

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
DES MARKTES WERNBERG-KÖBLITZ**

**IM BEREICH DER FLUR-NRN. 220/6 UND 220/66
(SÜDLICHER ÄNDERUNGSBEREICH) UND 208/86, 208/87,
208/88 UND 208/89 (NORDWESTLICHER ÄNDERUNGSBEREICH)
DER GEMARKUNG WERNBERG (BISHER GEWERBEGEBIET)**

**GEWERBEGEBIET, ALLGEMEINES WOHN-
GEBIET UND (ÄNDERUNGSBEREICH) MISCH-
GEBIET MI
„WERNBERG-SÜD“**

ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG



Markt Wernberg-Köblitz:

.....
Konrad Kiener
1. Bürgermeister
Markt Wernberg-Köblitz
Nürnberger Straße 124
92533 Wernberg-Köblitz

24. Mai 2022

DER PLANFERTIGER:

.....
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel. 09606 915447 - Fax: 915448
email: g.blank@blank-landschaft.de

Markt Wernberg-Köblitz
Nürnberger Straße 124
92533 Wernberg-Köblitz

2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet
„Wernberg-Süd“
im Bereich der Flur-Nrn. 220/6 und 220/66
(südlicher Änderungsbereich)
und der Flur-Nrn. 208/86, 208/87, 208/88 und 208/89
(nordwestlicher Änderungsbereich) der Gemarkung Wernberg
(Änderung von GE Gewerbegebiet in Mischgebiet MI)

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

BEARBEITUNG:

Gottfried Blank

Blank & Partner mbB

Landschaftsarchitekten

Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd

Tel. 09606/915447 - Fax 915448

info.blank@blank-landschaft.de

Inhalt

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	5
II.	Hinweise	9
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).....	14
2.	Umweltbericht	16
2.1	Zu berücksichtigende einschlägige Fachgesetze und Planungsvorgaben.....	16
2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	16
2.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.....	18
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
2.6	Methodik, Kenntnislücken	18
2.7	Monitoring	18
2.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	19
3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
4.	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	19

Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Wernberg-Süd“, Maßstab 1:1000
- Schalltechnischer Bericht zur „Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Wernberg-Süd“ vom 12.12.2021
- Ergänzung zum Schalltechnischen Bericht (Beispiele für Abschirm-Maßnahmen), vom 06.05.2022

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches i.d. Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021 sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung i.d. Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 25.05.2021 und der Baunutzungsverordnung i.d. Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021, erlässt der Marktrat des Marktes Wernberg-Köblitz folgende

Satzung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet, Gewerbegebiet und Mischgebiet „Wernberg-Süd“, Markt Wernberg-Köblitz im Bereich der Flur-Nrn. 220/6, 220/66, 208/86, 208/87, 208/88 und 208/89 der Gemarkung Wernberg, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Bauungsvorschriften, der Begründung und den grünordnerischen Festsetzungen:

- § 1** Die 2. Änderung des Bebauungsplans im Bereich der o.g. Flur-Nummern für das Allgemeine Wohngebiet, Gewerbegebiet und Mischgebiet „Wernberg-Süd“ mit integrierter Grünordnung vom 24.05.2022 wird beschlossen.
- § 2** Die Änderung des Bebauungsplans im Bereich der o.g. Flur-Nummern 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:

Hinweis: Nachfolgende Festsetzungen gelten ausschließlich für die vorliegenden Änderungsbereiche des Mischgebiets (Flur-Nrn. 220/6, 220/66, 208/86, 208/87, 208/88 und 208/89 der Gemarkung Wernberg). Die Festsetzungen für den sonstigen Geltungsbereich (Allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet) bleiben unverändert und gelten weiterhin.

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 6 BauNVO wird ein Mischgebiet festgesetzt (Abgrenzung siehe Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Wernberg-Süd“. Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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 im vorliegenden Änderungsbereich festgesetzte Zahl der Geschosse im Sinne der BayBO gilt als Höchstgrenze (3 Vollgeschosse, E + I + D).

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt:

Mischgebiet (MI):

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Nebenanlagen können im Sinne von § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn sie sich unterordnen und unmittelbar der Zweckbestimmung dienen (wie Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen).

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen, Zufahrten und Zugänge

Zufahrten und Zugänge zu den Mischgebietsparzellen sind grundsätzlich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig (planlich nicht festgesetzt).

Grundstückszufahrten dürfen grundsätzlich nicht in den öffentlichen Straßenraum entwässern.

