



Markt Weisendorf
Lkr. Erlangen-Höchstadt

Bebauungsplan Nr. 31 „Sportzentrum“, 1. Änderung und Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Begründung

Rechtverbindliche Fassung vom 13.08.2018

Auftraggeber: Markt Weisendorf
vertreten durch den
1. Bürgermeister
Heinrich Süß

Gerbersleite 2
91085 Weisendorf

Planverfasser: TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel.: (0911) 999 876 – 0
Fax: (0911) 999 876 – 54

Alte Schule Burg
86470 Thannhausen
Tel.: (08281) 999 40 – 0
Fax: (08281) 999 40 – 40

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung : Lena Beyrich
M.A. Kulturgeographie

Matthias Fleischhauer
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
Stadtplaner

Julia Jähnig
M.Sc. Geoökologie

Datum: Rechtsverbindliche Fassung vom 13.08.2018

<u>A.</u>	<u>Begründung</u>	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	6
A.4.1	Lage im Marktgemeindegebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	9
A.5.3	Naturschutzrecht	9
A.5.4	Wasserhaushalt	10
A.5.5	Denkmalschutz	10
A.6	Planinhalt	10
A.6.1	Planungsziele	10
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	10
A.6.3	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	10
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	11
A.6.5	Überbaubare Grundstücksfläche	11
A.6.6	Stellplätze	12
A.6.7	Wasserhaushalt	13
A.6.8	Grünordnung	13
A.6.9	Ablagerungen	15
A.6.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	15
A.6.11	Flächenbilanz	16
A.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
A.7.1	Boden und Wasser	17
A.7.2	Verkehr und Lärm	17
<u>B.</u>	<u>Rechtsgrundlagen</u>	18
<u>C.</u>	<u>Anlagen</u>	18

A. Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Im Markt Weisendorf besteht ein Bedarf an weiteren Flächen für sportliche Zwecke. Die Marktgemeinde verfolgt das Ziel, diese Nachfrage vorrangig auf bestehende Baulandpotentiale zu lenken und sie mit Hilfe einer Sporthalle in einem räumlichen Kontext zu bereits bestehenden zu sportlichen Zwecken genutzten Flächen zu bedienen.

Zudem besteht im Ortskernbereich der Marktgemeinde ein Bedarf an Parkflächen. Bisherige Parkflächen im Altortkern des Marktes Weisendorf sind nicht mehr ausreichend. Die Fläche des Festplatzes wird ausschließlich für seltene kulturelle und soziale Ereignisse (z.B. Kirchweih, Zirkus, Markt) genutzt. In der verbleibenden Zeit ist die Fläche ungenutzt und zudem durch seine zentrale Lage prädestiniert für eine Nutzung als Parkfläche.

Für das Plangebiet bestehen zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Der Bebauungsplan „Gerbersleithe-West“ setzt für den westlichen Bereich des Plangebiets (Festplatz) bereits eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Festplatz fest. Dieser Fläche soll im Rahmen der Erweiterung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 31 „Sportzentrum“ auf Teilflächen die zusätzliche Zweckbestimmung Parkfläche zugewiesen werden. Der Bebauungsplan Nr. 31 „Sportzentrum“ setzt für den östlichen Bereich des Plangebiets eine Grünfläche fest. Um die Nutzung der Fläche mit einer Sporthalle zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist es zum einen Parkflächen zur Entlastung der innerörtlichen Parkflächen im Zentrum des Marktes Weisendorf zu schaffen und damit den Festplatz einer zusätzlichen Nutzung zuzuführen. Zum anderen soll die Nachfrage nach weiteren Flächen zur sportlichen Nutzung befriedigt werden. Bestehende Bäume und Gehölzriegel sollen weitestgehend erhalten bleiben.

Zur Umsetzung der genannten Ziele werden in allen Teilflächen des Bebauungsplans Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Im südwestlichen Teilbereich wird die Fläche weiterhin als Gemeindebedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ festgesetzt. In der nördlichen Teilfläche wird dagegen eine „Doppelfestsetzung“ getroffen. Der Gemeindebedarfsfläche „Festplatz“ wird der Zusatz „Parkfläche außerhalb der Festzeiten“ zugesprochen. In der östlichen Teilfläche wird die Zweckbestimmung „Sporthalle“ festgesetzt.

