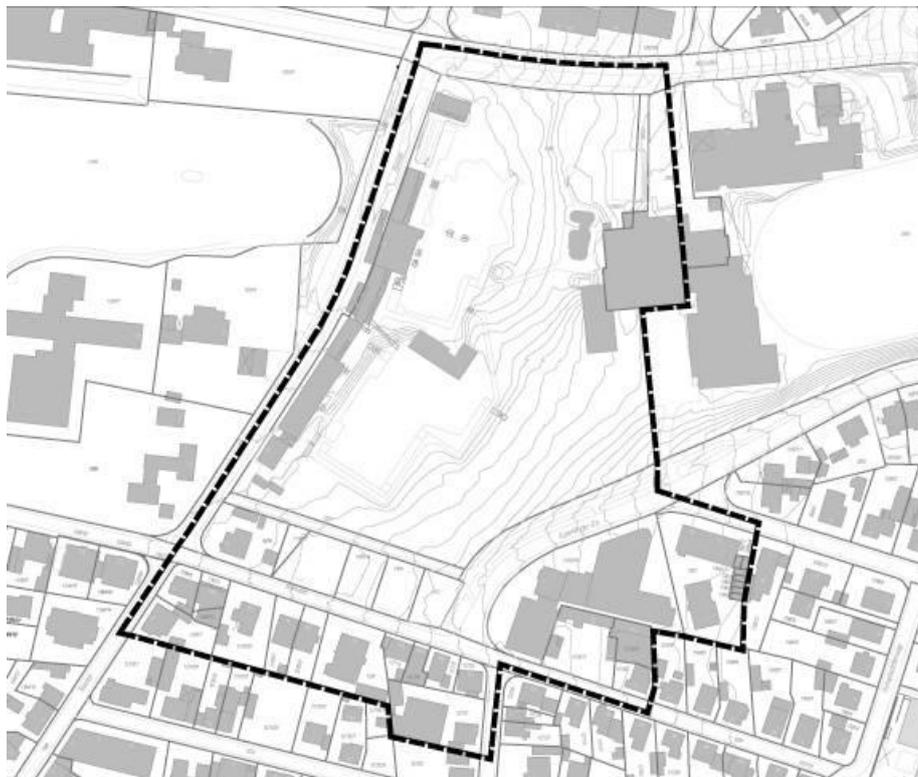




## Bebauungsplan „136 - Ganzjahresbad“



## Begründung - Satzungsexemplar -

Stand: 27.03.2017

erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf.  
Stadtplanungsamt  
Rathausplatz 1  
92318 Neumarkt i.d.OPf.

  
VOGELSSANG

in Zusammenarbeit mit:

  **Landschaftsplanung**  
**Klebe**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit des Bebauungsplans.....	3
1.2.	Planverfahren.....	4
1.3.	Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	5
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Raumordnung und Landesplanung.....	7
2.2.	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	7
<b>3.</b>	<b>Ausgangssituation und Flächennutzung .....</b>	<b>10</b>
3.1.	Nutzung und Baustruktur / Orts- und Stadtbild .....	10
3.2.	Verkehr und Erschließung.....	11
3.3.	Freiflächen und Landschaft.....	12
3.4.	Artenschutz .....	13
3.5.	Denkmalschutz.....	13
<b>4.</b>	<b>Planung .....</b>	<b>14</b>
4.1.	Planungsgrundsätze und Planungsziele.....	14
4.2.	Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise .....	15
4.2.1.	Art der baulichen Nutzung.....	15
4.2.2.	Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen .....	15
4.2.3.	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise / Abstandsflächen.....	16
4.2.4.	Flächen für Nebenanlagen.....	18
4.2.5.	Verkehr / Erschließung.....	18
4.2.6.	Stellplätze.....	19
4.2.7.	Geländeaufschüttungen .....	20
4.2.8.	Gestalterische Vorgaben, Werbeanlagen .....	20
4.2.9.	Ausreichende Belichtung und Besonnung bzw. Verschattung .....	20
4.2.10.	Immissionsschutz.....	21
4.2.11.	Altlasten.....	25
4.2.12.	Wasserwirtschaft.....	25
4.2.13.	Ver- und Entsorgung .....	26
4.2.14.	Erneuerbare Energien.....	27
<b>5.</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft .....</b>	<b>28</b>
5.1.	Grünordnung / Anpflanzungen, Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	28
5.2.	Pflanzenliste.....	29
5.3.	Eingriffsregelung .....	31
<b>6.</b>	<b>Umweltprüfung.....</b>	<b>31</b>
<b>7.</b>	<b>Das Plangebiet in Zahlen.....</b>	<b>31</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>32</b>
<b>9.</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>32</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. plant die Errichtung eines Ganzjahresbades auf dem Gelände des jetzigen Freibades der Stadt sowie des östlich angrenzend befindlichen Hallenbades des Landkreises Neumarkt i.d.OPf.

Während das Freibad in den Sommermonaten von der breiten Öffentlichkeit genutzt wird, dient das Hallenbad überwiegend als Schulschwimmbad der weiterführenden Schulen des Landkreises und der Schulen und Vereine der Stadt. Es wird aber darüber hinaus auch von der Öffentlichkeit genutzt.

Das Hallenbad ist mittelfristig sanierungsbedürftig. Der Schulschwimmbetrieb kann in das Ganzjahresbad integriert werden, so dass das Hallenbad des Landkreises disponibel ist.

Der Standort ist für die Errichtung eines Ganzjahresbades optimal, da das Freibad bereits vorhanden ist und in das neue gesamtheitliche Konzept integriert werden kann. Die innerstädtische Lage und damit fußläufig gute Erreichbarkeit, die bereits vorhandene Infrastruktur sowie die Nähe zu den benachbarten Schulen sprechen ebenfalls für die Kombination der Sommer- und Winternutzungen durch Entwicklung dieses Geländes.

Auch im Hinblick auf das im § 1 Abs. 5 BauGB verankerte und von den Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsziel städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innentwicklung zu ermöglichen, ist der bestehende Standort für einen Ausbau zu einer ganzjährig nutzbaren Naherholungsfläche prädestiniert und einem weiter außerhalb liegenden Standort vorzuziehen.

Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs ist im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens bereits eine architektonische Form für das neue Schwimmbad entwickelt worden, der die bestehenden Strukturen aufgreift und berücksichtigt. Der Sieger-Entwurf wurde der Öffentlichkeit vorgestellt und dient als Grundlage für diesen Bebauungsplan.

Da es für das Gelände des Freibads derzeit keinen Bebauungsplan gibt und der Flächennutzungsplan in dem Bereich eine „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad“ darstellt, hat sich die Stadt Neumarkt i.d.OPf. entschlossen, für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Fläche ein Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Dieser Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung der baulichen Anlagen und Nutzungen für das Ganzjahresbad. Dabei spielen auch eine geordnete städtebauliche Einbettung dieser Nutzung in ihr Umfeld, die Ermöglichung einer gesicherten Erschließung sowie die Untersuchung und Abwehr eventueller beeinträchtigender Auswirkungen auf die Umgebung eine wichtige Rolle. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst daher im Sinne eines verträglichen städtebaulichen Gesamtkonzeptes auch einen Teil der Egerlän-

der Straße sowie einen Teil der Bestandsbebauung südlich der Sandstraße sowie südöstlich der Egerländer Straße.

## 1.2. Planverfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen. Zuständig für die Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt.

Dieser Bebauungsplan ermöglicht eine Planung, die als sogenannte „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einzuordnen ist. Darunter fallen z.B. „... die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen und die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs. Dazu gehört auch die Neuaufstellung von Bebauungsplänen...“ (aus Ernst-Zinkhahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB Kommentar, §13a, Rdnr. 30).

Bei Betrachtung der baulichen und der Nutzungsstruktur des Plangebiets und dessen Umgebung kann davon ausgegangen werden, dass es innerhalb des Siedlungsbereichs liegt.

Insgesamt betrachtet werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans die bereits besiedelten Bereiche neu geordnet, teilweise umgenutzt und durch diese Weiterentwicklung an heutige Anforderungen angepasst.

Da durch die vorliegende Planung eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt wird, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls (sogenanntes „Screening“) gemäß Anlage 2 des BauGB erforderlich, um die möglichen Umweltauswirkungen dieses Bebauungsplans überschlägig zu prüfen. Diese wurde durch das Büro Landschaftsplanung Klebe, Nürnberg, erarbeitet und ergab, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Nr. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Ebenso werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben gem. Anlage 1 UVPG (Liste "UVP-pflichtige Vorhaben") begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB (Natura 2000 Gebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete) genannten Schutzgüter.

Daher wird gem. § 13a Abs. 2 BauGB von einer strategischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Da aufgrund § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vorher erfolgt oder zulässig gelten, kann auf die Anwendung der naturschutzrecht-

lichen Eingriffsbilanzierung verzichtet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann demzufolge nach § 13a BauGB als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung an den Bebauungs- und Grünordnungsplan anzupassen.

### **1.3. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet ist vollständig im Stadtkörper eingebettet und befindet sich östlich des Altstadtkerns der Stadt Neumarkt i.d.OPf. Es ist Teil eines durchgrüneten Bandes mit öffentlichen Nutzungen, das sich, beginnend am Stadtpark entlang der Altstadt, in die östlichen Wohngebiete hineinzieht. Das Plangebiet wird nördlich und südlich durch Wohngebiete begrenzt. Im Osten schließen sich die Flächen des Hallenbades sowie Sportplatzflächen der Realschule für Knaben an. Westlich des Plangebiets liegt der stadtbildprägende Schlossweiher, woran nördlich die Realschule für Mädchen, südlich ein Altenheim und westlich der Stadtpark mit dem Museum Fischer angrenzen.

