

# STADT HERZOGENAURACH



## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 60

### „ PUMA PLAZA “

#### MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

SONSTIGES SONDERGEBIET „ GEBIET FÜR WERKSVERKAUF,  
BÜRO UND VERWALTUNG, PRODUKTVORBEREITUNG,  
PRÄSENTATIONS- UND MULTIFUNKTIONSHALLEN, SCHANK-  
UND SPEISEWIRTSCHAFT, NEBENRÄUME, PARKFLÄCHEN “  
GEM. § 11 BAUNVO

## ENDGÜLTIGE FASSUNG

PLANUNG:  
SPITTLERTORGRABEN 27 ,

da capo al fine  
90429 NÜRNBERG

AUFGESTELLT 31.10.2006/23.11.2006/06.02.2007/15.02.2007/03.07/22.08.2007A.S.W

# Begründung der Bauleitplanung gem. § 9 (8) BauGB

---

## Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1 <b><u>ALLGEMEINES</u></b>	3
2 <b><u>EINORDNUNG DER PLANUNG IN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG</u></b>	4-5
3 <b><u>PLANUNG, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE</u></b>	6-9
4 <b><u>FLÄCHENÜBERSICHT</u></b>	10
5 <b><u>BEGRÜNDUNG GRÜNORDNUNG MIT EINGRIFFSREGELUNG</u></b>	11-17

## 1 ALLGEMEINES

### **ANLASS DER PLANUNG**

Mit dem Bebauungsplan werden Bauflächen für die Erweiterung des ortsansässigen Betriebes geschaffen mit dem Ziel der Erhaltung und Schaffung von qualitätsvollen Arbeitsplätzen.

Das Plangebiet bietet dazu notwendige Anforderungen, wie :

- Nähe zur Hauptverwaltung des Betriebes im Ortskern von Herzogenaurach,
- gute Anbindung an überörtliche Straßen,
- Nähe zum Flughafen und dem Stadtkern,
- Lage im Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen.
- Verfügbarkeit der Grundstücke

### **ÜBERÖRTLICHE LAGE**

Herzogenaurach liegt am Nordwestrand des Verdichtungsraumes Nürnberg, an der Entwicklungsachse Erlangen-Herzogenaurach, einer Achse von regionaler Bedeutung.

Die Stadt gehört zur Industrieregion Mittelfranken (7)

Die Industrieregion Mittelfranken (Region 7) umfasst den östlichen Teil des Regierungsbezirkes Mittelfranken mit den vier kreisfreien Städten Erlangen, Fürth, Nürnberg und Schwabach und den vier Landkreisen Erlangen-Höchstadt, Fürth, Nürnberger Land und Roth mit ihren 82 kreisangehörigen Gemeinden.

### **LAGE UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES, GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand der Kernstadt Herzogenaurach, nördlich des landwirtschaftlichen Betriebes Lohhof, im unbebauten Bereich zwischen der städtischen Entlastungsstraße Nord und der Kreisstraße ERH 3 (Flughafenstraße).

Das Gelände fällt nach Nord-Osten leicht ab.

Nord-Westlich des Planungsgebietes liegt das bestehende Gewerbe - und Sondergebiet Zeppelinstraße, westlich sind im FNP gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Das Plangebiet umfasst ca 5,5 ha, auf Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr.197, 201, 204, 205, 206, 207 und 208 der Gemarkung Niederndorf und auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 920, 921/3, 921, 923, 936, 943, 944 und 945 der Gemarkung Herzogenaurach.

Über die städtische Entlastungsstraße Nord verfügt das Grundstück über eine kurze Anbindung an die Bundesautobahn BAB 3.

Der Geltungsbereich wird im Nordosten von der städtischen Entlastungsstraße Nord (Nordumgehung), im Westen von der Kreisstraße ERH 3 und im Süden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt .

## **2 EINORDNUNG DER PLANUNG IN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG (§1ABS.4 BAUGB)**

### **ANDERE PLANUNGEN UND GELTENDES RECHT**

Auszug der als wesentliche übergeordnete im Landesentwicklungsplan (LEP) definierten Ziele, siehe Flächennutzungsplan (FNP):

Zur Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen soll insbesondere hingewirkt werden auf:  
„ein ausreichend, vielseitiges und qualifiziertes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen in zumutbaren Entfernungen“  
„eine günstige Verkehrsanbindung und – erschließung, insbesondere auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln“

Entsprechend dem LEP werden in dem am 01.07.1988 in Kraft getretenen Regionalplan folgende Ziele formuliert (Auszug):

Bevölkerung und Arbeitsplätze–Entwicklung der Arbeitsplätze  
(Auszug Regionalpl.III. 3)

„Es soll daraufhingewirkt werden, dass in Teilräumen der Region ein der angestrebten Bevölkerungsentwicklung in Qualität und Quantität entsprechendes Angebot an Arbeitsplätzen geschaffen wird.“

„Auf die Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze- auch außerhalb des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/ Erlangen- soll vor allem durch Stärkung des produzierenden Gewerbes..... und durch den weiteren Ausbau des Dienstleistungssektors ..... hingewirkt werden.“

Mittelzentrum Herzogenaurach (Regionalplan A V)

„Die mittelzentrale Versorgungsfunktion soll weiter verbessert werden.

Auf die Erhöhung und Verbreiterung des Arbeitsplatzangebotes, insbesondere im Dienstleistungsbereich, soll in Verbindung mit der Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze hingewirkt werden.

Der ÖPNV im Mittelbereich soll verbessert und die Einbeziehung in ein regionales Schienennahverkehrssystem vorangetrieben werden.“

### **VERLAGERUNG UND ERWEITERUNG DES WERKSVERKAUFS**

Der Werksverkauf der Puma AG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auf eine max. zulässige Verkaufsfläche von gesamt ca 3.000 m<sup>2</sup> beschränkt.

Der bisherige Werksverkauf der Puma AG im Gewerbegebiet Zeppelinstraße mit ca 1500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird aufgegeben und in das Sondergebiet verlagert .

Eine Verträglichkeitsuntersuchung sowohl für den neu geplanten Standort als auch für die Nachfolgenutzung am Altstandort des Werksverkaufs wird als Gesamtkonzept ausgearbeitet

# Begründung der Bauleitplanung gem. § 9 (8) BauGB

---

## **ENTWICKLUNG DER PLANUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (§ 8 ABS.2 BIS 4 BAUGB)**

In dem seit 03.03.2005 rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das betroffene Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft eingetragen.

In der Themenkarte „städtebauliches Konzept“ des FNP ist die mögliche Entwicklungsrichtung vom nördlichen Rand der Kernstadt zu den im Norden liegenden Ortsteilen angegeben. In der Themenkarte „Bauflächenauswahl“ des FNP ist das betroffene Grundstück als potentielle Bauflächenerweiterung eingetragen.

Das Plangebiet liegt in angemessenem Abstand zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, so daß die landwirtschaftlichen Produktionsflächen zum jetzigen Zeitpunkt für den Betrieb ausreichend sind.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig und wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

## 3 PLANUNG, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### NUTZUNG

#### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung  
"Gebiet für Werksverkauf, Büro- und Verwaltung, Produktvorbereitung,  
Präsentations- und Multifunktionshallen, Schank- und Speisewirtschaft,  
Nebenräume, Parkflächen"  
§ 11 BauNVO (SO)
- Flächen für Erschließung und Versorgungsanlagen
- Fläche für Trassensicherung Stadt-Umland-Bahn
- Flächen für Grünanlagen

Im ausgewiesenen Sondergebiet sind folgende Nutzungen **zulässig**:

Flächen mit Zweckbestimmung  
Werksverkauf mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von gesamt 3.000 m<sup>2</sup>  
Büro- und Verwaltung, Produktvorbereitung,  
Präsentations- und Multifunktionshallen  
(für ca. 1500 Personen gem. Versammlungsstättenverordnung ),  
Schank- und Speisewirtschaft, Nebenräume, Parkflächen  
gem. § 11 BauNVO (SO)

#### Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch Angabe der Baugrenze und der Nutzungsschablone mit Festsetzung der max. Grund- und Geschossflächenzahl und der max. zugelassenen Gebäudehöhen definiert.

