



## **Begründung**

### **Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Austraße II“, Gemeinde Neuenmarkt, Landkreis Kulmbach**

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke der Gemeinde Neuenmarkt:  
Teilflächen aus Fl. Nr. 584 und 585

**Planungsstand:**

04. Juli 2022

**Verfahrensstand:**

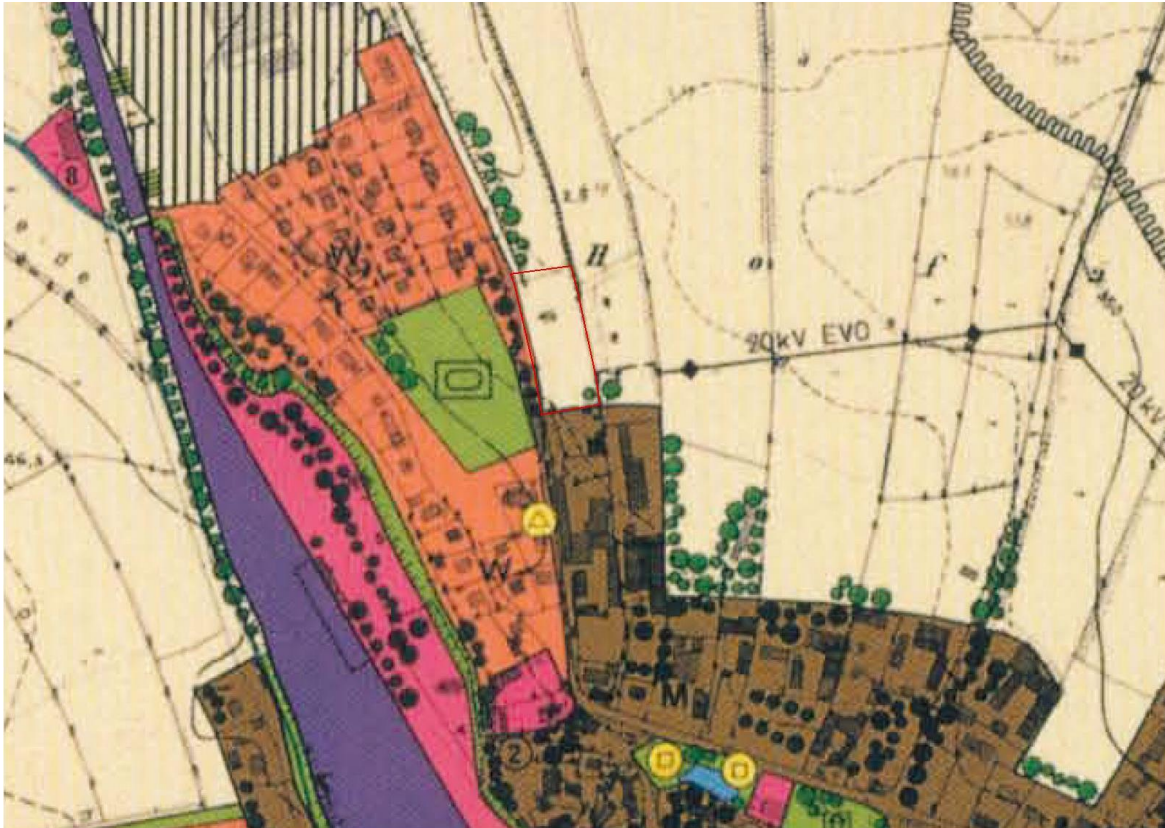
Satzungsbeschluss gem.  
§ 10 Abs. 1 BauGB

**Entwurfsverfasser:**

Drenske Architekt | Beratender  
Ingenieur PartG mbB

## **A. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1. Darstellung im Flächennutzungsplan**



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit dem geplanten Änderungsbereich

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenmarkt von 16. Januar 1995 ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die betroffenen Grundstücke befinden sich zwischen einem Misch- und einem Wohngebiet.

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren (zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen <10.000m<sup>2</sup> im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2) erstellt.

Der abweichende Flächennutzungsplan ist ohne Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. kein Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB und keine Überwachung nach § 4c statt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist auch nicht nötig.

### **2. Bisheriges Verfahren und Änderungen**

- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 16. Januar 1995
- 12. Änderung der FNP (Landwirtschaftliche Fläche in WA) wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 in Wege der Berichtigung angepasst.