Die notwendigen Sichtfelder gemäß RAL 2012 und RASt 2006 sind einzuhalten.

Bei Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigungen und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner 0,7 zu verwenden (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fuganteil, luft- und wasserdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken).

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.

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

Aufgrund der vollständigen Lage der geplanten Mischgebietsparzellen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet darf die OK FFB EG max. 0,50 m über dem festgesetzten HQ 100-Wert liegen.

Die Erdgeschoß-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) wird auf max. 0,70 m über der Höhe des Fahrbahnrandes der Verkehrsfläche begrenzt, sofern sich aus der o.g. Festsetzung (0,50 m über dem festgesetzten HQ 100-Wert) keine größeren Höhen ergeben. Gemessen wird in der Mittelachse des Hauptgebäudes zwischen OK FFB EG und der Oberkante des Fahrbahnrandes der zugewandten Straßenseite.

Die maximale Wandhöhe beträgt 9,50 m. Die Bezugshöhe bei der Ermittlung der Wandhöhe ist die Straßenanschnittskante der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Gebäudemitte des jeweiligen Gebäudes (Hauptgebäude oder Nebengebäude). Die Wandhöhe wird definiert von der Bezugshöhe (Straßenniveau Erschließungsstraße bei Mitte Gebäude) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand bzw. OK Attika bei Flachdächern.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Gelände liegende Gebäudeteile wasserdicht (z.B. Weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. es ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung der Kellergeschoße entsprechend anzupassen.

Die Wandhöhe von Garagen beträgt 3,0 m (Bezugshöhe siehe oben).

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte und Angaben der Höhenkoten beizugeben, die die Umsetzung der diesbezüglichen Höhenfestsetzungen nachweisen.

Die Firstrichtung kann frei gewählt werden.

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

Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer	10° - 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.

Bei der Nutzung der Solarenergie auf Dächern sind zur Vermeidung von Blendwirkungen reflexionsarme Module zu verwenden. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solarmodule bis zu einer Höhe von 0,75 m gegenüber der Dachoberfläche zulässig (dies gilt auch für Garagen und Carports).

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 Schleppegauben 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.

Bei Blechbedachungen ist nur eine Ausführung in Titanzink oder als profilierte Dacheindeckung zulässig.

6. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen (Zäune und Mauern) darf ein Maß von 1,80 m nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die jeweilige Straßenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße.

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

7. 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 oder zur Umsetzung der Festsetzungen Nr. 5 (1. und 2. Absatz) zwingend erforderlich sind.

Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind nur im Bereich von Garagenzufahrten zulässig. Die max. Ansichtshöhe der Stützmauern wird auf 1,00 m begrenzt.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, boden- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

8. Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an Einfriedungen und Fassaden in Erdgeschoßhöhe bis max. 1,0 m² Ansichtsfäche zulässig. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

10. Grünordnerische Festsetzungen

Auf den privaten Flächen im Mischgebiet ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden.

11. Immissionsschutz

Durch die Änderung der bisherigen Gewerbegebietsflächen (GE-Gebiet) Flur-Nrn. 220/6, 220/66 und Flur-Nrn. 208/86, 208/87, 208/88 und 208/89) in ein Mischgebiet (MI-Gebiet) ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Die westlich benachbarte Sportanlage wird nicht über das bisherige Maß hinaus eingeschränkt, wenn nachfolgende Festsetzungen berücksichtigt und umgesetzt werden:

Auf den Parzellen Flur-Nrn. 208/86, 208/87, 208/88 und 208/89 sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den Nord-, Süd- und Westfassaden der Bebauung nicht zulässig.

Schutzbedürftige Räume sind:

- a) Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- b) Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- c) Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- d) Büroräume;
- e) Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Alternativ sind Abschirm-Maßnahmen an den Gebäuden Nord-, Süd- oder Westfassaden der Gebäude zulässig, welche sicherstellen, dass an den abgeschirmten Bereichen Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung nicht überschritten werden.

Beispiele für Abschirm-Maßnahmen sind in der Ergänzung zum Schalltechnischen Bericht vom 06.05.2022 enthalten.

Nicht empfohlen werden einzeln stehende Lärmschutzwände auf den privaten Parzellen. Lediglich als vollbegrünte Wände können diese ebenfalls empfohlen werden.

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, Selbstschutz des Bauherrn vor Grundwasser und Schichtwasser (siehe auch Festsetzung Nr. 5)

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 (siehe Festsetzung Nr. 4).

