

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS  
MIT INTEGRIERTER  
GRÜNORDNUNG  
DES MARKTES WERNBERG-KÖBLITZ

GEWERBEGEBIET GEa  
(BESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET)  
UND  
WA ALLGEMEINES WOHNGBIET  
„WERNBERG-SÜD“



Markt Wernberg-Köblitz:

DER PLANFERTIGER:

.....  
Georg Butz  
1. Bürgermeister  
Markt Wernberg-Köblitz  
Nürnberger Straße 124  
92533 Wernberg-Köblitz

15. Februar 2016

.....  
Gottfried Blank  
Landschaftsarchitekt  
Marktplatz 1  
92536 Pfreimd  
Tel.-Nr. 09606 / 91 54 47  
Fax: 09606 / 91 54 48  
email: g.blank@blank-landschaft.de

Markt Wernberg-Köblitz  
Nürnberger Straße 124  
92533 Wernberg-Köblitz

Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung  
Gewerbegebiet GEa (beschränktes Gewerbegebiet)  
und  
WA Allgemeines Wohngebiet  
„Wernberg-Süd“

Textliche Festsetzungen mit Begründung, Umweltbericht  
(Umweltstudie) und naturschutzfachliche Angaben  
zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

BEARBEITUNG:  
Landschaftsarchitekt  
Gottfried Blank  
Marktplatz 1  
92536 Pfreimd  
Tel. 09606/915447  
Fax 09606/915448  
g.blank@blank-landschaft.de

15.02.2016

## Inhalt

|      |                                                                                                                     |    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.   | Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB .....                                                               | 5  |
| II.  | Hinweise .....                                                                                                      | 11 |
| III. | Begründung mit Umweltbericht .....                                                                                  | 12 |
| 1.   | Begründung.....                                                                                                     | 12 |
| 1.1  | Anlass und Erfordernis der Planaufstellung.....                                                                     | 12 |
| 1.2  | Begründung der Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Planfassung (Festsetzungen und Hinweise).....               | 13 |
| 2.   | Umweltbericht .....                                                                                                 | 15 |
| 2.1  | Zu berücksichtigende einschlägige Fachgesetze und Planungsvorgaben.....                                             | 15 |
| 2.2  | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung..... | 16 |
| 2.3  | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....                                                                     | 17 |
| 2.4  | Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.....                                                       | 17 |
| 2.5  | Alternative Planungsmöglichkeiten .....                                                                             | 18 |
| 2.6  | Methodik, Kenntnislücken .....                                                                                      | 18 |
| 2.7  | Monitoring .....                                                                                                    | 18 |
| 2.8  | Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....                                                                         | 18 |
| 3.   | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....                                                                       | 18 |
| 4.   | Naturschutzfachliche Angaben zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung .....                                     | 19 |

## Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Wernberg-Süd“ Maßstab 1:1000

## **PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und der Baunutzungsverordnung erlässt der Marktrat des Marktes Wernberg-Köblitz folgende

### **Satzung**

zur Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet und beschränkte Gewerbegebiet „Wernberg-Süd“, Markt Wernberg-Köblitz, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Bebauungsvorschriften, der Begründung und den grünordnerischen Festsetzungen:

**§ 1** Die Änderung des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet und beschränkte Gewerbegebiet „Wernberg-Süd“ mit integrierter Grünordnung vom 15.02.2016 wird beschlossen.

**§ 2** Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**

In Ergänzung zu den planlichen Festsetzungen gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung:

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet WA und entsprechend § 8 BauNVO ein beschränktes Gewerbegebiet gemäß der Planzeichnung festgesetzt. Siehe auch Nr. 12 Immissionsschutz.

### **2. Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

### **3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt. Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- und unterirdisch. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Geschosse im Sinne der BayBO gilt als Höchstgrenze (2 Vollgeschosse im gesamten Baugebiet); bei den Parzellen 19-21 drei Vollgeschosse (U + E + D).

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt:

WA:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

GEa:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6

Nebenanlagen können im Sinne von § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn sie sich unterordnen.

Entlang der Erschließungsstraßen und im Randbereich zur Staatsstraße (Parzellen 19-21) ist die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich nicht zulässig.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im WA nur Einzel- und Doppelhäuser.

