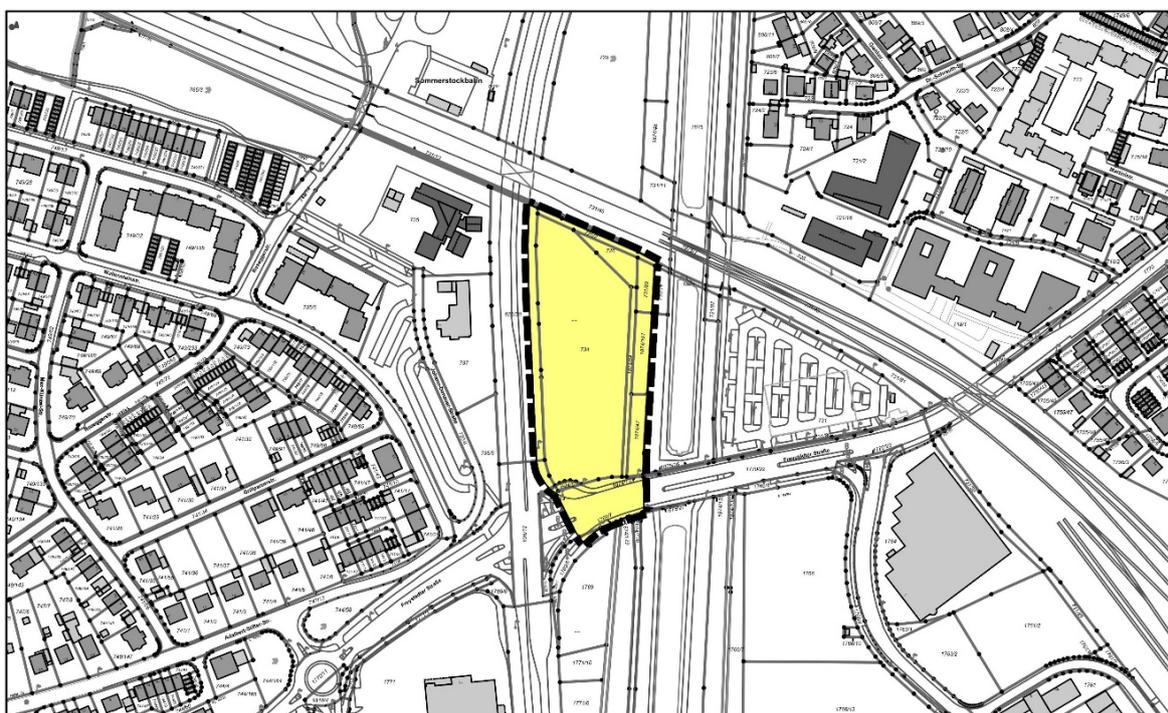




Bebauungsplan „164 – Neue Hauptfeuerwache“



Begründung

Stand: 11.10.2021

erarbeitet durch:

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

Planverfasser Grünordnung:
Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt
Regierungsstraße 1
92224 Amberg

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planung	3
2.	Plangebiet	5
3.	Ziele und Zwecke der Planung	6
4.	Planungsvorgaben	7
4.1	Regionalplan, Raumordnung	7
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Informelle Planungen	10
4.3.1	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	10
4.3.2	Gesamtverkehrsplan	11
5.	Inhalte und Auswirkungen der Planung	11
5.1	Fläche für den Gemeinbedarf	11
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Stellplätze und Nebenanlagen	12
5.4	Ver- und Entsorgung	13
5.5	Grünordnung	14
5.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	14
5.7	Wasser	15
5.8	Verkehrsplanung	16
5.8.1	Rahmenbedingungen.....	16
5.8.2	Verkehrsflächen auf dem Grundstück.....	16
5.8.3	Anbindung der Feuerwache an das Straßennetz	16
5.8.4	Ergänzende Maßnahmen im Straßennetz.....	16
5.8.5	Eingangsbereich der neuen Hauptfeuerwache.....	17
5.9	Immissionsschutz.....	17
5.10	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	18
5.11	Denkmalschutz.....	19
5.11.1	Baudenkmäler	19
5.11.2	Bodendenkmäler	21
6.	Das Plangebiet in Zahlen	23
7.	Rechtsgrundlagen	23

Anhang

Umweltbericht des Büros Weidenhammer, Amberg

1. Erfordernis der Planung

Das derzeitige Gebäude der Feuerwache Neumarkt befindet sich am Standort St.-Florian-Straße 2 und wurde im Jahre 1984 in Betrieb genommen. Im Zuge der Aufstellung des Feuerwehrbedarfsplans 2016 wurde die Wache hinsichtlich der Eignung des Gebäudes für die aktuellen Betriebsabläufe sowie der bauliche Zustand überprüft. Im Ergebnis wurden folgende Mängel gemäß der aktuellen DIN 14092 und UVV (GUV-I 8554) festgestellt:

- zu wenige ausgewiesene Feuerwehrparkplätze,
- keine oder keine DIN-gerechte Quellenabsaugung für Auspuffanlagen der Fahrzeuge,
- zu geringe Hallentorgröße im Erdgeschoss,
- Umkleiden in der Fahrzeughalle,
- keine geschlechtergetrennten Umkleiden,
- fehlende Schwarz-Weiß-Trennung,
- keine geschlechtergetrennten Duschmöglichkeiten,
- (große) Risse im Mauerwerk in mehreren Gebäudeteilen (z.B. Schulungsraum).

Atemschutzwerkstatt

- Unterdimensionierter Arbeitsraum,
- Kein ebenerdiger Zugang bzw. kein Lastenaufzug,
- Lange Wege zwischen Nassraum (Grobreinigung) und Arbeitsraum.

Schlauchpfliegewerkstatt

- Keine Belüftungsanlage,
- Zu geringe Lagerungsmöglichkeiten,
- Unterdimensionierter Arbeitsraum,
- Raumhöhe im Arbeitsraum entspricht nicht den Vorgaben der ArbStättV.

Wäscherei

- Unterdimensionierter Arbeitsraum,
- Kein ausgewiesener Trockenraum.

Insgesamt wurde festgestellt, dass in der Feuerwache Neumarkt nicht alle Anforderungen der DIN 14092 und UVV (GUV-I 8554) eingehalten werden.

Aufgrund der mangelhaften Bausubstanz (Rissbildung) wurde eine Sanierung als dringend notwendig erachtet. Die Mängel in den unterschiedlichen Funktionsbereichen zeigten darüber hinaus jedoch, dass die Gebäudestruktur den modernen Anforderungen einer Feuerwache nicht mehr gerecht wird.

Es wurde darauf hingewiesen, dass eine umfangreiche Sanierung der Feuerwache gemäß § 33 Abs. 1 UVV (GUV-V C53) eine Auflösung des Bestandsschutzes mit sich zieht. Daher wären bei einer umfangreichen Sanierung alle Anforderungen der aktuellen DIN 14092 und UVV (GUV-I 8554) einzuhalten und alle Funktionsbereiche anzupassen.

Ein Fortbetrieb der Feuerwache Neumarkt i.d.OPf. wurde unter diesen Voraussetzungen als nicht annehmbar eingestuft, sodass eine umfangreiche Sanierung oder ein Neubau umgesetzt werden muss.

Aufgrund dieser Ergebnisse wurden die Vor- und Nachteile einer umfangreichen Sanierung und einer Neubaulösung einander gegenübergestellt. Gemäß Strukturanalyse ist eine Verlagerung des Standortes der Feuerwache Neumarkt i.d.OPf. ratsam. Hierdurch kann die Erreichbarkeit der bebauten Fläche, der Risikoobjekte, der Verkehrswege und insbesondere des Gewerbegebietes am Technologiepark verbessert werden.