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Generell sind sämtliche Einleitungsstellen für Abwasser unterhalb der Rückstauenebene ausreichend gegen Rückstau zu sichern. Schutzmaßnahmen gegen eindringendes Schicht- oder Grundwasser sind durch die Bauwerber eigenständig auf ihre Erforderlichkeit zu überprüfen.

Die Erkundung des Baugrundstücks einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Im Hinblick auf eine Versickerung ist im Detail zu prüfen, inwieweit eine Eignung zur Versickerung im Sinne des Arbeitsblatts DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers“, April 2005, vorliegt (Versickerungsfähigkeit). Bezüglich der erlaubnisfreien Versickerung ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die hierzu eingeführten Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

3. Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass der gesamte Änderungsbereich 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 (u.a. erforderliche Ausnahmegenehmigung) wird ausdrücklich hingewiesen, auch auf die dadurch bedingten Gefahren, z.B. durch ansteigendes Grundwasser. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen sind erforderlich und werden dringend empfohlen (siehe Festsetzung Nr. 5 und Hinweis Nr. 2).

4. Regenerative Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien ist anzustreben (siehe hierzu auch Festsetzungen Nr. 5).

5. Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.

6. Bodenschutz (vorsorgender Bodenschutz)

Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens (z.B. im Rahmen der Erdarbeiten für die Fundamente) Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen/Altlasten (z.B. auffällig riechendes oder verfärbtes Bodenmaterial) bekannt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt Schwandorf unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Bauarbeiten dürfen erst nach schriftlicher Freigabe durch das Landratsamt fortgesetzt werden.

Hinweise zum Vorsorgenden Bodenschutz:

- Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben der Bodenschutzverordnung zu verwerten.
- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäß Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.
- Der belebte Oberboden und gegebenenfalls kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

- Es wird eine max. Höhe von 2 m für oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.
- Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen u begrünen.
- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
- Spätestens im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen wird im Rahmen der Baugrunderkundung angeraten orientierende geochemische Untersuchungen durchführen zu lassen, um eine Bewertung von gegebenenfalls auf dem Grundstück anfallenden Überschussmassen durchführen zu können.

Es wird außerdem empfohlen, für den westlichen Änderungsbereich (Flur-Nrn. 208/86, 208/87, 208/88 und 208/89 der Gemarkung Wernberg) Bodenuntersuchungen auf die Pfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze durchzuführen, falls die bestehende Versiegelung beseitigt wird, insbesondere dann, wenn sich organoleptische Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen o.ä.) ergeben sollten.

7. Gesetzliche Grundlagen

Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind:

- BauGB (Baugesetzbuch), Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021
- BauNVO (Baunutzungsverordnung), Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021
- BayBO (Bayerische Bauordnung), Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 25.05.2021

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 hat darüber hinaus mit der Änderung des Bebauungsplans Wernberg-Süd im Jahre 2016 (Rechtskraft am 03.05.2016 mit ortsüblicher Bekanntmachung) die beiden Bebauungspläne (mehrmals geänderte Fassung des ursprünglichen Verfahrensgebietsumfangs, Erweiterung 1987/1988) formal zusammengeführt. Darüber hinaus wurden insbesondere die Festsetzungen bezüglich der noch bebaubaren Parzellen im Allgemeinen Wohngebiet den zeitgemäßen Anforderungen angepasst.

Mit der Änderung des Bebauungsplans in 2016 wurde 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 wurde 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. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Innenentwicklung in Pkt. 3.2 als Ziel formuliert.

Mit der vorliegenden Änderung von zwei Teilbereichen im Nordwesten (Flur-Nrn. 208/86, 208/87, 208/88 und 208/89 der Gemarkung Wernberg) und im Süden (Flur-Nrn. 220/6 und 220/66 der Gemarkung Wernberg) soll der rechtskräftige Bebauungsplan ein weiteres Mal angepasst werden, um die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass bisher ungenutzte Flächen einer Bebauung zugeführt (Flur-Nr. 220/6 der Gemarkung Wernberg) bzw. bestehende Bebauung entsprechend umgewidmet werden kann (Flur-Nr. 208/87, Gemarkung Wernberg). Die vorliegende Änderung wird, da die bisherigen 2 Bebauungspläne mit der Änderung im Jahre 2016 zusammengeführt wurden, als 2. Änderung bezeichnet. Hierfür soll jeweils das derzeit ausgewiesene Gewerbegebiet in ein Mischgebiet geändert werden.

