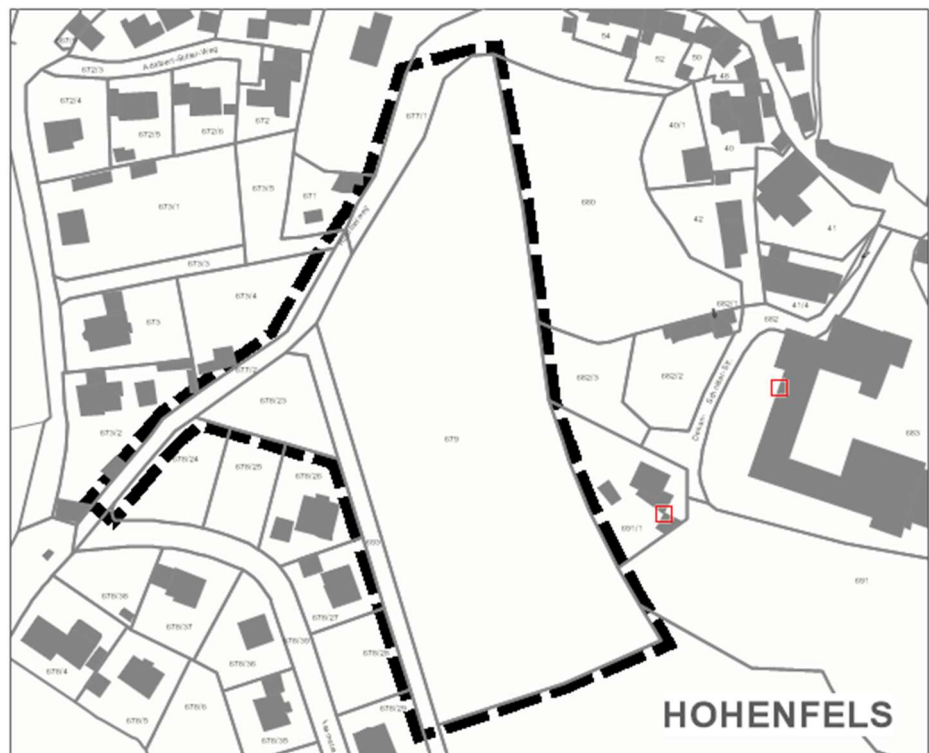


MARKT HOHENFELS

PFARRER-ERTL-PLATZ 3
92366 HOHENFELS
TELEFON:+49 9472/ 9401-0/9400-0
WWW:MARKT-HOHENFELS.DE
Landkreis Neumarkt



„1. Änderung des Bebauungsplans Bruckbaueracker“



Begründung

Verfahren nach § 13 BauGB
Fassung vom 25.07.2023

Entwurfsverfasser:



LAPPERDORFER STR.28, 93059 REGENSBURG
TELEFON 0941/83019-0 / TELEFAX 0941/83019-34
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE
WWW.KEHRER-PLANUNG.DE

Inhalt

1	Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplans	3
2	Art der baulichen Nutzung	3
3	Verfahren	3
4	Maß der baulichen Nutzung	3
4.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse	3
4.2	Wandhöhen und Dachformen	3
5	Höhenlage der Gebäude	4
5.1	Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände	4
6	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	4
6.1	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	4
7	Verkehrsflächen	4
7.1	Öffentliche Verkehrsflächen	4
8	Grünordnung der öffentlichen Flächen	5
9	Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser	5
10	Gestaltung baulicher Anlagen	6
10.1	Gestaltung der Fassaden und Dächer	6
10.2	Aufständigung von Photovoltaikanlagen	6
11	Garagen, Stellplätze, Carports	6
12	Einfriedungen	6
13	Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern	7
14	Grünordnung der privaten Flächen	7
15	Ausweisung Kinderspielplatz	7
16	Immissionsschutz	7

1 Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplans

Die Vielzahl der Anfragen nach Wohnbauland veranlasste die Marktgemeinde eine künftige Erweiterung des Baugebiets „Bruckbaueracker“ nach Südosten möglich zu machen. Im Hinblick auf diese Erweiterungsmöglichkeit wurde die Erschließungsplanung geringfügig geändert. Gleichzeitig ist aufgrund gestiegener Baukosten eine verstärkte Nachfrage nach kleineren Grundstücken entstanden. Auch im Hinblick auf das Erfordernis des Flächensparens, kommt die Marktgemeinde dieser veränderten Situation durch die teilweise Halbierung ursprünglich großer Parzellen nach. Außerdem hat sich die Festsetzung von Baulinien für nur ausgewählte Garagen der Parzellen 2 bis 7 beim Ausgangsbauungsplan für nicht erforderlich erwiesen. Die Marktgemeinde hält stattdessen die Festlegung der Lage der Grundstückszufahrten bei allen Parzellen durch das Planzeichen Grundstückszufahrt für ausreichend.