### **4. Stellplätze und Garagen, Zufahrten, Abstand zur Staatsstraße bei den Parzellen 19-21**

Stellplätze sind in der Art der Ausführung und der Anzahl gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung (vom 07.11.2000, zuletzt geändert am 11.03.2004) zu errichten.

Für die der Staatsstraße nächstgelegenen Parzellen 19-21 gelten folgende Festsetzungen:

Bei dem am weitesten an die Staatsstraße heranreichenden Gebäudeteil muss ein Mindestabstand von 8 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße eingehalten werden (siehe Festsetzungen der Baugrenze in der Planzeichnung). Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind einzuhalten und von nicht hindernden Einfriedungen, Pflanzungen, Lagerungen etc. frei zu halten.

Die Zufahrt muss in einer Breite von 6 m und einer Länge von 5 m, mit einem für Verkehrsflächen geeigneten Oberbau befestigt werden.

Die Längsneigung der Zufahrt darf auf einer Länge von 5 m gemessen ab Fahrbahnrand, nicht mehr als 3 % betragen.

Das im Bereich der Zufahrt anfallende Oberflächenwasser darf nicht der Fahrbahn zugeleitet werden.

Der vorhandene Hochbord ist im Bereich der Zufahrt bis auf eine Höhe von 3 cm über Rinnenoberkante auf einer Länge von 6 m abzusenken. Die anschließende Verziehung auf die Höhe des vorhandenen Hochbords muss auf einer Länge von jeweils mindestens 2 m erfolgen.

Die Neigung der Gehwegfläche darf durch die Anlage der Zufahrt nur insoweit verändert werden, dass sie an keiner Stelle mehr als 6 % aufweist.

Tor und Tür der straßenseitigen Einfriedung müssen so beschaffen sein, dass sie nicht zur Staatsstraße hin aufschlagen.

Ein eventuell geplantes Einfahrtstor ist so weit zurück zu versetzen, dass mindestens ein Stauraum von 5 m zwischen Gehweg und Tor entsteht.

Auf den Baugrundstücken ist ein ausreichend großer Wendeplatz zu schaffen und freizuhalten, da die Zufahrt von der Staatsstraße zum Baugrundstück und die Ausfahrt aus dem Baugrundstück zur Staatsstraße nur jeweils vorwärts fahrend erfolgen darf.

Bei den Parzellen 19-21 darf bei Grenzgaragen im Sinne der BayBO die Höhe der talseitigen Wand und die Wandhöhe an der Grundstücksgrenze bis zu 6 m betragen, und die Wandhöhe max. bis 3,20 m über die Straßenoberkante reichen. Das maßgebende Straßenniveau ist der Schnittpunkt der Grenze, an der angebaut wird, mit dem Schnittpunkt des angrenzenden Straßenrandes. Die vorbeschriebene höhere Wandhöhe gegenüber der BayBO darf nur für ein Nebengebäude je Bauparzelle angewandt werden.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der BayBO, Art. 6 Abs. 9 für die Garagen und Nebengebäude in vollem Umfang.

## 5. Gebäudehöhen, Höhenlage der Gebäude, Stellung der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoß-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) wird auf max. 0,50 m über der Höhe des Fahrbahnrandes der Verkehrsfläche begrenzt. Gemessen wird in der Mittelachse des Hauptgebäudes zwischen OK FFB EG und der Oberkante des Fahrbahnrandes der zugewandten Straßenseite. In Bereichen, die im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen, darf die OK FFB EG max. 0,25 m über dem festgesetzten HQ 100-Wert sein.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm- und Walmdächern max. 7.20 m.

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die traufseitige Wandhöhe max. 7,20 m und die firstseitige Wandhöhe max. 8,20 m. Bei Gebäuden mit Flach- und flach geneigten Dächern beträgt die Wandhöhe max. 7,20 m.

Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Krüppelwalm-, Zelt- und Walmdächern sowie flach geneigten Dächern 9,50 m über OK FFB EG.

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in Metern über der Straßenoberkante beizugeben; ebenso die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante in Metern über der Straßenoberkante.

Die Richtung der Außenseite der Gebäude ist am Verlauf der Grundstücksgrenze bzw. des Straßenverlaufs parallel anzuordnen. Zur Firstrichtung werden keine verbindlichen Festsetzungen getroffen.