Darüber hinaus sollen grünordnerische und gestalterische Regelungen getroffen werden, die eine harmonische Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes zum Ziel haben.

A.3 Verfahren

Für das Plangebiet liegen zwei aneinander angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne vor. Der Bebauungsplan „Gerbersleithe-West“, 2. vereinfachte Änderung ist seit dem 15.11.2000 rechtsverbindlich und setzt für das Gebiet des Festplatzes eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Der Bebauungsplan Nr. 31 „Sportzentrum“ ist seit dem 29.06.1984 rechtsverbindlich und setzt für den östlichen Bereich des Plangebiets eine Grünfläche fest.

Der Marktgemeinderat des Marktes Weisendorf hat in seiner Sitzung am 12.09.2016 beschlossen, die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31

„Sportzentrum“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er gemäß § 13a Abs. 1 BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Es wird daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Der Marktgemeinderat erachtete die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aus folgenden Gründen für anwendbar:

- Der Umgriff des Plangebiets beträgt ca. 15.282 m² und setzt damit eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit wird kein Gebrauch gemacht, es wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit durchgeführt.
- Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 „Sportzentrum“ in der Fassung vom 10.04.2017 hat in der Zeit vom 27.04.2017 bis 29.05.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 „Sportzentrum“ in der Fassung vom 10.04.2017 hat in der Zeit vom 14.04.2017 bis 18.05.2017 stattgefunden.

Zum Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 „Sportzentrum“ in der Fassung vom 31.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2017 bis 27.09.2017 beteiligt.

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 „Sportzentrum“ in der Fassung vom 31.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2017 bis 18.09.2017 öffentlich ausgelegt.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Marktgemeindegebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet liegt östlich des Zentrums des Marktes Weisendorf und umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 191 und 191/11 sowie Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 218/4, alle Gemarkung Weisendorf. Die Grundstücke befinden sich ausnahmslos in gemeindlichem Eigentum. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 15.282 m².

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Die Flächen des Bebauungsplans sind derzeit unbebaut. Die westliche Teilfläche des Plangebiets wird als Festplatz des Marktes Weisendorf genutzt. Inmitten des Festplatzes und zum Reuther Weg hin befinden sich mehrere Gehölzriegel. Zu der nach Süden angrenzenden Wohnbebauung ist der Festplatz mit einer hohen dichten Hecke abgegrenzt, mit schmalen Durchlässen zu den hinterliegenden Gärten. In den Gehölzgruppen an der Nordostecke des Festplatzes steht ein Kruzifix von 1870, ein Gedenkstein zur Flurbereinigung in Weisendorf von 1972 bis 1987 sowie ein Trafohaus.

Der östliche Bereich des Plangebiets wird als Bolzplatz genutzt. Der Bereich ist mit einer Grasschicht bepflanzt, weitere Bepflanzung findet sich hier nicht. Nordwestlich des Bolzplatzes befindet sich ein Parkplatz im Plangebiet. Die asphaltierten Flächen werden von Besuchern der angrenzenden Mehrzweckhalle als Parkfläche genutzt und sind durch Pflanzungen gegliedert.

Im Norden verläuft parallel zur Grenze des Geltungsbereichs die Straße „Reuther Weg“. Eine Teilfläche der Straße wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Direkt südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich mit Wohnbebauung bebaute Flächen. Im Osten grenzen Flächen und Gebäude des Allgemeinen Sportverein Weisendorf e.V. an, welche mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplans erweitert werden sollen. Nördlich der Straße Reuther Weg befindet sich die Grund- und Mittelschule Weisendorf.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Zufahrten von der vorhandenen Straße Reuther Weg.

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen [Z 1.1.1]
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten [Z 1.1.2]

-
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. [G 1.1.2]
 - Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. [G 1.1.3]
 - Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. [G 1.2.4]
 - Hierzu sollen die Möglichkeiten [...] der multifunktionalen Verwendung von Einrichtungen [...] verstärkt genutzt werden. [G 1.2.4]
 - Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen. [Z 1.2.5]
 - Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. [G 1.2.6]
 - Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt [Z 2.2.3]
 - Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. [G 2.2.5]
 - Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. [G 3.1]
 - Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. [G 3.1]
 - In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. [Z 3.2]
 - Ein vielfältiges und barrierefreies Angebot an Einrichtungen der Kunst und Kultur soll in allen Teilräumen vorgehalten werden. [G 8.4.2]

A.5.1.2 Regionalplan „Region Nürnberg“ (7)

Der zu berücksichtigende Regionalplan „Region Nürnberg“ vom 1. Juli 1988 mit seinen insgesamt 19 verbindlichen Änderungen (Stand: 12. Juli 2017), stellt das Marktgebiet Weisendorf als Kleinzentrum innerhalb der Äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen dar.