Der optimale Standort liegt gemäß Strukturanalyse in einem eng bebauten Gebiet. Eine Fläche in der notwendigen Größe für den Bau einer Feuerwache ist dort jedoch nicht vorhanden. Im Hinblick auf die Abdeckung in einem Zeitfenster der Erreichbarkeit von 5 Minuten ergibt sich am Standort Kurt-Romstöck-Ring gemeinsam mit den Ortsfeuerwehren ein Anteil von 71,2% gegenüber bisher 62,4% der bebauten Flächen bzw. bei einem 6,5-Minuten-Fenster eine Steigerung von bisher 95,2% auf 98,1%. Dies stellt langfristig eine Verbesserung der Versorgungssituation im Bereich der Gefahrenabwehr dar.

Der potenzielle Standort am Kurt-Romstöck-Ring stellt im Vergleich zum aktuellen Standort daher eine deutliche Verbesserung dar und wurde zum Vorzug gegenüber dem aktuellen Standort empfohlen.

In der Sitzung des Stadtrates vom 28.06.2018 wurde folglich die Errichtung eines Neubaus der Hauptfeuerwache am Kurt-Romstöck-Ring beschlossen. Zudem sollten die weiteren, zur Schaffung des Baurechts am Kurt-Romstöck-Ring erforderlichen Schritte eingeleitet werden.

In der Sitzung des Stadtrates vom 04.12.2019 wurden die Ergebnisse einer erneuten Standortanalyse mit Kostenvergleich für die Hauptfeuerwache vorgestellt, die in Zusammenarbeit der Büros FORPLAN, Bonn und Schnabel & Partner Architekten, Bad Kötzting erstellt worden war. Darin wurden der bestehende Standort an der St.-Florian-Str. sowie die Standorte am alten Bauhofgelände und am Kurt-Romstöck-Ring analysiert. Der Standort am Kurt-Romstöck-Ring wurde im Resultat als am besten geeignet bestätigt. Demzufolge wurde der Standort am Kurt-Romstöck-Ring vom Stadtrat ebenfalls bestätigt.

Die wesentlichen Aussagen der Standortuntersuchung sind in nachfolgender Übersicht dargestellt:

FEUERWACHE	A2 St. Florian Str.	B K.-Romstöck-Ring	C „Alter Bauhof“
Kosten	Baukosten niedriger geringere Förderung Gesamtkosten höher	Baukosten höher bessere Förderung Gesamtk. Niedriger	Baukosten höher bessere Förderung Gesamtk. Niedriger
Grundstück	städteb. Entwicklungsfläche	schwer nutzbar	wertvolle Lage zur Altstadt
Lage / Verkehrsanbindung	bestehende Anbindung	neue Anbindung	teils neue Anbindung
Hilfeleistungsabdeckung	neue Ortsteilfeuerwehr nötig	bessere Abdeckung	bessere Abdeckung
Gebäude	Anschlusszwänge, weite Wege	Neuanlage	Neuanlage
Aussenanlagen	knappe <u>Aussenanlagen</u> wenig <u>Übungsfläche</u> bestehende <u>Übungsobjekte</u> knappe <u>Parkplatzsituation</u> kaum erweiterbar	großzügige Neuanlage großzügige Neuanlage neue Anlage ausreichende Parkpl. gut erweiterbar	knappe Neuanlage knappe Neuanlage neu Anlage ausreichende Parkpl. kaum erweiterbar
Bauphase / Umzug	Provisorien nötig	keine Einschränkung	keine Einschränkung

Abb. 1: Übersicht Standortvergleich und -eignung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Standort am Kurt-Romstöck-Ring im Vergleich zu den anderen Standorten durch die Möglichkeit einer großzügigen Neuanlage mit Erweiterungsmöglichkeiten langfristig gesichert und damit in Anbetracht der übrigen Kriterien und der verbesserten Abdeckung des Stadtgebiets zu bevorzugen ist.

Der betreffende Bereich ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um Baurecht für das Vorhaben herzustellen.

2. Plangebiet

Das Planungsgebiet liegt südwestlich der Altstadt von Neumarkt i.d.OPf. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 600 Meter. Das Gelände ist weitgehend eben und die Höhenlage beträgt im Mittel 420 m ü. NN. Im Norden und Osten befinden sich Böschungen. Das Plangebiet wird umgrenzt

im Norden: durch die Bahnlinie Nürnberg-Regensburg,

im Osten: durch den Ludwig-Donau-Main-Kanal,

im Süden: durch die Freystädter Straße (St 2240),

im Westen: durch den Kurt-Romstöck-Ring.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 726, 726/2 Teilfläche, 731/89, 734, 734/5, 826/12 Teilfläche, 826/14 Teilfläche, 826/20 Teilfläche, 1769/5 Teilfläche, 1770/22 Teilfläche, 1874/47, 1874/84, 1874/101, 1874/130

Teilfläche, 1874/133, 1875/27 Teilfläche der Gemarkung Neumarkt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der beiliegenden Planzeichnung dargestellt und umfasst ca. 1,42 ha.

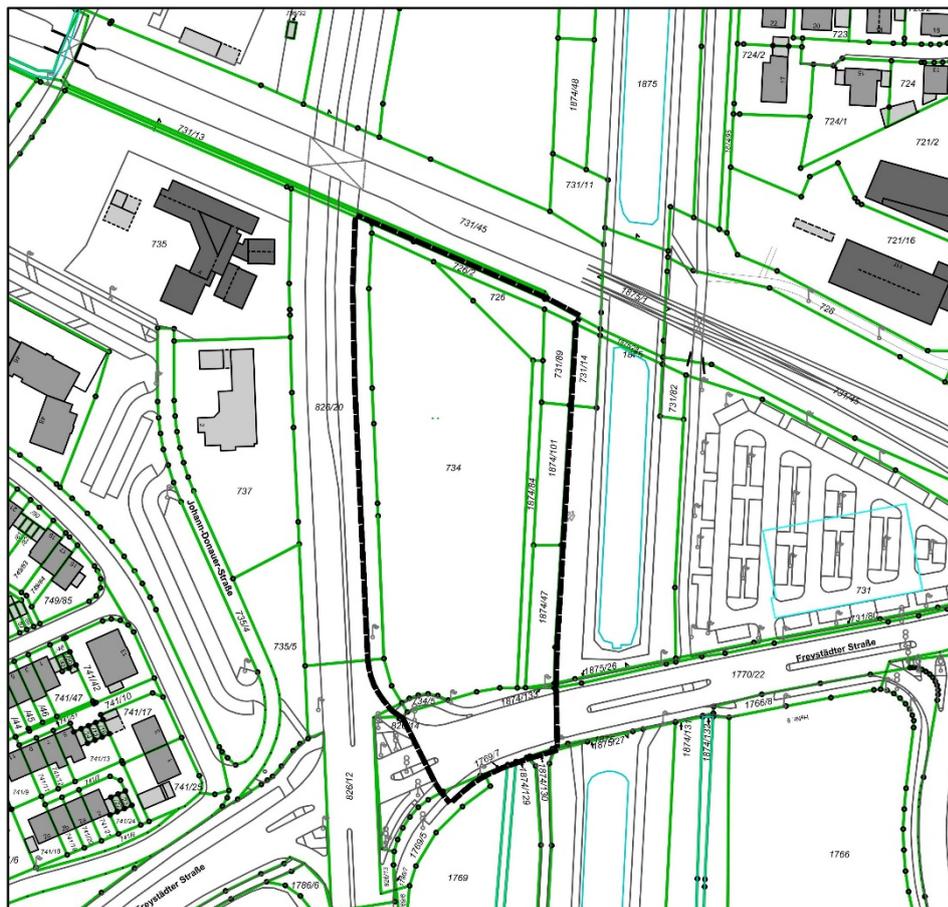


Abb. 2: Geltungsbereich

3. Ziele und Zwecke der Planung

Der betreffende Bereich ist dem Außenbereich zuzuordnen. Es besteht bislang kein Bebauungsplan.