#### Bauweise

- besondere Bauweise Gebäude über 50 m Länge zulässig .

# Begründung der Bauleitplanung gem. § 9 (8) BauGB

---

## **VERKEHRERSCHLIESSUNG**

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Kreisstraße ERH 3 über eine öffentliche Straße im Westen des Plangebietes, die gleichzeitig bei Bedarf eine Erschließung der zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden ermöglicht. Weitere Ein- und Ausfahrten zur Kreisstraße ERH 3 und der städtischen Entlastungsstraße Nord sind nicht zulässig.

Die innere Erschließung erfolgt auf privaten Grund. Stellplätze und Verkehrsflächen sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend aus oberirdischen Stellplätze bestehen. Tief- und Hochgaragen sind zulässig, die Zufahrten sind auf dem Grundstück herzustellen.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die geplante naheliegende Bushaltestelle an der Kreisstraße ERH 3 gesichert

Im Westen entlang der Kreisstraße ERH 3 wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Trasse von 10 m, zusätzlich beidseitig 5 m Sicherheitsabstand bis zur Baugrenze, für die in Zukunft geplante „Stadt-Umland-Bahn“ freigehalten und als private Grünfläche ausgewiesen.

Die innere Erschließungsstraße kann im Bereich des Sicherheitsabstandes der Stadt-Umland-Bahn liegen.

Eine Rad- und Fußwegverbindung ist entlang der westlichen öffentlichen Erschließungsstraße mit Anschluss an die Kreisstraße ERH 3 geplant.

Fahrrad- und Fußwege sind dadurch an das örtliche und regionale Rad-, bzw Fußwegenetz angebunden.

## **VER- UND ENTSORGUNG**

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers werden über das vorhandene Ortsnetz gesichert.  
Der städtebauliche Vertrag sichert die Erschließung.

### Energieversorgung- Wasserversorgung:

Die vorhandenen Leitungen werden den baulichen Gegebenheiten angepasst

### Abwasserbeseitigung:

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

#### Schmutzwasser

Der gewerbliche und häusliche Schmutzwasserabfluss wird über die vorh. Entwässerungsanlage abgeleitet. Die Schmutzwasseranbindung erfolgt über den in der Kreisstraße ERH 3 vorhandenen Kanal.

#### Regenwasser

Für die belastete Oberflächenentwässerung (z.B. Parkplätze) ist ein Absetzbecken mit Ablauf an den bestehenden offenen Entwässerungsgraben (Lohgraben) vorzusehen.

Unbelastete Entwässerungsflächen (z.B. Dachflächen) können direkt an den Ablauf zum Oberflächengraben angeschlossen werden. Ein entsprechend dimensioniertes Regenrückhaltebecken ist ober- oder unterirdisch herzustellen

Die Einleitung des gesammelten Oberflächenwassers ist wasserrechtl. zu behandeln. Der Boden ist für eine Versickerung des Regenwassers nicht geeignet.

## **IMMISSIONSSCHUTZ**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **1. Maximal zulässige Geräuschemissionen vom Plangebiet**

Das Sondergebiet ist hinsichtlich seiner zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt.

Für das Sondergebiet sind folgende maximal zulässige, immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) zu beachten:

- tags (6.00 bis 22.00 Uhr)  $L''_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$
- nachts (22.00 bis 06.00 Uhr)  $L''_w = 44 \text{ dB(A)/m}^2$

Die IFSP sind auf die Flächen zu beziehen, welche im Bebauungsplan mittels Planzeichen als „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet sind.

Für die o.g. IFSP ist bei Schallausbreitungsberechnungen eine Quellhöhe von 1 m über Geländeoberkante zugrunde zu legen. Das Raumwinkelmaß ist mit  $K_0 = 0 \text{ dB}$  anzusetzen.