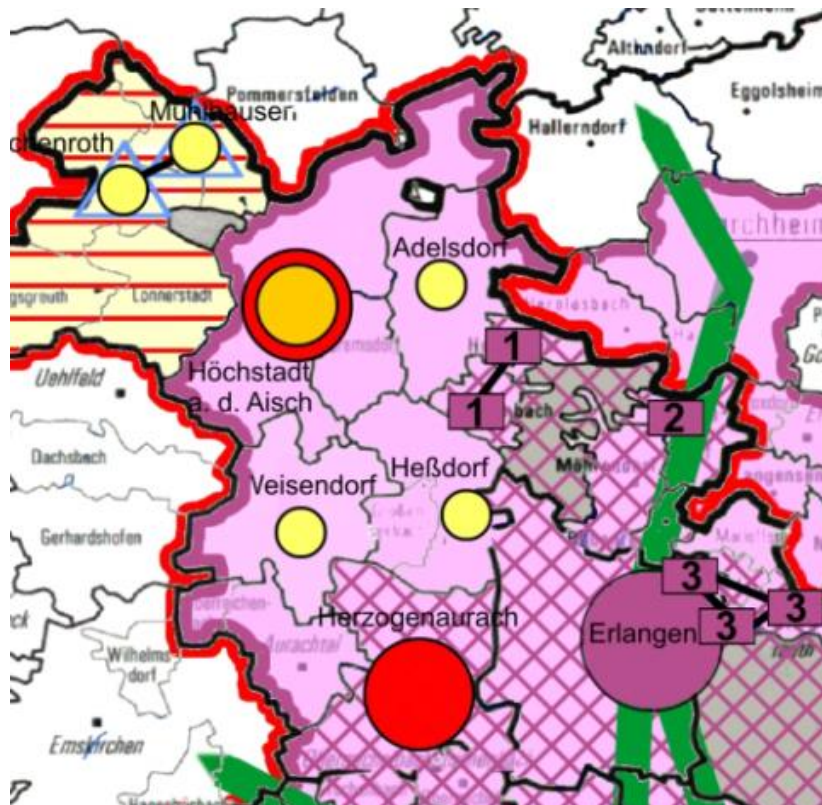


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan „Region Nürnberg“, Karte 1 Raumstruktur (2007; ohne Maßstab)

Der Regionalplan der Region Nürnberg befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Noch nicht fortgeschriebene Ziele (alte Fassung) und bereits fortgeschriebene Ziele (neue Fassung) werden entsprechend gekennzeichnet. Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

A I Übergeordnetes Leitbild (Überfachliche Ziele) (alte Gliederung)

- 1 Die herausragende Bedeutung der Industrieregion Mittelfranken innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.

A III Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte (Überfachliche Ziele) (neue Gliederung)

- 2 Entwicklung und Sicherung der Zentralen Orte der Grundversorgung und der Siedlungsschwerpunkte
 - 2.1 Kleinzentrum

- 2.1.1 (Z) Die Kleinzentren sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie die kleinzentralen Versorgungsaufgaben für ihren Nahbereich dauerhaft und möglichst in vollem Umfang erfüllen.

B I Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und Wasserwirtschaft (neue Gliederung)

1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich

- 1.4.1.2 In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, soll die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen – einschließlich wertvoller Baumbestände – sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen angestrebt werden.

B II Siedlungswesen (alte Gliederung)

3 Siedlungsstruktur

- 3.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

B VI Bildungs- und Erziehungswesen, kulturelle Angelegenheiten (alte Gliederung)

8 Sport

8.1 Allgemeine Sportanlagen

- 8.1.1 In allen Gemeinden der Region soll auf eine bessere Versorgung mit allgemeinen Sportanlagen hingewirkt werden.

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung angepasst. Die Anpassung wird in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans „Weisendorf 2030“ berücksichtigt.