Für den Bereich soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr geschaffen werden.

Um das erforderliche Baurecht zu schaffen, hat der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. am 04.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie den Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan „164 – Neue Hauptfeuerwache“ gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB.

Die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ entspricht der vorgesehenen Festsetzung der Flächennutzungsplanänderung.

Art des Verfahrensschrittes	Datum des Verfahrensschrittes
Aufstellungsbeschluss	04.12.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	25.05.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	27.10. - 30.11.2020
Auslegungsbeschluss	21.06.2021
Öffentliche Auslegung	16.07. – 16.08.2021
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	16.07. - 16.08.2021
Satzungsbeschluss	11.10.2021

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan, Raumordnung

Gemäß § 4 (1) ROG sind Ziele der Raumordnung zu beachten. Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Es wird festgestellt, dass die Flächennutzungsplanänderung den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Regionalplanes entspricht. Es wird dazu auf die Begründung zum Flächennutzungsplanverfahren verwiesen.

Die Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms wurden im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens behandelt.

Der Regionalplan der Region Regensburg enthält folgende, für das Planungsgebiet einschlägige Ziele und Grundsätze:

- (Z) Das Gebiet des Ludwig-Donau-Main-Kanals soll so gepflegt und gestaltet werden, dass das charakteristische Orts- und Landschaftsbild, die kleinklimatische Wirkung und die Erholungswirksamkeit natürlicher Landschaftsteile erhalten und verbessert wird.
- (G) In den Gebieten mit städtisch-industrieller Nutzung, insbesondere des Verdichtungsraumes Regensburg, des möglichen Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf. und der Mittelzentren ist anzustreben, die Umweltqualität zu verbessern, innerörtliche Grün- und Freiflächen, insbesondere auch wertvolle Stadtbiotope, in ausreichendem Umfang zu erhalten und zu ergänzen sowie mit der freien Landschaft zu verbinden. Bei der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung dieser Gebiete ist anzustreben, auch die Stabilität des Naturhaushalts zu erhöhen.

Das Ziel betreffend ist festzuhalten, dass die beabsichtigte Errichtung einer Feuerwache im Planungsgebiet einen Einfluss auf das Gebiet des Ludwig-Donau-Main Kanals

ausübt. Dieser Einfluss ist in seiner Wirkung jedoch auf das Planungsgebiet beschränkt, sodass sich bezüglich des makroskopischen Ansatz des Zieles aufgrund der untergeordneten Größe des Planungsgebiets keine nachteiligen Auswirkungen auf das charakteristische Landschaftsbild, die kleinklimatische Wirkung oder die Erholungswirksamkeit natürlicher Landschaftsteile ergeben.

Im Hinblick auf den Inhalt des o.g. Grundsatzes, innerörtliche Grün- und Freiflächen, insbesondere auch wertvolle Stadtbiotope, in ausreichendem Umfang zu erhalten, wurden Möglichkeiten, die von der Planung ausgehenden ökologischen Auswirkungen und Beeinträchtigungen abzumildern, geprüft und folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Realisierung des Vorhabens ist aus Sicherheits- und Versorgungsaspekten im dargelegten Umfang grundsätzlich erforderlich. Im Rahmen der Standortwahl wurde bereits in die Abwägung einbezogen, dass die Realisierung des Vorhabens zwar am gewählten Standort bestimmte nachteilige Einflüsse auf die Ökologie der Planungsfläche mit sich bringt, durch die optimierte Situierung der Einrichtung jedoch ökologische Belastungen auch vermindert werden können, indem sich die betriebsbedingten Fahrwege im Mittel verkürzen sowie ergänzende investive Maßnahmen wegfallen, die bei alternativen Standorten geringerer Zentralität an anderer Stelle erforderlich würden.
- Die Bebauung wird innerhalb des Planungsgebiets soweit wie möglich auf der westlichen Seite verortet, sodass vorwiegend durch bereits bestehende Immissionen (Bahndamm, Kurt-Romstöck-Ring) belastete Flächen in Anspruch genommen werden.
- Sowohl der Gehölzriegel entlang des Ufers des Ludwig-Donau-Main-Kanals als auch der parallel verlaufende, als Biotop kartierte Gehölzriegel werden erhalten.
- Zur Förderung des Mikroklimas werden Maßnahmen zur Fassadenbegrünung und zur Dachbegrünung vorgesehen. Im Rahmen der Freiflächengestaltung des Vorhabens werden zudem weitere Grünflächen geschaffen.
- Stellplätze im Planungsgebiet sind, sofern die boden- und umweltschutzrelevanten Erfordernisse des Feuerwehrbetriebs es zulassen, mit versickerungsfähigen Oberflächen auszubilden.

4.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt für den Bereich dar:

- Fläche für die Landwirtschaft und Wald: „Acker und Wiese“, teilweise „Laubwald, Mischwald“
- Neuanlage von Grünzügen, keine Bebauung
- Biotop
- Grünflächen
- Ferngashochdruckleitung

- Hauptverkehrsfläche

In der Umgebung sind Flächen für die Bahn, Waldfläche, Biotope, ein Allgemeines Wohngebiet, eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

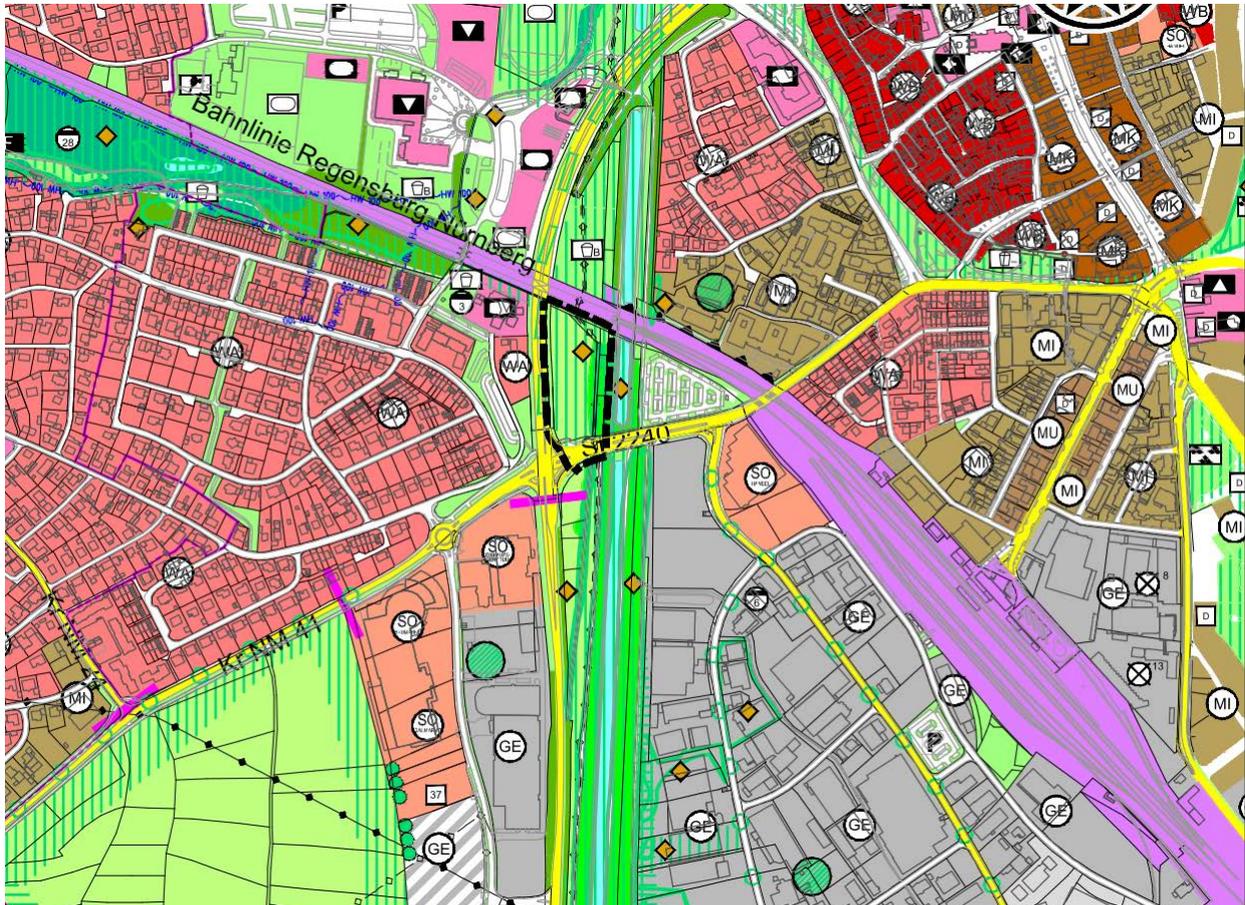


Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan mit allen bisherigen rechtwirksamen Änderungen