## 6. Dachgestaltung, Regelschnitte

Im Baugebiet sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult-, Zelt-, Flach- und flach geneigte Dächer zulässig.

Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer             | 22° - 45°  |
| Pult-, und Zeltdächer, auch versetzte Pultdächer | 10° - 22°  |
| Flachdächer                                      | 0° - 3,5°  |
| Flach geneigte Dächer                            | 3,5° - 10° |

Zusammengesetzte Dachformen sind zulässig.

Bei der Dacheindeckung dürfen keine grellen Farben verwendet werden.

Dachgauben sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur bei Dächern mit steilen Dachneigungen ( $\geq 30^\circ$ ) zulässig. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von 2,50 m vom Ortgang anzuordnen. Die Gesamtbreite aller Gauben je Dachseite darf max. 40 % der zugeordneten Firstlänge betragen.

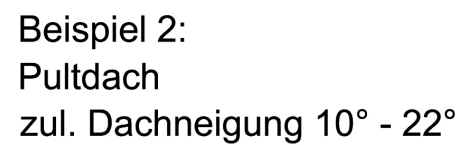
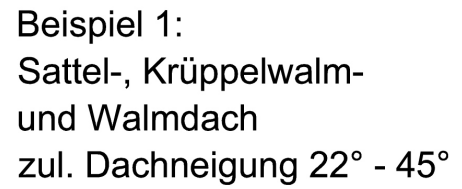
Zulässig sind Schleppgauben und stehende Gauben, jedoch nicht beide Typen an einem Gebäude.

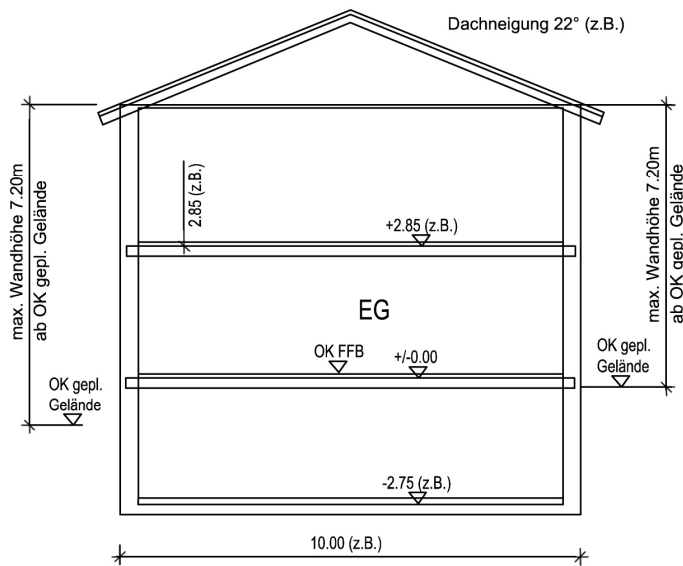
In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

Dacheinschnitte und Verglasungen sind in ihren Ausmaßen dem Hauptgebäude untergeordnet zulässig.

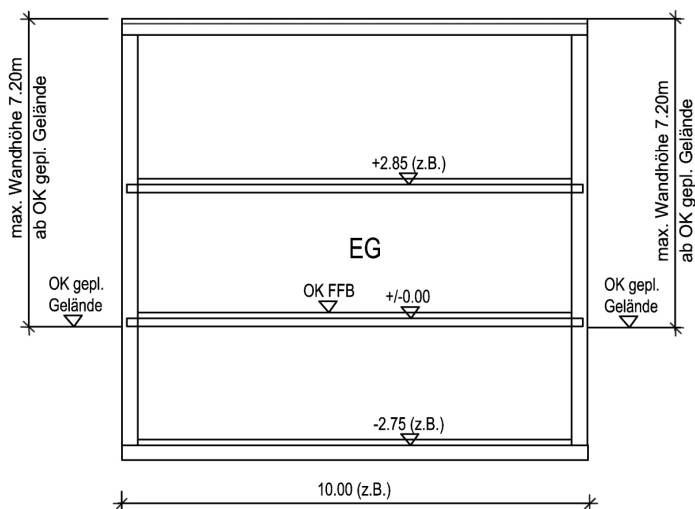
An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie dem Gesamtkörper ein- und untergeordnet sind, max. zulässig unter 40 % der zugehörigen Wandlänge.