#### **2. Auf das Plangebiet einwirkende Geräuschimmissionen**

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche der „Städtischen Entlastungsstraße Nord“ (im Nordosten) sowie der Kreisstraße ERH 3 (im Nordwesten) sind für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes an den straßenzugewandten Fassadenseiten passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für das Sondergebiet ist dabei die Schutzwürdigkeit eines „Gewerbegebietes“ zugrunde zu legen.

Die Orientierungswerte für Verkehrsgeräuschimmissionen betragen gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005

- tags (6.00 bis 22.00 Uhr)  $L_{ow} = 65 \text{ dB(A)}$
- nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)  $L_{ow} = 55 \text{ dB(A)}$ .

Sofern keine aktuelleren Angaben vorliegen, sind die maßgeblichen Außenlärmpegel zur Ermittlung des baulichen Schallschutzes gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) auf Grundlage des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Herzogenaurach 2004, Szenario „Aussiedelung an der Nordumgehung, Prognosefall 2015“ zu ermitteln.



## Textliche Hinweise

### 1. Maximal zulässige Geräuschemissionen vom Plangebiet

Für das Sondergebiet sind die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen, maximal zulässigen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) zu beachten.

Im Bebauungsplanverfahren erfolgte die Berechnung der IFSP unter Vernachlässigung von Dämpfungen durch Bewuchs, Bebauung, Bodendämpfung und Luftabsorption. Es wurde eine Quellhöhe von  $h = 1\text{ m}$  über Geländeoberkante sowie ein Raumwinkelmaß von  $K_0 = 0\text{ dB}$  angesetzt.

Der Nachweis der Einhaltung der o.g. IFSP ist im Zuge von Neuplanungen prüffähig vorzulegen. Die IFSP sind dabei auf die Flächen zu beziehen, welche im Bebauungsplan mittels Planzeichen als „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet sind. Bei der Ermittlung der an den maßgeblichen Immissionsorten zulässigen Orientierungswertanteile aus den IFSP sind die oben genannten Schallausbreitungsbedingungen zu beachten.

Die vom Plangebiet ausgehenden Gewerbegeräusche werden durch textliche Festsetzungen so eingeschränkt, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bereits bestehende Gewerbegebiete und bei Berechnung mit freier Schallausbreitung am Kindergarten sowie den nächstgelegenen Wohnbebauungen die Orientierungswerte der DIN 18005 für "Allgemeine Wohngebiete" in den Beurteilungszeiträumen "tags" und "nachts" unterschritten werden.

Die vom Plangebiet von öffentlichen Verkehrswegen ausgehenden Straßenverkehrsgeräusche führen bei Berechnung mit freier Schallausbreitung am Kindergarten sowie den nächstgelegenen Wohnbebauungen zu keiner wesentlichen Änderung der Immissionssituation im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Am südlichen Rand des Plangebietes sind zusätzlich Geländemodellierungen mit einer Höhe von ca. 2,5 m über Gelände-Oberkante zum Schutz des Kindergartens und der nächstgelegenen Wohnbebauungen geplant. Diese wurden in den schalltechnischen Berechnungen vorsorglich nicht berücksichtigt. Insbesondere im Bereich des Erdgeschosses sowie der Freibereiche des Kindergartens und der nächstgelegenen Wohnbebauungen ist daher davon auszugehen, dass sich die Immissionssituation für Geräusche günstiger darstellen wird, als in den schalltechnischen Berechnungen prognostiziert.

Weitere Angaben siehe Lärmschutzgutachten.

### 2. Auf das Plangebiet einwirkende Geräuschimmissionen

Der Nachweis des passiven Schallschutzes ist im Zuge des Bauantrags prüffähig vorzulegen

## 4 FLÄCHENÜBERSICHT

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 55.000 m<sup>2</sup>

### Davon

Sondergebiet (SO) ca. 49.000 m<sup>2</sup>

sonstige Fläche ca. 6.000 m<sup>2</sup>  
Straßenfläche mit Straßenbegleitgrün,  
öffentlicher Fuß- und Radweg mit Grünflächen,  
Regenrückhaltebecken, etc.