Die laufende Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftsplan sieht für den Geltungsbereich folgende Nutzungen vor:

- Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“
- Biotop
- Grünflächen
- Ferngashochdruckleitung
- Hauptverkehrsfläche

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Daher kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gem. § 8 Abs. 2 BauGB eingestuft werden. Dem Entwicklungsgebot kann somit hinreichend Rechnung getragen werden.

Es wird auf die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

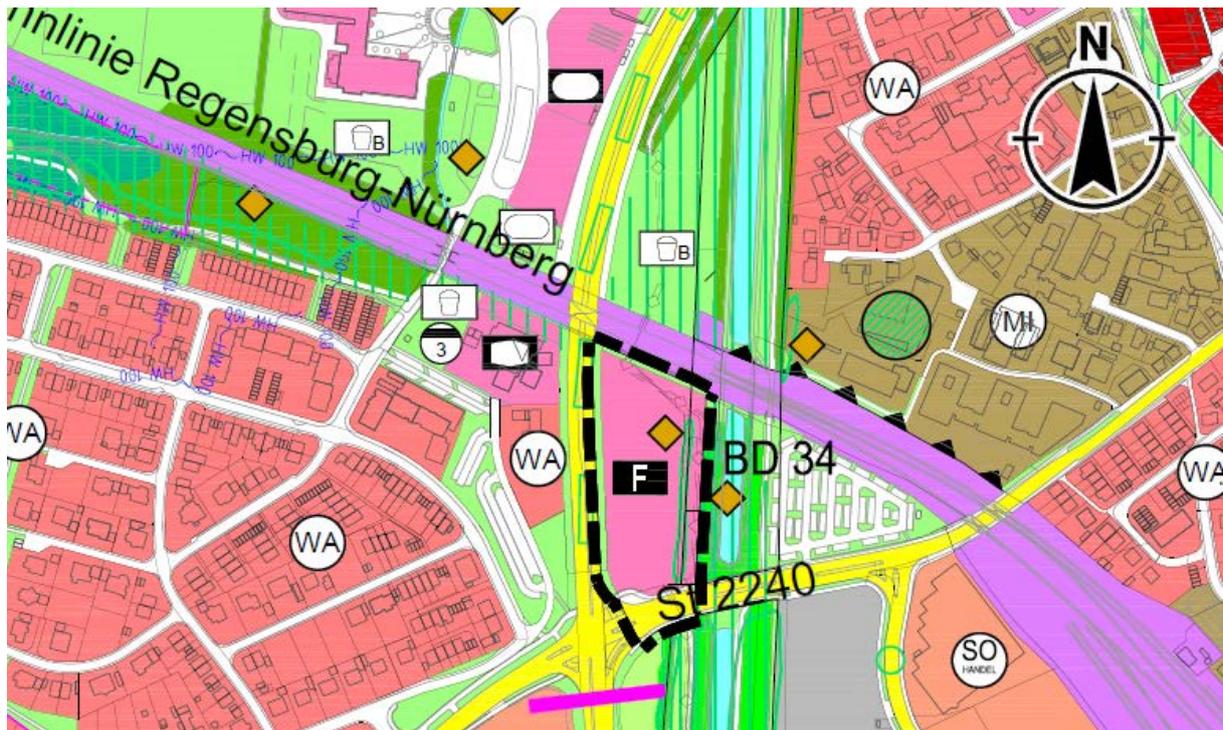


Abb. 4: Flächennutzungsplanänderung (Stand: Feststellungsbeschluss vom 07.07.2021)

4.3 Informelle Planungen

4.3.1 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 legt für den Planbereich keine konkreten Maßnahmen fest. Die Vorgaben und Zielsetzungen orientieren sich an den Festlegungen des Flächennutzungsplanes und lauten:

- Wichtiger Stadtraum
- Entlastung und Gestaltung des Straßenraumes
- Landschaftsraum
- Wald

Die Funktion des Standorts als wichtiger Stadtraum wird in der Abwägung zugunsten der Realisierung der Feuerwache als Element der öffentlichen Daseinsvorsorge mit einem besonderen Gewicht versehen. Es kann an dieser markanten Stelle ein Ortszugang in die Stadt geschaffen werden, sodass die Funktionen Landschaftsraum und Wald auf die im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen sowie das Uferbegleitgrün am Ludwig-Donau-Mail-Kanal zu konzentrieren sind. Eine Gestaltung des Straßenraumes wird im Rahmen der konkreten Entwurfsplanung für die Freiflächengestaltung des Bauvorhabens behandelt. Mögliche Entlastungen des Straßenraumes hängen von den in Entwicklung befindlichen Varianten zur Ausführung des Knotenpunktes Freystädter Straße/Kurt-Romstöck-Ring ab.

4.3.2 Gesamtverkehrsplan

Der Gesamtverkehrsplan aus dem Jahr 2013 legt für die Straßenzüge im Planungsgebiet fest:

Freystädter Straße: Umgestaltung / Umbau der Straßenräume, Erhalt Geh- und Radweg

Kreuzungspunkt Freystädter Straße / Kurt-Romstöck-Ring:

Ausbau / Umrüstung einer (bestehenden) Lichtsignalanlage auf verkehrsabhängige Steuerung

Kurt Romstöck-Ring: Änderung der bisher zulässigen Geschwindigkeiten, Umgestaltung / Umbau der Straßenräume

Der Knotenpunkt Freystädter Straße/Kurt-Romstöck-Ring befindet sich derzeit in der Überplanung durch das Tiefbauamt in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro R+T (siehe auch Punkt 5.7). Betreffend den Kurt-Romstöck-Ring sind aufgrund der erforderlichen (Alarm-)Zufahrten zum Planungsgebiet Änderungen im Vergleich zu den Empfehlungen des Gesamtverkehrsplans zu erwarten. Einer nutzungsgerechten Wegführung der von der Freystädter Straße kommenden Geh- und Radwege über den Kreuzungsbereich hinweg ist im Rahmen der in Vorbereitung befindlichen Fachplanung Rechnung zu tragen.

5. Inhalte und Auswirkungen der Planung

5.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dient der Unterbringung der Hauptfeuerwache mit Fahrzeughallen, Werkstätten, Verwaltungs-, Aufenthalts- und Ausbildungsflächen, dem Schlauchturm sowie den sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche sowie der festgesetzten Oberkante der Gebäude. Die festgesetzte Oberkante bezieht sich auf die prägende Bebauung der näheren Umgebung. Ein städtebaulicher Hochpunkt wird durch die Errichtung eines Schlauchturm gesetzt. Hierfür wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch eine bauliche Anlage (Schlauch-/Übungsturm) bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 450 ü. NHN auf einer Grundfläche von maximal 50 m² ausnahmsweise zulässig.

Durch die geplante Feuerwehrrnutzung in Verbindung mit dem vorhandenen Grundstückszuschnitt ist ein langgestreckter Baukörper zweckgerecht und erforderlich.