## **B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

### **1. Lage**

Das Planungsgebiet liegt ca. 600m (Luftlinie), nordwestlich des Zentrums von Neuenmarkt. Der Änderungsbereich liegt an der Austraße, östlich des Wohngebiets „Austraße“ und des Fußballplatzes des 1. FC Neuenmarkt.

Die Entfernung zu folgenden Einrichtungen beträgt:

Rathaus/ Kirche	ca. 600m
Grund- und Mittelschule (Wirsberger Straße)	ca. 830m
Nahversorgungsladen (Wirsberger Straße)	ca. 730m
Kindergarten (Friedhofstraße)	ca. 1.100m
Bahnhof Neuenmarkt	ca. 630m

### **2. Größe**

Der gesamte Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4.213m<sup>2</sup> (ca. 297 m<sup>2</sup> davon als Ausgleichsfläche) aus Teilflächen der Grundstücken Fl. Nr. 584 und 585.

### **3. Beschaffenheit**

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein Gelände mit geringem Gefälle nach Westen. Das Gebiet liegt auf einer Höhe von ca. 348,00 m ü. NN. Das Baugebiet liegt hochwasserfrei. Beobachtungen über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Bei der Baugrunduntersuchung am 13.10.2020 konnte kein Grund- oder Schichtwasserzutritt bis ca. 2,50m verzeichnet werden. Aufgrund der Höhenlage ist nicht mit Grundwasserandrang zu rechnen. Die Bodenbeschaffenheit im Planungsgebiet besteht aus tonig- und sandige bzw. schluffige Tonsubstraten. An mehrere Stellen wurden Beton- bzw. Ziegelreste bis 1,00m Tiefe gefunden.