## **5 BEGRÜNDUNG GRÜNORDNUNG MIT EINGRIFFSREGELUNG**

### **5.1. Gesetzliche Grundlagen**

Gemäß Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen als Bestandteile von Flächennutzungsplänen dargestellt und in Grünordnungsplänen als Bestandteile der Bebauungspläne festgesetzt.

Landschaftsplan und Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die beabsichtigte Bebauung und Erschließung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche stellt laut Art. 6 BayNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da sie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann.

Nach Art. 6a BayNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Um diesen Ausgleich sicherzustellen hat die Stadt Herzogenaurach beschlossen, für das Baugebiet „Puma-Plaza“ einen Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes aufzustellen.

### **5.2. Übergeordnete Planungen**

Das Baugebiet liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Stadt Herzogenaurach.

Die Fläche ist dort derzeit als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Der Landschaftsplan macht zum Planungsgebiet keine Aussagen.

### **5.3 Bestandsaufnahme**

#### **5.3.1 Naturräumliche Vorgaben**

Das "Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands" ordnet das Gebiet dem Naturraum dem „Mittelfränkischen Becken“ zu.

#### **5.3.2 Derzeitige Flächennutzung**

Das Planungsgebiet wird z.Zt. landwirtschaftlich (Acker) genutzt. Es wird in N-S-Richtung von einem sehr schmalen Entwässerungsgraben ohne randliche Pufferstreifen durchzogen, der in einen südlich des Gebiets gelegenen Teich mündet

#### **5.3. Nutzungsänderungen**

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung entfällt völlig.

## 5.3.4 Vegetation

### 5.3.4.1 Reale Vegetation (tatsächlich vorkommende Pflanzen)

Pflanzen der Acker- und Grünlandgesellschaften

### 5.3.4.2 Potenzielle natürliche Vegetation

Unter der potenziellen natürlichen Vegetation versteht man die Pflanzengesellschaft, die sich im Laufe der Zeit von selbst entwickeln würde, wenn die menschliche Nutzung beendet würde.

Da diese Pflanzengesellschaft den Standortverhältnissen (Boden, Klima, Grundwasser) am besten angepasst ist, sollten bei Neupflanzungen von Gehölzen bevorzugt Arten dieser potenziellen natürlichen Vegetation verwendet werden.

Im Bearbeitungsgebiet würde ein **Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald** die potenzielle natürliche Vegetation bilden.

## 5. 4. Landschaftsbewertung

Das Gebiet lässt sich als weiträumige, ebene landwirtschaftliche Nutzfläche charakterisieren.

Die Bedeutung für Flora und Fauna ist als relativ gering einzustufen.

Westlich wird das Gebiet von einem vorhandenen und auch bei der Neuplanung der dortigen Strasse vorgesehenen Geh- und Radweg tangiert, der für Spaziergänger, Jogger und Radfahrer eine Verbindungsfunktion zum nördlicher gelegenen Stadtgebiet übernimmt.

Aufgrund der nahe gelegenen Verkehrsanlagen und Gewerbegebiete ist die Bedeutung für naturnahe Freizeit und Erholung als gering einzuschätzen.

## 5.5. Konflikte:

Folgende Konflikte werden durch die Bebauung aufgeworfen:

- Veränderungen des Landschaftsbildes
- Bodenversiegelung

## 5.6. Planungsabsicht / Konfliktminimierung

Durch die im Grünordnungsplan festgesetzten Pflanzgebote soll den geplanten Gebäuden ein angemessenes Grünvolumen gegenübergestellt und das Orts- und Landschaftsbild neu gestaltet werden.

Allerdings ist nicht beabsichtigt, die Gebäude komplett landschaftsgerecht einzugrünen. Dies würde der beabsichtigten Nutzung als Outlet-Center, Branding-Center, Gastronomie und Verwaltung mit entsprechend hohem Kunden- und Besucherverkehr da capo al fine

# Begründung der Bauleitplanung gem. § 9 (8) BauGB

---

widersprechen. Die Gebäude wollen sich bewusst mit hohem Aufmerksamkeitswert nach außen darstellen. Es ist deshalb davon auszugehen, daß sich der Investor Puma hier als Weltmarke mit hoher architektonischer Qualität präsentiert.