Dadurch können die verschiedenen Einsatzfahrzeuge nebeneinander positioniert werden. Auch das Ein- und Ausrücken sowie die Wartung der Fahrzeuge wird dadurch optimiert. Es wird deshalb eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge erlaubt.

Aufgrund der Erhaltung des Biotops in Insellage innerhalb des Baugrundstücks sowie der Festsetzung ergänzender Flächen zum Anpflanzen zugunsten der Beibehaltung des Biotopverbunds resultieren Abschlüsse hinsichtlich der Nutzungseffizienz des Baugrundstücks. Zugleich soll für eine zukünftige Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Feuerwache mittels Personalverstärkung eine anforderungsgerechte Stellplatzkapazität vorgehalten werden. Aus diesen Gründen kann in Abhängigkeit von der inneren Erschließung des Baugrundstücks eine geringfügige Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 gem. §19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauGB erforderlich werden. Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl mit Stellplätzen wird auf 5% beschränkt, d.h. eine GRZ von maximal 0,84.

Das Baufenster wird mit einer Länge von ca. 167 m und einer Breite von ca. 48 m festgelegt. Innerhalb des Baufensters wird eine überbaubare Grundfläche von insgesamt 5.700 m² festgesetzt. Dies soll sicherstellen, dass das Vorhaben mit planungsgerechtem Spielraum realisiert werden kann und daneben eine angemessene Kapazität für die betriebsnotwendigen Verkehrs- und Ergänzungsflächen nach Punkt 5.7.2 verbleibt. Das Baufenster weist insgesamt eine Größe von ca. 7.100 m² auf und wird in zwei Nutzungsbereiche aufgeteilt. Der nördliche Bereich (ca. 800 m²) wird aufgrund der mittelfristig in Betracht kommenden Erweiterung der Bahntrasse in Form eines 20 m breiten Korridors definiert, der von Hochbauten freizuhalten ist bzw. in dem die Errichtung baulicher Anlagen auf versetzbare Bauten mit insgesamt maximal 200 m² Grundfläche beschränkt wird. Die Zulässigkeit dieser Nutzung wird bis zum Eintritt der Inanspruchnahme der Fläche durch eine überörtliche Verkehrswegeplanung für den Eisenbahnverkehr befristet. Der südliche Nutzungsbereich (ca. 6.300 m²) dient im Wesentlichen der Aufnahme des Feuerwehrhauses sowie des Übungsturms.

Die Baugrenzen orientieren sich im Westen am Kurt-Romstöck-Ring, im Osten am biotopkartieren Gehölzstreifen im Bereich des Ludwig-Donau-Main-Kanals und im Norden an der Bahnlinie. Im südlichen Bereich wird durch die festgelegte Baugrenze die Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße 2240 berücksichtigt.

Der Bruttoflächenbedarf für das Feuerwehrgebäude richtet sich nach dem Raumprogramm für Feuerwachen gemäß DIN 14092-1.

5.3 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb und außerhalb des Baufensters möglich. Nebenanlagen nach §14 BauNVO werden nur innerhalb des Baufensters zugelassen.

Aus der vorgesehenen Anordnung des Baukörpers, der internen Erschließung des Baugrundstücks, der Biotopfläche und der zur Anpflanzung vorgesehenen Flächen ergibt sich die Anordnung der Stellplätze ganz überwiegend im Norden des Baugrundstücks. Die Stellplätze für Einsatzkräfte im Alarmfall werden zugunsten kurzer Wege

und optimierter Abläufe in unmittelbarer Gebäudenähe konzentriert. Bei Schulungsveranstaltungen u.ä. auf dem Gelände der neuen Hauptfeuerwache mit erhöhter Parkierungsbedarf, besteht darüber hinaus das Stellplatzangebot auf dem öffentlichen Parkplatz in unmittelbarer Nähe östliche des LDM-Kanals.

5.4 Ver- und Entsorgung

Leitungstrassen:

Im Plangebiet befinden sich zwei relevante Leitungstrassen, darunter eine Gashochdruckleitung und eine begleitend zur Freystädter Straße verlaufende Gas- und Stromleitung. Die Gashochdruckleitung wurde in Vorbereitung auf das Vorhaben bereits 2020 in den Bereich der Flurnummern 1874/47 und 1874/101 verlegt.

Stromversorgung:

Zur elektrischen Erschließung der Feuerwache ist die Verlegung von Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabeln aus der Trafostation Dreichlinger Straße notwendig.

Wasserversorgung:

Der geplante Bereich ist derzeit durch eine in der Freystädter Str. befindliche Wasserverteilungsleitung DN 300 mit entsprechenden Hydranten erschlossen. Dadurch ist die öffentliche Löschwasserversorgung gemäß DVG W 405 (A) gesichert. Aufgrund der Höhenlage des Planungsbereichs von ca. 420m ÜNN. ergibt sich ein Ruhedruck von ca. 5,3 bar am Netzanschluss. Zur Sicherstellung der Trink- und Brauchwasserversorgung ist die Verlegung einer Wasseranschlussleitung von der Freystädter Str. notwendig.

Abwasser:

Die Kanalerschließung ist über die bestehende Leitung in der Johann-Donauer-Straße und durch Querung des Kurt-Romstöck-Rings möglich.

Die Erschließung im Misch- oder Trennsystem hängt von den Ergebnissen der durchzuführenden Untersuchungen im Rahmen der Erstellung eines Entwässerungskonzepts ab, das im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen ist.

Erdgasversorgung:

Eine bestehende Erdgasmitteldruckleitung DN 100 PEHD befindet sich in der Freystädter Str. Damit ist die Versorgung mit Erdgas im Planungsbereich sichergestellt.

ÖPNV:

Der ÖPNV bedient in benachbarter Lage die Haltestelle Freystädter Str. bzw. Klebl Bauzentrum, Linie 569/ Stauf.

Telekommunikation:

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz ist über bestehende Leitungen in der Freystädter Straße möglich. Die Stadtwerke Neumarkt beabsichtigen die Verlegung von Glasfaserleitungen im Planungsbereich.

5.5 Grünordnung

Der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekturbüros Weidenhammer, Amberg, ist in den Bebauungsplan integriert. Die bauliche Nutzung der Gemeinbedarfsfläche mit ihren Anforderungen an Nutzung und Flächengestaltung begrenzt die Möglichkeiten, umfassende Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Dennoch können Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter festgesetzt werden. Insbesondere können mit Festsetzungen zur Erhaltung und Ergänzung des Gehölzriegels im Osten des Geltungsbereichs Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes wesentlich vermindert werden. Die Verwendung gebietseigener Gehölze ist hier daher obligatorisch.

Bauflächen und Gebäude werden mit der Pflanzung von Baumreihen und Einzelbäumen am Kurt-Romstöck-Ring und an der Freystädter Straße in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden. In diesem von intensiver Bebauung und Verkehr geprägten Umfeld können abweichend vom Grundsatz der Verwendung gebietseigener Gehölze hier auch stadtklimafeste Baumarten und Sorten gebietsfremder Herkunft verwendet werden.

5.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr wird überwiegend versiegelt und zieht einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad nach sich. Im Geltungsbereich gehen dabei überwiegend Lebensräume mit geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen verloren. Beeinträchtigungen des Gehölzriegels im Osten des Geltungsbereichs können weitgehend vermieden werden. Der Biotopverbund entlang des Ludwigskanals bleibt unberührt. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft können durch Retention und Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich und Dachbegrünung vermindert oder vermieden werden. Die orts- und landschaftsbildprägenden Baumreihen und Gehölzriegel können weitgehend erhalten werden; die mögliche Gestaltung der Freiflächen und ergänzende Baumpflanzungen tragen sowohl zur Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbilds als auch zur Verminderung der Auswirkungen der Bebauung auf das Stadtklima bei.

Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG wird anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgearbeitet. Den Bauflächen im Geltungsbereich kommt demnach ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad der

Beeinträchtigungsintensitäten A I bis A III zu. Die intensive bauliche Nutzung der Gemeinbedarfsfläche mit ihren Anforderungen an Nutzung und Flächengestaltung begrenzt die Möglichkeiten, umfassende Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Für die Beeinträchtigungsintensität A I kommt daher der obere Wert der Faktorenspanne zur Anwendung. Die vermeidungsrelevanten Festsetzungen zugunsten der Baumreihen und Gehölze ermöglichen die Anwendung von Faktoren aus den unteren Werten der Faktorenspannen A II und A III. Damit ist für den Bebauungsplan „164 – Neue Hauptfeuerwache“ eine Ausgleichsfläche von 8.519 m² erforderlich.

Beeinträchtigungsintensität	überbaute Fläche	Faktorspanne	Faktor	Ausgleichsbedarf
Eingriffsschwere A I	8.877 m ²	0,3 – 0,6	0,6	5.326 m ²
Eingriffsschwere A II	1.160 m ²	0,8 – 1,0	0,8	928 m ²
Eingriffsschwere A III	1.510 m ²	1,0 – 3,0	1,5	2.265 m ²
Gesamtfläche	11.494 m²			8.519 m²

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen im Eigentum der Stadt Neumarkt i.d.OPf. durchgeführt, die die Stadt aus ihrem Ökokonto bereitstellt. Als Ausgleichsfläche zugeordnet wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 875, Gemarkung Helena. Die zugeordnete Ausgleichsfläche liegt 5 km östlich des Geltungsbereichs auf der Hochfläche der Mittleren Frankenalb innerhalb der Grenzen der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche wurden bereits im Jahr 2018 hergestellt. Sie umfassen die Herstellung und Entwicklung einer Streuobstwiese (5.603 m²) und die Pflanzung von Hecken (2.916 m²). Die Streuobstwiese wird über die Pflanzung von Hochstämmen regionaltypischer Obstsorten hergestellt und durch zweischürige Mahd ab 01.07. ohne Düngung mit Entfernung des Mähguts entwickelt. Die auf der Ökokontofläche bestehenden Hecken wurden durch Pflanzung gebietseigener Sträucher ergänzt. Mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist der vom Bebauungsplan vorbereitete Eingriff im vollen Umfang kompensiert.

5.7 Wasser

Das Planungsgebiet liegt im wassersensiblen Bereich. Im Umfeld befinden sich das Schwarzachsystem und der von Süden kommende, zufließende Altgraben, welcher jedoch im Abschnitt zwischen der Freystädter Straße und dem Bahndamm verrohrt wurde. Des Weiteren ist mit hohen Grundwasserständen sowie Hangwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser insbesondere bei Starkregenereignissen zu rechnen. Die Berechnungen im Rahmen des Hochwasserschutzkonzepts der Stadt Neumarkt ergeben für die Planungsfläche jedoch keine Überschwemmungen im HQ100-Szenario.

Im Hinblick auf die Realisierung baulicher Vorhaben im Planungsbereich ist im Falle der Einbindung von Bauteilen in das Grundwasser ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Außerdem sind vom Vorhabenträger ein Entwässerungskonzept aufzustellen und Flächen für die Rückhaltung, Vorreinigung, Versickerung oder oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser und Abwasser vorzusehen.

5.8 Verkehrsplanung

Das Büro R+T, Darmstadt hat die verkehrlichen Rahmenbedingungen vorab geprüft. Die Ergebnisse wurden mit Stellungnahme vom September 2020 mitgeteilt und werden in den folgenden Punkten 5.8.1 bis 5.8.4 wiedergegeben.

5.8.1 Rahmenbedingungen

In der Neumarkter Feuerwache sind heute insgesamt rund 60 Einsatzkräfte tätig. Davon sind 18 Personen als hauptamtliche Berufskräfte angestellt, von denen während der Werktage vier Personen und an den Wochenenden zwei Personen anwesend sind. Im Einsatzfall rücken diese Einsatzkräfte sofort aus der Feuerwache aus. Bei Bedarf werden sie durch freiwillige Helfer unterstützt, die von der Leitstelle informiert werden, aus dem Stadtgebiet zur Feuerwache fahren, dort die Ausrüstung aufnehmen und den Berufskräften folgen.

5.8.2 Verkehrsflächen auf dem Grundstück

Auf dem Grundstück sind insbesondere folgende Flächen vorzuhalten:

- Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge vor den Fahrzeughallen mit direkter Anbindung an das übergeordnete Straßennetz,
- Bewegungsflächen und Parkierungsflächen für Privatfahrzeuge der Einsatzkräfte,
- Freiflächen für Ausbildungs- und Übungszwecke.

Da die freiwilligen Helfer mit Privatfahrzeugen in der Regel erst eintreffen, wenn ihre Berufskollegen schon einsatzbereit oder ausrückebereit sind, ist es zweckmäßig, die Flächen für Einsatzfahrzeuge und für Privatfahrzeuge sowie deren Anbindungen an das Straßennetz konsequent voneinander zu trennen.

5.8.3 Anbindung der Feuerwache an das Straßennetz

Entscheidend für die schnelle Einsatzbereitschaft ist eine gut funktionierende Anbindung an das Straßennetz. Es muss gewährleistet sein, dass die Fahrzeuge zu jeder Zeit und in alle Richtungen sofort in das Hauptverkehrsstraßennetz ausrücken können. Die durchschnittliche Ausrückzeit liegt heute bei rund fünf Minuten, mit alleinigem Bezug auf die Berufseinsatzkräfte noch deutlich darunter.

Das ausgewählte Grundstück grenzt an die Freystädter Straße (2-streifig) und den Kurt-Romstöck-Ring (4-streifig).

5.8.4 Ergänzende Maßnahmen im Straßennetz

Unabhängig von der Lage der genannten Anbindungen, muss die Lichtsignalanlage (LSA) am Knotenpunkt Kurt-Romstöck-Ring / Freystädter Straße durch die Feuerwehr steuerbar sein. Im Signalprogramm des Knotenpunkts ist zu gewährleisten, dass der

Straßenraum zwischen dem Vorsignal und dem Hauptsignal am Knotenpunkt noch vor dem kompletten „Rot“ am Hauptknotenpunkt leerlaufen kann.

Die erforderlichen Änderungen zur Anbindung der Feuerwache wurden durch Festsetzung von Straßenverkehrsflächen im Bereich des Grünstreifens am Kurt-Romstöck-Rings sowie durch Festsetzung eines Bereichs für die Ein- und Ausfahrt umgesetzt.

Die genaue Erschließung des Grundstücks hängt von der in Entwicklung befindlichen Umbauvariante des Knotenpunkts Freystädter Straße/Kurt-Romstöck-Ring ab. Im Zuge des Planverfahrens wurde die Lage der Ein- und Ausfahrten sowie der Alarmzufahrten für das Planungsgebiet nach Vorliegen einer belastbaren Variante der Verkehrsplanung angepasst.

5.8.5 Eingangsbereich der neuen Hauptfeuerwache

Die Fläche zwischen der südlichen Grenze des Baufensters und der Fahrbahn der Freystädter Straße wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Dies eröffnet die Möglichkeit, den Vorplatz des vorgesehenen Haupteingangs der neuen Hauptfeuerwache durch eine Aufweitung des Gehwegs platzartig zu gestalten und diesen Stadteingangsbereich somit städtebaulich angemessen zu definieren.