In dem geplanten Mischgebiet sollen überwiegend Wohnnutzungen (Wohnheim für behinderte Menschen auf Flur-Nr. 220/6, Apartments auf Flur-Nr. 208/87) errichtet bzw. bestehende Gebäude zu Wohnnutzungen umgenutzt werden.

Mit der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen hierfür geschaffen. Neben der Änderung der Art der baulichen Nutzung werden weitere bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise getroffen, die für die beiden Änderungsbereiche die bisherigen Festsetzungen und Hinweise vollständig ersetzen, während im gesamten übrigen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen uneingeschränkt weiter gelten.

Mit der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt ein weiterer Schritt, brach liegende Bausubstanz zu reaktivieren (nordwestlicher Änderungsbereich) bzw. Baulücken sinnvoll zu schließen, und damit die Innenentwicklung in Wernberg-Köblitz weiter zu stärken, so dass dem landesplanerischen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen wird.

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 beiden Änderungsbereiche weisen eine Fläche von ca. 0,9 ha auf. Folgender Grundstücke liegen innerhalb des Änderungsbereichs:
220/6, 220/66, 208/86, 208/87, 208/88, 208/89 der Gemarkung Wernberg

Im nordwestlichen Änderungsbereich sollten, wie erwähnt, auf Flur-Nr. 208/87 die bestehenden Gebäude zu Apartments umgenutzt werden. Im Bereich der bisher unbebauten Flur-Nr. 220/6 der Gemarkung Wernberg ist die Errichtung eines Wohnhauses für behinderte Menschen vorgesehen.

Mit der geplanten Änderung der Art der baulichen Nutzung von GE (Gewerbegebiet) zu MI (Mischgebiet) reduzieren sich die nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte, welche durch die Lärmimmissionen aus den benachbarten Betrieben einzuhalten sind, um 5 db. Deshalb ist es gemäß der Vorabstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf erforderlich, in einer Schalltechnischen Untersuchung zu prüfen, ob sich im Vergleich zum aktuellen Stand Einschränkungen der Betriebe und Anlagen im umliegenden Gewerbegebiet sowie auch der Betriebe und Anlagen im künftigen Mischgebiet ergeben können.

Dementsprechend wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Büro AB Consultants), in dem solche möglichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der von den Betrieben zulässigerweise ausgehenden Schallimmissionen untersucht wurden. Dabei wurden auch umliegende schützenswerte Wohnbebauung u.a. schutzbedürftige Nutzungen berücksichtigt.

Bezüglich des nordwestlichen Änderungsbereichs sind außerdem die angrenzenden Sportanlagen des FC Wernberg zu berücksichtigen (Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18.07.1991, zuletzt geändert am 01.06.2017).

Damit sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen ergeben, und die Schutzansprüche im Mischgebiet ausreichend berücksichtigt werden, wurden im Gutachten Festsetzungsvorschläge erarbeitet, mit denen sich sicherstellen lässt, dass o.g. nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Diese werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Der Schalltechnische Bericht des Ingenieurbüros AB Consultants wird Bestandteil der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans.

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

Als Art der baulichen Nutzung ist in beiden Änderungsbereichen, wie erläutert, ein Mischgebiet festgesetzt, in dem lediglich Vergnügungsstätten unter den grundsätzlichen in Mischgebieten zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden sollen.

Die Grundflächenzahl wird im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt, die Geschossflächenzahl mit 1,2. Zulässig sind 3 Vollgeschosse (E + I + D).

Die maximale Wandhöhe beträgt 9,50 m, bei Garagen 3,0 m. Es sind verschiedene Dachformen zulässig, bei denen jeweils bestimmte Dachneigungen festgesetzt wurden.

Die Bebauungsdichte wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen als Gewerbegebiet nicht erhöht. Vielmehr wird diese aufgrund der niedrigeren GRZ sogar geringer sein als dies bisher im Gewerbegebiet zulässig war.

Die planlich festgesetzten Baugrenzen im Mischgebiet werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geringfügig großzügiger angesetzt.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten, wie bereits ausgeführt, nur für die beiden Änderungsbereiche.

Innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist es notwendig, die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss 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 0,50 m über die HQ 100-Höhe festzulegen.