Eine komplette Versickerung des Niederschlagswassers scheidet aufgrund der undurchlässigen Bodenverhältnisse aus. Jedoch soll zumindest das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser in die Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzreihen abgeleitet werden.

## 5.7. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Zur Bilanzierung des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild und des dafür erforderlichen Ausgleichs wird der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003 angewendet.

### **VORBEMERKUNG:**

Eine gemäß Leitfaden grundsätzlich auch mögliche vereinfachte Vorgehensweise scheidet nach Prüfung der entsprechenden Checkliste aus, da im Gebiet eine höhere GRZ als 0,35 festgesetzt wird.

Es ist deshalb nach Punkt 3.2 des Leitfadens vorzugehen.

### **1. Schritt: Bestandsaufnahme**

**Durch die Bebauung betroffen sind:**

- Äcker und intensiv genutzte Grünlandflächen
- naturfern ausgebaute Gewässer (Entwässerungsgraben ohne Pufferstreifen direkt an die landwirtschaftlichen Nutzflächen anschließend)

Gemäß Liste 1a sind diese Flächen der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung), Oberer Wert zuzuordnen.

### **2. Schritt: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffes und Weiterentwicklung der Planung**

Durch die Bebauung werden die genannten Flächen in Gebäude, Straßen, Stellplätze und Grünflächen umgewandelt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt über 0,35. Dementsprechend ist von einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auszugehen.

# Begründung der Bauleitplanung gem. § 9 (8) BauGB

## 3. Schritt: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

**Vorbemerkung:** Die Umwandlung von Acker und intensiv genutztem Grünland in intensiv genutzte Grünflächen (alle in Kategorie I Oberer Wert) gilt im Sinne des Leitfadens nicht als Eingriff und geht dementsprechend nicht in die Bilanz ein!

Für die Eingriffsflächen gelten gemäß Matrix Abb. 7 gelten folgende Kompensationsfaktoren:

**Flächen geringer Bedeutung** werden bebaut (Beeinträchtigungsintensität Feld B II):  
Mögliche Spanne der Kompensationsfaktoren: 0,3 – 0,6

Der untere Wert ist anzuwenden, wenn umfassende, unter Liste 2 beschriebene Vermeidungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Aufgrund der völligen Umwandlung und Neugestaltung des Planungsgebietes sind **umfassende** Vermeidungsmaßnahmen nicht möglich. Teilweise würden sie auch der beabsichtigten späteren Nutzung des Gebietes widersprechen.

So sind für die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden keine spezifischen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, da diese hier auch keine besondere Bedeutung haben.

Beim Schutzgut Wasser sind Ableitungen des Oberflächenabflusses der Stellplätze in mindestens 2m breite Pflanzstreifen vorgesehen.

Für das Schutzgut Klima / Luft sind partielle Vermeidungsmaßnahmen durch Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen.

Das Landschaftsbild wird durch die vorgesehene großräumige Bebauung auch im Umfeld des Baugebietes völlig umgestaltet. Aufgrund der großvolumigen Baukörper und der gewünschten Aufmerksamkeitswirkung für Kunden ist hier keine landschaftsgerechte Einbindung des Gebietes in die Umgebung möglich. Durch Pflanzgebote wird jedoch eine Durchgrünung der Freiflächen und Stellplätze mit großkronigen Bäumen sichergestellt.

**Die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen bei drei von fünf Schutzgütern rechtfertigen bei der Festlegung des Kompensationsfaktors den Wert 0,5.**

**Berechnung:**

**Auszugleichende Eingriffsfläche 1 (Sondergebiet Puma-Plaza): 44.997 m<sup>2</sup>**

**Entsprechender Ausgleichsflächenbedarf: 44.997 m<sup>2</sup> x 0,5 = 22.498 m<sup>2</sup>**

**Auszugleichende Eingriffsfläche 2 (Anteil Kreisverkehr, über bereits ausgeglichenen Eingriff B-Plan Nr. 58 „Ausbau der städtischen Entlastungsstraße-Nord BA II mit Teilausbau der Kreisstraße ERH 3“ hinausgehend: 457 m<sup>2</sup>**