A.5.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegen zwei aneinander angrenzende rechtsverbindlich Bebauungspläne vor. Der Bebauungsplan „Gerbersleithe-West“, 2. vereinfachte Änderung ist seit dem 15.11.2000 rechtsverbindlich und setzt für das Gebiet des Festplatzes eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Der Bebauungsplan Nr. 31 „Sportzentrum“ ist seit dem 29.06.1984 rechtskräftig und setzt für den östlichen Bereich des Plangebiets eine Grünfläche fest.

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung liegen außerhalb von nach nationalem und internationalem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiete).

Das nächstgelegene Biotop befindet sich ca. 70 m westlich des Plangebiets. Dabei handelt es sich um Teile des Weisendorfer Schlossparks mit der Biotopnummer 6330-0095-002. In einem Abstand von 200 bis 400 m Entfernung befinden sich rund um das Plangebiet weitere Biotope.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet zum Schutz von Landschaftsräumen im Bereich der Stadt Herzogenaurach (LSG-00399.01) befindet sich in ca. 1 km Entfernung südöstlich des Plangebiets.

A.5.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

A.5.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Westlich des Plangebiets befinden sich ein Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-5-6330-0112 (Frühzeitliche Befunde im Bereich der Weisendorfer Schlossanlage) und ein Baudenkmal mit der Aktennummer D-5-72-164-29 (Schloss mit Schlosspark) in ca. 70 m Entfernung zum Plangebiet.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 „Sportzentrum“ dar:

- Nutzbarmachung des Festplatzes als öffentliche Parkfläche
- Anpassung der Bebauungspläne an bestehende und geplante Strukturen
- Schaffung der planungsrechtlichen Bedingungen für eine Sporthalle
- Erhalt und Entwicklung vorhandener Gehölzstrukturen

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 „Sportzentrum“ umfasst die Flurstücke Flst.-Nrn. 191, 191/11 und eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 218/4, alle Gemarkung Weisendorf.

A.6.3 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entsprechend des geplanten Charakters des Baugebietes, werden Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Um eine feinere Untergliederung der einzelnen Flächen zu erreichen und die Nutzungen städtebaulich zu ordnen, werden Flächen für den

Bebauungsplan Nr. 31 „Sportzentrum“, 1. Änderung und Erweiterung
Rechtsverbindliche Fassung vom 13.08.2018
Begründung

Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Festplatz/Parkplatz außerhalb der Festzeiten“ (Fläche A), „Festplatz“ (Fläche B) und „Sporthalle“ (Fläche C) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauBG festgesetzt.

Innerhalb der Fläche B ist ausschließlich die Anlage eines Festplatzes zulässig. Innerhalb der Fläche A ist neben der Anlage eines Festplatzes die Anlage öffentlicher Parkflächen zulässig. Durch diese Festsetzungen soll der Festplatz weiterhin für kulturelle Ereignisse genutzt werden und gleichzeitig auf Teilflächen einer weiteren Nutzung zugeführt werden. Mit der Festsetzung als Parkfläche außerhalb der Festzeiten sollen die Parkflächen im Altortkern des Marktes entlastet werden. Die Nutzung des Festplatzes während der „Festzeiten“ beschränkt sich dabei auf vom Markt Weisendorf durchgeführte oder genehmigte Veranstaltungen, wie beispielsweise die Weisendorfer Kirchweih, Zirkus-Gastspiele sowie Märkte.

Innerhalb der Fläche C ist ausschließlich die Errichtung einer Sporthalle zulässig. Zulässig ist innerhalb der Fläche C ebenfalls die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Planungsrechtlich ist es nicht erforderlich, für Flächen für den Gemeinbedarf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Dennoch ist es oftmals zweckmäßig, zumindest Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen zu treffen, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen. Voraussetzung für die Höhenfestsetzung ist wiederum die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) oder einer zulässigen Grundfläche (GR) gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO. Aus diesen Gründen wird für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ sowohl eine Grundflächenzahl als auch die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Fläche beträgt 60 vom 100 (GRZ 0,6). Die Wandhöhe von Gebäuden darf innerhalb der Fläche eine Höhe von 9,5 m gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand nicht überschreiten.