Die Höhenlage des Gebäudes (OK Fertigfußboden im Erdgeschoss) wird auf max. 0,70 m über der Höhe des Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße (gemessen in der Mittelachse des Hauptgebäudes) begrenzt, soweit sich aus der o.g. Festsetzung nicht größere Werte ergeben. Gemäß dem BayernAtlas betragen die Wasserhöhen bei HQ 100 in den Änderungsbereichen lediglich 0 - 0,5 m.

Darüber hinaus ist geplant, Stützmauern bis 1,00 m Ansichtshöhe nur im Bereich von Garageneinfahrten zuzulassen.

Einfriedungen (als Zäune und Mauern) dürfen bis 1,80 m Höhe errichtet werden. Geschlossene Mauern sind jedoch nicht zulässig.

Werbeanlagen sind bis 1,0 m² ausschließlich am Ort der Leistung an Einfriedungen und Fassaden in Erdgeschoßhöhe zulässig.

Um eine Mindestdurchgrünung und -eingrünung sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen im Mischgebiet pro 500 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Weitere grünordnerischen Festsetzungen zur Einbindung der Mischgebietsparzellen in die Landschaft sind aufgrund der Bestandssituation und der räumlichen Verhältnisse nicht erforderlich. Im Bereich der Flur-Nr. 220/6 sind im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze wenige Gehölze vorhanden, u.a. eine Lärche und 2 Salweiden. Da diese nur eine

vergleichsweise geringe Wertigkeit aufweisen, ist der Erhalt dieser wenigen Gehölze nicht zwingend erforderlich.

Immissionsschutztechnische Anforderungen

Wie bereits in Kap. 1.1 dargestellt, ist es im vorliegenden Fall von besonderer Bedeutung, aufgrund der mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung einhergehenden Reduzierung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 5 db (A) zu prüfen, inwieweit Betriebe in den Gewerbegebieten der Umgebung unzulässig eingeschränkt würden, und inwieweit die Schutzansprüche in der relevanten Umgebung und im geplanten Mischgebiet selbst gewährleistet sind.

Dementsprechend wurden für die Betriebe der relevanten Umgebung die Schallschutzauflagen aus den Genehmigungsbescheiden recherchiert. Sofern solche Auflagen vorlagen, wurde eine Flächenschallquelle mit entsprechender Richtcharakteristik angelegt, welche an den bescheidsgemäßen Immissionsorten die beaufschlagte Immissionsrichtwerte bzw. -anteile einhält. Bei den Betrieben ohne diesbezügliche Auflagen wurde ein typisierender Ansatz gewählt. Wo gemäß Ortseinsicht ein Ansatz konkreter Schallquellen möglich war, wurde dieser angesetzt.

Für die Sportanlage im Westen, im Hinblick auf den nordwestlichen Änderungsbereich, wurde eine Betriebsbeschreibung vorgelegt. Dementsprechend erfolgte die Bewertung für die fachlich relevanten Beurteilungssituationen.

Nachdem sich an bestimmten Immissionsorten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergaben, werden geeignete Festsetzungen getroffen, damit der Sportanlagenbetrieb nicht eingeschränkt wird, und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten sicherzustellen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die Änderung der baulichen Nutzung der Gewerbegebietsparzellen (nordwestlicher und südlicher Änderungsbereich) in ein Mischgebiet keine Überschreitungen der Immissionsschutzrichtwerte der TA Lärm ergeben.

Die westlich liegenden Sportanlagen werden nicht über das bisherige Maß eingeschränkt, wenn folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung übernommen werden:

Auf den Parzellen Flur-Nr. 208/86, 208/87, 208/88 und 208/89 der Gemarkung Wernberg sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den Nord-, Süd- und Westfassaden der Bebauung nicht zulässig. Alternativ sind Abschirmungsmaßnahmen an diesen Fassaden der Gebäude zulässig, die sicherstellen, dass an den abgeschirmten Bereichen Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung nicht unterschritten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 12). In einer Ergänzung zum Schalltechnischen Bericht, welche Bestandteil des Bebauungsplans wird, sind Beispiele für Abschirm-Maßnahmen dargestellt.

Nicht empfohlen werden einzelstehende Lärmschutzwände auf den privaten Parzellen. Lediglich als vollbegrünte Wände können diese ebenfalls empfohlen werden.

Im Einzelnen wird auf den Schalltechnischen Bericht (siehe Anlage) verwiesen.

Damit wird sichergestellt, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen durch die Änderungen ausreichend gewürdigt und berücksichtigt werden.