Die nachfolgend und in der Planzeichnung unter den Festsetzungen Nr. 6 dargestellten Regelschnitte sind mit den vorstehenden textlichen Festsetzungen verbindlich.





Beispiel 3:  
Zeltdach  
zul. Dachneigung 10° - 22°



Beispiel 4:  
Flachdach  
Schnitt

## 7. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen (Zäune und Mauern) darf im GEa ein Maß von 2,00 m und im WA ein Maß von 1,30 m nicht überschreiten.

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern, Mauern und Zäunen zulässig.

8. Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Auffüllungen und Abgrabungen über 1,00 m sind nur dort zulässig, wo dies aus bautechnischen Gründen unumgänglich ist.

Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind nur im Bereich von Garagenzufahrten zulässig. Die max. Ansichtshöhe der Stützmauern wird auf 1,50 m begrenzt.

9. Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

10. Werbeanlagen

Im WA sind Werbeanlagen bis maximal 1,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche nur am Ort der Leistung an Einfriedungen und Fassaden in Erdgeschoßhöhe zulässig.

Im GEa sind Werbeanlagen an Fassaden bis 5,0 m<sup>2</sup> je Fassade, an Einfriedungen bis 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Werbeanlagen und Schriften im Bereich der Dachflächen sind ebenfalls nicht zulässig.

11. Grünordnerische Festsetzungen

Auf den privaten Flächen im Wohn- und beschränkten Gewerbegebiet ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden.

Die Gehölzbestände auf den öffentlichen Grünflächen sind zu erhalten.

12. Immissionsschutz

Der mit GEa bezeichnete Teil des Geltungsbereichs ist beschränktes Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO. Im GEa sind die gewerblichen Anlagen zu gestalten, dass keine Belästigungen im Hinblick auf Schallschutz, Gerüche und sonstige luftgetragene Immissionen entstehen. Die Beurteilungspegel der Geräuschemissionen nach TA Lärm (Gewerbelärm) dürfen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEa) in der Tagzeit nicht mehr als 60 dB(A) und in der Nachtzeit nicht mehr als 45 dB(A) betragen.

Bei den zur Staatsstraße St 2657 nächstgelegenen Wohnparzellen (WA, Parzellen Nr. 19-21) sowie der Parzelle 13 im Randbereich zum Gewerbegebiet sind Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, z.B. Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen, Doppelfassaden, besondere Fensterkonstruktionen o.ä. werden empfohlen.

Gegen den Straßenbaulastträger besteht kein Entschädigungsanspruch wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehender Emissionen.

## **II. HINWEISE**

### **1. Ver- und Entsorgung**

Die Erschließungsplanung ist, soweit noch erforderlich, rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen bzw. der Telekommunikationsversorgung und der Straßenbeleuchtung werden, soweit erforderlich, im Randbereich der Gehwege u.ä. aufgestellt.

### **2. Oberflächenbefestigung, Schichtwasser**

Die Nutzung bzw. Rückhaltung von Oberflächenwasser in Zisternen ist ebenso anzustreben wie eine Versickerung. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist jedoch im jeweiligen Einzelfall zu überprüfen, insbesondere aufgrund des anzunehmenden hohen Grundwasserstandes. Der Oberflächenwasserabfluß ist durch Minimierung der versiegelten Flächen zu reduzieren. Stellplätze sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

### **3. Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet**

Es wird darauf hingewiesen, dass ein großer Teil des Geltungsbereichs innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Naab liegt, welches auf der Grundlage eines HQ 100 (100-jähriges Hochwasserereignis) ermittelt wurde. Auf die damit verbundenen Auflagen wird ausdrücklich hingewiesen, auch auf die dadurch bedingten Gefahren, z.B. durch ansteigendes Grundwasser. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen sind erforderlich und werden dringend empfohlen.

### **4. Regenerative Energien**

Die Nutzung von regenerativen Energien ist anzustreben.

### **5. Brandschutz**

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.

### **6. Gesetzliche Grundlagen**

Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind:

- BauGB (Baugesetzbuch), Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015
- BauNVO (Baunutzungsverordnung), Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
- BayBO (Bayerische Bauordnung), Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015

### **III. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

#### **1. Begründung**

##### **1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan „Wernberg-Süd“ wurde bereits im Jahre 1964 als Ortssatzung rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde daraufhin mehrere Male geändert. Im Jahre 1987/1988 erfolgte noch eine räumliche Erweiterung nach Süden mit Ausweisung weiterer Gewerbegebietsflächen.

