

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 30.07.2020

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Neunburg vorm Wald

„Wohnanlage am Forstmeisterberg“

Inhalt

1. Anlass.....	3
2. Lage und Bestandssituation	4
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung.....	6
5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes.....	7
5.1 Städtebauliche Vergleichswerte	7
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3 Verkehrstechnische Erschließung.....	7
5.4 Ver- und Entsorgung	7
5.5 Denkmalschutz.....	7
5.6 Begründung zur Grünordnungsplanung	8
5.7 Schallschutz	9

1. Anlass

Die MH Projektmanagement GmbH beabsichtigt, die momentan nicht bebauten Grundstücke der Flurnummern 620 und 620/6 der Gemarkung Neunburg vorm Wald einer neuen Nutzung zuzuführen.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung mit ca. $4.268 \text{ m}^2 \times 0,60 = 2.561 \text{ m}^2$ Fläche eine Größe von 20.000 m^2 nicht überschreitet (§13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die in § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB genannten Bedingungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neunburg vorm Wald als Mischgebiet dargestellt. (siehe Ausschnitt FNP).

In Anwendung von § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans zu einem späteren Zeitpunkt im Wege einer Berichtigung.



Durch die MH Projektmanagement GmbH liegt bereits ein konkreter Bebauungsentwurf vor. Nach Rücksprache und Zustimmung der Stadt Neunburg soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Stadt Neunburg vorm Wald an der Konrad-Adenauer-Straße (St2040) und gehört zum Landkreis Schwandorf, Regierungsbezirk Oberpfalz, zur Region Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6).

Der Geltungsbereich umfasst dabei folgende Flurnummern der Gemarkung Neunburg vorm Wald: 620 und 620/6.

Das Plangebiet steigt von Westen nach Osten an.

Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Plangebiet mit ca. 391 m ü.NN im Westen bis ca. 395 m ü.NN im Osten um ca. 4,00 m.

Bei der Fläche handelt es sich um ein brachliegendes Grundstück mit Gehölzbestand. Das Plangebiet war bereits bebaut. Von der Bebauung sind jedoch nur noch Ruinen bzw. ein Keller übrig. Im Zuge der Baumaßnahme soll dies gänzlich entfernt werden.

Die umliegenden Flächen stellen sich wie folgt dar:

- Im Westen ist das Plangebiet durch die Konrad-Adenauer-Straße (Staatsstraße 2040) begrenzt
- im Norden und Süden durch Büro- bzw. Wohnnutzungen.
- Im Osten grenzt der Oberpfälzer Seenland Radweg an das Plangebiet

Um das Plangebiet sind Büro- und Wohnnutzungen angeordnet. Die Netto-Filiale und das neu geplante Sondergebiet „Alte Gärtnerei-Stadtmarkt und Wohnen“ befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind gut fußläufig zu erreichen.

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Die attraktive Siedlungsfläche in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum
- Die sinnvolle Abrundung der bestehenden Bebauung
- Bebauung einer Baulücke
- Versorgungsrelevante Strukturen sind in unmittelbarer Nähe angeordnet
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstücksflächen für eine Wohnbebauung laut den Vorhaben- und Erschließungsplänen bereitzustellen. In Anlehnung an ein Mischgebiet sollen die erforderlichen Festsetzungen getroffen werden. Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Es sollen Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden. Ziel ist es eine flächensparende Bebauung verwirklichen zu können.

Im Plangebiet sollen zwei Wohnanlagen mit insgesamt 24 Wohneinheiten aufgeteilt auf maximal vier Vollgeschosse geschaffen werden. Die Planung zielt besonders daraufhin ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das städtische, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern. Dabei soll der Geländeverlauf für den Entwurf berücksichtigt werden.

Wohnbaulandbedarf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes reagiert die Stadt Neunburg vorm Wald auf die stete Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot. Der Wohnbaulandbedarf wurde für die Stadt Neunburg ermittelt, es ergibt sich ein Bedarf von 13,0 ha. Dabei wurden die Innenentwicklungspotentiale bereits mit berücksichtigt. Die Mischgebietsflächen wurden dabei zu 30% mit angesetzt und sind somit bereits enthalten.

4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Stadt Neunburg vorm Wald ist im Regionalplan raumordnerisch bisher als mögliches Mittelzentrum im allgemein ländlichen Raum dargestellt und ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als „Mittelzentrum im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen.

Gemäß Regionalplan ist die Stadt Neunburg in den ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, eingeteilt.

Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Stadt unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Ausweisung von Baulandflächen, die sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, insbesondere bei der Daseinsvorsorge orientieren (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 LEP 1.1.1 Z und LEP 3.1 G). Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft werden die Haushaltsgrößen kleiner und dadurch der Bedarf an eigenen Wohneinheiten größer.
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Durch die mittelbare Lage am Kernort und der direkten Lage im Ortszentrum ist bereits eine enge Anbindung an den Innenbereich gegeben. Durch die bereits bestehende Straßenanbindung ist eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben sowie technische Versorgungsinfrastrukturen sind bereits in der Nähe vorhanden.
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Die neu auszuweisenden Flächen befinden sich direkt inmitten bereits bebauter Flächen und schließen an vorhandene Erschließungsstrukturen an. Eine Zersiedlung der Landschaft ist nicht zu befürchten.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung. Weiterhin sind wesentliche Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Rathaus, Sportplatz) in der näherer Umgebung vorhanden.

5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	0,4268 ha
Netto – Baulandfläche:	0,4268 ha

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan nicht festgelegt werden. Durch die Umgebungsbebauung wird der Charakter für die geplante Bebauung bereits geschaffen. Durch die Vorhaben- und Erschließungspläne ist das Bauvorhaben konkret festgelegt.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei an den Werten für ein Mischgebiet. Dabei werden die Werte nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Plangebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

5.3 Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Konrad-Adenauer-Straße (Staatsstraße 2040). Hier soll die Zu- und Ausfahrt für der Wohnanlage erfolgen, es wird die bestehende Zufahrt zur Flurnummer 620 genutzt. Neue Zufahrten werden nicht angelegt. Die Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan entsprechend darzustellen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden bzw. lassen sich problemlos anbinden.

5.5 Denkmalschutz

Entsprechend dem bayerischen Denkmalatlas besteht für den Planungsbereich keine Denkmalvermutung.

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dennoch eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

5.6 Begründung zur Grünordnungsplanung

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung wurde eine Darstellung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange und der sonstigen Umweltbelange ausgearbeitet, um für eine sachgerechte Abwägung die erforderlichen Angaben, Unterlagen und Bewertungen zugrunde legen zu können. Es wurde dargelegt, dass aufgrund der geplanten Gehölzbeseitigungen insgesamt erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgutbelange hervorgerufen werden.

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzung der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Grünflächen (v.a. Hecke im Süden und Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße) erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen, wie Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes, Verminderung der Barrierewirkungen, Wohlfahrtswirkungen für das Siedlungsklima usw.

Um eine gewisse Durchgrünung des Baugebiets zu erreichen, v.a. angesichts der erforderlichen Gehölzbeseitigungen, ist an der Südseite zu den Nachbarparzellen und im Südosten sowie an der Westseite eine 2-reihige Hecke zu pflanzen. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen im Südwesten und im Bereich des Spielplatzes vorgesehen. Nachdem voraussichtlich in erheblichem Umfang Gehölzverluste zu erwarten sind, um das Bauvorhaben realisieren zu können, sind Gehölze, wo dies möglich ist, zu erhalten. Dies gilt v.a. für den Westrand des Geltungsbereichs. Ansonsten wurden alle Möglichkeiten zum Gehölzerhalt geprüft (insbesondere ältere Bäume an der Nord- und Nordostseite). Mit Realisierung der geplanten Bebauung ist ein Erhalt dieser Gehölze nicht möglich.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind im Verfahren nach § 13 a BauGB nicht erforderlich.

5.7 Schallschutz

- Im Hinblick auf die Umgebungsbebauung, sowie die viel befahrene anliegende Straße werden für die Lärmberechnung die Orientierungswerte für ein Mischgebiet herangezogen.
- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderungen von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
- Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnanlage am Forstmeisterberg“ wurde die schalltechnische Untersuchung 7208.1/2020 –AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH von 11.08.2020 angefertigt, um die Immissionen (Verkehr) an den relevanten Immissionsorten zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete (MI) herangezogen.
- Im Plangebiet wirken durch die Staatstraße St 2040 Geräuschimmissionen ein, die dazu führen, dass an den Plangebäuden die MI-Orientierungswerte der DIN 18005-1 zur Tageszeit um bis zu 6 dB(A), in der Nachtzeit um bis zu 8 dB(A) überschritten werden. Die Überschreitungen werden bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ggf. mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung kompensiert.

Aufgestellt: Neunburg vorm Wald,

Fassung vom 30.07.2020

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



.....
Fabian Biersack, Dipl.Ing (FH)

Der Stadtrat hat am die obige Begründung vom in der Fassung vom zum Bebauungsplan „Wohnanlage am Forstmeisterberg“ vom in der Fassung vom 30.07.2020 beschlossen.

Neunburg vorm Wald,

STADT NEUNBURG VORM WALD

Martin Birner

1. Bürgermeister