5.9 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird überschlägig geprüft, ob die festzusetzenden Emissionskontingente von dem Feuerwehrbetrieb eingehalten werden können. Dabei wird der Normalbetrieb zugrunde gelegt, d.h. die im Einsatzfall bzw. Notfallbetrieb zu erwartenden Geräuschemissionen (z.B. Abfahrt der Feuerwehrfahrzeuge und Anfahrt der Einsatzkräfte) werden bei diesem Nachweis nicht berücksichtigt, sondern nach anderen Beurteilungsmaßstäben beurteilt. Die Feuerwache stellt im eigentlichen Sinne keine gewerbliche Nutzung dar und gilt als Anlage zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, weshalb die für den Regelfall geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht unmittelbar angewendet werden können. Mit Blick auf die soziale Adäquanz der mit einer Feuerwache verbundenen Geräuschemissionen und der besonderen Standortbindung des Vorhabens ist eine Bewertung der prognostizierten vorhabenbedingten Immissionen im Rahmen einer Sonderfallprüfung nach TA Lärm angezeigt. Für eine Beurteilung der im Einsatzfall bzw. Notfallbetrieb zu erwartenden Geräuscheinwirkungen wird die Orientierung an den Immissionsrichtwerten für seltene Ereignisse gemäß TA Lärm als angemessen erachtet.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden durch das Büro IBAS (Bayreuth) geprüft und bewertet. Es liegen folgende Ergebnisse vor:

„Für den v. g. Bebauungsplan wurde eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 mit der Maßgabe Einhaltung von abgestimmten schalltechnischen Zielwerten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft erarbeitet. Um die schalltechnischen Anforderungen

an den Immissionsorten im Umfeld zu erfüllen, dürfen innerhalb des B-Plangebietes 164 "Neue Hauptfeuerwache" nur Anlagen betrieben bzw. zugelassen werden, die die zulässigen Emissionskontingente gem. Abschnitt 4 [des Gutachtens] nicht überschreiten.

Die durchgeführten Berechnungen nach den einschlägigen Richtlinien unter Zugrundelegung des aktuellen Planungsstandes /2.1.7, 2.1.9/ zeigen, dass mit dem geplanten **Normal-/Übungsbetrieb** der Hauptfeuerwache am neuen Standort die schalltechnischen Anforderungen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft, die aus der Bauleitplanung resultieren, eingehalten werden können.

Der Weiteren wurde der **Notfallbetrieb** der neuen Hauptfeuerwache und die Rückkehr der Einsatzfahrzeuge jeweils mit Aus- und Einfahrt über die Freystädter Straße bzw. über den Kurt-Romstöck-Ring geprüft. Die Ergebnisse der Untersuchungen im Rahmen einer Sonderfallprüfung gem. Ziffer 3.2.2 der TA Lärm zeigen, dass sich für beide Zu- und Abfahrt-Optionen Beurteilungspegel ergeben, die die Richtwerte der TA Lärm entsprechend der zugrunde gelegten Schutzwürdigkeit in allen maßgebenden Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft einhalten.

An den betreffenden Aufpunkten werden ebenfalls die Anforderungen an das Spitzenpegelkriterium gem. TA Lärm zur Tag- und Nachtzeit erfüllt.

Bezüglich des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen sind keine organisatorischen Maßnahmen gemäß TA Lärm zu treffen.

Insgesamt betrachtet fügt sich der Betrieb der neuen Hauptfeuerwache verträglich in das schalltechnische Konzept am geplanten Standort ein.“

Die in Abschnitt 4 des Gutachtens festgesetzten Emissionskontingente wurden als maßgebend in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Weitere Details können dem schalltechnischen Gutachten entnommen werden, das als Anlage des Bebauungsplans in der Stadtverwaltung zur Einsicht vorgehalten wird.

5.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die Berechnungsergebnisse des schalltechnischen Gutachtens (Büro IBAS) haben gezeigt, „dass insbesondere an den zu den Hauptverkehrsstraßen und zur Bahntrasse zugewandten Gebäudefassaden Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm zu erwarten sind, die Maßnahmen zum Schallschutz erfordern. Zu empfehlen ist, zunächst zu prüfen, ob Grundrissorientierungen so getroffen werden können, dass an den hauptbetroffenen Fassadenabschnitten nur in begrenztem Maße schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden. Bei der Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen ist nach der in Bayern bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109, Ausgabe Juli 2016 /2.2.16, 2.2.17, 2.2.18/, ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm zu führen. Zur Ermittlung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm ist in einem ersten Schritt nach vorgenannter Norm der maßgebliche Außenlärmpegel (La) zu bestimmen.

Der Außenlärmpegel berechnet sich zur Tagzeit aus dem Beurteilungspegel für den einwirkenden Verkehrslärm und einem pauschalen Zuschlag von 3 dB. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB, ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB erhöhten Summenpegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB. Die auf Basis der schalltechnischen Untersuchungen zum Verkehrslärm maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel gem. DIN 4109 /2.2.16/ zur Tag- und Nachtzeit sind in der beigefügten Anlage [des Gutachtens] dargestellt. Zur Tagzeit berechnen sich innerhalb der geplanten Baugrenzen maßgebliche Außenlärmpegel L_a von 60 ... 73 dB(A) und zur Nachtzeit von 70 ... 81 dB(A). In Anlehnung an die vormalige Liste der als technische Baubestimmungen eingeführten Regeln, sowie die Mindestanforderung an das gesamte bewertete Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} \geq 30$ dB nach DIN 4109-1 /2.2.16/ ist ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 61$ dB(A) ein Schallschutznachweis zu erstellen. In Anbetracht der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel zeigt sich, dass passive Maßnahmen zum Schallschutz zu ergreifen sind.

Der Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1 ist im Einzelfall für schutzbedürftige Aufenthaltsräume zu führen. Flure, Sanitärräume, Toiletten, Technikräume, Abstellräume und reine Küchen sind keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume und genießen daher keinen Anspruch auf passiven Schallschutz.

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen bleiben. Ruheräume sollten grundsätzlich so angeordnet werden, dass diese über Fenster belüftet werden können, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 (zur Nachtzeit) eingehalten werden.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 /2.2.1/ wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Die Einzelnachweise zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes sind abhängig von den Bauteilaufbauten, der Raumgeometrie und der tatsächlich verbauten Fenster im Rahmen der Detailplanung zu erbringen.“

Die einzuhaltenden Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen aus dem schalltechnischen Gutachten wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Weitere Details können dem schalltechnischen Gutachten entnommen werden, das als Anlage des Bebauungsplans in der Stadtverwaltung zur Einsicht vorgehalten wird.

5.11 Denkmalschutz

5.11.1 Baudenkmäler

Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Östlich des Planungsgebiets verläuft der Ludwig-Donau-Main-Kanal, der als Baudenkmal in der bayerischen Denkmalliste unter folgendem Eintrag verzeichnet ist:

D-3-73-147-106: B 299; Bahnlinie Regensburg-Nürnberg; Dr.-Kurz-Straße; Ludwig-Donau-Main-Kanal; Nähe Nürnberger Straße; Nürnberger Straße; Untere Mooswiesen; Untere Marktstraße 34.

Abschnitt des Ludwig-Donau-Main-Kanals, künstlich angelegte Wasserstraße zwischen Kelheim und Bamberg auf einer Länge von 173 km mit ehemals 100 Schleusen, zahlreichen wasser- und schiffahrtstechnischen Anlagen und Gebäuden zur Herstellung eines durchgehenden Wasserweges zwischen Nordsee und dem Schwarzen Meer, auf Veranlassung König Ludwigs I. von Bayern durch Heinrich Freiherr von Pechmann, 1836-45; Bachdurchführung, Naturstein, 1836-45; Pilsacher Leitgraben, Mitte 19. Jh. nachqualifiziert.

Das Baudenkmal liegt außerhalb des Planungsgebiets und ist deshalb nicht unmittelbar von den Planungen betroffen. Es können sich jedoch mittelbare Einflüsse auf die Blickbeziehung zum Ludwig-Donau-Main-Kanal aufgrund der im Planungsgebiet beabsichtigten Bebauung ergeben.

