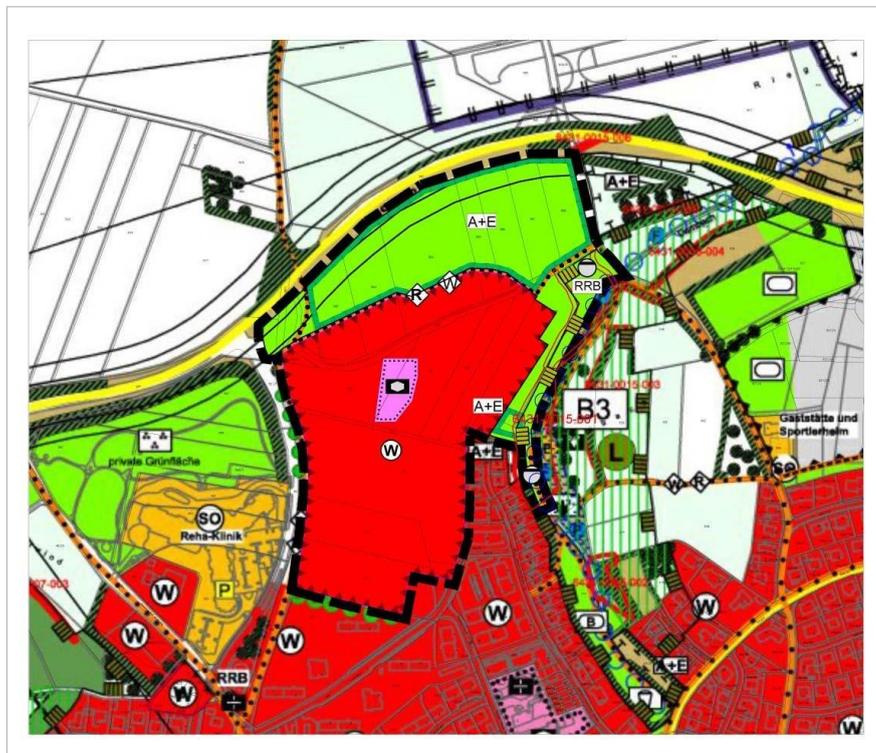


# ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANS IM ABSCHNITT NR. 17

## „Wohngebiet In der Reuth“



## Zusammenfassende Erklärung

Stand: 22.12.2020

<p>Im Auftrag der Stadt Herzogenaurach</p>	<p>erarbeitet durch:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>  Landschaftsplanung</li><li>  Klebe</li></ul>
--	---

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahrensablauf und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbe- teiligung .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>8</b>

Gemäß § 6a BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die über die Art und Weise Auskunft gibt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **1. Planung**

Die Stadt Herzogenaurach hat am 30.11.2017 beschlossen, für einen Bereich am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes den Bebauungsplan Nr. 66 „Wohngebiet In der Reuth“ mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen und den Flächennutzungs- und Landschaftsplan parallel zu ändern.

Ziel der Planung war die Schaffung von Wohnraum sowohl auf geförderter Basis als auch zur freien Vermarktung, um möglichst vielen Bevölkerungsgruppen Wohnraum anbieten zu können und eine soziale Durchmischung zu gewährleisten. Zudem sollte mit dem neuen Quartier ein homogener Abschluss des Siedlungsrandes zum nördlich liegenden Landschaftsraum geschaffen werden.