Im Einzelnen ist das Plangebiet durch folgende Flurstücke der Gemarkung Neumarkt umgrenzt:

Im Osten: durch Teilfläche des Flst. 3092, westl. Grenze des Flst. 3095, Teilfläche der Egerländer Straße, Teilfläche der Saarlandstraße, westl. Grenze des Flst. 1360/13, südl. Grenze des Flst. 1367, nördl. und westl. Grenze des Flst. 1370/4 sowie einer Teilfläche der Sandstraße

Im Süden: durch Teilfläche der Sandstraße sowie der Schweningerstraße, südl. und westl. Grenze des Flst. 1377/2, südl. Grenze der Flst. 1378, 1378/27, 1378/31, 1378/30 und 1366/7

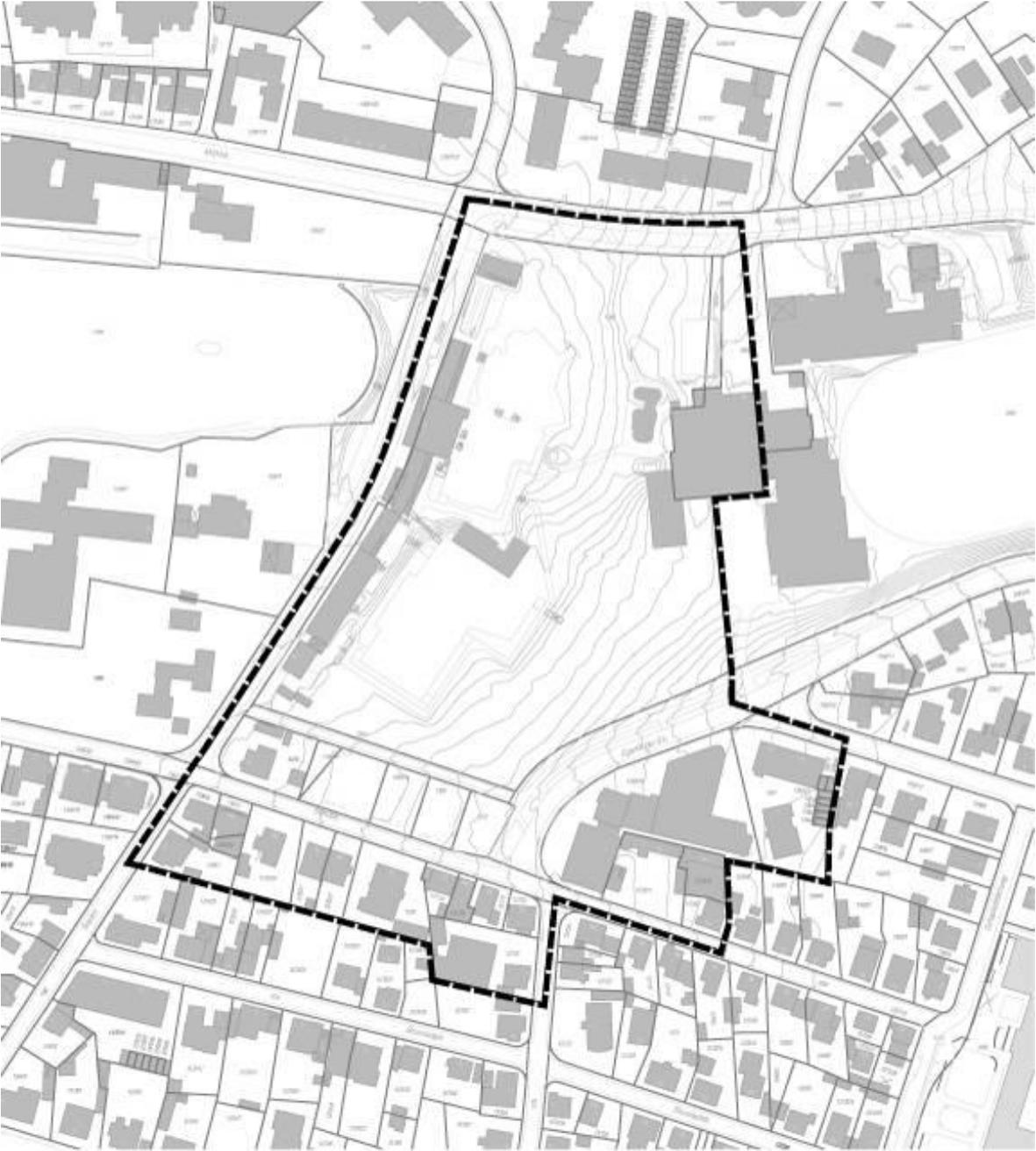
Im Westen: durch Teilflächen der Seelstraße

Im Norden: durch Teilflächen der Mühlstraße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „136 – Ganzjahresbad“ umfasst im Einzelnen die Grundstücke mit den Flurnummern:

1360, 1360/3, 1360/14, 1360/16, 1360/17, 1360/19, 1360/20, 1360/21, 1360/22, 1360/23, 1360/24, 1360/27, 1366, 1366/7, 1366/8, 1366/10, 1367/2, 1367, 1370/2, 1370/11, 1370/13, 1372, 1377, 1377/2, 1377/3, 1377/4, 1377/5, 1377/6, 1378, 1378/27, 1378/30, 1378/31, 1379, 3092/1, Teilfläche von 3092 und die Teilflächen der Straßen Egerländer Straße, Saarlandstraße, Sandstraße, Schweningerstraße, Seelstraße sowie Mühlstraße – alle Gemarkung Neumarkt.

Er hat eine Gesamtgröße von **ca. 4,98 ha**.



*Umgrenzung des Geltungsbereichs*

## **2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **2.1. Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die hier zu berücksichtigenden Belange beinhaltet das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) aus dem Jahr 2013 sowie der für diese Planungsregion zuständige Regionalplan 11 „Region Regensburg“ (RP 11) aus dem Jahr 2011.

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist gemäß LEP 2013 in ihrer zentralörtlichen Funktion als Oberzentrum eingestuft (vgl. LEP 2013 Anhang 2, Strukturkarte). In Oberzentren sollen Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Im Sinne des LEP 2013 ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf. eine Gemeinde im Verdichtungsraum (vgl. LEP 2013 Anhang 2, Strukturkarte). In diesen ist darauf abzu zielen, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe - und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten sowie Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird.

Der Regionalplan 11 gibt für die Kernstadt Neumarkt i.d.OPf. u.a. vor, dass das Angebot an Arbeitsplätzen zu sichern und in qualifizierten Tätigkeitsbereichen auszubauen sowie das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zu erweitern ist (A II, 4.2.2, G).

Spiel- und Sportflächen sind stets siedlungsnah erforderlich. In den größeren Orten, insbesondere im Oberzentrum Regensburg, im möglichen Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf. und in den Mittelzentren, bedarf es bis in die freie Landschaft ausgreifender Grünsysteme. Eine Reihe von Freizeitaktivitäten benötigt erhebliche Flächen. Es sollte angestrebt werden, dass solche Anlagen, vor allem wenn sie auch eine höhere Besucherfrequenz haben, in günstiger Lage zum Siedlungsbe reich angelegt werden. Dies trägt dazu bei, Zersiedlungstendenzen zu mindern und das Verkehrsaufkommen gering zu halten (B VII, 1.1).

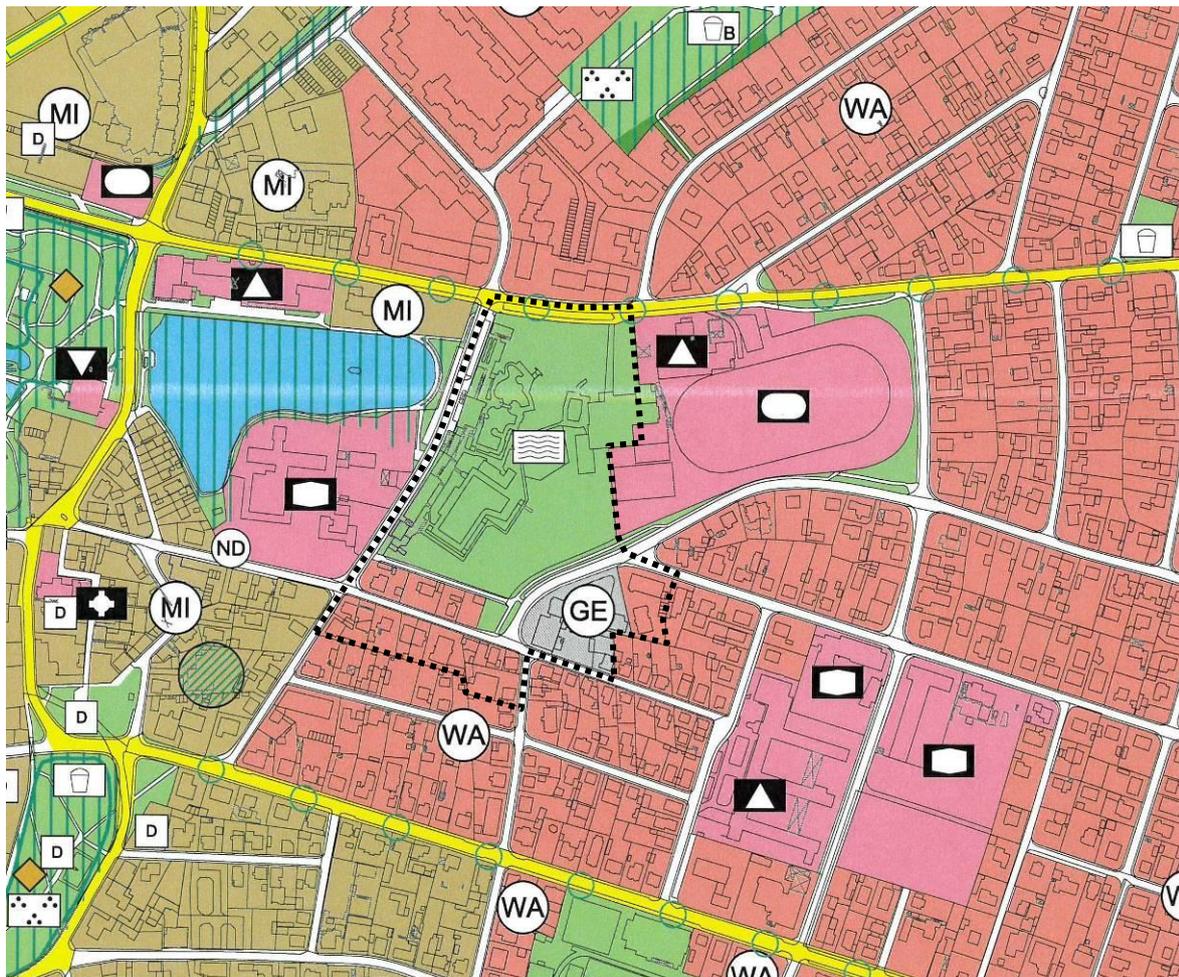
Der vorliegende Bebauungsplan trägt den o.a. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung.