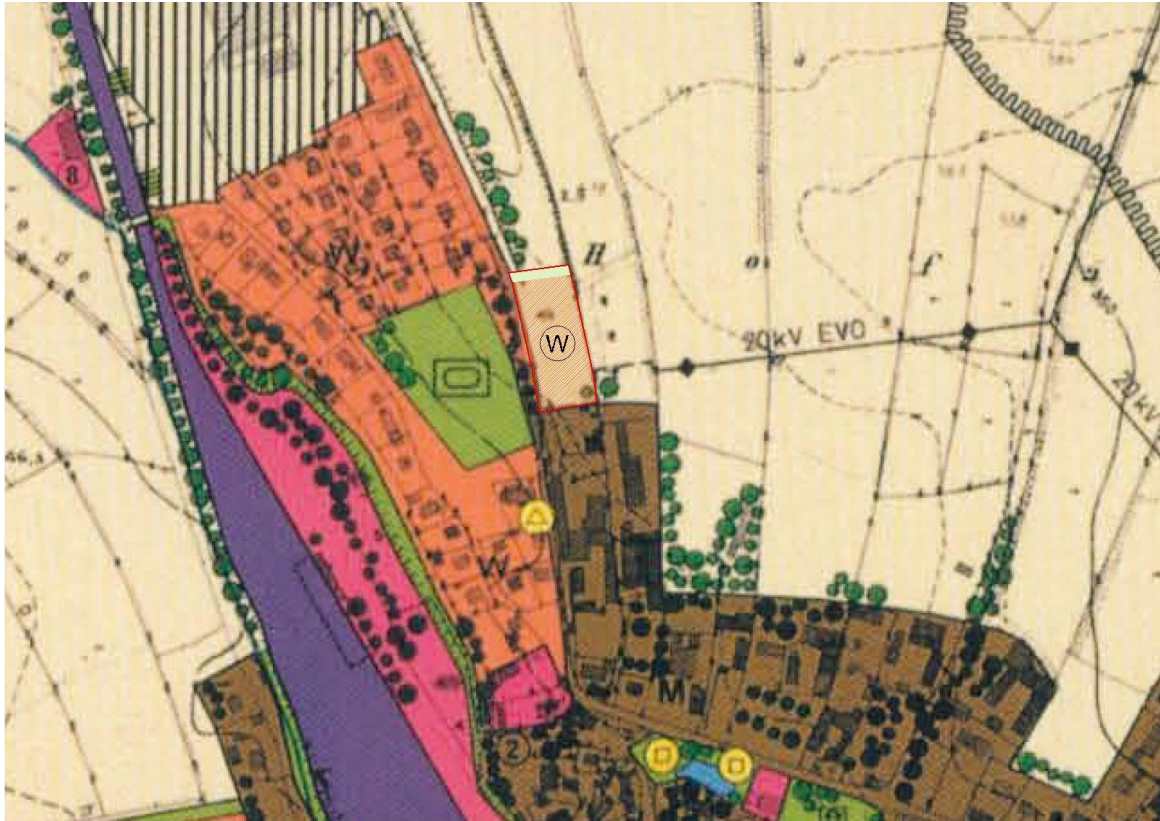
## **C. Planungsziel und –zweck**

Ende der 1970er wurden an der Jahn-, Garten- und Austraße mehrere Einfamilienhäuser errichtet. Anfang der 1990er wurde eine große Gärtnerei als Abschluss des Wohngebietes errichtet. Der verbindliche Bauleitplan (Bebauungsplan) für das Gebiet an der Austraße umfasst die Fl.-Nr. 596/1-596/8 (Hausnr. 15-29) an der Austraße und ist am 05.06.1972 in Kraft getreten.

Um dem jetzigen Bedarf nach einer Wohnanlage für Menschen mit Behinderung zu decken, ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes die sinnvollste und kostengünstigste Lösung.

Der Entwurf vom Architekturbüro Drenske Architekten vom 05. Juli 2021 sieht eine Fläche von ca. 3.916 m<sup>2</sup> für ein Wohnhaus für 24 Menschen mit Behinderung vor. Dafür sollen

Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 584 und 585 in den neuen Bebauungsplan einbezogen werden. Diese Grundstücke sind im genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1995 als Ackerfläche festgesetzt bzw. das Grundstück 584 ist teilweise als Mischgebiet gekennzeichnet.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit dem geplanten Änderungsbereich im noch zu berichtigenden Zustand.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03. Mai 2021 der Einleitung eines Antrags auf Vorbescheid für einer Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten für Menschen mit Behinderung zugestimmt.

#### **D. Planungsgrundsätze und Abwägung**

Für die Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist es erforderlich, Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu treffen. Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des BauGB, der BauNVO und der BayBO rechtsverbindlich festgesetzt. Bei den Festsetzungen im Plan wurden berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB);  
Mit der Festsetzung und Erhaltung als allgemeines Wohngebiet werden alle dem Wohnen beeinträchtigenden Nutzungen aus dem Gebiet ferngehalten.  
Mit der durch GRZ und GFZ bestimmten Dichte, der Festsetzung der Bauweise und durch die Abgrenzung der bebaubaren Flächen unter Einhaltung ausreichender Abstände wird eine Bebauung ermöglicht, die ausreichende Belichtung und Belüftung garantiert.

- die Wohnbedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB);  
Mit der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise ist die Anlage im vorhandenen Wohngebiet (Au-, Garten- und Jahnstraße) integriert. Und der aktuelle Bedarf nach Wohneinheiten für Menschen mit Behinderung in das Gebiet ist gewährleistet.
- die natürlichen Gegebenheiten (vergleiche § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB);  
Es sind Sickermulden geplant, die wechselfeuchten Zonen für die vorhandene Flora und Fauna bieten sollten.  
Die Grünstrukturen an der östlichen Grundstücksgrenze werden erhalten und geschützt. Die Neugestaltung wird das Grundstück zur Austraße und zur vorhandenen Ortsbebauung mit einer freiwachsenden Hecke einrahmen, zur offenen Feldflur nördlich (einschl. im Bereich der Ausgleichsfläche) und östlich sind ebenfalls Eingrünungsmaßnahmen mit heimischen Gehölzen vorgesehen (u.a. Feld- und Spitzahorn, Hain- und Rotbuche, Wild- Apfel bzw. – Birne, Lärche, Fichte, Wald-Kiefer, Hecken- und Trauben-kirsche, Weißdorn, Weide, Schneeball).
- die Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB);  
Entsprechend den zugrundeliegenden planerischen Zielsetzungen kommt den Belangen der Gestaltung des Ortsbildes und den bestehenden Gebäuden eine wichtige Bedeutung zu. Den detaillierten Festsetzungen, vor allem den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, liegt eine Abwägung aller für die in dem Gestaltungskonzept formulierten stadtgestalterischen Absichten maßgeblichen Gesichtspunkte zugrunde.  
Hierbei werden auch die Auswirkungen der Gestaltungsziele auf die von den Gestaltungsfestsetzungen betroffenen Bewohner bzw. Eigentümer berücksichtigt. Die getroffenen Festsetzungen auf der Grundlage des Art. 81 BayBO dienen ausschließlich städtebaulichen Zielen und sind erforderlich, weil sie zur Realisierung des Gestaltungskonzeptes für das Planungsgebiet notwendig sind. Es wurde darauf geachtet, den Spielraum zur Realisierung von Einzelansprüchen der Bewohner bzw. Eigentümer nur so weit zu beschränken, als dieses nach den genannten städtebaulich-stadtgestalterischen Zielen im öffentlichen Interesse notwendig ist.  
Für die Eigentümer bleibt im Rahmen der Festsetzungen ein angemessen großer Spielraum für individuelle Ansprüche und Gestaltungen. Aus den Gestaltungsanforderungen ergeben sich auch keine unzumutbaren wirtschaftlichen oder sonstigen Belastungen oder Benachteiligungen.
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)  
Durch die Ausweisung eines Baurechtes für ein 2-geschossiges Wohngebäude und somit die Unterbringung einer gesamten Geschossfläche von ca. 2.350 m<sup>2</sup> auf ca. 3.916 m<sup>2</sup> gesamten Grundstücksflächen, erfolgt eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes. Dadurch wird gleichzeitig auch dem Grundsatz der Bauleitplanung, mit Grund und Boden schonend umzugehen, Rechnung getragen. Die damit einhergehenden Kompensationsmaßnahmen laut der Auflistung im Ausgleichskonzept für naturschutzrechtliche Eingriffe – Bebauungsplan Austraße 2 vom 25.10.2021 sind zu beachten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bewegt sich in einem Rahmen, der das Vertrauen Betroffener auf den Fortbestand der Planung nicht nachhaltig berührt. Die künftige planungsrechtliche Ordnung hat keine nachhaltigen Auswirkungen auf Eigentümer und