Wesentliche Punkte der Änderung sind die Umwandlung der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft: Acker“ und „(...) Grünland“ in „Wohnbauflächen“, „Gemeinbedarf“ mit Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und „Grünflächen“ mit Zweckbestimmung „Ausgleichs- und Ersatzflächen“ sowie die Darstellung einer „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“. Die Darstellung eines von West nach Ost verlaufenden Weges als „Fuß- und Radweg“ bzw. „wichtiger selbständiger Weg“ bleibt erhalten und wird an den geänderten Verlauf angepasst. Im Süden wird die Ortsrandeingrünung geplanter Baugebiete nur abschnittsweise weiterhin dargestellt. Am östlichen Rand der Änderungsfläche entfallen die Planzeichen „Schaffung vorgelagerter Grünzüge ...“ und „Aufforstung nach Einzelfallprüfung möglich“. Zudem wird in diesem Bereich ein Teil der dargestellten „Ortsrandbegrünung (...)“ in „Grünfläche“ umgewandelt, der restliche Teil wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Im Nordwesten der Änderungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ein Teilbereich als „Brache (...)“ mit „Hecken, Feldgehölzen“ und „Gehölzpflanzungen“ dargestellt, in Zukunft wird dieser Bereich als „Grünfläche“ dargestellt. Auf die Darstellung von „Gehölzpflanzungen“ in diesem Teil der Änderungsfläche wird verzichtet, da dort im Bebauungsplan Artenschutzmaßnahmen für offenlandbrütende Vogelarten vorgesehen sind. Im südöstlichen Randbereich wird im geänderten Flächennutzungsplan eine Fläche für „Regenrückhaltung“ dargestellt. Die Darstellung des Regenrückhaltebeckens im Ostteil bleibt erhalten.

Im Rahmen der Bauleitplanung (v.a. auf Ebene des Bebauungsplanes) wurden wichtige Themen wie Grünordnung, Artenschutz, Bauhöhen der geplanten Gebäude, Umgang mit Immissionen und Regenwassermanagement integriert betrachtet.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Zuge der Umweltprüfung wurde untersucht, ob durch die angestrebte Entwicklung im Änderungsbereich wesentliche negative Umweltauswirkungen auf die einzelnen Kriterien der Anlage 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe b BauGB (inkl. Kumulierungswirkungen mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete) sowie Auswirkungen auf Landschaftsbild (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1a BauGB), Erholung (als Teil des Kriteriums menschliche Gesundheit nach Anlage 1 BauGB sowie aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Kriterien (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) zu erwarten sind.

Dazu wurden die für den Änderungsbereich relevanten Vorgaben übergeordneter Planungen ausgewertet. Die Belange des Umweltschutzes wurden in der Umweltprüfung überschlüssig betrachtet; die jeweiligen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Eine genauere Bewertung auf Grundlage der Fachgutachten wurde – im Sinne der Abschichtung nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB – im Umweltbericht zum Bebauungsplan dokumentiert.

Eine Bestandsaufnahme vor Ort wurde im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens durchgeführt; auch die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange und die Bilanzierung gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden auf Bebauungsplan-Ebene durchgeführt. Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten internen Ausgleichsflächen liegen innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes/Landschaftsplanes und wurden dementsprechend aufgenommen. Die zugeordnete externe Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Änderungsbereiches und außerhalb des Stadtgebiets und ist daher nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes/Landschaftsplanes.

Die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und entsprechend der Beschlussfassung in der Planung berücksichtigt und bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht gewürdigt (s.u.).

### Ergebnis der Umweltprüfung:

Es lässt sich feststellen, dass bei Festsetzung angemessener Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan sowie bei Umsetzung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung empfohlenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen von der hier beschriebenen Flächennutzungsplan-Änderung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen ausgehen.

### **3.    Verfahrensablauf und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan im Abschnitt Nr. 17 „Wohngebiet In der Reuth" wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 30.11.2017 gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

#### Vorentwurf:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes zur Flächennutzungsplan-Änderung einschließlich Begründung in der Zeit vom 16.01.2018 bis einschließlich 02.02.2018 durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 11.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 12.01.2018 eingeleitet und bis zum 09.02.2018 befristet.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat diskutiert sowie untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Die Abwägungsbeschlüsse flossen in den Entwurf der Planung ein.