**Entsprechender Ausgleichsflächenbedarf: 457 m<sup>2</sup> x 0,5 = 228 m<sup>2</sup>**

# Begründung der Bauleitplanung gem. § 9 (8) BauGB

**Auszugleichende Eingriffsfläche 3 (Öffentliche Erschließung Sondergebiet Puma-Plaza): 1.009 m<sup>2</sup>**

**Entsprechender Ausgleichsflächenbedarf: 1.009 m<sup>2</sup> x 0,5 = 504 m<sup>2</sup>**

**Gesamter Ausgleichsflächenbedarf: 22.498 m<sup>2</sup> + 228 m<sup>2</sup> + 504 m<sup>2</sup> = 23.230 m<sup>2</sup>**

## 4. Schritt: Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen

### Ausgleichsmaßnahme A

Ein Teil des Ausgleichs wird außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche Fl.Nr. 603 Gemarkung Herzogenaurach durchgeführt.

Es handelt sich um eine intensiv genutzte, typische Fettwiese an einem dicht mit Schlehen bewachsenen Waldrand (s. Anlage Winterbegutachtung des Institutes für Vegetationskunde und Landschaftsökologie Hemhofen vom 5.2.2007, Bearbeiter Dipl.Biologe Robert Zintl, Aufnahmedatum 3.2.2007). Diese Fläche ist zwar aufgrund Ihrer Artenausstattung von geringer Wertigkeit, aber insgesamt vor allem wegen des intakten Landschaftsbildes als Fläche mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie II Unterer Wert**) einzustufen.

Um diese Fläche innerhalb der Kategorie II aufzustufen, wird die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung der Wiese aufgegeben. Entlang des westlich gelegenen Nachbargrundstücks verhindert eine Grenzmulde oder ein Grenzgraben (evtl. auch Steinsetzungen oder markierende Gehölzpflanzungen) daß sich die dortige Nutzung allmählich nach Osten in die Ausgleichsfläche ausweitet.

Die Ausgleichsfläche wird zunächst anfangs 2 mal / Jahr gemäht, wobei die erste Mahd erst ab Ende Juni stattzufinden hat. Nach den ersten 5 Jahren genügt eine einmalige Mahd im Oktober. Das Mähgut ist jeweils zu beseitigen um die Wiese auszumagern. Pestizid- oder Herbizidanwendung auf der Fläche werden ausgeschlossen. Eine Düngung ist nicht mehr zulässig.

Die Alternative wäre eine Schafbeweidung ohne Koppelhaltung.

Das langfristig angestrebte Entwicklungsziel auf dieser Fläche ist ein artenreiches, extensiv genutztes Grünland mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie II Oberer Wert**).

Die Aufwertung vom unteren zum oberen Wert innerhalb derselben Kategorie rechtfertigt lediglich die Anerkennung des Aufwertungsfaktors 0,5.

Die Fläche kann in ihrer ganzen Größe von 10.308 m<sup>2</sup> mit dem Faktor 0,5 als Ausgleichsfläche Eingang in die Bilanz finden.

**Die anzuerkennende Ausgleichsfläche beträgt dementsprechend 5.154 m<sup>2</sup>.**

Die dauerhafte Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche und die dauerhafte Durchführung der Ausgleichsmaßnahme werden durch Grundbucheintrag und ggfs. durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

# Begründung der Bauleitplanung gem. § 9 (8) BauGB

---

## **Ausgleichsmaßnahme B**

Als weitere Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches steht die landwirtschaftliche Fläche mit der Fl.Nr. 173 Gemarkung Burgstall zur Verfügung. Die Fläche und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind in der „Ausgleichsflächenplanung Spitzer“ des Ingenieurbüros Fleckenstein, Lohr am Main vom 13.Juni 2005 beschrieben (s. Anlage).