Ermöglicht wird die Errichtung einer Ballsporthalle mit den hierfür erforderlichen lichten Höhen, sowie eine im Hinblick auf die umgrenzende Wohnnutzung angemessene Nutzung.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sie sind abweichend von den Baugrenzen der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans und ermöglichen die Errichtung der geplanten Sporthalle entlang der angrenzenden Grundstücksgrenzen.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen auf Flächen für den Gemeinbedarf 1 Wandhöhe (1 H); jedoch werden durch Festsetzung der überbaubaren Flächen in Kombination mit der Festsetzung der zulässigen Wandhöhe entsprechend Art 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO zum Teil Außenwände ermöglicht, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe liegen, als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO erforderlich wären. Somit findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO in Teilbereichen des Plangebietes keine Anwendung. Dies betrifft die im Bereich der nordöstlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs liegenden Wände der geplanten Sporthalle. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass eine Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO im südlichen Bereich der geplanten Sporthalle, zu den Grundstücksgrenzen der

Grundstücke Flst.-Nrn. 191/5, 191/6 und 191/7, alle Gemarkung Weisendorf nicht zulässig ist.

Im Bebauungsplan wird eine maximale Wandhöhe von 9,5 m festgesetzt. Bei einer Ausnutzung dieser Wandhöhe an der nördlichen Baugrenze und einem Abstand zur Geltungsbereichsgrenze von 5,0 m entspricht dies einer Tiefe der Abstandsfläche von mindestens 0,53 H zur nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Bei einer Ausnutzung dieser Wandhöhe an der östlichen Gebäudeseite und einem Abstand zur Geltungsbereichsgrenze von mindestens 3 m entspricht dies einer Tiefe der Abstandsfläche von mindestens 0,32 H zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Durch diese Unterschreitung erfolgt keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Im Norden und Osten befinden sich Grundstücke aus gemeindlichem Eigentum, die für Zwecke des Sportvereins genutzt werden und ausschließlich mit Gebäuden bebaut sind, deren Schutzwürdigkeit als gering eingestuft werden kann. Nachbarliche Belange sind damit nicht berührt.

Zur Verhinderung von Brandüberschlag wird zur nördlich gelegenen Mehrzweckhalle ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten. Östlich der geplanten Sporthalle gelegene Gebäude besitzen einen Abstand von mindestens 21 m zur geplanten Sporthalle. Eine Beeinträchtigung der Brandsicherheit ist damit nicht zu befürchten.

Beeinträchtigungen von Belichtung und Belüftung sind durch eine Unterschreitung der zulässigen Abstandsflächen ebenfalls nicht zu erwarten. Trotz der Bebauung ist eine Belichtung und Belüftung von allen Seiten sowohl für die geplante Sporthalle als auch für die umliegenden Gebäude des Sportvereins gewährleistet, zumal die Gebäude nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass eine Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO im südlichen Bereich der geplanten Sporthalle, zu den Grundstücken Flst.-Nr. 191/5, 191/6 und 191/7, alle Gemarkung Weisendorf nicht zulässig ist. Gemäß § 6 Abs. 6 BayBO dürfen jedoch vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der nach Abs. 5 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m, liegen. Dieses Privileg nutzt der Bebauungsplan für die südwestliche Ecke der Baugrenzen und entlang der südlichen, rückwärtigen Wand der geplanten Sporthalle. Damit reduziert sich die zulässige Abstandsfläche, bei einer zulässigen Wandhöhe von 9,5 m, auf 4,75 m. Dieser verkürzte Abstand wird ausschließlich an der südwestlichen Gebäudeecke ausgenutzt und in Richtung Osten stetig erweitert.

Eine Beeinträchtigung in Bezug auf Brandsicherheit, Belichtung, Belüftung und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist demnach nicht zu befürchten. Die Unterschreitung der Abstandsflächen kann daher für vertretbar erachtet werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Sporthalle“ sind Zubehöranlagen (Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO entsprechend) zulässig.

A.6.6 Stellplätze

Entsprechend der Stellplatzsatzung des Marktes Weisendorf sind für die geplante Sporthalle 30 Stellplätze anzulegen.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum“ bleiben die bestehenden Stellplätze unverändert bestehen und dienen auch als Stellplätze für die geplante Sporthalle.

