht die geplante Wohnbebauung keine unzumutbare Verschärfung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen für die Betreiber emittierender Anlagen nach sich.

Nach der schalltechnischen Untersuchung bewirken aufgrund der großen Abstände zwischen Plangebiet und den Gewerbelärm-Emittenten auch umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Wall mit einer Höhe von 6 m, umlaufend an zwei Seiten des Plangebiets) keine maßgebliche Geräuschreduzierung. Die Errichtung einer Wall-/Wandkonstruktion scheidet zur Lösung des Lärmkonflikts somit aus.

Unabhängig von einer möglichen Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen emittierender Anlagen werden die prognostizierten gewerblichen Geräuscheinwirkungen nach den Umständen des Einzelfalls als zumutbar beurteilt.

### Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind vorliegend aufgrund der großen Abstände zwischen Schallquellen und Immissionsort in ihrer Wirkung begrenzt. Folglich werden vorzugsweise passive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt.

Insbesondere an den Straßen und Schienen zugewandten Fassaden nachts sind Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm zu erwarten, die Maßnahmen zum Schallschutz erfordern. Daher wird eine Prüfung empfohlen, ob Grundrissorientierungen so getroffen werden können, dass an den hauptbetroffenen Fassadenabschnitten keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden. So sollte hier v.a. Treppenhäuser, Flure, Bäder/WC, ... vorgesehen werden.

Im vorliegenden Fall sind somit für alle Schlafräume ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a \geq 58$  dB(A) zur Nachtzeit (dies entspricht einem Beurteilungspegel  $L_r$  von  $\geq 45$  dB(A) nachts), schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich (wenn Alternativmaßnahmen – wie z.B. eine Lüftungsanlage – nicht umgesetzt werden), um

den notwendigen Luftwechsel sicherzustellen. Derartige Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des ausreichenden Schallschutzes bemessen werden.

### **13. Dächer**

Die Festsetzungen zur Gebäudekubatur begrenzen das Entstehen von Baukörpern, die das Orts- und Landschaftsbild stören könnten. Die regionstypische Bauweise im Ortsteil Stauf soll durch symmetrische Satteldächer und der Dacheindeckung mit roten bis rotbraunen Pfannen oder Ziegeln gesichert werden. Auch weitere Festsetzungen zu Dachaufbauten begründen sich über das gestalterische Erscheinungsbild an diesem Standort: Die zulässige Dachneigung im Gebietsinneren beträgt 24° - 42°, der maximale Kniestock beträgt 0,75 m gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, der Dachvorsprung an der Traufe darf maximale 0,60 m und am Ortgang max. 0,40 m betragen.

### **14. Fassadengestaltung**

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung begründen sich daraus, dass ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit der Gebäude innerhalb des Baugebietes sichergestellt wird, da Material und Farbe der Gebäude den öffentlichen Raum prägen. Daher sollen Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz ausgeführt werden. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.

Um den Einsatz der Stadt Neumarkt für den Schutz des Klimas und die Umwelt deutlich zu machen, wird von den Bauwilligen erwartet, dass sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen und demnach solare Brauchwassererwärmungsanlagen in ihre Häuser einbauen.

### **15. Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen**

Hinsichtlich der Garagen wird festgesetzt, dass sie sich in Dachform und -eindeckung dem Hauptgebäude anzugleichen haben um eine ortsbildtypische Bebauung zu sichern. Sollte eine Garage als Flachdach ausgeführt werden, ist es zur Verbesserung des Mikroklimas extensiv zu begrünen. Bei Grenzgaragen ist für ein einheitliches Erscheinungsbild die Dachneigung mit den Nachbarn abzustimmen.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 6 m herzustellen, der nicht von Einfriedungen oder sonstigen Hindernissen beschränkt werden darf, um auch einen Stellplatz für Besucher zu gewährleisten.

Als Nebenanlage dürfen Wintergärten bis zu einer Bautiefe von 2 m errichtet werden und dabei die Baugrenzen überschreiten. Dies ermöglicht, die Hauptbaukörper durch transparente Teile bei Bedarf über die vorgegebene überbaubare Fläche hinaus nutzen zu können. Es müssen dabei jedoch sowohl die erforderliche Abstandsfläche, die Vorgartensatzung und die GRZ eingehalten werden.