### **2.2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der

Stadt Neumarkt. i.d.OPf aus dem Jahr 2004 wird für das Plangebiet aktuell eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad dargestellt. Im Süden sind zusätzlich Wohnbauflächen für ein Allgemeines Wohngebiet sowie im Südosten gewerbliche Bauflächen für ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

An das Plangebiet grenzen im Norden und Süden weitere Wohnbauflächen an. Zudem wird die nördlich gelegene Mühlstraße als übergeordnete Straße dargestellt. Entlang der Mühlstraße ist die „Pflanzung von Gehölzen, Pflege“ dargestellt. Ziele sind die Gestaltung des Straßenraums, Betonung städtebaulich bedeutsamer Achsen, landschaftliche Einbindung von Verkehrsflächen.



Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Neumarkt mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Flächen im Osten sind als Gemeinbedarfsflächen zum einen für Sportanlagen und zum anderen für Schulen dargestellt. Im Westen grenzen neben Gemeinbedarfsflächen für soziale Zwecke (Seniorenheim), eine gemischte Baufläche sowie die Erholungsfläche des Schlossweihers an das Plangebiet.

Die Wasserfläche des Schlossweihers wird mit folgender Schraffur überlagert: Neuanlage von Grünzügen, keine Bebauung. Pflanzung von Gehölzen und Anlage von Grünflächen, Ergänzung bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen mit

Übergang in die freie Landschaft. Ziele: Schaffung eines Grünzugsystems unter Einbeziehung bereits vorhandener Flächen, Erhalt von Frischluftschneisen.

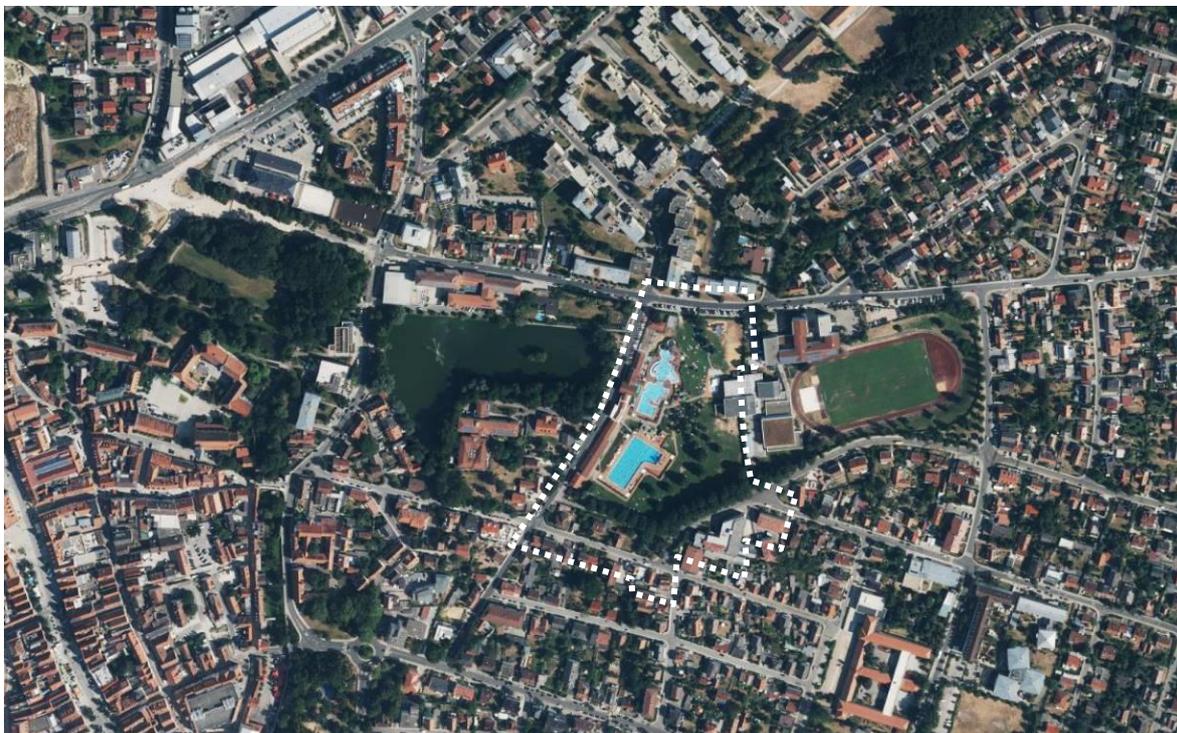
Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und er gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann er gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans abweicht, bevor dieser (im Parallelverfahren) geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege einer (späteren) Berichtigung entsprechend anzupassen.

Damit ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend Rechnung getragen.

### 3. Ausgangssituation und Flächennutzung

#### 3.1. Nutzung und Baustruktur / Orts- und Stadtbild

Das Plangebiet wird im nördlichen und zentralen Bereich derzeit bereits als Freibad genutzt. Es ist geprägt durch zum Freibad gehörender Bebauung (Umkleiden etc.) entlang der Seelstraße und einer großen Freifläche mit Wasserbecken und zahlreichen Spielgeräten. Im östlichen Bereich befindet sich das Hallenbad des Landkreises. Südlich an die Freibadfläche angrenzend befindet sich ein Parkplatz sowie Wohngebäude, die mittlerweile abgebrochen wurden. Südlich der Sandstraße grenzt eine gemischte Nutzung bestehend aus Wohngebäuden und kleineren Handwerksbetrieben an. Der südöstliche Teil des Plangebiets – südöstlich der Egerländer Straße - wird geprägt durch einen größeren Gewerbebetrieb und durch Wohngebäude mit zum Teil ebenfalls gemischter Nutzungsstruktur.



*Heterogene Bau- und Nutzungsstruktur der Umgebung des Freibades (geoportal.bayern.de, März 2016)*

Das Plangebiet ist von seiner Lage im Stadtgebiet Teil eines (grünen) Bandes, das sich vom Stadtzentrum aus in die östlichen Bereiche des Stadtkörpers hineinzieht und hauptsächlich mit öffentlichen Nutzungen bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen durchsetzt ist. In der Folge ist sowohl das Plangebiet selbst als auch sein Umfeld durch eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur geprägt. Die nördlich angrenzenden Wohngebiete sind sowohl durch Zeilen- und Punkthäuser, als auch durch Ein- und Zweifamilienhausstrukturen gekennzeichnet, während die südlich angrenzenden Gebiete vor allem durch lockerere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern aber auch durch gewerbliche Nutzungen gekennzeichnet sind. Östlich bestehen Sport- und Spielstätten sowie der Schulkomplex der Knabenrealschule, während sich westlich der Schlossweiher und der Stadtpark als bedeutende öf-

fentliche Freiflächen der Stadt anschließen, die durch eine weitere Schule - Mädchenrealschule, ein Seniorenheim und das Lothar-Fischer-Museum zum Plangebiet hin arrondiert werden. Städtebaulich bildet sich hier ein innerstädtischer Naherholungsraum in zentraler Lage zur Innenstadt und gut erreichbar von allen umliegenden Wohngebieten ab, der in den zentralen Bereichen als (grüne) Freiflächen ausgebildet ist, die durch die den jeweiligen Nutzungen zugehörige Randbebauung entlang der umliegenden Straßenräume baulich eingerahmt wird und somit den Übergang zu den umliegenden Baugebieten definiert.



*Blick Richtung Südosten mit angrenzender Schwimmhalle und Realschule sowie Wohnbebauung*



*Nördlich angrenzende Wohnbebauung mit Zeilen- und Punkthäusern*

### **3.2. Verkehr und Erschließung**

Der Geltungsbereich wird durch die Mühlstraße im Norden, die Seelstraße im Westen und die Sandstraße und Schweningerstraße im Süden begrenzt sowie durch die Egerländer Straße und Saarlandstraße im Südosten durchquert. Die Mühlstraße besitzt stadtweite Bedeutung, da sie vom Stadtzentrum aus die östlichen Wohngebiete erschließt. Die übrigen Straßen stellen lokale Erschließungsstraßen dar und besitzen für den Kfz-Verkehr eine untergeordnete Bedeutung.

Die Erschließung des Freibades durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch städtische Buslinien mit einer Haltestelle vor dem Eingang des Freibades entlang der Seelstraße und einer weiteren Haltestelle an der Ecke Mühlstraße / Seelstraße.

Für Radfahrer besteht in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. ein Netz aus Radrouten auf

Nebenstraßen, die entlang von Hauptverkehrsstraßen durch separate Radwege ergänzt werden. Im Bereich des Freibadgeländes stellt die südlich angrenzende Sandstraße eine von Radfahrern genutzte Route vom Stadtzentrum in Richtung des östlichen Stadtgebiets dar.

Neben den straßenbegleitenden Fußwegen des umliegenden, engmaschigen Straßennetzes bilden die Wege entlang des Schlossweiher und des Stadtparks eine sehr gute Fußwegeverbindung zwischen Stadtzentrum und dem Freibad aus.

### **3.3. Freiflächen und Landschaft**

Entsprechend der derzeitigen Freibadnutzung im Großteil des Geltungsbereichs ist die vorhandene Vegetation hauptsächlich als intensiv genutzte Wiese (Rasen, Liegewiese) mit heimischen Laubbäumen unterschiedlicher Größe und einzelnen Nadelbäumen anzusprechen. Die meisten Bäume stehen in lockerem Verband auf der Liegewiese östlich der vorhandenen Becken. Im Süden bzw. Südosten wird die Freibadfläche durch einen älteren linearen Baumbestand, ebenfalls aus heimischen Arten, begrenzt. Dieser besteht aus drei Baumreihen: Eine Reihe aus älteren, das Freibadgelände prägenden und einrahmenden Ahornen und zwei Reihen aus jüngeren Ahornen außerhalb der Umzäunung des Freibads, die den Fuß- und Radweg entlang der Egerländer Straße einrahmen und so eine Allee an diesem Weg bilden. Alle Bäume im Geltungsbereich sind gut gepflegt, um Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht zu vermeiden. Aus diesem Grund sind keinerlei Totholzstrukturen oder größere Astlöcher erkennbar, weshalb die Bedeutung der Bäume für den Artenschutz relativ gering ist (s.u.).