Desweiteren wird das Parken auf einer Teilfläche des Festplatzes (Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Festplatz/Parkplatz außerhalb der Festzeiten) ermöglicht, um die Parkflächen im Altortkern zu entlasten. Bisherige Parkflächen im Altortkern des Marktes Weisendorf sind nicht mehr ausreichend. Die Fläche des Festplatzes wird ausschließlich für seltene, vom Markt Weisendorf durchgeführte oder genehmigte Veranstaltungen (z.B. Kirchweih, Zirkus, Markt) genutzt. In der verbleibenden Zeit ist die Fläche ungenutzt und zudem durch seine zentrale Lage prädestiniert für eine Nutzung als Parkfläche.

Zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung halten die Stellplätze mindestens einen Abstand von 28 m zu den Grundstücksgrenzen im Süden ein.

A.6.7 Wasserhaushalt

Um die Bodenversiegelung auf einem geringstmöglichen Maß zu halten sind Stellplätze, versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden. Alternativ können Mulden und/oder Rigolen zur Versickerung vorgesehen werden.

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit möglich zu versickern oder auf dem Grundstück zurückzuhalten, um das öffentliche Kanalnetz nicht zu belasten. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Wasser gepuffert in den Vorfluter einzuleiten.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften und technischen Regeln zu beachten.

A.6.8 Grünordnung

A.6.8.1 Neuanpflanzungen

Innerhalb der als „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Bereiche sind auf mindestens 60% der Fläche Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Pflanze/m². Es wird empfohlen Gehölze der Artenliste der Begründung zu verwenden.

Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Angepflanzte Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig zu ersetzen.

A.6.8.2 Zu erhaltende Pflanzen

Die Gehölze innerhalb der „Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der offene Vegetationsraum ist vor dem Befahren und Beparken durch motorisierte Fahrzeuge zu sichern.

A.6.8.3 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens während der Bauarbeiten und der anschließenden Nutzung der Flächen wurden verschiedene Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei ist auf den besonderen Schutz des Mutterbodens zu achten sowie sonstige Vorgaben zum

Umgang und zum Schutz des Bodens nach DIN 19731 und § 12 BayBodSchV zu beachten. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.

A.6.8.4 Artenliste

Folgende Gehölze sowie Pflanzen sind auf den jeweiligen Grundstücken mögliche Anpflanzungsoptionen:

A) Bäume

I. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Ulme

II. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Apfelbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

B) Sträucher

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cotoneaster integerrimus	Gewöhnliche Zwergmispel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Staphylea pinnata	Gemeine Pimpernuss
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

A.6.9 Ablagerungen

Gemäß Baugrundgutachten wurde im Bereich der geplanten Sporthalle „eine künstliche Auffüllung mit anthropogenen Bestandteilen angetroffen. Die künstliche Auffüllung kann daher mit Schadstoffen belastet sein und ist beim Aushub getrennt vom natürlichen Erdreich zu lagern. Nach dem Aushub ist die künstliche Auffüllung untersuchen zu lassen, um den Entsorgungsweg zu bestimmen. Für Beprobungen und Analytik sind 5 Werktage einzuplanen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach den derzeitigen Erkenntnissen keine Erforderlichkeit besteht, die künstliche Auffüllung außerhalb des Baukörpers zu entfernen, sofern keine bauseitigen Gründe dafür vorliegen. Unterhalb des Baukörpers ist mit einem Volumen von 700 m³ an künstlicher Auffüllung zu rechnen. Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass das natürliche Erdreich belastet sein könnte.“ (ab consultants, 11.01.2017)

Bodenmaterial aus der künstlichen Auffüllung mit anthropogenen Bestandteilen ist entsprechend dem Baugrundgutachten beim Aushub getrennt vom natürlichen Erdreich zu lagern, abfallrechtlich zu deklarieren und entsprechend seiner Klassifizierung zu entsorgen.

A.6.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet des Bebauungsplans befinden sich Versorgungseinrichtungen (20-kV-Kabel, 0,4-kV-Kabel, Transformatorenstation) der Bayernwerk AG. Ist im Zuge der Bauarbeiten eine Umverlegung der Kabeltrasse im Bereich der geplanten Sporthalle notwendig, ist es erforderlich, dass der Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Die Anlagen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Bei Pflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen sind die aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften und technischen Regeln zu beachten. Insbesondere sind die notwendigen Abstände zu Versorgungsleitungen einzuhalten, so dass der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb nicht beeinträchtigt werden. Zum Schutz von Versorgungsleitungen sind bei Aufgrabungen im Bereich von Versorgungsleitungen Schutzzonen von je 0,5 m beiderseits der Trasse einzuhalten.