Folgende Themen wurden im Rahmen der Abwägung aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen diskutiert / folgende Änderungen wurden demzufolge an der Planung vorgenommen (Hinweise und Anregungen, die nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung sind, wurden im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan berücksichtigt):

- Aufnahme einer Umgrenzung der Ausgleichs- und Ersatzflächen mit dem Planzeichen 13.1 gem. Planzeichenverordnung (Stellungnahme des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt – I. Formelle Anforderungen).
- Ergänzung der Begründung um einen Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen und Überprüfung der Flurnummern des Geltungsbereiches (Stellungnahme des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt – I. Formelle Anforderungen).
- Erweiterung des Umgriffs der Flächennutzungsplanänderung und entsprechende Darstellung des Regenrückhaltebeckens im Nordosten des Änderungsbereiches (Stellungnahme des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt – II. Umweltamt).
- Ausführlichere Darstellung des Kapitels Bedarfsermittlung / Alternativenprüfung sowie Beschreibung der Bemühungen der Stadt zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in der Begründung (Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde).

- Darstellung der internen Ausgleichsflächen im Norden und Osten des Änderungsbereichs auf öffentlichen Grünflächen mit Auflagen für die landwirtschaftliche Nutzung (Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes).
- Ergänzung der aktuellen Bevölkerungsprognose sowie der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in der Begründung. Klarstellung, dass trotz des größeren Geltungsbereiches die Wohnbaufläche lediglich ca. 7 ha umfasst (Stellungnahme des Planungsverbandes Region Nürnberg).

#### Entwurf:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 17.07.2019 den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan im Abschnitt Nr. 17 „Wohngebiet In der Reuth“ gebilligt und beschlossen, den Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 06.09.2019 bis einschließlich 07.10.2019 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 29.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.09.2019 aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum 07.10.2019 abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat diskutiert sowie untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Die Abwägungsbeschlüsse flossen in die genehmigungsfähige Fassung der Flächennutzungsplan-Änderung ein.

Folgende Themen wurden im Rahmen der Abwägung aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen diskutiert / folgende Ergänzungen wurden demzufolge an der Planung vorgenommen (Hinweise und Anregungen, die nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung sind, wurden im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan berücksichtigt):

- Ergänzung der aktuellen Stände des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans in der Begründung (Stellungnahme des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt – I. Formelle Anforderungen).
- Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf aufgrund des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Planzeichnung (Stellungnahme des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt – I. Formelle Anforderungen).
- Redaktionelle Ergänzung des Bedarfsnachweises für Bauflächen in der Begründung bzgl. bisher nicht überplanter Wohnbauflächen sowie unbebauter Flächen mit Baurecht (Stellungnahme des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt – I. Formelle Anforderungen).
- Ergänzung der Begründung um Aussagen zum Sportlärm (Stellungnahme des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt – II. Immissionsschutz).
- Redaktionelle Ergänzung von Hinweisen zur Bedarfsermittlung sowie zur Prüfung der Innenentwicklungspotenziale in der Begründung (Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken - Höhere Landesplanungsbehörde).

- Ergänzung eines Hinweises zum „beschränkten Bauschutzbereich“ in der Planzeichnung des Bebauungsplanes und in den Begründungen (Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern).
- Redaktionelle Ergänzung von Aussagen zu Art und Umfang der erforderlichen Wohnbauflächen sowie von weiterführenden Aussagen zu Innenentwicklungspotenzialen in der Begründung (Stellungnahme des Planungsverbandes Region Nürnberg).

#### Feststellungsbeschluss:

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.11.2020 die Änderung des Flächennutzungsplanes im Abschnitt Nr. 17 „Wohngebiet In der Reuth“ in der Fassung vom 10.11.2020 festgestellt.

#### **4. Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung zur Entwicklung eines neuen Wohngebiets möchte die Stadt Herzogenaurach die Möglichkeit nutzen, den Siedlungsrand abzurunden sowie großflächig Wohnraum für eine Vielfalt an Bevölkerungsgruppen zu schaffen.

Die wichtigsten Kriterien für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets waren eine ausreichende, zusammenhängende Flächengröße, der unmittelbare Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper, eine vorhandene Wohnnutzung der umgebenden Bestandsbebauung und unterschiedliche Gebäudetypologien in der Umgebung, die eine dichtere Bebauung sowie die Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen erlauben.