Der Markt Wernberg-Köblitz möchte mit der vorliegenden Änderung die beiden Bebauungspläne (mehrmals geänderte Fassung des ursprünglichen Verfahrensgebietsumfangs, Erweiterung 1987/1988) formal zusammenführen. Darüber hinaus sollen insbesondere die Festsetzungen bezüglich der noch bebaubaren Parzellen im Allgemeinen Wohngebiet den zeitgemäßen Anforderungen angepasst werden. Trotz der bereits durchgeführten mehrfachen Änderungen des Bebauungsplans sind die baulichen Gestaltungsmöglichkeiten bezüglich der rechtskräftigen Festsetzungen immer noch sehr eingeschränkt.

Dies führte bereits in der Vergangenheit bei geplanten Bauvorhaben des öfteren dazu, dass die jeweils geplante Bebauung in teils umfangreichen Punkten nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang zu bringen war. Dementsprechend mussten in teils größerem Umfang Befreiungen erteilt und aufwändige Genehmigungsverfahren durchgeführt werden bzw. einzelne Bauvorhaben waren nicht zu realisieren.

Aufgrund dieser Situation sollen bei dem vor nunmehr vielen Jahren aufgestellten Bebauungsplan unter Berücksichtigung der aktuellen Verhältnisse (u.a. Grundstücksparzellierung, Verkehrsflächen) die planlichen und textlichen Festsetzungen dahingehend geändert werden, dass eine Bebauung der noch freien Parzellen für die Bauwerber attraktiv wird. Andererseits soll jedoch auch den Anforderungen an die bauliche Gestaltung und die nachbarlichen Belange vollumfänglich Rechnung getragen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Attraktivität der noch freien Bauparzellen für die Bauwerber und damit die Wahrscheinlichkeit für eine tatsächliche bauliche Inanspruchnahme erhöht, auch wenn sich die Baugrundstücke in Privateigentum befinden und die Gemeinde keine unmittelbaren Einwirkungsmöglichkeiten hat. Mit dieser Vorgehensweise wird die Innenentwicklung, also die Nutzung von Bauparzellen innerhalb des bereits bebauten Siedlungszusammenhangs, gestärkt. Obwohl die Innenentwicklung schon seit vielen Jahren als eine der wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen definiert ist, hat sich die Intensität des Landschaftsverbrauchs im Außenbereich zumindest nicht spürbar reduziert. Nach der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahre 2013 soll der Innenentwicklung noch stärker der Vorrang vor einer Außenentwicklung eingeräumt werden. Auch im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Innenentwicklung in Pkt. 3.2 als Ziel formuliert.

Insbesondere in Anbetracht des demographischen Wandels, aber auch angesichts ökologischer und ökonomischer Faktoren sind in erster Linie die Gemeinden als Träger der kommunalen Planungshoheit angehalten, sich mit Strategien und auf kommunaler Ebene anwendbaren Instrumenten und Steuerungsmöglichkeiten der Innenentwicklung auseinander zu setzen. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist ein spürbarer Beitrag zur Stärkung der Innenentwicklung.

Die vorliegende Änderung umfasst nicht mehr den gesamten Umgriff des bisherigen Bebauungsplans. Der nördliche Teil (Bereich Talstraße, Sudetenstraße, Schlesierstraße) ist mittlerweile weitestgehend bebaut. Der Bebauungsplan für diesen Teil wird durch den Markt Wernberg-Köblitz aufgehoben.

Der Änderungsbereich weist eine Fläche von ca. 91.591 m<sup>2</sup> auf. Folgender Grundstücke liegen innerhalb des Änderungsbereichs:

208/81 TF, 208/50 TF, 211 TF, 208/32, 208/70, 208/52, 208/65, 208/69, 206/72, 208/66, 208/48, 208/73, 212, 220/17, 221/15, 220/15, 220/43, 220/43, 218/2, 220/3, 220/56, 220/64, 220/63, 220/62, 220/61, 219/2, 220/60, 220/59, 220/58, 220/57, 220/65, 218/1, 220/5, 220/52, 220/53, 220/55, 220/54, 220/72, 220/6, 220/73, 220/74, 220/64, 220/66, 221/16, 221/34, 218, 221/18, 221/19, 221/4, 221/9, 221/20, 220/70, 220/71, 220/68, 216, 213, 215 TF der Gemarkung Wernberg

Innerhalb des Änderungsbereichs sind derzeit noch 14 unbebaute Wohnparzellen vorhanden, die einer Bebauung zugeführt werden können.