A.6.10.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung soll unverändert über die Straße „Reuther Weg“ erfolgen.

A.6.10.2 Stromversorgung

Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz ist gewährleistet.

A.6.10.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von der Marktgemeinde Weisendorf sichergestellt. Der Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Seebachgruppe ist gewährleistet.

A.6.10.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Der Anschluss an die örtliche Kanalisation ist gegeben.

Für den Bereich der Sporthalle wurde vom Markt Weisendorf eine Baugrunduntersuchung (Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher, 11.01.2017) beauftragt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass im Bereich der Sporthalle eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen nicht möglich ist, da der Untergrund bereits ab 0,20 m u. GOK wasserstauende Verhältnisse aufweist. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, breitflächig auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern und darüber hinaus gepuffert in den Vorfluter einzuleiten.

Gemäß Baugrundgutachten können jedoch Wege und Verkehrsflächen mit sickerfähigen Belägen und Querneigung, ggf. mit reinigenden Anlagen, zur Ableitung des nicht versickerten Niederschlagswasser in angrenzende Grünflächen ausgestattet werden.

Ggf. vorhandene Entwässerungsanlagen sind bei einer Bebauung der Grundstücke so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser bzw. Grundwasser schadlos abgeleitet werden kann.

A.6.11 Flächenbilanz

Gemeinbedarfsfläche	13.600,25 m ²
Straßenverkehrsflächen	1681,77 m ²
Gesamtfläche	15.282,02 m²

A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

A.7.1 Boden und Wasser

Durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung und der damit verbundenen Ausbildung befestigter Flächen auf dem Festplatz und dem Bau einer Sporthalle kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens. Infolgedessen entsteht ein Verlust von Bodenfunktionen und einer Veränderung des Wasserhaushaltes. Der Eingriff wird durch den Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen und einer Ausbildung von Stellplätzen mit versickerungsfähiger Oberfläche auf einem geringstmöglichen Niveau gehalten.

A.7.2 Verkehr und Lärm

Infolge der Bebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen auf Verkehr und Lärm im Plangebiet können jedoch durch die Verlagerung der sportlichen Aktivitäten von der angrenzenden Mehrzweckhalle auf die neue Sporthalle als geringfügig eingeschätzt werden. Zudem wurde für die geplante Sporthalle eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro *ab consultants* durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die Lärmimmissionen aus dem Betrieb der zukünftigen Sporthalle auf der Teilfläche C, unter der Voraussetzung, dass keine Nutzung der Sporthalle im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) stattfindet, die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) um mehr als 10 dB unterschreitet. Eine Nutzung der Sporthalle während des Nachtzeitraumes zwischen 22:00 – 06:00 Uhr wird über den Nutzungsvertrag der Sporthalle ausgeschlossen. Eine Nutzung der Sporthalle durch nicht-sportliche Aktivitäten ist nicht vorgesehen. Für diese Aktivitäten steht die nördlich angrenzende Mehrzweckhalle zur Verfügung. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV kann dementsprechend nicht erwartet werden. Eine schalltechnische Betrachtung der weiteren Teilflächen des Bebauungsplans ist nicht notwendig, da die Bestandssituation mit einer Nutzung der Flächen als Festplatz und Stellplatzfläche nicht verändert wird.

B. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 (Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz) der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, 296)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011, S. 82), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, Art. 8, 20 und 51 geänd. (G v. 24.4.2015, 73)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796). letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geänd. (§ 2 Nr. 5 G v. 12.5.2015, 82)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 21 Abs. 4 Satz 2 geänd. (§ 2 Nr. 44 G v. 12.5.2015, 82)

C. Anlagen

- *Schalltechnische Untersuchung*, Stand 08.05.2017, ab consultants GmbH
- *Baugrunduntersuchung für die Errichtung einer Sporthalle für den Vereinssport in Weisendorf*, Stand 11.01.2017, Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Marktgemeinde Weisendorf, Gerbersleite 2, 91085 Weisendorf, Zimmer 203/1 während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

aufgestellt:
Nürnberg, 13.08.2018
TB|Markert

i.A. Lena Beyrich
M.A. Kulturgeographie