Hierzu liegt nachstehende denkmalfachliche Beurteilung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vor:

„Derzeit sind die unmittelbar westlich des Kanals gelegenen Flächen zwischen der St.-Florian-Straße und dem Gewerbegebiet Max Bögl abgesehen von querenden Straßen- und Bahnverbindungen frei von Bebauung, sodass der Kanal überwiegend noch ohne Störungen mitsamt der ihn begleitenden Baumreihen erlebbar ist. Letztere sind derzeit überwiegend von den kanalparallel verlaufenden Straßen aus einsehbar.

Durch die beabsichtigte Bebauung würde diese noch großenteils nachvollziehbare historische Situation nachteilig verändert. Der Baukörper der Hauptfeuerwache unterbräche den zur Zeit noch von Bebauung freigehaltenen Grünzug westlich des Kanals und würde eine deutliche Beeinträchtigung des Einzeldenkmals darstellen.

Darüber hinaus ist zu erwarten, dass aus dem Vorhaben eine Präzedenzwirkung für weitere Bebauung im unmittelbaren Kanalumfeld resultiert.

Aus Sicht der Abteilung A ist die vorliegende Flächennutzungsplanänderung daher nicht zustimmungsfähig. Die Stadt Neumarkt wird vor diesem Hintergrund um die Prüfung alternativer Standorte gebeten.“

Im Planungsprozess hatte sich die Stadt Neumarkt intensiv hiermit auseinander gesetzt und im Rahmen zu treffender Abwägungsentscheidungen andere gewichtige öffentliche Belange berücksichtigt.

Die Bauzone für die neue Hauptfeuerwache wird soweit wie möglich im Westen des Planungsgebiets verortet. Dadurch werden sowohl Eingriffe auf das Bodendenkmal minimiert als auch ein möglichst großer Abstand zum Ludwig-Donau-Main-Kanal hergestellt. Die biotopgeschützte Baumreihe auf der Westseite des Kanals wird weitestgehend erhalten. Die Beeinträchtigung des Kanals durch die Denkmalnähe des Pla-

nungsumgriffs wird dahingehend im Rahmen der planerischen Möglichkeiten minimiert.

In der Gewichtung der Belange war aus Sicht der Stadt zu berücksichtigen, dass die Errichtung der neuen Hauptfeuerwache am beabsichtigten Standort wesentliche Vorteile hinsichtlich der Abdeckung des Stadtgebiets im Alarmfall erzielt und damit kürzere Ausrückzeiten ermöglicht sowie weitere Kosten für Infrastrukturgänzungen, die an anderen Standorten sonst anfallen würden, vermieden werden. Alternative Standorte wurden im Rahmen der Standortanalyse des Büros FORPLAN geprüft und im Vergleich zum gegenständlichen Standort nachrangig beurteilt (siehe Punkt 1.).

In der Abwägung der Belange des öffentlichen Interesses erhielt die Beeinträchtigung der Blickbeziehung zum westlichen Kanalufer daher gegenüber der Abdeckung des Stadtgebiets mit Feuerwehrleistungen ein niedrigeres Gewicht. Im Hinblick auf die Erlebbarkeit des Baudenkmals war aus Sicht der Stadt anzumerken, dass die Einsehbarkeit des Ludwig-Donau-Main-Kanals sowohl von der östlichen Seite als auch von der Freystädter Straße und den dort jeweils verlaufenden Geh- und Radwegen aus uneingeschränkt erhalten bleibt.

Bezüglich der Abwägung einer Präzedenzwirkung der Bebauung am vorliegenden Standort für andere, möglicherweise in Zukunft in Diskussion kommende Bauvorhaben im unmittelbaren Kanalumfeld musste aus Sicht der Stadt zunächst in die Gewichtung der Belange einbezogen werden, dass es sich im vorliegenden Falle um ein Vorhaben mit öffentlicher Zweckbindung handelt, welches einer besonderen Standortqualifizierung unterliegt und damit nicht dem Spektrum der allgemein üblichen Bauvorhaben zuzurechnen ist. Für die Bemessung der Gewichtung war darüber hinaus die Einschätzung des möglichen Wirkungsraums einer Präzedenzwirkung erforderlich. Bezüglich des im Zusammenhang bebauten Stadtgebiets (Innenbereich) liegen für nahezu sämtliche Flächen im Kanalumfeld bereits definierte Nutzungen als Bau- oder Freiflächen vor. Bezüglich des Außenbereichs ist festzuhalten, dass das Planungsgebiet zwar aufgrund der Flächengröße planungsrechtlich als Außenbereich behandelt wird, stadträumlich aber vollständig von baulich genutzten Siedlungsbereichen umgeben ist. Die Vergleichbarkeit mit Außenbereichsflächen, die sich ihrem überwiegenden Vorkommen nach außerhalb baulicher Siedlungsstrukturen oder in Übergangsbereichen an Siedlungsrändern befinden, ist deshalb nur eingeschränkt gegeben. Die Risiken einer Präzedenzwirkung des Vorhabens im Hinblick auf mögliche andere vergleichbare Vorhaben, die ebenfalls Beeinträchtigungen der Erlebbarkeit des Baudenkmals Ludwig-Donau-Main-Kanal hervorrufen könnten, erhielt deshalb im Vergleich zum Nutzen an der optimierten Abdeckung des Stadtgebiets mit Feuerwehrleistungen ebenfalls ein niedrigeres Gewicht.

5.11.2 Bodendenkmäler

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 sind im Planbereich keine Bodendenkmäler dargestellt.

Zwischenzeitlich wurde innerhalb des Planbereichs ein Bodendenkmal mit folgendem Eintrag kartiert:

D-3-6734-0138: *Erdbauten des Ludwig-Donau-Main-Kanals (1836-45); nachqualifiziert.*

Das Benehmen mit der Gemeinde nach Art. 2 BayDSchG wurde noch nicht hergestellt.

Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in der markierten Ausdehnung unter der Nummer BD34 in den Bebauungsplan übernommen.

Im Bereich des Bodendenkmals ist für die Durchführung aller Baumaßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Für die in Vorbereitung zur Herstellung der baulichen Nutzbarkeit des Areals erforderliche Verlagerung der durch das Planungsgebiet verlaufenden Gashockdruckleitung wurde eine denkmalrechtliche Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eingeholt. Es wurde mitgeteilt, dass das Bodendenkmal aufgrund der Randlage der Eingriffsfläche innerhalb des als Bodendenkmal kartierten Umgriffs nicht beeinträchtigt werde und daher Einverständnis mit den Bauarbeiten bestehe.

Ergänzend hierzu und im Hinblick auf die an das Bodendenkmal angrenzenden Planungsflächen wird in den textlichen Festsetzungen auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 BayDSchG hingewiesen.

5.11 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanungen für den Bau der neuen Hauptfeuerwache wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (KNIPFER 2020). Schädigungen, Störungen oder Tötungen von Fledermäusen lassen sich aufgrund der fehlenden Quartiere und der geringen Bedeutung der überbauten Bestände mit Sicherheit ausschließen. Der Lebensraum der Zauneidechse auf den Böschungen der Bahnlinie liegt außerhalb des Geltungsbereichs und bleibt von den baulichen Anlagen und Maßnahmen unberührt. Schädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln, Tötungen von Jungvögeln und die Zerstörung von Eigelegen können mit der Beseitigung von Gehölzen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der Brutzeiten zuverlässig vermieden werden. Die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG lässt sich somit mit Sicherheit ausschließen.

Die Festsetzung von je zwei Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten und zwei Flachkästen für Fledermäuse am Schlauchturm ist insofern nicht erforderlich, trägt aber zur Sicherung und Entwicklung der Artenvielfalt im Biotopverbund des Ludwigskanals bei.

6. Das Plangebiet in Zahlen

Fläche für Gemeinbedarf:	ca. 1,14 ha
Grünflächen (öffentlich):	ca. 0,13 ha
Straßenverkehrsfläche:	ca. 0,15 ha
Gesamt	ca. 1,42 ha

7. 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)

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