Nachdem die Wohnbaugebiete „Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt“ und „Niederndorf – Am Behälterberg“ planungsrechtlich vorbereitet und teilweise bereits umgesetzt sind, stehen der Stadt nur noch sehr begrenzt zusammenhängende Flächen für eine weitere Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Mögliche Siedlungsflächen im zentralen Stadtgebiet werden durch den Naturraum der Mittleren Aurach, im Stadtsüden durch den Schleifmühlbach und im Westen durch angrenzende Waldflächen begrenzt, so dass sich lediglich im nördlichen Stadtgebiet größere Entwicklungsflächen bis zum Hans-Ort-Ring anbieten:

**Die Flächen im Gebiet Reihenzach** wurden im Jahr 2018 bereits planungsrechtlich vorbereitet, wodurch die neue Stadthalle mit angrenzendem Gewerbegebiet und eine geringfügige Arrondierung des bestehenden Wohngebiets ermöglicht werden. Diese Entwicklungsfläche eignet sich aufgrund der Flächengröße und der angrenzenden Bestandsstrukturen nicht für eine großflächige Wohngebietsentwicklung (v.a. nicht für verdichteten Wohnungsbau).

**Die Fläche zwischen Ring- und Nutzungsstraße** stellt ein Innenentwicklungspotenzial dar, welches aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit und der geringeren Flächengröße eher eine langfristige Potenzialfläche für eine gegliederte Nutzung von gewerblichen und Wohnbauentwicklungsflächen darstellt.

**Die Flächen um den Lohhof** südöstlich der PUMA-Zentrale bieten sich - aufgrund der Nähe zum Hans-Ort-Ring und den nordwestlich liegenden Gewerbegebieten - für eine gewerbliche Entwicklung in Richtung Norden und eine Wohnbauentwicklung in Richtung Süden an. Da für diese Flächen ebenfalls keine unmittelbare Flächenverfügbarkeit besteht, stellt sich dieses Gebiet für die Stadt lediglich als langfristige Potenzialfläche dar. Aus städtebaulichen Gründen sollte kein unmittelbarer Anschluss mit Geschosswohnungsbauten (geförderter und freifinanzierter Wohnungsbau) an die vorhandenen durchgängig lockeren Bebauungsstrukturen im bestehenden Wohngebiet erfolgen.

**Die Flächen östlich der Straße In der Reuth** schließen den Siedlungskörper nach Norden zum Hans-Ort-Ring ab und sind durch eine heterogene umliegende Wohnbebauung geprägt, die eine Entwicklung von mehrgeschossigen Wohnungsbauten als auch Einzel- und Doppelhäusern ermöglichen. Aufgrund der Größe der Fläche können ausreichend Wohneinheiten im Bereich des geförderten und sozialen Wohnungsbaus errichtet werden. Zudem sind mehrere Eigentümer – darunter auch die Stadt – an den Flächen beteiligt. Im Rahmen eines Umlegungsverfahrens oder über städtebauliche Verträge soll eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung des Wohngebietes erfolgen.

Damit stellt sich die Fläche „In der Reuth“ für eine großflächige Wohnbauentwicklung sowohl aufgrund der Größe und Lage im Stadtgebiet als auch aufgrund seiner sonstigen Rahmenbedingungen, als die geeignetste Entwicklungsfläche im Stadtgebiet dar.

## **5. Zusammenfassung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Wohngebiet In der Reuth“ und die im Parallelverfahren durchgeführte Änderung des Flächennutzungs- / Landschaftsplans im Abschnitt Nr. 17 „Wohngebiet In der Reuth“ entspricht dem Ziel der Stadt Herzogenaurach, neben regulärem Wohnungsbau auch Flächen für den geförderten und für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Städtebaulich stellt diese Planung eine Erweiterung der bereits bestehenden, südlich und südöstlich angrenzenden Wohngebiete sowie die Abrundung des nordwestlichen Siedlungsrandes dar.

Relevante Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung (soweit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung möglich) beschrieben und bewertet. Zur Kompensation für die unvermeidbaren, erheblichen Umweltauswirkungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, um die Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter auszugleichen. Außerdem werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen festgesetzt.

**Nürnberg, 22.12.2020**

**Bearbeitet: Dipl.-Ing. Sebastian Klebe; Dipl.-Ing. (FH) Fabian Uhl  
im Auftrag der Stadt Herzogenaurach**