Es handelt sich um die Umwandlung einer Ackerbrache in extensives Grünland frischer / feuchter Standorte sowie in naturnahe, gewässerbegleitende Vegetationsstrukturen (1 Wertstufe) sowie um die Umwandlung degradierter Feuchtfelder in naturnahe, gewässerbegleitende Vegetationsstrukturen (1/2 Wertstufe) .

Die Gesamtgröße der verfügbaren „Ausgleichsfläche Spitzer“ beträgt **14.872 m<sup>2</sup>** .

Die dauerhafte Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche und die dauerhafte Durchführung der Ausgleichsmaßnahme werden ebenfalls durch Grundbucheintrag und ggfs. durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

## **Ausgleichsmaßnahme C**

Die 3. Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 183, Gemarkung Hammerbach, nachgewiesen.

Die Fläche ist eine einjährige Ackerbrache. Auf der Nordseite befindet sich straßenbegleitend eine einreihige Hecke. Es wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I, Oberer Wert) eingestuft.

Südlich angrenzend an der Fläche befindet sich der stark eingetiefte Welkenbach, im Westen eine Ackerfläche, im Osten ein naturferner Tümpel. Im Norden führt die Staatsstraße 2263 vorbei.

Die Fläche erfährt durch folgende Maßnahmen eine Aufwertung um eine Stufe in die Kategorie II (Oberer Wert) (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild):

- Anlage einer 5 – 6-reihigen Hecke aus standortgerechten heimischen Arten entlang der Staatsstraße mit einem Anteil dorniger Arten von mind. 80 % (vorwiegend *Prunus spinosa* und *Rosa spec.*). Buchtige Ausbildung.
- Anlage von 2 Weidengruppen im Bereich des Welkenbaches aus jeweils 2 *Salix alba* (Heister 80/100 cm) und von 7 Kopfweiden (*Salix viminalis*), gepflanzt als Stecklinge.
- Anlage einer 5-reihigen Hecke zur westlich angrenzenden Ackerfläche mit einem 6 m breiten Saumbereich.
- Umwandlung der Ackerfläche in eine extensive Wiesenfläche. Erste 4 Jahre Mahd 3-schurig , Abtransport Mähgut. Danach Mahd 1-schurig, frühestens zum 01.08.



# Begründung der Bauleitplanung gem. § 9 (8) BauGB

---

- Keine mineralische und organische Düngung
- Verbot von Pestizideinsatz

Entwicklungsdauer: Hecke 10 Jahre, extensiv genutztes Grünland 10 Jahre

In einem Streifen von 20 m zur Staatsstraße erfolgt in Anlehnung an die „Grundsätze für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz nach Art. 6 und 6a BayNatSchG bei staatlichen Straßenbauvorhaben“, Grundsatz 6.2, eine Anrechnung der Flächen nur zu 50 %.

Aus der FINr. 183, Gmkg. Hammerbach sind bereits 470 m<sup>2</sup> dem B-Plan 18 V.Ä FINr. 2/7 als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Dem B-Plan 60 „Puma - Plaza“ werden 3.204 m<sup>2</sup> zugeordnet, die sich folgendermaßen zusammensetzen:

2.765 m<sup>2</sup> außerhalb der 20 m – Linie zur Staatsstraße

879 m<sup>2</sup> innerhalb der 20 m – Linie (Anrechnung mit dem Faktor 0,5), also 439 m<sup>2</sup>.

Die restliche Fläche verbleibt im Ökokonto der Stadt Herzogenaurach.

Die dauerhafte Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche und die dauerhafte Durchführung der Ausgleichsmaßnahme werden durch Grundbucheintrag und ggfs. durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

## Zusammenfassung

**Bei Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen A (5.154 m<sup>2</sup>), B (14.872 m<sup>2</sup>) und C (3.204 m<sup>2</sup>) insgesamt also auf einer Fläche von 23.230 m<sup>2</sup> ist der durch die Ausweisung des Baugebietes ermöglichte Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne des Naturschutzrechtes ausgeglichen.**

Aufgestellt: 31.10.2006 / 23.11.2006 / 06.02.2007 / 15.02.2007 / 03.07./22.08.2007 A.S.Welck, Weidmüller