## **16. Einfriedungen**

Die Regelungen zu den Einfriedungen weichen von den Bestimmungen der BayBO hinsichtlich der Höhe ab, übernehmen jedoch die Regelungen aus anderen Wohngebieten in Neumarkt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur offene Einfriedungen und bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Gehsteigoberkante zulässig. Zäune dürfen nur ohne Sockel ausgeführt werden, Mauern sind unzulässig, sodass eine entsprechende Sichtdurchlässigkeit gegeben und der ungehinderte Einblick in angrenzende Verkehrswege gewährleistet ist. Die Bauteile sind weiterhin so zu wählen, dass eine Durchlässigkeit insbesondere für Kleintiere gewährleistet ist.

## **17. Altablagerungen und Altstandorte**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen kartiert oder bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, besteht darüber Mitteilungspflicht an das Landratsamt gem. Art. 1 BayBodSchG.

## **18. Denkmalpflege**

Es befinden sich keine bekannten Bodendenkmale in der Nähe des Geltungsbereichs.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekannt gemacht werden. Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Funde bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.

## **19. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange**

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Für den Bebauungsplan „165 – Stauf Ost II“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (KNIPFER 2021), die der vorliegenden Begründung als Anlage beigefügt ist. Außer einigen Vogelarten und typischen Fledermausarten siedlungsnaher Bereiche sind aufgrund der Habitatausstattung keine weiteren Vorkommen relevanter Tier- und Pflanzenarten im Geltungsbereich nachgewiesen oder zu erwarten. Schädigungen von Vogel-

oder Fledermausarten durch den Verlust von Brut- oder Höhlenbäumen können ausgeschlossen werden, da im Planungsumgriff keine Bäume vorkommen. Bei der Räumung des Baufeldes sind jedoch die Brutzeiten bodenbrütender Vogelarten zu beachten um Schädigungen auszuschließen. Für zwei im Planungsumgriff nachgewiesene Feldlerchenpaare bedeutet die Bebauung eine Verkleinerung ihres Bruthabitats.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche werden deshalb vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 festgesetzt. Die Maßnahmen werden durchgeführt auf einer Ökokontofläche der Stadt Neumarkt i.d.Opf. im nördlichen Teilbereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1918 und 1919, Gemarkung Mönning und Gemeinde Freystadt. Festgesetzt wird eine zweischürige Mahd des Extensivgrünlands nicht vor Anfang Juni nach der Brut der Feldlerche und ab Mitte September. Die CEF-Maßnahmen werden anteilig auf der bereits hergestellten Ausgleichsfläche festgesetzt. Die konkrete Durchführung von Mahd bzw. Pflege ist dabei an die speziellen örtlichen Bedürfnisse der Feldlerche anzupassen. Die Maßnahmen sind in Karte: Planexterne CEF-Maßnahmen im Anhang dargestellt.

Für die relevanten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV a) und b) FFH-Richtlinie und die relevanten europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht einschlägig. In der vorliegenden Unterlage zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde belegt, dass hinsichtlich des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 und 5 BNatSchG) die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird, hinsichtlich des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 und 5 BNatSchG) der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert wird und das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 und 5 BNatSchG) weder bei der Nutzung des Wohngebiets noch im Zusammenhang mit baubedingten Zerstörungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten einschlägig ist. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG werden zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche durchgeführt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 gemäß den Regelungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für die Zulassung des Vorhabens nicht erforderlich.

## **E BODENORDNUNG**

Die öffentlichen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes sind auf Grundlage des Bebauungsplanes im Eigentum der Stadt zu behalten und herzustellen.

## **F RECHTSGRUNDLAGEN**

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Raumordnungsverordnung (ROV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV)
- 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (18. BImSchV)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Bayerisches Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

## **G ANLAGEN**

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „165 – Stauf Ost II“ (Knipfer 2021), im Auftrag des Landschaftsarchitekturbüros Weidenhammer, Amberg

Karte: Planexterne CEF-Maßnahmen, Flur-Nrn. 1918 und 1919, Gemarkung Möning, Gemeinde Freystadt