Die Flächen des beschränkten Gewerbegebiets sind hingegen weitgehend bebaut, so dass nur noch in relativ geringem Umfang Ansiedlungspotenziale für gewerbliche Bebauung bestehen.

## 1.2 Begründung der Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Planfassung (Festsetzungen und Hinweise)

Als Art der baulichen Nutzung ist weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet und ein beschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die unmittelbare Benachbarung der Wohn- und gewerblichen Nutzung bedingte bereits von Anfang an, die Emissionen aus dem Gewerbegebiet zum Schutz der Anwohner zu begrenzen. Die bisher diesbezüglich getroffenen Festsetzungen werden unverändert aufrechterhalten (Festsetzung als sog. beschränktes Gewerbegebiet). Die Baugrenzen werden derart gestaltet, dass die Abstände der Wohnbebauung zur gewerblichen Bebauung bei den noch freien Parzellen im Grundsatz wie bisher belassen werden, um die Exposition im Hinblick auf die Immissionen der gewerblichen Nutzungen nicht zu verändern. Lediglich bei der Parzelle 13 erfolgt eine gewisse Annäherung an das Gewerbegebiet; hier soll die bisherige Parzelle 77 geteilt und entsprechend nachverdichtet werden. Es wird jedoch die östliche Baugrenze, soweit sinnvoll möglich, relativ weit nach Westen hin festgesetzt. Außerdem ist in den textlichen Festsetzungen enthalten, dass Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu errichten sind. Bauliche Schallschutzmaßnahmen werden hier empfohlen. Sollte es dennoch zu einer zeitweisen Überschreitung von Grenz- bzw. Orientierungswerten bei dieser einzelnen Parzelle kommen, wäre dies

als geringfügig einzustufen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden eingehalten.

Die Parzellen 19-21 liegen im Randbereich zur Staatsstraße St 2657. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird für die Parzellen ein Abstand von 8 m zwischen Baugrenze (geringster möglicher Abstand der Bebauung) zum Fahrbahnrand der Staatsstraße festgesetzt. Die darüber hinaus weiteren, hierzu getroffenen Festsetzungen zur Zufahrt und deren Ausgestaltung sowie weitere Regelungen in diesem Zusammenhang werden unverändert übernommen. Auch die Regelungen zum Immissionsschutz werden bei diesen Parzellen wie bisher weiterhin festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Wohngebiet mit 0,4 und im Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt (wie bisher), die Geschossflächenzahl mit 0,8 bzw. 1,6. Zulässig sind 2 Vollgeschosse, bei den in geneigten Gelände liegenden Parzellen 19-21 auch 3 Vollgeschosse (U + E + D).

Die Bebauungsdichte wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht bzw. nicht nennenswert erhöht. Lediglich eine Wohngebietsparzelle wird geteilt (Parzellen 12 und 13), was im Hinblick auf das gesamte Baugebiet nicht spürbar ist. Im Sinne des LEP 2013, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen umzusetzen, ist dies jedoch sinnvoll.

Die planlich festgesetzten Baugrenzen im Wohngebiet werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan großzügiger angesetzt. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass die geplanten Bauvorhaben fast regelmäßig nicht mit den (auch fachlich nicht begründbaren) sehr eng gefassten Baugrenzen in Einklang zu bringen waren. Allerdings erfolgt keine zusätzliche Annäherung an das beschränkte Gewerbegebiet (außer, wie erwähnt, Parzelle 13).

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, und es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden mit den Gebäudetypen Gebäudehöhen (Wandhöhen) und Dachformen festgesetzt, die einerseits eine ansprechende bauliche Gestaltung sicherstellen sollen, andererseits jedoch den Bauwilligen die Möglichkeit einräumen, auch modernere Gebäudeformen und Bauweisen zu realisieren. Neben Satteldächern sind auch Pult- (auch versetzte Pultdächer)-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- und Flachdächer sowie flach geneigte Dächer zulässig.

Die getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich, also für das Allgemeine Wohngebiet (WA) als auch das beschränkte Gewerbegebiet (GEa).

Die Höhenlage des Gebäudes (OK Fertigfußboden im Erdgeschoss) wird auf max. 0,50 m über der Höhe des Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße (gemessen in der Mittelachse des Hauptgebäudes) begrenzt. Allerdings ist es innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets notwendig, die Fußbodenoberkante im Erdge-

schoß über die von der Wasserwirtschaftsverwaltung ermittelte Höhe des Wasserstandes des HQ 100 zu setzen. Dementsprechend ist es dort zulässig, die OK des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis 0,25 m über die HQ 100-Höhe festzulegen.

Darüber hinaus ist geplant, Stützmauern bis 1,50 m Ansichtshöhe nur im Bereich von Garageneinfahrten zuzulassen.

Einfriedungen (als Zäune und Mauern) dürfen im Wohngebiet bis 1,30 m Höhe und im beschränkten Gewerbegebiet bis 2,0 m Höhe errichtet werden.

Werbeanlagen sind im Wohngebiet bis 1,0 m<sup>2</sup> und im Gewerbegebiet bis 5,0 m<sup>2</sup> (je Fassade) zulässig. Grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellichter sind jedoch bei Leuchtreklamen nicht zulässig (aus Gründen des Nachbarschutzes und aus gestalterischen Gründen).

Um eine Mindestdurchgrünung und –eingrünung sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen im Wohn- und beschränkten Gewerbegebiet pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Weitere grünordnerischen Festsetzungen zur Einbindung des Wohn- und Gewerbegebiets in die Landschaft sind aufgrund der Bestandssituation und der räumlichen Verhältnisse nicht erforderlich. Die vorhandenen Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereichs sind zu erhalten. Dies betrifft insbesondere den Gehölzbestand im Südwesten (Flur-Nr. 212, Teilflächen mit der Nr. 6438-0081.002 in der Biotopkartierung erfasst) sowie die Struktur im Südosten und Süden (Flur-Nr. 216 der Gemarkung Wernberg). Diese Grundstücke befinden sich im Eigentum des Marktes Wernberg-Köblitz, so dass ein Erhalt der Gehölzbestände sichergestellt werden kann.

## 2. Umweltbericht

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer Umweltprüfung auch bei Bebauungsplan-Änderungen Rechnung getragen. Nach § 2 Abs. 4 (1) sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Da im vorliegenden Fall bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, können die Aussagen zur Umweltprüfung relativ kurz abgehandelt werden. Maßgeblich für die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind die Veränderungen, die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen einhergehen.

### 2.1 Zu berücksichtigende einschlägige Fachgesetze und Planungsvorgaben

#### **Biotopkartierung, Schutzgebiete**

Keine Biotope der Biotopkartierung innerhalb der geplanten Bauflächen betroffen; in einem Teilbereich am Rand des Gebiets Biotop 6438-0081.002 (im Eigentum der Gemeinde), ebenfalls keine Schutzgebiete innerhalb des geplanten Änderungs- und Gel-

tungsbereichs betroffen; westlich angrenzend liegen die landschaftlich geprägten Teile des Naabtals (teilweise Naturpark-Schutzzone)

### **Flächennutzungsplan**

Aufgrund des im Flächennutzungsplan enthaltenen Allgemeinen Wohngebiets und des Gewerbegebiets im Planungsbereich wird das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB eingehalten.

## **2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter**

- durch die Änderungen keine relevanten zusätzlichen Gesichtspunkte bezüglich der Lärmimmissionen zu erwarten; die bisher festgesetzten Abstände zu den Gewerbegebietsparzellen werden außer bei einer Parzelle eingehalten; gegenüber der Staatsstraße keine Änderungen im Hinblick auf die Belange des Lärmschutzes gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan; es können gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden
- kein zusätzliches Verkehrsaufkommen
- keine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzflächen und landwirtschaftlicher Betriebe; noch nicht bebaute Parzellen werden teilweise (bis zu einer Bebauung) landwirtschaftlich genutzt
- keine zusätzliche Beeinträchtigung der Erholungseignung (keine Veränderung gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan)
- keine Bodendenkmäler und Baudenkmäler betroffen
- zusammenfassend geringe schutzgutbezogene Auswirkungen; keine relevanten Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