Nutzungsberechtigte, da hier keine nennenswerte Änderung der städtebaulichen Grundstruktur erfolgt.

Die Nutzungsart und der Charakter der Siedlung unterscheiden sich nicht von den bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeiten. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen erwarten.

## **E. Planinhalte**

### **1. Bauliche Nutzung**

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die Bauflächen im Planungsgebiet unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der geplanten Baustruktur als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet. Entsprechend den Bestimmungen des § 4 BauNVO sind hier Wohngebäude allgemein zulässig. Unter Wohngebäude fallen Gebäude, die ausschließlich Wohnungen enthalten; dabei kommt es für die Zulässigkeit nicht darauf an, welchem Personenkreis die künftigen Bewohner angehören. Auch Gebäude, die ausschließlich Räume aufweisen, die dem Wohnen dienen, ohne diese zu Wohnungen im engeren Sinne zusammenzufassen, sind den Wohngebäuden zuzurechnen. Die geplanten Bauvorhaben entsprechen somit der Art der baulichen Nutzung im Bauquartier.

Durch diese Festsetzungen soll der vorhandene Gebietscharakter bewahrt und eine ansprechende Wohnqualität gewährleistet werden.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Vollgeschosse (Z) festgesetzt.

Es sind 2 Vollgeschosse und Keller in zwei Varianten vorgesehen. Variante 1 für Flach-, Pult-, Zelt- und Satteldächer von 0° bis 25° Dachneigung. Und Variante 2 für Sattel- und Walmdächer von 25° bis 45° Dachneigung.

Geplant ist ein GRZ von 0,4 und ein GFZ von 0,6. Die Baugrundstücke für die gesamte Anlage umfassen ca. 3.916m<sup>2</sup> mit einer maximalen Geschossfläche von ca. 2.350 m<sup>2</sup>.

Es ist nicht vorgesehen das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zu überschreiten.

### **2. Bauweise**

Die Gebäude im Planungsgebiet sollen in offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet werden. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **3. Verkehr**

#### **3.1 Äußere und innere Erschließung**

Für die Erschließung ist die Austraße vorhanden. Das vorhandene Wohngebiet ist hauptsächlich über die Jahnstraße erschlossen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird somit das bisherige östliche Baugebiet nicht belasten.

#### **3.2 Private Stellplätze**

Laut BayBO (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) sind für Wohnheime 1,5 Stellplätze je 12 Betten vorzusehen. Bei der geplanten Einrichtung mit maximal 24 Betten wären somit 3 Stellplätze nachzuweisen. Zusätzlich sind je 40m<sup>2</sup> Verwaltungs- und Büroräume 1,2 bzw. 2 Stellplätze nötig. Der geplante Bebauungsplan sieht dafür trotzdem insgesamt bis 20 Stellplätze vor, um Parkplätze für Personal und Bewohner zu gewährleisten und die unnötige Belastung der Nachbarschaft zu vermeiden.