Weiterhin sind innerhalb des Freibadgeländes zahlreiche intensiv gepflegte Pflanzflächen mit kleineren Sträuchern, Rosen und Stauden vorhanden. Südlich des Freibadgeländes schließt eine große Schotterfläche an. Hier wurden die bestehenden Gebäude bereits vor der Bestandsaufnahme am 15.3.2016 abgerissen – mit Ausnahme des im Südwesten noch vorhandenen einzelnen Wohnhauses mit zugehörigem Garten. Letzteres wurde für die Errichtung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens mittlerweile ebenfalls abgerissen. Östlich der Schotterflächen befindet sich ein mit Gehölzpflanzungen, heimischen Bäumen, teilversiegelten Wegen (Schotter) und einer kleinen Brunnenanlage gestalteter Aufenthaltsbereich. Im Südosten des Planungsgebietes sind ältere Gehölzpflanzungen aus heimischen Arten in den Außenanlagen des bestehenden Gewerbebetriebes vorhanden. Südlich und südöstlich schließt eine Wohnbebauung mit kleineren Handwerksbetrieben den Geltungsbereich ab, welche mit kleineren Gärten ohne nennenswerte Vegetationsbestände geprägt ist. Im Westen des Planungsgebietes entlang der Seelstraße bestehen lineare heimische Laubbaumbestände, die im Bereich des Schlossweiher in gut ausgeprägte, ältere, z.T. flächige Gehölzbestände übergehen. Die Außenbereiche der im Norden (außerhalb des Geltungsbereiches) angrenzenden Wohnbebauung und der im Osten angrenzenden Schule bzw. Sportanlage sind größtenteils intensiv gepflegte Rasenflächen mit einzelnen kleineren Bäumen.



*Vorhandene Beckenbereiche des Freibades mit geschnittenen Hecken- und Strauchpflanzungen und Rasenböschungen*

Weitere Informationen zum Vegetationsbestand sowie zur Bestandsbewertung sind dem Bestands- / Bewertungsplan im Anhang zu entnehmen.

### **3.4. Artenschutz**

Generell sind gemäß der Bestandsbegehung im Geltungsbereich aufgrund der intensiven Nutzung mit hoher Störungsintensität keinerlei Strukturen vorhanden, die als Lebensräume für nach dem besonderen Artenschutzrecht zu schützende Tierarten geeignet sind. Die einzige Ausnahme bildet der Baumbestand als potentieller (wenn auch aufgrund der Störungsintensität suboptimaler) Brutplatz für Vögel, der jedoch bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Rodungszeitraum (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durch vorhandene Ausweichräume (Gehölzbestände in der Umgebung) ersetzt werden kann.

Um zu überprüfen, ob es durch den Abriss des bestehenden Hallenbades zu Beeinträchtigungen von gebäudebewohnenden Fledermäusen kommen kann, wurde am 03.07.2016 eine Begehung durch einen Biologen (Georg Knipfer, Büro Genista) durchgeführt. Dabei wurden die abzureißenden Gebäude von außen begutachtet und hinsichtlich Einflugspuren unter den Verschalungen untersucht. Demnach sind zwar geeignete Spalten in Blechabdeckungen und Betonfugen vorhanden, aber keine Hinweise auf aktuellen Fledermausbesatz erkennbar (Kot, Wetzstellen o.ä.). Ein Abriss der Gebäude ist somit gefahrlos möglich. Sollten während oder im Vorfeld des Abrisses Spuren für einen Fledermausbesatz gefunden werden, ist umgehend ein spezialisierter Biologe einzuschalten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgelöste Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nicht erforderlich.

### **3.5. Denkmalschutz**

Nach Auswertung des Bayerischen Denkmal Atlas sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale sowie schützenswerte Ensembles oder landschaftsprägende Denkmale innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans oder angrenzend an ihn bekannt.

Wegen der Nähe zu den weiter westlich liegenden Denkmalflächen der Altstadt Neumarkt i.d.OPf. ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig über den Beginn der Erdarbeiten zu verständigen. Des Weiteren gilt unverändert die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach Art. 8 DSchG.

## 4. Planung

### 4.1. Planungsgrundsätze und Planungsziele

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Weiterhin findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Schaffung von Flächen für Sportanlagen in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzungen,
- Beachtung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds durch die bestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung in die vorhandenen baulichen und landschaftlichen Strukturen (Orientierung der gestalterischen, baulichen Vorgaben an den umliegenden baulichen Strukturen, Vorsehen einer Straßenbegleitbepflanzung entlang der Mühlstraße, Erhalt vorhandener Gehölzbestände auf dem Freibadgelände, Vorgaben für Neupflanzungen als Ersatz für zu rodende Bäume),
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung der Planung und zur Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Berücksichtigung der Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tier- und Pflanzenarten durch die verfahrensbegleitende Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange,
- Berücksichtigung der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. von Immissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (u.a. durch die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes und Entwässerung im Trennsystem),
- Berücksichtigung der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie durch die bauliche Ermöglichung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, Kraft-Wärme-Kopplung durch Blockheizkraftwerk,
- Beachtung der Belange des Personenverkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer Vermeidung von unnötigen motorisierten Individualverkehrsströmen im umliegenden Siedlungsgebiet durch eine Erhöhung der Taktung der Buslinien, die Sicherung vorhandener Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Schaffung neuer Stellplatzflächen zur Bündelung des ruhenden Verkehrs.

## **4.2. Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise**

Der Bebauungsplan ist unterteilt in einen nördlichen Teil, der als sogenannter „Qualifizierter Bebauungsplan“ gem. § 30 Abs. 1 BauGB entwickelt wird, und in einen südlichen und südöstlichen Teilbereich, welcher gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgrund nur weniger getroffener Festsetzungen einen „Einfachen Bebauungsplan“ darstellt. Dies betrifft die vorhandenen Bebauungen, die in ihrem Bestand erhalten und nicht durch Festsetzungen überformt werden sollen. In diesem Bereich sind Vorhaben gemäß § 29 BauGB neben den wenigen getroffenen Festsetzungen wie bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Lediglich grundlegende Aussagen zur Art der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen dienen dem Ziel, den bestehenden gemischtgenutzten Charakter dieser Baugebiete zu sichern und einen großzügigen offenen Straßenraum langfristig zu entwickeln. Die bereits vorhandenen Nutzungen, Baustrukturen und Dichten können sich durch die Bewertung gem. § 34 BauGB individuell weiterentwickeln.

### **4.2.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird im nördlichen und zentralen Bereich als Fläche für Sportanlagen (FSA) mit der Zweckbestimmung „Frei- und Hallenbad“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt sowie im südlichen und südöstlichen Bereich als Mischgebiete (MI 1 und MI 2) gem. § 6 BauNVO.

Mit der Festsetzung als FSA und der Zweckbestimmung „Frei- und Hallenbad“ wird der Charakter einer öffentlichen bzw. gemeinbedarfsbezogenen Nutzung wiedergegeben. Hier können Gebäude bzw. bauliche Anlagen mit den zugehörigen untergeordneten Nebenanlagen entsprechend der Zweckbestimmung ermöglicht und errichtet werden. Diese umfassen z.B. die Schwimmbecken auch im Freibereich, eine Saunalandschaft mit Außenbereich, dem Bad zugehörige Gastronomieflächen, Bereiche für Spielgeräte, Stellplatzflächen und Technikgebäude wie z.B. das Blockheizkraftwerk im Freibereich des Bades.

Die Festsetzung von Mischgebieten gem. § 6 BauNVO im südlichen Bereich des Plangebiets spiegelt die vorhandene Nutzungsstruktur aus Wohnbebauung sowie Handwerksbetrieben wider und sichert den Bestand sowie eine Fortentwicklung als gemischtgenutzte Baustruktur. Lediglich hier untypische und den vorhandenen Gebietscharakter störende Nutzungen, die gemäß BauNVO allgemein sowie ausnahmsweise in einem Mischgebiet zulässig wären, wie Tankstellen und Vergnügungstätten werden hier gänzlich ausgeschlossen.

### **4.2.2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den im Planblatt des Bebauungsplans eingezeichneten Baufenstern in Form von Baugrenzen (vgl. Pkt. 3.2.3.) in Verbindung mit den in den jeweils gültigen Nutzungsschablonen festgesetzten Angaben.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den maximalen Anteil eines Baugrundstücks an, der mit baulichen Anlagen überbaut werden darf. Dieser ist im Bereich der FSA

mit 0,35 bewusst niedrig angesetzt, so dass zwar eine Ausnutzung der Baufelder durch das neue Hallenbad sowie die bestehenden Gebäude des Freibads ermöglicht wird, jedoch der Gesamtcharakter einer eher grünen Freifläche im Stadtgebiet erhalten bleibt.

Aufgrund der hohen Anzahl der für die Nutzung als Ganzjahresbad benötigten Nebenanlagen - auch im Freibereich des Bades, wie z.B. die Wasserbecken, Technikgebäude, Spielgeräte oder Stellplatzflächen - wird eine mögliche Überschreitung der GRZ durch diese Nebenanlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 in Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO erlaubt. Hierdurch kann nicht nur der Bestand im Freibadbereich gesichert werden, sondern es können vom Betreiber des Ganzjahresbads auch notwendige Erweiterungen in einem geringen notwendigen Maß vorgenommen werden. Dazu ist die Fläche für diese Nebenanlagen neben den Baufenstern explizit räumlich verortet festgesetzt.