### **Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt im Bereich der Bauparzellen**

- geringe naturschutzfachliche Qualitäten, dadurch vergleichsweise geringe Auswirkungen auf die Lebensraumqualitäten von Pflanzen und Tieren, entsprechend den Auswirkungen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan, Bebauungsdichte praktisch identisch mit dem bestehenden Bebauungsplan, dadurch keine relevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen
- keine relevanten baubedingten Auswirkungen
- höherwertige, im Eigentum der Gemeinde befindliche Gehölzbestände am Rand des Geltungsbereichs (keine bauliche Nutzung zulässig) werden erhalten
- zusammenfassend geringe Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt, keine relevanten Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

### **Schutzgut Landschaft**

- geringe landschaftsästhetische Qualitäten im Bereich der Bauparzellen, dadurch vergleichsweise geringe Beeinträchtigungen des Schutzguts, entsprechen den Auswirkungen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan
- geringe Auswirkungen auf die Erholungseignung (entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan)
- insgesamt geringe Auswirkungen, keine relevanten Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

### **Schutzgut Boden, Wasser, Klima und Luft**

- vergleichsweise geringe Eingriffserheblichkeit, keine seltenen Böden, keine besonderen Empfindlichkeiten
- keine Erhöhung der GRZ und der überbaubaren Flächen, deshalb keine relevante zusätzliche Überbauung und Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglich
- keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, keine relevante Reduzierung der Grundwasserneubildung gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans
- keine relevante Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima und Luft, entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- insgesamt geringe schutzgutbezogene Auswirkungen, keine relevanten Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

### **Wechselwirkungen**

Besondere Wechselwirkungen sind im vorliegenden Fall nicht festzustellen.

## **2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplan-Änderung wäre eine Bebauung der noch freien Parzellen aufgrund der rechtskräftigen Festsetzungen voraussichtlich weiterhin problematischer. Es würden dann wahrscheinlich über längere Zeit noch Baulücken verbleiben.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich**

Wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung.  
Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich (siehe Kap. III. 3.).

## 2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Sinnvolle Planungsalternativen bestehen nicht. Vielmehr ist es auch aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht geboten, durch die Anpassung der Festsetzungen eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen und im Sinne der Innenentwicklung das bereits erschlossene Baugebiet möglichst rasch vollständig zu bebauen.

Das Erschließungssystem ist bereits vorgegeben, Alternativen bestehen nicht.

## 2.6 Methodik, Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ (geringe, mittlere, hohe Eingriffserheblichkeit).

Kenntnislücken bestehen nicht.

## 2.7 Monitoring

- Überwachung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ und der Festsetzungen zur baulichen Gestaltung
- Überwachung der Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

## 2.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Markt Wernberg-Köblitz beabsichtigt die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Wernberg-Süd.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,2 ha. Der bisher in den Geltungsbereich einbezogene, weitgehend bebaute Teil im Norden wird durch den Markt Wernberg-Köblitz aufgehoben.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter, bedingt durch die geplanten Änderungen, wurden untersucht. Sie sind durchwegs als gering und insgesamt als unerheblich einzustufen. Sie sind nicht relevant höher als die Auswirkungen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan.

## 3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach den Ausführungen des bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (§. 4) ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans) erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § § 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der bereits vor der Einführung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Kraft getreten ist. Durch die geänderten Festsetzungen ist keine relevante Erhöhung der Versiegelung zu erwarten.

Insgesamt lässt sich daher kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ableiten.

Eine echte Nachverdichtung o.ä. mit deutlich höherer Bebauungsdichte, die einen zusätzlichen Kompensationsbedarf auslösen würde, erfolgt nicht.

4. Naturschutzfachliche Angaben zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Aufgrund der geringen Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen. Die noch zu bebauenden Parzellen liegen innerhalb des bereits zu einem erheblichen Teil bebauten Geltungsbereichs und werden durch die vorhandene Bebauung bereits erheblich geprägt.

Aufgestellt: Pfreimd, 15.02.2016

Gottfried Blank  
Landschaftsarchitekt