### **4. Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die Grundstücksentwässerung erfolgt innerhalb des Grundstücks im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird direkt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Das Niederschlagswasser muss in einer Regenrückhalteeinrichtung aufgefangen werden und kann dann gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Die Dimension sowie die maximale Einleitungsmenge muss im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit den Gemeindewerken der Gemeinde Neuenmarkt abgestimmt werden. Bei Kellerbauweise muss zwingend eine Hebeanlage vom Bauherren verbaut werden.

### **5. Grünordnung**

Es ist ein Ausgleichskonzept für naturschutzrechtliche Eingriffe (Büro Wirth + Birkenbeul vom 15.10.2021) erstellt worden und als Anhang verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und dieser Begründung.

Die Neugestaltung soll das Grundstück zur Austraße und vorhandenen Ortsbebauung mit einer freiwachsenden Hecke einrahmen, zur offenen Feldflur nördlich und östlich sind ebenfalls Eingrünungsmaßnahmen mit heimischen Gehölzen vorgesehen. Ein 7m breiter Streifen am Norden des Grundstücks (ca. 297m<sup>2</sup>) wird als Ausgleichsfläche erworben und nach dem Grünordnungsplan mitgestaltet.

### **6. Abstandsflächen**

Im Geltungsbereich des Planungsgebietes sind grundsätzlich die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten, auch wenn aufgrund der festgesetzten Baugrenzen geringere Abstandsflächen möglich sind.

## **7. Örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Gestaltung des Ortsbildes (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen allgemein übergeordnete Ziele der Ortsbildgestaltung bei der Realisierung der Planung Beachtung finden und die Realisierung einer bestimmten Siedlungsgestaltung angestrebt werden.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen eine gewisse Einheit in der Vielfalt unterschiedlicher Elemente gewährleisten und beziehen sich in diesem Sinne auf die wesentlichen Architekturmerkmale wie Dach, Wand und Einfriedung. Das Dach prägt ein Gebäude und eine Siedlungseinheit am stärksten, weshalb die bestimmenden Merkmale wie Form, Neigung und Farbe ergänzend in der Gestaltungssatzung geregelt werden. Dabei wird auf die im Umfeld bestehenden städtebaulichen Verhältnisse Bezug genommen.

Erkenntnisse der historischen Siedlungsplanung belegen, dass ein festgelegter Rahmen hinsichtlich Farbe und Material bei Dach und Wand bei unterschiedlichen, individuell konzipierten Baukörpern eine Einheitlichkeit bewirkt, und das Erscheinungsbild prägt.

## **F. Anwendung der Ausgleichsregelung**

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren (nach §13b BauGB) auf ein teilweise bereits bebauten bzw. versiegeltes Grundstück angrenzend ein vorhandenes Wohngebiet. Es ist ein Ausgleichskonzept für naturschutzrechtliche Eingriffe (Büro Wirth + Birkenbeul vom 15.10.2021) erstellt worden und ist als Anhang verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und dieser Begründung.

Bei der Ausgleichsberechnung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 2.638,85 m<sup>2</sup>; bei möglichen 2.350,00 m<sup>2</sup> Ausgleichsmaßnahmen (Punkte A01-A07) ergibt sich somit ein Defizit von 288,85m<sup>2</sup> Fläche. Dieses Defizit wird über eine zusätzliche Grünfläche am Norden des Grundstücks (ca. 297m<sup>2</sup>) kompensiert. Diese Ausgleichsfläche wird nach dem Grundordnungsplan mitgestaltet.

## **G. Umweltprüfung**

Im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) bzw. vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 3 BauGB) wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c (Überwachung) ist auch nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass keine Umweltprüfung durchzuführen ist.

## **H. Verfahren**

Da sich die Aufstellung des Bebauungsplanes auf das Planungsgebiet selbst und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt, kann hier auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB mit öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 angepasst.



Begründung zur Erstellung des Bebauungsplanes „Austraße II“, Neuenmarkt

Die Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Entwurf: 04. Juli 2022

Neuenmarkt, 04. Juli 2022

Gemeinde Neuenmarkt

Alexander Wunderlich  
Erster Bürgermeister