Der Bereich der Mischgebiete stellt eine gewachsene Struktur dar. Um durch eine festgelegte GRZ einzelne Eigentümer der unterschiedlich großen und unterschiedlich dicht bebauten Grundstücke nicht zu bevorzugen oder zu benachteiligen, richtet sich die GRZ gem. § 34 BauGB nach der Eigenart der Umgebung. Auf diese Weise bleibt die bisherige planungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke erhalten und die gewachsene Struktur kann sich in der gleichen Form weiterentwickeln.

Durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen für die baulichen Anlagen wird dem Rücksichtnahmegebot gegenüber der umliegenden Wohnbebauung Rechnung getragen. Dem Bestand entsprechend kann durch das neue Hallenbad nach Norden zwar eine städtebauliche Raumkante ausgebildet werden, die aber in ihrer Höhenentwicklung begrenzt wird.

Für die Gebäude innerhalb des MI 2 werden lediglich minimale Wand- bzw. Firsthöhen festgesetzt, um deren bereits bestehende schallabweisende Wirkung für die dahinterliegenden Wohnnutzungen auch zukünftig zu gewährleisten.

Aufgrund der Tiefe des Freibad-Grundstücks sowie der einheitlichen Höhe der Gebäude, wird für die FSA die maximale Wand- bzw. Firsthöhe über Normalnull festgesetzt. Entsprechend der Topographie und der kleinteiligen Grundstücke innerhalb der Mischgebiete werden als Bezugspunkte für die Wand- bzw. Firsthöhen grundstücksbezogen zur jeweiligen Oberkante der Straßenfläche festgesetzt.

#### **4.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise / Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen in der FSA werden durch die o.a. Baufenster in Form von Baugrenzen festgesetzt und - ähnlich wie die GRZ – genügend weit für die Errichtung der erforderlichen Hauptbaukörper gefasst. Ziel ist einerseits zwar entsprechend des vorhandenen Ortsbildes eine Randbebauung als räumliche Einfassung des Freibades zu definieren, dabei jedoch einen räumlichen Spielraum für die Stellung des Hauptbaukörpers des neuen Hallenbads entlang der Mühlstraße zu ermöglichen.

Die Stadt Neumarkt definiert mit der „Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen“

eine sogenannte Vorgartenzone von 5 m zur Straßenbegrenzung, um langfristig offene und begrünte Straßenräume gestalten zu können. Aufgrund der beengten Situation und des hohen öffentlichen Interesses des Ganzjahresbades wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Baugrenzen innerhalb des FSA eine davon abweichende Regelung in Form von geringeren Abstandsflächen zu den umliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen getroffen. Diese erlaubt ein Heranrücken des Gebäudekörpers bis an die Mühlstraße, solange die erforderlichen Abstände zu angrenzenden Gebäuden im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Rücksichtnahmegebot ausreichend berücksichtigt wird.

Aufgrund des Bandes an öffentlichen Nutzungen, welches sich vom Zentrum der Stadt in die östlichen Wohngebiete hineinzieht und welches bereits mit deutlich größeren Baukörpern als die umgebende Wohnbebauung bestanden ist, entspricht das geplante Bauvorhaben hinsichtlich Lage, Umfang und Nutzung der angrenzenden öffentlichen Einrichtungen. Da keine erheblichen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohngebäude bei Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans hervorgerufen werden, ist das Rücksichtnahmegebot auch bei einer Reduzierung der Abstandsflächen grundsätzlich gewahrt. Sie sind nach der gesetzlichen Bestimmung des Art. 6 BayBO mit dem Bauantrag nachzuweisen und berechnen sich grundsätzlich nach der tatsächlichen Wandhöhe.

Bei einer Ausnutzung der nördlichen Baugrenze entlang der Mühlstraße entfallen die dort vorhandenen Parkplätze. Die Querschnitte der Fahrbahn sowie des Gehweges können in ihren Breiten jedoch unverändert beibehalten bleiben. Eine genaue Aufteilung / Differenzierung der Verkehrsflächen sowie die Gestaltung des Straßenraums mit Bushaltestelle und Wartehäuschen etc. kann nicht auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgen. Die für die geplante Nutzung und eine reibungslose Verkehrsabwicklung erforderlichen Mindestbreiten der angrenzenden Verkehrsflächen und Anlagen sind entsprechend der gängigen verkehrstechnischen und sicherheitsrelevanten Vorschriften im Rahmen der Genehmigungsverfahren nachzuweisen und zu prüfen.

Vom Bau-, Planungs- und Umweltsenat wurde darüber hinaus eine Verkehrsuntersuchung für die Mühlstraße auf den Weg gebracht, in der die gestalterischen und verkehrlichen Belange im Straßenraum der Mühlstraße detailliert bearbeitet werden.

Im Falle eines Abrückens des Baukörpers von der nördlichen Baugrenze entlang der Mühlstraße könnten die auch im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. als Ziel dargestellten Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Mühlstraße vorgesehen und umgesetzt werden. Die festgesetzten Baufenster erlauben auch diese Möglichkeit.

Innerhalb der MI werden lediglich eine straßenbegleitende Baugrenze und ein 5 m breiter Streifen als Bereich festgesetzt, worin die straßenseitige Fassade von Hauptbaukörpern zu errichten ist. Hiermit möchte die Stadt langfristig eine zusammenhängende Bebauung und ein einheitliches Straßenbild sichern.

Zusätzlich hierzu ist für das MI 2 eine durchgängige Fassade bzw. Gebäudekante zur öffentlichen Straßenfläche zu errichten. Dies sichert die im Bestand vorhandene Gebäudestruktur, die aufgrund ihrer Geschlossenheit rückwärtige Wohngebäude vor Immissionen aus dem Freibadbereich schützt.

Die Bauweise wird im Bereich der FSA als „abweichende“ (a) Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in der Form festgesetzt, dass auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen werden. Innerhalb der MI ist der Bestandsbebauung entsprechend eine offene Bauweise vorgesehen. Lediglich entlang der Straßenflächen im MI 2 ist aus o.a. Gründen ebenfalls eine abweichende Bauweise vorgesehen. Hierdurch kann die meist kleinteilige und gewachsene Bestandsbebauung in ihrer Individualität planungsrechtlich gesichert werden.

#### **4.2.4. Flächen für Nebenanlagen**

Der innenliegende Freibereich in der FSA ist durch verschiedene, untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. einem Bereich mit Wasserbecken, einem eingebundenen Technikgebäude oder einem Blockheizkraftwerk sowie im Nordosten einer Stellplatzfläche für Mitarbeiter gegliedert. Um diese für den Betrieb des Freibades notwendigen Anlagen zu sichern, sind Flächen für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Um zeitgleich eine hohe Qualität des Freibereichs und der Liegewiese zu ermöglichen sind außerhalb dieser explizit verorteten Flächen für Nebenanlagen bauliche Anlagen nur in minimalem Umfang zulässig; dies wird durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche der einzelnen Nebenanlagen sowie durch Festsetzungen zu den Belagsflächen sichergestellt.

#### **4.2.5. Verkehr / Erschließung**

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen Mühl- und Seelstraße im Norden und Westen sowie die Sand- und Schweningerstraße im Süden und die Saarland- und Egerländer Straße im Südosten erschlossen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs hat sich die Stadt Neumarkt entschlossen, entlang der Sandstraße einen ebenerdigen, öffentlichen Parkplatz festzusetzen, der vor allem umliegenden Nutzungen und teilweise den Gästen des Ganzjahresbads zu Gute kommt.

Für den Fall, dass bis auf die nördliche Baugrenze gebaut wird, entfällt die Möglichkeit Badegäste und Schüler der umliegenden Schulen abzusetzen oder abzuholen. Dieser „Bring- und Abholstandort“ könnte zukünftig über die öffentlichen Parkplätze entlang der Seelstraße gesichert werden.

Mit dem Erhalt der Egerländer Straße können zusätzliche Parkmöglichkeiten geschaffen werden und die Fuß- und Radwegeverbindung erhalten bleiben. Die vorhandenen Parkplätze entlang der Seelstraße möchte die Stadt selbstständig zu Fahrradstellplätzen und behindertengerechten Parkplätzen umbauen, sodass eine detailliertere Festsetzung der Verkehrsflächen nicht notwendig erscheint.

Neben dem Haupteingang des Ganzjahresbads sowie zwei Nebeneingängen ent-

lang der Seelstraße kann ein weiterer Eingang zum Freibadbereich im südlichen Bereich der Egerländer Straße vorgesehen werden. Hier kann ein direkter Zugang vom Parkplatz aus ermöglicht werden. Der Bebauungsplan wurde durch Fachplanungen zu Verkehr seit 2016 begleitet. Die Ergebnisse dieser Verkehrsplanung werden textlich in einer begleitenden Untersuchung zum Bebauungsplan "136 - Ganzjahresbad" zusammengefasst und erläutert.

#### **4.2.6. Stellplätze**

Im Bebauungsplan ist die mögliche Unterbringung der gem. Bayerischer Garagen- und Stellplatzverordnung für die zulässigen Nutzungen nachzuweisenden Stellplätze aufzuzeigen.

Die südlich des Ganzjahresbads bereits teilweise vorhandene, im Bebauungsplan als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzte Fläche dient künftig den Gästen des Ganzjahresbads, kann aber ebenso von den umliegenden Einrichtungen, wie den Gewerbebetrieben im südlichen und südöstlichen Teil des Geltungsbereichs, dem Seniorenheim westlich des Plangebiets und von Besuchern der nahegelegenen Altstadt genutzt werden.

Darüber hinaus stehen Parkierungsflächen, die bereits bestehen oder in aktuellen Planungen entwickelt werden, im Umfeld des Ganzjahresbads sowohl für Besucher als auch für Mitarbeiter des Bades zur Verfügung. Zu nennen sind hierzu Flächen zwischen Hallenbad und Knabenrealschule und Stellplätze des östlich gelegenen Sportplatzes / Realschule (Nutzung außerhalb des Schulbetriebs) sowie die Straßenräume der angrenzenden Seelstraße und der Egerländer Straße.

Insgesamt betrachtet kann mit der Schaffung neuer Stellplatzflächen und der Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes die Stellplatzsituation sowohl für das Ganzjahresbad als auch für umliegende Nutzungen verbessert werden.

Um den Pkw-Verkehr möglichst niedrig zu halten, möchte die Stadt Neumarkt i.d.OPf. auch eine hohe Anzahl an Fahrrad-Stellplätzen vorhalten. Diese können an mehreren Standorten entlang der umliegenden Straßen angeboten werden. Da bereits konzeptionelle Planungen vom Bau-, Planungs- und Umweltsenat auf den Weg gebracht wurden, kann von einer vorausschauenden Platzierung attraktiver Radabstellanlagen in Eingangsnähe des Bades ausgegangen werden.

Um der Stadt bei der Errichtung der Stellplatzanlagen zukünftig dennoch möglichst viel Spielraum zu ermöglichen, sind die Flächen im Bebauungsplan als normale Verkehrsflächen festgesetzt. Lediglich der öffentliche Parkplatz ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt, um den Charakter einer öffentlichen Nutzung zu unterstreichen.

Um die Flächenversiegelung so weit wie möglich zu reduzieren, sind Zufahrten, Fußwege und offene Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen gem. der Richtlinie DWA-A 138 auszuführen.

Ebenso ist aufgrund des öffentlichen Charakters des Ganzjahresbades auf eine barrierefreie Ausführung zu achten, um Familien mit Kinderwagen, Senioren sowie

Menschen mit Behinderungen den Zugang zu erleichtern.

#### **4.2.7. Geländeaufschüttungen**

Um den Charakter der vorhandenen Topographie im südlichen Freibadbereich zu sichern und dennoch Veränderungen in geringem Maße ermöglichen, werden Aussagen zu Geländeaufschüttungen und – abgrabungen getroffen.

#### **4.2.8. Gestalterische Vorgaben, Werbeanlagen**

Die Stadt strebt darüber hinaus Vorgaben zum Gestaltungsrahmen an, die sich an der Umgebung und den Bestandsgebäuden im Plangebiet orientieren. Demnach betreffen Gestaltungsfestsetzungen vorrangig die Dachgestaltung, Einfriedungen und Werbeanlagen. Diese gestalterischen Leitideen schränken die individuelle Baufreiheit der einzelnen Bauherren nur unwesentlich ein, erreichen aber einen gemeinsamen, wahrnehmbaren Faktor, der den räumlichen Zusammenhang betont und die Einfügung der Bebauung in den baulichen Zusammenhang erreichen sowie das Orts und Landschaftsbild verträglich gestalten soll.

#### **4.2.9. Ausreichende Belichtung und Besonnung bzw. Verschattung**

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Plangebiet als auch im Umfeld ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung sicherzustellen. Durch heranrückende Bebauung dürfen die schutzwürdigen Nutzungen (z.B. Wohnnutzung) im Umfeld des Bebauungsplanes nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden. Aufgrund einer eventuellen Reduzierung der Besonnung der umliegenden Wohnbebauung durch das neue Gebäude des Ganzjahresbades wurde dieser Sachverhalt auf Objektebene bereits untersucht. In einem Abstand von 4 Meter zur nördlichen Baugrenze im FSA stellt dies die durchgängig festgesetzte maximale Wand- bzw. Firsthöhe von 439,35m NN nebst den Festsetzungen für technisch notwendige Dachaufbauten (§ 10 Abs. 1) sicher.

Temporäre Verschattungen von Fassaden durch benachbarte Gebäude sind im innerstädtischen Bereich jedoch nicht unüblich. Im Sommer und in den Übergangsjahreszeiten sind die Sonnengänge so hoch, dass der Schattenwurf bei einem Neubau, der die maximal festgesetzten Wand- bzw. Firsthöhen einhält, die nördlich angrenzenden Gebäude nicht erreicht. Maßgeblich für die Beurteilung der Mindestanforderungen an die winterliche Besonnung ist gemäß DIN 5034 der Tag des 17. Januar, an dem die Fenster bei klarem Himmel mehr als 60 Minuten Sonnenlicht erhalten müssen. Durch die gestaffelte Höhenfestsetzung wird sichergestellt, dass bei Anordnung eines, bis auf die nördliche Baugrenze heranrückenden Baukörpers eine ausreichende Mindestbesonnung aller benachbarten Wohnungen auch im Winter gewährleistet ist.

#### **4.2.10. Immissionsschutz**

##### **Luftreinhaltung**

In Verkehrsuntersuchungen durch das Ingenieurbüro R+T aus dem Jahr 2016 ist die Kapazität des um das Ganzjahresbad angrenzenden Verkehrsnetzes sowie die bestehende und voraussichtliche Verkehrsdichte der Mühlstraße als Hauptzubringer für PKW zum Ganzjahresbad untersucht und bewertet worden.

Die Studie geht von einer durchschnittlich täglichen Verkehrsdichte (DTV) von 6.200 - 6.400 KFZ innerhalb 24 Stunden aus, worin die Verkehrsströme des bestehenden Freibades bereits enthalten sind. Basierend auf dieser Bestandssituation wird durch die Errichtung und Inbetriebnahme des Ganzjahresbades für die Sommerzeit eine Zunahme der Verkehrsdichte auf 6.300 – 6.500 KFZ innerhalb 24 Stunden prognostiziert.

Eine höhere Zunahme der Verkehrsdichte ist für die Winterzeit anzunehmen, da das Ganzjahresbad eine deutlich höhere Attraktivität besitzen wird als das bestehende Hallenbad. Hier wird von einer Verkehrszunahme von 380 – 420 KFZ innerhalb 24 Stunden ausgegangen.

Bei dieser Verkehrsmenge wird jedoch diese Zunahme in der Gesamtbelastung kaum wahrnehmbar sein. Somit wird auch eine erhebliche Zunahme luftverunreinigender Stoffe nicht angenommen.

##### **Lärmschutz**

Im Rahmen dieses Bebauungsplans wurde durch ein qualifiziertes Gutachterbüro (Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik, Nürnberg) ermittelt und bewertet, ob es durch die zulässige Planung von baulichen Anlagen oder Nutzungen zu erheblichen Auswirkungen auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen kommen kann. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Das Gutachten (Bericht Nr. 13249.3 vom 15. März 2017) ist Bestandteil / Anhang dieser Begründung.

Grundsätzlich ist für städtebauliche Planungen / Bebauungsplanverfahren die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit ihren Orientierungswerten heranzuziehen.

Darüber hinaus sind für die unterschiedlichen Lärmarten / -quellen noch weitere gesonderte BImSchV mit ihren jeweiligen Immissionsgrenz- bzw. -richtwerten maßgeblich, die im Rahmen der Abwägung der Stadt eine Rolle spielen.

Für vorliegende Planung wurden folgende BImSchV relevant:

- Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

### Verkehrslärm:

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden die durch die Planung hervorgerufenen möglichen Auswirkungen auf den benachbarten Straßenverkehrsflächen untersucht. Hierzu zählen die Erweiterung des öffentlichen Parkplatzes im Süden des Badgeländes sowie die Straßenverkehrsgeräusche.

Auf Grundlage der o.a. Verkehrsuntersuchung der R+T Ingenieure für Verkehrsplanung vom 04.07.2016 und 08.08.2016 floss der zu erwartende Mehrverkehr durch die Nutzung des Ganzjahresbads mit in die schallschutztechnische Untersuchung ein. Die Ergebnisse dieser Verkehrsplanung werden textlich in einer begleitenden Untersuchung zum Bebauungsplan „136 – Ganzjahresbad“ zusammengefasst und erläutert.

Beim öffentlichen Parkplatz handelt es sich in vorliegendem Fall um eine genehmigte bauliche Anlage, die als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist. Dieser dient sowohl den Besuchern des Bades als auch dem umliegenden Quartier als Parkmöglichkeit. Damit sind gemäß Nr. 1.1 des Anhangs zur 18. BImSchV die bei bestimmungsgemäßer Nutzung auftretenden Verkehrsgeräusche (einschließlich des durch den Zu- und Abgang der Zuschauer verursachten Geräusche) auf Verkehrsflächen außerhalb der Sportanlage – die jedoch der Anlage zuzurechnen sind – gesondert zu betrachten und nur dann zu berücksichtigen, sofern sie nicht im Zusammenhang mit seltenen Störereignissen auftreten und im Zusammenhang mit der Nutzung der Sportanlage den Pegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen (= Relevanzgrenze).

Dies ist hier nicht der Fall, so dass der Parkplatz keine relevante Schallquelle darstellt, die zu notwendigen Lärmschutzmaßnahmen führt.

Im Ergebnis zeigen die Berechnungen, dass der dem Bebauungsplan zuzuordnende Verkehr auf den öffentlichen Straßen und dem öffentlichen Parkplatz an keinem maßgeblichen Immissionsort (=schutzbedürftiges Wohngebäude) zu einer relevanten Erhöhung der Schalleinwirkungen führt.

Lediglich entlang der Mühlstraße im Norden könnte es durch den Neubau des Ganzjahresbads und daraus resultierenden Schallreflexionen an der Nordfassade zu einer leichten Erhöhung von Lärmwerten kommen. Diese resultieren jedoch nicht aus einer höheren Verkehrsbelastung auf der Mühlstraße und können durch entsprechende Fassadengestaltung des Gebäudes vermieden werden. Dies muss bei der konkreten Gebäudeplanung vorgesehen und auf nachfolgender Genehmigungsebene nachgewiesen werden.

### Sport- und Freizeitlärm:

Im Wege der Bauleitplanung gilt es bezüglich Immissionen zuerst den sogenannten „Trennungsgrundsatz“ gemäß § 50 BImSchG zu berücksichtigen. Dieser legt fest, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder

überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Planung innerhalb bereits bebautem Gebiets und nicht um eine Neuplanung „auf der grünen Wiese“ handelt, scheidet ein evtl. erforderlicher Lärmschutz durch Wahrung eines ausreichenden Abstands zwischen Emittenten /Schallquellen und betroffenen Immissionsorten (hier umliegende Wohngebäude) aus.

Deshalb ist als nächstes zu prüfen, ob alle aus planerischer Sicht möglichen und umsetzbaren aktiven Schallschutzmaßnahmen (= Maßnahmen am Emissionsort, z.B. Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle) in Betracht gezogen wurden. Da am Plangebiet bzw. der bestehenden Freibadnutzung keine solchen aktiven Lärmschutzmaßnahmen existieren, wurden im Rahmen der Untersuchung verschiedene Möglichkeiten von fiktiven Lärmschutzwänden / Einhausungen auf dem Freibadgelände sowie entlang der südlichen Grenze des Freibadgeländes auf ihre Wirksamkeit rechnerisch überprüft. Im Ergebnis zeigt sich, dass verschiedene im Freibereich integrierte Lösungen keine wesentlichen Verbesserungen der Schallimmissionssituation an den maßgeblichen Immissionsorten herbeiführen. Lediglich eine Lärmschutzwand von einer Höhe mit bis zu 11,0 m entlang der gesamten südlichen und südwestlichen Freibereichsfläche würde erreichen, dass es zu keiner Zeit mehr zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV und damit zu einer Verbesserung der vorhandenen Lärmsituation kommt.

Nach Abwägen aller relevanten Belange kann die Errichtung einer solchen Lärmschutzwand jedoch nicht als zielführende Maßnahme empfohlen werden, da eine derart hohe bauliche Anlage aus städtebaulicher Sicht nicht erstrebenswert ist. Zudem handelt es sich hier um die planerische Übernahme einer langjährigen Bestandsnutzung, die durch diesen Bebauungsplan nicht erweitert und damit lärmtechnisch nicht ausgeweitet wird.

Dies wird durch eine Regelung im Bebauungsplan auch langfristig gesichert, die klarstellt, dass zusätzliche (bauliche) Nutzungen / Erweiterungen im Freibadbereich nur errichtet werden dürfen, wenn sichergestellt / nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten durch diese nicht zusätzlich überschritten werden.

Für den Bereich des zu errichtenden Ganzjahresbads werden (Lärm-) Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt, um zu gewährleisten, dass die zukünftigen Nutzungen des Ganzjahresbades keine Konflikte mit den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen. Dazu wurde unter Betrachtung der vorhandenen Vorbelastung aus dem Gebiet und seiner Umgebung erhoben, welche Lärmeinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten maximal ankommen dürfen (Planwerte) und daraus resultierend die maximalen Emissionen (ausgehende Geräusche von Betrieben und Anlagen) für die Fläche der neuen Nutzungen (unterschieden nach tags und nachts) berechnet.

Für Bereiche / Immissionsorte mit wenig Vorbelastung bzw. größeren Abständen zu potentiellen Lärmquellen wurden dann auf diese „Basiskontingente“ noch rich-

tungsabhängige Zusatzkontingente festgelegt. Dies wird über räumliche Sektoren definiert, die vorgeben, in welche Richtungen die Fläche des Ganzjahresbades mehr Geräusche entwickeln darf.

Durch diese Art der Lärmreglementierung kann dem Bauherrn freigestellt werden, welche konkreten Bauteile / Maßnahmen zur Lärminderung jeweils Verwendung finden, solange der Gesamtwert für die zulässigen Emissionen nicht überschritten wird.

Sollten im Rahmen der weiteren detaillierteren Gebäudeplanungen technische Anlagen im Freien bzw. mit über die Außenhauetelemente ins Freie abstrahlenden Öffnungen vorgesehen werden, müssen diese Anlagen so betrieben werden, dass in der Summe mit allen anderen Sportanlagen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in keinem Beurteilungszeitraum (tags oder nachts) überschritten werden. Alle Anlagen sind grundsätzlich nach dem neuesten bzw. aktuellen Stand der Technik zu planen. Tieffrequente Geräuschanteile sind bei diesen Anlagen auszuschließen.

Das Einhalten der erforderlichen Emissionskontingente / Werte ist vom Bauherrn in Form eines gesonderten Schallschutznachweises zu prüfen und aufzuzeigen.

In der FSA besitzen die Bestandsgebäude entlang der Seelstraße eine schallabschirmende Wirkung bezüglich des Sport- und Freizeitlärms aus dem Freibadbereich auf die westlich gelegenen schutzbedürftigen (Wohn-) Nutzungen. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan für diesen Teil der Baugrenze eine Mindestwand- bzw. Mindestfirshöhe festgesetzt – je nachdem, welche Dachform zum Tragen kommt. Diese Lärmschutzwirkung ist im Falle eines Gebäudeabrisses unverzüglich durch die Errichtung neuer baulicher Anlagen / Gebäude in diesem Bereich sicherzustellen.

Das gleiche gilt für den im Mischgebiet 2 (MI 2) momentan ansässigen Gewerbebetrieb, der eine geschlossene Baustruktur zur Egerländer Straße aufweist und somit eine Lärmschutzfunktion für die dahinterliegenden Wohnhäuser in der Sandstraße und am Schießstättenweg wahrnimmt. Sobald bauliche Maßnahmen an diesen Gebäuden bzw. Neubauten vorgesehen werden, sind diese so auszuführen, dass die bestehende Lärmschutzfunktion für die Wohnnutzungen weiterhin gewährleistet bleibt. Aus diesem Grund wird entlang der Egerländer Straße eine durchgängige Fassade / Gebäudekante mit einer Mindesthöhe vorgeschrieben, die auch bei (Teil-) Abriss vorhandener Gebäude durch Neubau entsprechender baulicher Anlagen wiederherzustellen ist.

Für den Fall dass an dieser – im Planblatt gekennzeichneten Stelle – künftig eine Wohn- oder Mischnutzung anstelle des momentan vorhandenen Gewerbes errichtet wird, sind schutzbedürftige Räume tags im Sinne der DIN 4109 vom Freibad abgewendet zu errichten bzw. anderweitig vor Lärmeinwirkungen zu schützen.

In der DIN 4109 wird der schutzbedürftige Raum wie folgt definiert:  
= ein gegen Geräusche zu schützender Aufenthaltsraum, z.B.

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

Als Schutzmaßnahmen werden sogenannte Lärmschutzgrundrisse empfohlen. Das bedeutet, dass an der dem Freibad zugewandten Fassaden keine Fenster von tags genutzten schutzbedürftigen Räumen sein dürfen, die der Lüftung dieser Räume dienen bzw. die Lüftungsmöglichkeit über zusätzliche Fenster zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite hin sichergestellt sein muss, damit Fenster zum Freibad hin nicht geöffnet werden müssen.

Wenn eine solche Grundrisslösung nicht (durchgehend) möglich ist, sind auch bauliche Vorkehrungen als Pufferlösungen vor offenbaren Fenstern (z.B. in Form von Doppelfassaden, verglasten Vorbauten etc.) als Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse möglich.

Für Außenbereiche des Wohnens (z.B. Balkone, Loggien) gilt, dass diese entweder an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind oder ebenfalls durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Verglasungen dieser Bereiche) sichergestellt werden muss, dass die zulässigen Richtwerte der 18. BImSchV im Außenbereich eingehalten werden können.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung und der daraufhin getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan kann sichergestellt werden, dass durch diese Planung (Ergänzung des vorhandenen Freibades um die Errichtung eines Ganzjahresbades) keine die Wohnqualität verschlechternde Lärmsituation im Umfeld hervorgerufen wird.

#### **4.2.11. Altlasten**

Im Rahmen der Gründungsarbeiten für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens im Südwesten des Plangebiets und unterhalb des öffentlichen Parkplatzes ist eine Altablagerung aus den 1920er Jahren aufgedeckt worden. Nach Untersuchung durch das Umweltamt der Stadt Neumarkt i.d.OPf. besteht diese aus Bauschutt und Haushaltsmöbeln. Aufgrund der Zusammensetzung und des Alters der Altablagerung ist nicht von einer Gefahr für Menschen auszugehen.

#### **4.2.12. Wasserwirtschaft**

Aus historischen Karten ist im Bereich des Freibads eine Quelle ersichtlich, die den Schlossweiher gespeist hat. Nach Rücksprache mit dem Umweltamt Neumarkt i.d.OPf. ist die genaue Lage inzwischen unbekannt. Soweit bei Bauarbeiten auf diese Quelle gestoßen wird, ist das Umweltamt zu benachrichtigen, um eine Überleitung in den Schlossweiher herzustellen. Des Weiteren ist eine wasserrecht-

liche Behandlung frühzeitig mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt abzuklären.

Ebenso sind für eine mögliche Bauwasserhaltung oder eine dauerhafte Grundwasserbindung eigenständige Wasserrechtsverfahren erforderlich. Diese sind frühzeitig einzuleiten.

#### **4.2.13. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Fläche für Sportanlagen (FSA) kann durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen und Leitungen erfolgen. Telekommunikationsanlagen der Telekom Technik GmbH sowie der Kabel Deutschland GmbH befinden sich im Planbereich. Bei Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem jeweils betroffenen Unternehmen erforderlich, um die genaue Lage der Leitungen und nachfolgende Arbeiten abzustimmen.

Die Stromversorgung des Plangebiets ist seitens der Stadtwerke der Stadt Neumarkt i.d.OPf. grundsätzlich sichergestellt. Im Zuge der Errichtung des Ganzjahresbades ist die Um- bzw. Neuverlegung von Mittelspannungs- und Niederspannungskabeln sowie Straßenbeleuchtungskabeln notwendig. Für eine neue Trafostation werden entsprechende Grundstücksflächen benötigt.

Zur Sicherstellung der Trink- und Brauchwasserversorgung ist die Um- bzw. Neuverlegung von Wassertransport- und Wasserverteilungsleitungen mit entsprechenden Hydranten notwendig. Die öffentliche Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist derzeit sichergestellt. Aufgrund der Höhenlage des Planungsbereiches von ca. 432 m ü.NN ist mit einem Netzdruck von ca. 4,0 bis 4,5 bar zu rechnen.

Hinsichtlich der regen- bzw. abwassertechnischen Entsorgung ist das Plangebiet derzeit im Mischsystem erschlossen. Für die neu geplanten Anlagen wird jedoch eine Entwässerung im Trennsystem angestrebt. Das anfallende Oberflächenwasser ist gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zu versickern bzw. schadlos abzuführen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Schmutzwasser in den Mischwasserkanal einzuleiten und oberflächlich anfallendes Regenwasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern ist. Näheres dazu und zu den jeweils erforderlichen Versickerungsanlagen wird im Rahmen der separaten nachfolgenden Erschließungsplanung (Entwässerungsgesuch, Bauantrag) geprüft und geplant.

Im südlichen Planbereich ist unterhalb des Parkplatzes die Errichtung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens vorgesehen, um bei Starkregen bestehende hydraulische Überlastungen der Mischkanalisation in der Seelstraße, Sandstraße und kanalabwärts zu verbessern. Es handelt sich hierbei also um ein Entlastungsbauwerk für die Mischwasserkanalisation; es wird kein Abwasser oder Oberflächenwasser aus dem Grundstück des Ganzjahresbades in dieses Becken eingeleitet.

Auf dem Gelände des Freibades besteht ein Blockheizkraftwerk (BHKW), welches

durch Kraft-Wärme-Kopplung den notwendigen Strom und die erforderliche Wärme für die Schwimmhalle des Landkreises liefert. Dieses kann erhalten werden und (nach einem internen Umbau) die notwendige Energie für die östliche Sporthalle sowie die Knaben-Realschule und das Ganzjahresbad bereitstellen. Für die Um- und Neuverlegung von Fernwärmeleitungen werden entsprechende Trassen benötigt.

Die Versorgung mit Erdgas im Planungsbereich ist seitens der Stadtwerke der Stadt Neumarkt i.d.OPf. grundsätzlich sichergestellt. Im Rahmen der Errichtung des Ganzjahresbads können eventuelle Erweiterungen vorgenommen werden.

#### **4.2.14. Erneuerbare Energien**

Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Der Einsatz erneuerbarer Energien, der Einsatz von Photovoltaik und der Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen ist ein Beitrag dazu. Da ein Großteil der benötigten Energie in der FSA bereits durch das (vorhandene) Blockheizkraftwerk (BHKW) geliefert wird, wird von einer zwingenden Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen im Bebauungsplan abgesehen.

## **5. Belange von Natur und Landschaft**

### **5.1. Grünordnung / Anpflanzungen, Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um den Charakter einer großzügigen Liegewiese im südlichen und südöstlichen Bereich des Freibads zu erhalten, ist dieser von Versiegelungen freizuhalten. Ausnahmsweise können kleinere bauliche Anlagen (wie z.B. Umkleidekabinen oder Kassenautomaten) in dem Bereich der Liegewiese errichtet werden; eine maximale Flächengröße solcher Anlagen wird textlich festgesetzt.

Darüber hinaus wird der Charakter des Freibads durch zahlreiche, große Bäume geprägt. Dieser Charakter wird durch Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzungen von Bäumen, die im Folgenden erläutert werden, nachhaltig gesichert und entwickelt. Dabei ist das Freibadgelände weiter zu durchgrünen, die Allee entlang der Egerländer Straße zu sichern und größere Stellplatzflächen mit Bäumen zu versehen. Hierdurch kann nicht nur das Ortsbild weiterentwickelt werden, sondern auch das Stadtklima verbessert werden.

Die bestehende Baumreihe aus größeren Laubbäumen im Süden des Geltungsgebietes ist als Eingrünung und als Abgrenzung zu den geplanten Parkieranlagen sowie als einrahmende Grünstruktur in den Randbereichen der Liegewiesen zu erhalten und nach Westen hin zu ergänzen. Die für die Errichtung der Baustraße im Südosten nötigen Fällungen in den vorhandenen Baumreihen bzw. Alleen sind auf ein Minimalmaß zu begrenzen: Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen dürfen nur 3 Bäume gerodet werden; als Ersatz sind nach Abschluss der Bauarbeiten wieder 3 Bäume zu pflanzen. Um den Charakter der Baumreihen bzw. Alleen zu erhalten, die nur aus Bergahorn und Spitzahorn bestehen, sind für die 3 Neupflanzungen wieder diese Arten zu verwenden. Ansonsten wird für die Bereiche außerhalb des öffentlichen Straßenraumes nur die Vorgabe getroffen, dass Laubbäume zu verwenden sind. Nadelbaum-Pflanzungen werden ausgeschlossen, um den vorhandenen Charakter zu wahren und die Funktion der Liegewiesen nicht zu beeinträchtigen. Für Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum wird zusätzlich festgesetzt, dass Arten der untenstehenden Pflanzenliste zu verwenden sind, um den Charakter der Umgebung aufzugreifen und eine Pflanzung von Ziergehölzen (einschl. nicht heimischer Arten), wie sie innerhalb des intensiv genutzten Freibadgeländes gestalterisch sinnvoll und daher möglich ist, zu vermeiden. Die Mindestgröße (10 m<sup>2</sup>) der unversiegelten Fläche im Bereich jeder Baumpflanzung ist textlich festgesetzt, um die Baumgesundheit langfristig zu gewährleisten.

Weiterhin ist ein Großteil der Bäume innerhalb der Liegewiesenbereiche zeichnerisch als zu erhalten festgesetzt. Davon ausgenommen sind die Bestandsbäume im Bereich des zu erwartenden Baufeldes (inkl. Baustraßen). Um Schäden an den zu erhaltenden Bäumen während der Bauarbeiten zu verhindern, wurde ein textlicher Hinweis auf die Vorgaben der Baumschutzverordnung der Stadt Neumarkt i.d.OPf., der DIN 18920 und auf ggf. erforderliche baubegleitenden Maßnahmen

zum Schutz der Bäume in das Planwerk aufgenommen. Zu empfehlen wäre diesbezüglich die möglichst frühzeitige Einbeziehung eines geprüften Baumsachverständigen. Die neu zu pflanzenden Bäume sind zeichnerisch festgesetzt, jedoch meist ohne Standortbindung, um eine flexible Wahl der jeweiligen Standorte im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu ermöglichen. Lediglich die Baumpflanzungen in der Allee an der Egerländer Straße und in der Verlängerung der Baumreihe nach Westen werden mit Standortbindung festgesetzt.

Aus einer Gegenüberstellung des Baumbestandes (s. Bestandsplan) mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes (zu erhaltende und neu zu pflanzende Bäume) ergibt sich, dass ein 1:1 - Ausgleich der möglichen Rodungen im Geltungsbereich gewährleistet bzw. sogar signifikant überschritten wird. Daher ist davon auszugehen, dass die Vorgaben der Baumschutzverordnung der Stadt Neumarkt eingehalten werden.

Entlang der Seelstraße ist eine Baumreihe zu pflanzen, um den Straßenraum zu gestalten und zu den nördlich anschließenden großen, offenen Stellplatzflächen hin optisch zu schließen.

Parkplatz- und Stellplatzanlagen (z.B. die Flächen im Nordosten des Geltungsbereiches) werden durch Baumpflanzungen durchgrünt; dies ist über eine Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen ab einer bestimmten Größe von Stellplatzanlagen geregelt. Durch diese Festsetzung wird eine gestalterisch ansprechende Durchgrünung von Belagsflächen und eine Verbesserung des lokalen Klimas erreicht.

## 5.2. Pflanzenliste

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypische Arten vorgeschlagen:

Baumpflanzungen in den Mischgebieten, im öffentlichen Straßenraum und im Parkplatzbereich:

### I. Wuchsklasse (bis 25 m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus x acerifolia	Platane

### II. Wuchsklasse (bis 15 m)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

## Bebauungsplan „136 – Ganzjahresbad“

Crataegus monogyna	Weissdorn**
Crataegus laevigata	Weissdorn**
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus serrulata	Zierkirsche
Prunus subhirtella	Zierkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

## **Sträucher und schnittverträgliche Kleinbäume für Heckenpflanzungen in den Mischgebieten (zum öffentlichen Straßenraum hin):**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel*
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn**
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn**
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe**
Rosa arvensis	Kriechende Rose**
Rosa canina	Hundsrose**
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose**
Rosa rubiginosa	Wein-Rose**
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball*

\* in Teilen oder ganz giftig, nicht geeignet für Spielbereiche

\*\* mit Dornen/Stacheln, nicht geeignet für Spielbereiche

## Qualitäten und Mindestgrößen

Bäume Wuchsklasse I: Hochstämme mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

Bäume Wuchsklasse II: Hochstämme mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Sträucher und schnittverträgliche Kleinbäume (als Heister): Strauch, Heister 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm

### 5.3. Eingriffsregelung

Im vorliegenden Fall wird der Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß der Kommentierung nach Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (August 2016, RN 311) sind „in den Fällen nach § 13a Abs. 2 Nr. 4, in denen der Bebauungsplan weniger als 20.000 qm Grundfläche festsetzt (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) auf seiner Grundlage zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. (...) In den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 ist die Frage, ob ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 5 nicht erforderlich ist, einzelfallbezogen zu prüfen.“

Da im Geltungsbereich zwar eine Gesamtgrundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, aber durch diesen Bebauungsplan im Verhältnis zum Bestand eine zusätzliche Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> erfolgt, wird kein Ausgleichsbedarf durch die Planung hervorgerufen. Auf eine Bilanzierung der Eingriffe und eine Zuordnung externer Ausgleichsflächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann daher verzichtet werden, da die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

### 6. Umweltprüfung

Aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ein Umweltbericht wird aus diesem Grund nicht erstellt.

### 7. Das Plangebiet in Zahlen

Nutzung / Fläche	in ha	%
Fläche für Sportanlagen (FSA) mit der Zweckbestimmung „Frei- und Hallenbad“	2,81	56,4
Mischgebiet (MI)	1,15	23,1
Öffentliche Verkehrsfläche hier: Straßenverkehrsfläche	0,62	12,5
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz	0,30	6,0
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün	0,10	2,0
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>4,98</b>	<b>100,00</b>

## **8. Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Bayerisches Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Regionalplan Region Regensburg

Satzung der Stadt Neumarkt über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen

Baumschutzverordnung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. (BaumSchVO)

## **9. Anhang**

Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung für die Stadt Neumarkt. i.d.OPf. zum Bebauungsplan „136 – Ganzjahresbad“, Ingenieurbüro Wolfgang Sorge, 15.03.2017

Begleitende Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan "136 - Ganzjahresbad", R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, 23.02.2017

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a BauGB, Büro Landschaftsplanung Klebe, 23.11.2016

Bestandsplan zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „136 – Ganzjahresbad“, Büro Landschaftsplanung Klebe, 23.11.2016