2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Aufteilung in Teilgebiete mit der Zulässigkeit von nur Einzelhäusern oder nur Doppel- und Einzelhäusern in den jeweiligen Bereichen ermöglicht der Gemeinde eine zielsicherere ortsräumliche Ordnung unter Beibehaltung der gewünschten Durchmischung von Bauweisen im Ausgangsbauungsplan.

3 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Dieses Verfahren ist möglich, da die Aufstellung des Ausgangsbauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a erfolgt ist und durch die 1. Änderung die Grundzüge der Planung beibehalten wurden.

4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse

Das maximale Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 an die vorhandene umliegende Bebauung angepasst. Aufgrund der Hanglage des Gebietes sind mit dem Untergeschoss 3 Vollgeschosse zulässig.

4.2 Wandhöhen und Dachformen

Die Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Regelquerschnitten, die Bestandteil der Festsetzungen sind. Die max. Wandhöhe wird ab Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) bis zur Oberkante Dachhaut (OK Dachhaut) bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante Attika (OK Attika) gemessen.

Die Wandhöhen und Dachformen der Gebäude werden ebenfalls so gewählt, dass sich die baulichen Anlagen gut in die vorhandene Struktur einbinden. Für die Ausführung eines Gebäudes mit einem Pultdach wird festgesetzt, dass sich die Traufseite im Falle einer parallelen Bebauung zum Hang auf der Talseite befinden muss, da dort die höhere Firstwand zu massiv wirken würde.

5 Höhenlage der Gebäude

Die Grundstücke haben in sich einen Höhenunterschied von bis zu 5 Metern. Aufgrund des Hanges bezieht sich die Festsetzung der Höhenlage ebenfalls auf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses.

5.1 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Zum Schutz vor wild abfließendem Hangwasser werden Festsetzungen zur Vermeidung von möglichen Eindringmöglichkeiten des Wassers ins Gebäude präventiv getroffen.

6 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

6.1 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Um eine geregelte Bebauung zu erreichen, werden Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen orientieren sich an den öffentlichen Erschließungswegen, den Gebieten mit unterschiedlicher baulicher Nutzung, den Vorgaben aus dem immissionsschutztechnischen Gutachten und an den vorhandenen, gesetzlich geschützten Biotopen. Die Baugrenzen sind großzügig über mehrere Parzellen hinweg bemessen, so dass geringfügige Änderungen der Parzellengrenzen im Zuge der Realisierung der Bebauung möglich sind.

Entsprechend der umliegenden Bebauung im Ort wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzt. Die gegenüber dem Ausgangsbauungsplan neu festgesetzte, unterschiedliche bauliche Nutzung in Teilgebieten resultiert aus den in der Zwischenzeit gewonnenen neuen Erkenntnissen über Nachfragen nach Wohnbauland. Die Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten dient dem Erhalt der gebietstypischen Struktur.

7 Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Straßenführung verläuft wie beim Ausgangsbauungsplan mit einem Ringschluss und einer Stichstraße mit Wendehammer im Süden. Südlich des Gebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die über einen Feldweg im Gebiet weiterhin erschlossen bleibt. Vorgesehen ist eine 6,5 m breite Verkehrsfläche, 5,5 m breite Straße

mit einem 1 m breiten Seitenstreifen, auf welcher Begegnungsverkehr und landwirtschaftlicher Verkehr problemlos erfolgen kann. Daneben ist teilweise ein 2,30 m breiter Mehrzweckstreifen ausgewiesen, der auch dem ruhendem Verkehr dienen soll. Im Norden des Gebietes befindet sich aktuell ein Feldweg. Dieser soll weiterhin bestehen bleiben und ist daher als Feldweg ausgewiesen. Durch die Festsetzung der Gestaltung des Mehrzweckstreifens als wasserdurchlässig, wird der Abfluss aus dem Gebiet reduziert.

8 Grünordnung der öffentlichen Flächen

Der Artenvielfalt förderlich wird eine extensive Pflege von öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Auf dem Spielplatzgebiet sollen heimische, ungiftige Sträucher ohne Stacheln gepflanzt werden, damit sich die spielenden Kinder einerseits mit den heimischen Pflanzen betraut machen können und andererseits dabei nicht verletzt werden.

Ausgleichsmaßnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG

Zwischen Hummelweg und den Parzellen Nr. 19,21 und 22 mit begleitendem Fußweg liegt eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Auf dieser Fläche wurden bereits Wurzelstöcke untergebracht, die von dem nicht mehr existierenden Heckenbiotop am Hummelweg stammen. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG. Im Vorfeld wurde für die Heckenbeseitigung auf Randflächen der Flurstücke Nr. 679 bzw. 677/1 Gemarkung Hohenfels ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung gestellt. Mit Bescheid vom 16.11.2021 wurde die Heckenbeseitigung genehmigt. In der Zwischenzeit ist ein Neuaustrieb der Gehölze sichtbar.

9 Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser

Grundlage für die Beurteilung ist der Geotechnische Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 24.01.2022. Die nachfolgenden Feststellungen und Begründungen sind dem Gutachten entnommen. „Der Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG, das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder zu verrieseln, kann wegen der anstehenden Bodenverhältnisse nicht entsprochen werden. Die Böden der bindigen Deckschicht (Bodenschicht 1) weisen deutlich geringere Durchlässigkeiten auf als nach Arbeitsblatt ATV-A 138 erforderlich sind, womit eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im oberflächennahen Bereich nicht ratsam ist.“

„Tiefer liegende Bodenschichten weisen zwar Durchlässigkeiten im sickerfähigen Bereich auf, jedoch sind aufgrund der Unterlagerung dieser Schicht mit Felsgestein bei einer Versickerung die Ausbildung von unkontrollierten Sickerwasserhorizonten und Wassersackbildungen zu erwarten. Dies führt zu undefinierten Wasserzutritten im Unterhangbereich.“

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird im Regenwasserkanal gesammelt und im Bereich der öffentlichen Grünfläche in eine unterirdische Rückhalteeinrichtung geführt, damit der vorhandene Kanal in der Lobenstein Straße nicht überlastet wird.

Auf den privaten Flächen sind ebenfalls zur Verminderung der Überlastung des vorhandenen Kanals Rückhaltezysternen vorgeschrieben.

10 Gestaltung baulicher Anlagen

10.1 Gestaltung der Fassaden und Dächer

Die gestalterischen Festsetzungen zu Fassaden und Dächern sollen die Charakteristik des Ortsbilds erhalten und Konflikte vermeiden.

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen sind unzulässig, da diese das Grundwasser verunreinigen können. Gründächer sind gewünscht, um die Artenvielfalt zu fördern und den Wasserrückhalt in der Fläche zu erhöhen.

Die Festsetzungen zu Dachüberständen sollen das vorliegende Ortsbild bewahren.

10.2 Aufständigung von Photovoltaikanlagen

Durch die Festsetzung der Zulässigkeit von nur planparallelen Photovoltaikanlagen auf den Dachformen Pultdach, Satteldach, Walmdach und Zeltdach soll eine gebäudeähnliche Wirkung erzielt und damit eine visuelle Beeinträchtigung durch unruhige Konstruktionen von Photovoltaikanlagen vermieden werden.

Da die Effizienz von planparallelen Photovoltaikanlagen auf Flachdächern deutlich niedriger wäre als bei aufgeständerten, dürfen Photovoltaikanlagen hier aufgeständert werden, jedoch nur bis zu 15° zur Horizontalen. Auch hier soll visuellen Beeinträchtigungen vorgebeugt werden.

11 Garagen, Stellplätze, Carports

Die Garagenzufahrten und Stellplätze sollen wasserdurchlässig ausgeführt werden, um den Wasserrückhalt in der Fläche zu fördern. Die Festsetzungen zu erforderlichen Anzahlen von Stellplätzen werden getroffen, um ruhenden Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu reduzieren.

Grenzseitig errichtete Garagen sollen, wie auch in der BayBO Art 6 Abs. 7 vorgegeben, nicht länger als 9 m sein, um einer Beeinträchtigung des angrenzenden Nachbarn vorzubeugen.

12 Einfriedungen

Um ein einheitliches Ortsbild zu wahren, werden maximale Höhe und Ausführungsformen von Einfriedungen festgesetzt.

13 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Massive Geländeänderungen und Mauern an den Grundstücksgrenzen sollen vermieden werden. Wenn die Eigentümer einen Garten mit geringerem Gefälle wünschen, müssen sie die Flächen ohne Benachteiligung der Nachbarn durch hohe Mauern innerhalb ihrer Grundstücke terrassieren. Um visuellen Beeinträchtigungen vorzubeugen, wird die Ausführungsform von Stützmauern ebenfalls festgesetzt.

14 Grünordnung der privaten Flächen

Das gesetzlich geschützte Heckenbiotop muss erhalten werden. Es sind Laubbäume als Hausbäume festgesetzt, um eine Durchgrünung des Gebiets zu erzielen. Schotterflächen und Steingärten bringen Nachteile für die Artenvielfalt. Diese gilt es im Sinne der Nachhaltigkeit zu vermeiden.

15 Ausweisung Kinderspielplatz

Durch die Ausweisung des Baugebietes werden sich junge Familien ansiedeln. Um den Bedürfnissen aller Bewohner und insbesondere der Kinder gerecht zu werden, wird im Gebiet ein Kinderspielplatz als Begegnungsort mit einer Größe von ca. 650 m² ausgewiesen.

16 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Bruckbaueracker" des Marktes Hohenfels wurde durch die Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 31.05.2021 ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurde überprüft, ob die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets mit den durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb zur Haltung von Rindern (Fl.Nr. 675, Gemarkung Hohenfels) hervorgerufenen Geruchsmissionen gewährleistet ist. Gleichzeitig soll damit überprüft werden, ob durch das Heranrücken der schutzbedürftigen Nutzungen Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebs zu befürchten sind.

Der Begutachtung des landwirtschaftlichen Betriebs wurden die Auskünfte des Landwirts sowie die Erkenntnisse des Ortstermins mit Betriebsbesichtigungen zugrunde gelegt. Konkrete Erweiterungsabsichten, die grundsätzlich im Rahmen von Bauleitplanungen berücksichtigt werden, lagen zum Zeitpunkt der Begutachtung nicht vor.

Die von der Rinderhaltung hervorgerufenen Geruchsbelastungen wurden mittels Ausbreitungsrechnung nach Anhang 3 der TA Luft bestimmt. Als Ergebnis der Ausbreitungsrechnung wurde festgestellt, dass die geplanten Wohnnutzungen von Geruchsbelastungen zwischen 1 % und 13 % der Jahresstunden betroffen sind.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkungen wurde die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) herangezogen. Demnach sind Geruchsimmissionen i. d. R. als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung den gebietsabhängigen Immissionswert überschreitet; dabei ist die tatsächliche Nutzung zugrunde zu legen. Während für ein Wohngebiet Geruchsstundenhäufigkeiten von 10 % genannt sind, können gemäß der Begründung und Auslegungshinweise zur GIRL im Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung im Einzelfall Zwischenwerte bis maximal 15 % herangezogen werden.

Aufgrund der Gebietsstruktur wurden den Ausführungen der GIRL sowie deren Begründung und Auslegungshinweise folgend im nördlichen (Parzellen 1 und 14 bis 16 - mit der 1. Änderung neue Nrn. 18 und 21) und östlichen (Parzellen 2 bis 7 – mit der 1. Änderung neue Nrn. 2 bis 8) Geltungsbereich Zwischenwerte bis 15 % als Immissionswert herangezogen. Die Parzellen 8 bis 13 (mit der 1. Änderung neue Nrn. 9 bis 17) schließen unmittelbar an eine geschlossene, z. T. bereits bebaute Wohnbebauung an, weshalb hier der Immissionswert von 10 % zugrunde gelegt wurde.

Auf den überbaubaren Flächen wurde der Immissionswert eines Wohngebietes von 10 % mit Ausnahme der Bauparzellen 1, 16 und 15 vollumfänglich eingehalten. Gleiches wurde überwiegend an den der Rinderhaltung abgewandten Ostfassaden und z. T. auch an weiteren Fassaden auf den Parzellen 1, 16 (jetzt 21) und 15 (jetzt 19 und 20) festgestellt. Der Zwischenwert von 15 % der Jahresstunden wurde vollumfänglich eingehalten bzw. sogar unterschritten.

Trotz der Einhaltung des Immissionswerts wurden für die Parzellen 1, 16 (jetzt 21) und 15 (jetzt 19 und 20) zur Konfliktvorbeugung und zur Achtung des Gebots der Rücksichtnahme Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe in Form von automatischen, ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen festgesetzt, deren Luftansaugung über die der Tierhaltung abgewandten Ostfassade erfolgt. Dadurch wird der erforderliche Luftaustausch sichergestellt, ohne dass Außenbauteile (Fenster, Türen) an den Fassaden mit höherer Geruchsbelastung zwingend geöffnet werden müssen.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen zwar ggf. zeitweise Geruchseinwirkungen auftreten können, aber keine schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. v. § 3 Abs. 1 BImSchG in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten sind. Auf das mögliche Auftreten von Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen wurde hingewiesen.

Die Vorgaben aus dem Ausgangsbauungsplan zum Immissionsschutz gelten weiterhin.

IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH:
Geotechnischer Bericht vom 24.01.2022

Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH Beratende Ingenieure:
Immissionsschutztechnisches Gutachten, Luftreinhalte vom 31.05.2022