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 für die geplanten Änderungsbereiche 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, also inwieweit durch die Widmung als Mischgebiet (einschließlich der sonstigen Festsetzungen) andere oder stärkere Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

2.1 Zu berücksichtigende einschlägige Fachgesetze und Planungsvorgaben

Biotopkartierung, Schutzgebiete

Keine Biotopkartierung innerhalb oder im relevanten Randbereich der Änderungsbereiche betroffen; auch Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen oder Schutzobjekte sind nicht tangiert.

Die beiden Änderungsbereiche liegen praktisch vollständig innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Naab (Verordnung vom 30.06.2006).

Flächennutzungsplan

Durch die Verwaltung des Marktes Wernberg-Köblitz wurde mit dem Landratsamt Schwandorf im Vorfeld abgestimmt, dass eine Anpassung des Flächennutzungsplans bei einem nachfolgenden Änderungsverfahren erfolgen kann.

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

Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

- durch die Änderungen werden keine relevanten Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung und schutzbedürftigen Immissionsorte hervorgerufen, wenn die Festsetzungen in Nr. 12 hinsichtlich der Sportanlagen eingehalten werden
- kein nennenswertes zusätzliches Verkehrsaufkommen als bei einer Gewerbegebietsnutzung
- keine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzflächen und landwirtschaftlicher Betriebe; noch nicht bebaute Parzellen werden teilweise (bis zu einer Bebauung) landwirtschaftlich genutzt, Bebauung jedoch absehbar

- keine zusätzliche Beeinträchtigung der Erholungseignung (keine Veränderung gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan)
- keine Bodendenkmäler und Baudenkmäler betroffen
- zusammenfassend unter Berücksichtigung der immissionsschutztechnischen Anforderungen geringe schutzgutbezogene Auswirkungen; keine relevanten Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, wenn die Festsetzungen zum Schallschutz beachtet werden; umliegende Betriebe werden nicht eingeschränkt

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 eher geringer als beim bestehenden Bebauungsplan, dadurch keine relevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen
- keine relevanten baubedingten Auswirkungen
- zusammenfassend geringe Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt, keine relevanten Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (gewerbliche Nutzungen) zu erwarten

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 zu erwarten

Schutzgut Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft

- vergleichsweise geringe Eingriffserheblichkeit, keine seltenen Böden, keine besonderen Empfindlichkeiten, teilweise bereits erfolgte Bebauung, ansonsten Bebauung bereits zugelassen
- niedrigere Grundflächenzahl (GRZ) und dadurch weniger überbaubare Flächen, deshalb keine relevante zusätzliche Überbauung und Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglich
- keine zusätzliche Beanspruchung des Schutzguts Fläche
- 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; Anforderungen hinsichtlich des Überschwemmungsgebiets entsprechend denen des rechtskräftigen Bebauungsplans
- 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 Änderungsbereiche aufgrund der rechtskräftigen Festsetzungen nicht möglich. Es würden dann wahrscheinlich über längere Zeit noch die bestehenden Baulücken bzw. Gewerbebrachen verbleiben.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zur Verringerung der Versiegelung.

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 sinnvoll, durch die Anpassung der Festsetzungen eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen und im Sinne der Innenentwicklung das bereits erschlossene Gewerbe- und Wohngebiet in den Änderungsbereichen möglichst rasch 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 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Wernberg-Süd, um in zwei Teilbereichen Mischgebietsnutzungen realisieren zu können. Dadurch wird es möglich, die Innenentwicklung durch Schließung von Baulücken und die Reaktivierung vorhandener Bausubstanz zu stärken. Mit der Ausweisung des Mischgebiets wird eine städtebaulich sinnvolle Gliederung des gesamten Bebauungsplangebiets erreicht.

Die Änderungsbereiche umfassen eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter, bedingt durch die geplanten Änderungen, wurden untersucht. Sie sind durchwegs nicht höher, z.T. aufgrund der niedrigeren Grundflächenzahl GRZ etwas niedriger als beim rechtskräftigen Bebauungsplan, und insgesamt als unerheblich einzustufen. Sie sind in keinem Fall höher als die Auswirkungen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan (rechtskräftig ausgewiesenes Gewerbegebiet).

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach den Ausführungen des bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (S. 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. Eher wird sich die Versiegelung durch die niedrigere Grundflächenzahl (GRZ) verringern.

Insgesamt lässt sich daher kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ableiten.

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

4. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Aufgrund der geänderten Festsetzungen 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, 24.05.2022

Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten