

herzo



STADT
HERZOGENAURACH

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 64 „Niederndorf Süd – Am Behälterberg“, nach § 13a BauGB

Stadt Herzogenaurach
Amt für Planung, Natur und Umwelt

22. Juni 2016

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgrundlagen.....	4
1.1	Aufstellungsbeschluss und Verfahren.....	4
1.2	Ziel und Zweck der Planung.....	4
1.3	Rechtsgrundlagen.....	4
2.	Lage und Topographie.....	5
2.1	Örtliche Lage.....	5
2.2	Abgrenzung und Topografie des Geltungsbereiches.....	5
3.	Übergeordnete Planungen.....	7
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	7
3.2	Flächennutzungsplan.....	8
4.	Bestandsaufnahme.....	9
5.	Städtebauliche Ziele.....	10
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.2	Bauweise und überbaubare Flächen.....	11
6.3	Gestalterische Festsetzungen.....	12
6.4	Einfriedungen, Stützmauern und Geländemodellierung.....	12
6.5	Garagen, Carports und Gartenhäuser.....	13
6.6	Grünflächen / Pflanzgebot.....	13
6.7	Außerkräfttreten von Teilflächen angrenzender Bebauungspläne.....	14
7.	Erschließung.....	14
7.1	Straßen und Wege.....	14
7.2	Wasser, Strom und Wärmeversorgung.....	14
7.3	Schmutz- und Oberflächenwasser, Regenwasser.....	14
7.4	Grundwasser.....	15
7.5	Müll.....	15
7.6	Telekommunikation.....	15
8.	Umweltschutz / Schutz von Natur und Landschaft.....	15
8.1	Klimaschutz.....	15

8.2	Immissionsschutz	16
8.3	Bodenschutz	18
8.4	Gewässerschutz	18
8.5	Eingriffsregelung	18
8.6	Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA 2000 Gebiete	19
8.7	Umweltbericht.....	19
9.	Zusammenfassung und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	19
10.	Anhang	20

1. Planungsgrundlagen

1.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 17. November 2015 beschlossen, für die Grundstücke mit den Flurnummern 595, 595/17 und einem Teilstück von Flurnummer 683/24, Gemarkung Niederndorf, einen Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 3. Dezember 2015 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gesetzgeber hat mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Jahr 2011 den § 13a BauGB in das Gesetz aufgenommen. Den Kommunen wird es hierdurch ermöglicht, die sogenannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen für diesen Bebauungsplan vor:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung. Der Geltungsbereich ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben und wird von dieser geprägt. Das Plangebiet ist daher dem Siedlungsbereich zuzuordnen und ein Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich.
- Die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von max. 20.000 m² wird nicht überschritten.
- Der Bebauungsplan unterliegt keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie vor.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet. Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann verzichtet werden.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Seitens der Stadt Herzogenaurach wird es angestrebt, zusätzliche Wohnbaufläche zu schaffen, um der bestehende Nachfrage an Baugrundstücken gerecht werden zu können. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche des Geltungsbereiches ist bereits von Bebauung umgeben und bietet somit eine gute Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge sowie Anbindungsmöglichkeiten an das vorhandene Erschließungsnetz.

1.3 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung und Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Niederndorf Süd – Am Behälterberg“, nach § 13a BauGB wurden folgenden Rechtsgrundlagen verwendet:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung 14. August 2007, zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH – vom 9. Mai 2016
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Mai 2015

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Juni 2013
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2011.

2. Lage und Topgraphie

2.1 Örtliche Lage

Die Stadt Herzogenaurach mit ca. 24.514 Einwohnern (Stand Januar 2016) liegt im Landkreis Erlangen-Höchststadt und gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken. Herzogenaurach befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ballungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen. Über den Autobahnanschluss Frauenaurach besitzt Herzogenaurach eine gute Anbindung an die Bundesautobahn A3. Diese verkehrsgünstige Lage begünstigt die Attraktivität der Stadt sowohl als Wohn- sowie auch als Gewerbestandort.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Niederndorf. Niederndorf grenzt südöstlich an den Stadtbereich an und bildet mit ca. 2.918 Einwohnern den größten Ortsteil von Herzogenaurach. Die örtliche Lage des Plangebietes ist in Abbildung 1 dargestellt.



Abb. 2: Örtliche Lage des Plangebietes

Kartendaten © 2015 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

Grafiken © 2015, AeroWest, DigitalGlobe, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent



Abb. 1: Ausschnitt Plangebiet

2.2 Abgrenzung und Topografie des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südlichen Teil von Niederndorf und umfasst die gesamten Flurstücke Nr. 595, Nr. 595/17 sowie ein Teilstück von Nr. 683/24, Gemarkung Niederndorf.

Östlich wird das Plangebiet durch den Fasanenweg sowie die Bebauung des Bussardweges begrenzt. Die südliche Grenze bildet die Bebauung des Fasanenweges. Im Westen wird das Gebiet durch die Kreisstraße ERH 25 „Am Behälterberg“ begrenzt. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 29.151 m² und ist in folgendem Lageplan durch Umrandung kenntlich gemacht:

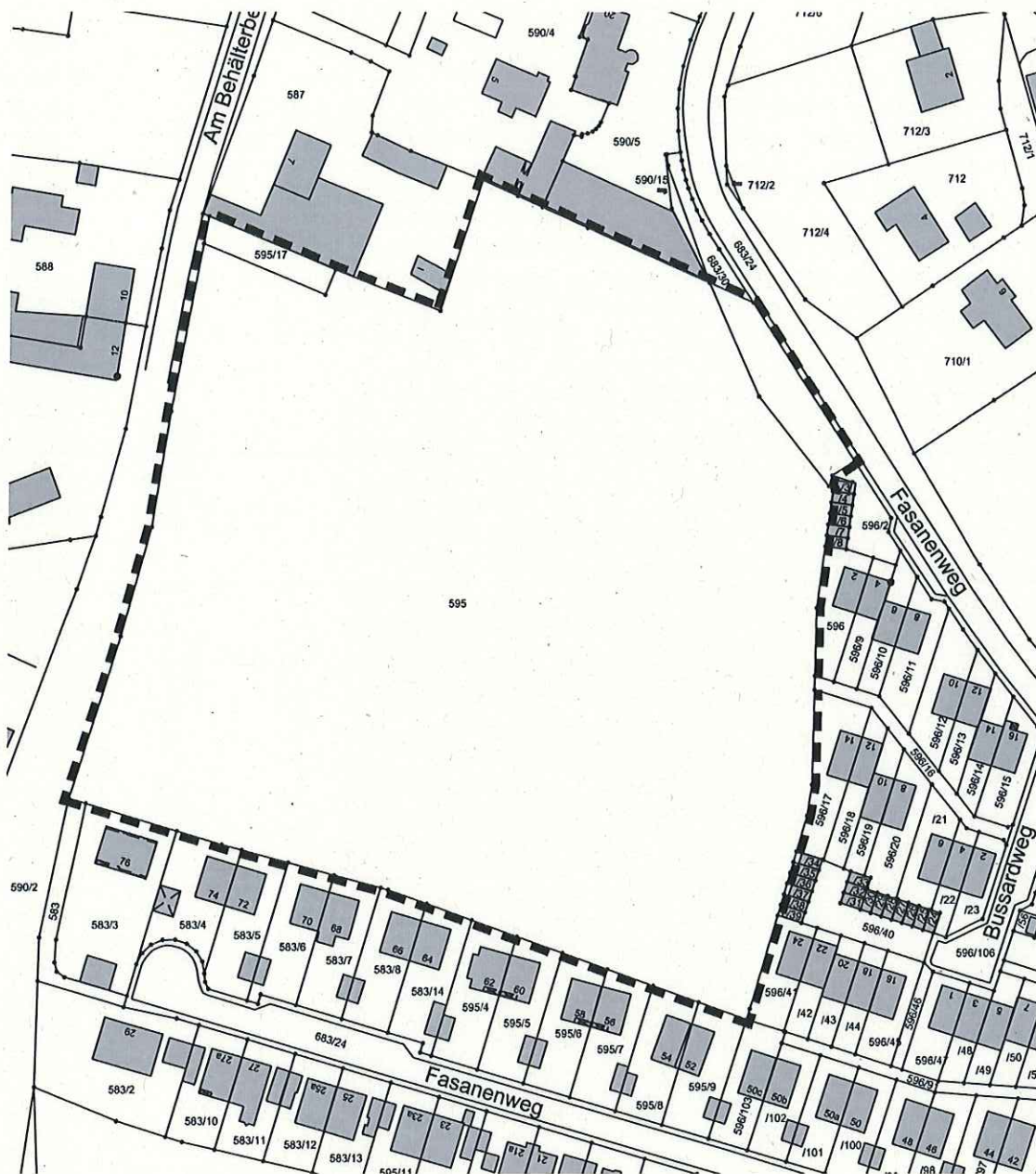


Abb. 3: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) 2016

Die geografische Höhe des geplanten Wohngebietes liegt zwischen 294 m und 314 m ü. NN. Das Gelände des Plangebietes fällt vor allem von Süden in nördliche Richtung ca. 15 m ab. Weiterhin fällt die südöstlichste Ecke des Geltungsbereiches topografisch nach Südosten ab.



Abb. 4: Höhenverlauf

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) 2016

3. Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sowie aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. Im Folgenden werden daher die übergeordneten Planungen betrachtet.

3.1 Landes- und Regionalplanung

Verbindliche Ziele der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung im Bezug auf die Siedlungsentwicklung und die Stadt Herzogenaurach enthalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 1. September 2013 sowie der Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (Region 7). Das Landesentwicklungsprogramm enthält folgende Vorgaben:

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll durch die Reduzierung des Energieverbrauchs, der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase Rechnung getragen werden.

- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

Laut Regionalplan befindet sich Herzogenaurach im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg / Fürth / Erlangen. Der Regionalplan trifft im Bezug auf das geplante Vorhaben folgende Aussagen:

- Herzogenaurach ist ein Mittelzentrum mit dem überfachlichen Ziel, Entwicklungsimpulse für seinen gesamten Verflechtungsbereich zu geben.
- Weiterhin liegt Herzogenaurach an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung Erlangen – Herzogenaurach. Innerhalb dieser Achsen soll eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt und der ÖPNV verbessert werden.

Den Vorgaben der übergeordneten Planungen wird durch den Bebauungsplan Nr. 64 „Niederndorf Süd - Am Behälterberg“, gemäß § 13a BauGB Rechnung getragen.

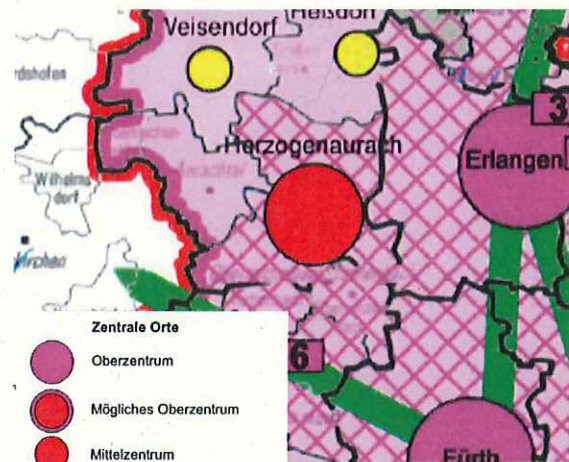


Abb. 5: Ausschnitt Regionalplan – Zentrale Orte

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Herzogenaurach verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 3. März 2005.

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche des Plangebietes größtenteils als geplante Wohnbaufläche (W) sowie im nördlichen und westlichen Bereich als Grünfläche dargestellt. Im nördlichen Bereich ist eine Spielplatzfläche vorgesehen (siehe Abb. 6).



Abb. 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Angrenzend an das Plangebiet ist im nördlichen Bereich eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Südlich und östlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan ebenfalls Wohnbauflächen und westlich der Kreisstraße ERH 25 Gewerbeflächen dar. Der vorliegende Bebauungsplan weicht von den inhaltlichen Darstellungen im Flächennutzungsplan nur geringfügig ab. Für die grafische Anpassung des Flächennutzungsplanes (geplante Wohnbaufläche in Wohnbaufläche) und die geringfügige Erweiterung ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da die Bebauungsplanänderung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt.

Dieser ermöglicht es nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB einen Bebauungsplan, welcher von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufzustellen bzw. zu ändern, auch bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der nachrichtlichen Berichtigung anzupassen.

4. Bestandsaufnahme

Die Flächen des Plangebietes werden bisher landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet weist ein teilweise ausgeprägtes Gefälle im Gelände von Süden nach Norden auf.

In dem nördlich angrenzenden Mischgebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle ohne



Abb. 7: Bestand – landwirtschaftlicher Betrieb

größere Tierhaltung. Von dieser gehen keine störenden Auswirkungen in Form von Gerüchen auf das Plangebiet aus (siehe Kapitel 8.2). Die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzung wird nach eigenen Angaben des Eigentümers auch zukünftig keine größeren Tierbestände aufweisen. Östlich und südlich ist das Plangebiet bereits von Wohnbebauung umgeben.

Für die unmittelbar angrenzende Be-

bauung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 „Viehtriebberg“ - 2. Änderung (in Kraft getreten am 22. Januar 1981). Dieser setzt ein reines Wohngebiet mit zwei Gebäudetypen (halbgeschossig versetzter Typ und eingeschossiger Typ mit Sockelgeschossnutzung) sowie zwei Vollgeschosse fest. In zwei kleineren Bereichen überlagert sich der aktuelle Bebauungsplan Nr. 64 „Niederndorf Süd – Am Behälterberg“, nach § 13a BauGB mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Viehtriebberg“ - 2. Änderung: Im südöstlichen Bereich wird eine private Grünfläche in die Wohngebietsfläche einbezogen. Im nordöstlichen Bereich wird eine öffentliche Grünfläche teilweise durch eine Verkehrsfläche ersetzt.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich vier Stiel-Eichen. Drei der Eichen grenzen direkt an den Geltungsbereich an, eine befindet sich innerhalb des Plangebietes. Diese Bestandsbäume sollen erhalten werden (siehe Sachverständigengutachten des Büros Bodo Sieget vom März 2016).

Im Bestand gibt es überwiegend Doppelhäuser und Hausgruppen mit Satteldächern in den Farben ziegelrot bis dunkelrot sowie anthrazit.

Im Westen grenzt die Kreisstraße ERH 25 „Am Behälterberg“ an das Plangebiet an. Es wurde bereits ein Lärmschutzgutachten erstellt, um sicherzustellen, dass die Planung eines Wohngebietes an dieser Stelle möglich ist. Das Gutachten zeigte auf, dass die Orientierungswerte der DIN



Abb. 8: Bestand – Blick Richtung Fasanenweg

18005 für ein „Allgemeines Wohngebiet“ ohne aktiven Lärmschutz nicht eingehalten werden können. Mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen ist die Planung jedoch realisierbar (siehe Kapitel 8.2).

Westlich der geplanten Wohnbebauung sowie der Kreisstraße ERH 25 schließen sich gewerblich genutzte Bauflächen an, für die es keinen Bebauungsplan gibt. Hier ist u.a. ein Brauereibetrieb mit den Bereichen Verwaltung, Vertrieb und Logistik angesiedelt.

5. Städtebauliche Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Niederndorf Süd - Am Behälterberg“, gemäß § 13a BauGB soll eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden, um die anhaltende Nachfrage nach Bauland in der Stadt Herzogenaurach decken zu können. Hierbei werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes und gesunder Wohnverhältnisse,
- die geplante Bebauung soll sich städtebaulich in den Bestand einfügen, so dass ein harmonisches Siedlungsbild entsteht,
- Schutz des Landschaftsbildes durch Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen,
- dem Umwelt- und Klimaschutz ist durch entsprechende Festsetzungen (Dachbegrünung, Straßenbegleitgrün, Bodenschutz etc.) Rechnung zu tragen,
- es sollen unterschiedliche Wohnformen und Grundstücksgrößen angeboten werden, um individuelle Bedarfe zu decken,
- auf eine wirtschaftliche Erschließung ist zu achten.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Folgende Inhalte nach § 9 BauGB u.a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, zu gestalterischen Festsetzungen sowie zu Grünflächen und zur Erschließung sind in dem Bebauungsplan Nr. 64 „Niederndorf Süd - Am Behälterberg“, gemäß § 13a BauGB festgesetzt.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind auf Grund des hohen Flächenbedarfs und möglicher Immissionsbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Östlich hieran angrenzend ist eine Fläche für Regenrückhaltung vorgesehen. Im westlichen Randbereich ist eine weitere öffentliche Grünfläche dargestellt, welche durch das Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als aktiver Lärmschutz mit einer Höhe von 5,0 m bzw.

6,0 m (über Fahrbahnoberkante ERH 25) festgesetzt ist. Dieser ist notwendig, um die Orientierungswerte nach DIN 18005 einhalten zu können und das Wohngebiet vor Verkehrslärm zu schützen (siehe Kapitel 8.2).

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Baufeldern 1 bis 6 differenziert festgesetzt. Die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl liegen im Bereich der zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO, um eine gebietsverträgliche Bebauung zu gewährleisten, welche sich in den Bestand einfügt. Weiterhin wird die Höhenentwicklung der Baukörper durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Wandhöhe, zur Kniestockhöhe, zur Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoss sowie zur Dachneigung begrenzt. Die zulässige Geschosszahl von maximal drei Geschossen ist auf Grund der Hanglage notwendig. In einigen Teilbereichen ist es möglich, dass das Untergeschoss rechnerisch als Vollgeschoss zu werten ist. Durch die Festsetzung der Wandhöhe mit Bezug zur Fahrbahnoberkante wird gewährleistet, dass die Gebäude sich an den vorhandenen Bestandsgebäuden der umgebenden Bebauung orientieren.

In den **Baufeldern WA 1** ist eine Einzelhausbebauung sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Weiterhin sind drei Vollgeschosse (Untergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss) festgesetzt. Die Wandhöhe der Gebäude ist auf der Erschließungsseite im Mittel auf 4,20 m (Bezugspunkt ausgebaute Straße) begrenzt.

Die **Baufelder WA 2** setzen eine Doppelhausbebauung sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 fest. Weiterhin sind drei Vollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss) festgesetzt. Die Wandhöhe der Gebäude ist auf der Erschließungsseite im Mittel auf 7,20 m (Bezugspunkt ausgebaute Straße) begrenzt.

In dem **Baufeld WA 3** ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Weiterhin sind drei Vollgeschosse (Untergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss) festgesetzt. Die Wandhöhe der Gebäude ist auf der Erschließungsseite im Mittel auf 4,20 m (Bezugspunkt ausgebaute Straße) begrenzt.

Das **Baufeld WA 4** setzt eine Doppelhausbebauung sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 fest. Weiterhin sind drei Vollgeschosse (Untergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss) festgesetzt. Die Wandhöhe der Gebäude ist auf der Erschließungsseite im Mittel auf 4,20 m (Bezugspunkt ausgebaute Straße) begrenzt.

In den **Baufeldern WA 5** sind eine Einzelhausbebauung sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Wandhöhe der Gebäude ist mit 7,20 m (Bezugspunkt ausgebaute Straße) festgesetzt.

Das **Baufeld WA 6** setzt eine Einzelhausbebauung sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 fest. Auf Grund der gering ausgeprägten Hanglage werden in diesem Bereich zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss + Dachgeschoss) festgesetzt. Die Wandhöhe der Gebäude ist auf der Erschließungsseite im Mittel auf 4,20 m (Bezugspunkt ausgebaute Straße) begrenzt.

Für alle Baukörper in den Baufeldern 1 bis 6 ist eine Dachneigung von 38° - 45° sowie eine maximale Kniestockhöhe von 62,5 cm festgesetzt. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der Erschließungsseite der Gebäude darf im Mittel max. 0,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen, sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.

6.2 Bauweise und überbaubare Flächen

Die offene Bauweise in Form von Doppelhäusern setzt die südlich angrenzende Bestandsbebauung in nördliche Richtung fort. Im nördlichen Verlauf des Plangebietes sind Einzelhäuser festge-

setzt. Östlich und westlich geht die Bebauung ebenfalls in eine aufgelockerte Einzelhausbauweise über. Die Festsetzung von Doppel- und Einzelhausbebauung ermöglicht eine optimale Nutzbarkeit der Fläche und schafft zudem ein differenziertes Angebot an Grundstücksgrößen, was den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bauherren gerecht wird. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Im südöstlichen Bereich ist eine Baumschutzzone zwischen den angrenzenden Bestandsbäumen und der Baugrenze berücksichtigt. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig. Dies dient dem Schutz und dem Erhalt der angrenzenden Bestandsbäume (siehe Sachverständigengutachten des Büros Bodo Siegert vom März 2016).

6.3 Gestalterische Festsetzungen

Die grundsätzliche Dachform für die Hauptgebäude ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 38° - 45°. Für die Dachdeckung ist eine Ziegeldeckung in den Farbtönen ziegelrot bis mittelbraun und anthrazit zulässig. Die Verwendung hochglänzender bzw. reflektierender und andersfarbiger Ziegel ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen. Die Dachgaubensatzung der Stadt Herzogenaurach vom 10. Mai 1990 ist einzuhalten.

Doppelhäuser sind aus gestalterischen Gründen mit gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleichem Dachneigungswinkel sowie gleicher Dachfarbe zu errichten.

Durch die Festlegung der Firstrichtung wird eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper mit einer bestmöglichen solaren Nutzung der Dachflächen gewährleistet. Um ein harmonisches Straßensbild zu bewahren werden die Baukörper durch die Festsetzung zur maximal zulässigen Wandhöhe in ihrer Höhenentwicklung begrenzt (siehe Kapitel 6.1).

6.4 Einfriedungen, Stützmauern und Geländemodellierung

Als Grundstückseinfriedungen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht, mit einer max. Höhe von 1,20 m (davon 0,20 m Sockel) zulässig. Alternativ kann auch eine Einfriedung mit Hecken erfolgen. Gemauerte oder betonierte Pfeiler sind nur an den Einfahrten bzw. Eingängen zulässig. Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Maschendrahtzaun ist nur in entsprechender Ein- und Hinterpflanzung aus Sträuchern gemäß „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach“ zulässig.

Sind Stützmauern zur Hangabsicherung erforderlich, so sind diese auf das notwendige Maß zu beschränken. Stützmauern sind nicht höher als 2,0 m zulässig. Wenn eine höhere Stützmauer zur Geländeabfangung notwendig ist, so ist versetzt eine zweite Mauer mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zu errichten. Notwendige Stützmauern sind in einheitlichem Material zu errichten. Diese Regelungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen und zur Gewährleistung eines stimmigen Erscheinungsbildes des gesamten Wohngebietes.

In der Baumschutzzone „B“ ist die Ausgestaltung erforderlicher Stützmauern und sonstiger Geländemodellierungen so auszuführen, dass der Erhalt der vorhandenen Bäume gewährleistet ist. Vor einer Bautätigkeit in diesen Bereichen ist ein Bauverträglichkeitsgutachten erstellen zu lassen. Das Gutachten sowie eine entsprechend aussagekräftige Detailplanung sind mit dem Amt für Planung, Natur und Umwelt abzustimmen (siehe hierzu Sachverständigengutachten des Büros Bodo Siegert vom März 2016).

6.5 Garagen, Carports und Gartenhäuser

Stellplätze, Garagen, Carports und Garten- sowie Gerätehäuser sind gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) außerhalb des überbaubaren Bereiches an den Grundstücksgrenzen zulässig. In der Baumschutzzone „B“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Garagen sind mit einem Abstand von 5,0 m (Stauraum) von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Die Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach vom 30. März 2009 ist zu beachten.

Garagen sind ausschließlich in Flachdachbauweise (0° - 3°) zu errichten. Diese sind vollständig extensiv zu begrünen. Für die Errichtung von Carports sind auch Holz-, Blech-, Ziegeldeckung oder transparente Stegplatten (keine Wellenoptik) zugelassen. Weiterhin sind auf Garagen, deren Höhe die Oberkante des Fertigfußbodens Obergeschoss nicht überschreitet, Dachterrassen zulässig. Die Nutzung einer Dachterrasse muss 3,0 m Abstand zur Nachbargrenze einhalten. Bei einer Nutzung als Dachterrasse sind (mindestens) diese Abstandsflächen extensiv zu begrünen. Umwehrungen und Brüstungen sind bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Eine blickdichte Ausführung von Brüstungen und Umwehrungen ist unzulässig. Eine Überdachung der Dachterrasse ist ausgeschlossen.

Stehen Garagen nebeneinander auf der Grenze, sind sie in gleicher Gebäudehöhe und mit gleicher Dachneigung (0° - 3°) sowie gleichem Gesimsdetail zu errichten, um ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Garten- und Gerätehäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu max. 7,0 m² Nutzfläche zulässig, wenn es sich um Holzgebäude handelt und der Standort städtebaulich vertretbar ist.

6.6 Grünflächen / Pflanzgebot

Die Pflanzenauswahl soll sich an der potentiell natürlichen Vegetation orientieren. Es sind, unter Berücksichtigung der jeweils spezifischen Standortbedingungen, Arten zu verwenden, welche sich für eine naturnahe Pflanzung eignen. Deshalb ist eine Pflanzenauswahl gemäß Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach verbindlich.

Je 400 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach“ zu pflanzen, artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Der Straßenraum ist durch die Anpflanzung von Bäumen (gemäß „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach“ -1. Bäume für den Straßenraum) zu durchgrünen und gestalterisch sowie ökologisch aufzuwerten.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern einzufassen, ebenso das Regenrückhaltebecken. Die Lärmschutzeinrichtung (Wall/ Wand) ist, soweit dies möglich ist, beidseitig zu begrünen, um diese in das Landschaftsbild einzubinden.

Die Maßnahmen dienen dem Schutz und der Gestaltung des Ortsbildes. Außerdem haben die vorgesehenen Maßnahmen eine positive Auswirkung auf den Boden, den Wasserhaushalt und das Kleinklima. Sie bereichern die Standortvielfalt für Arten und Lebensgemeinschaften und wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

6.7 Außerkräfttreten von Teilflächen angrenzender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Niederndorf Süd – Am Behälterberg“, nach § 13a BauGB überlagert in Randbereichen Teilflächen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 32 „Viehtriebberg“ – 2.Änderung. Die bestehenden Festsetzungen treten in diesen Teilbereichen außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 ersetzt.

7. Erschließung

7.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Plangebietes an das bestehende Verkehrsnetz erfolgt im nordwestlichen Bereich über die Kreisstraße ERH 25 „Am Behälterberg“ sowie im nordöstlichen Bereich über den Fasanenweg. Innerhalb des Plangebietes ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt. Die Breite der umlaufenden Planstraßen wurde mit 7,50 m festgesetzt, um öffentliches Parken im seitlichen Straßenraum zu ermöglichen und den Straßenzug mit Baumpflanzungen zu durchgrünen. Um die restlichen Flächen optimal zu erschließen, sind zwei weitere interne Erschließungsstraßen mit einer bedarfsgerechten Breite von 6,0 m vorgesehen.

Im nordöstlichen Bereich, angrenzend an den Fasanenweg, wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche festgesetzt. Die Parkflächen können u.a. als Besucherstellplätze genutzt werden und tragen dazu bei, auch im öffentlichen Straßenraum ausreichend Stellplatzflächen im Plangebiet vorzuhalten.

Das Grundstück Nr. 587, Gemarkung Niederndorf, wird ausschließlich über die Kreisstraße ERH 25 erschlossen. Eine Erschließung durch die Planstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen.

Zwischen dem Fasanenweg und der Kreisstraße ERH 25 ist eine direkte Fußwegeverbindung festgesetzt. Die fußläufige Verbindung im östlichen Bereich, ausgehend vom Bussardweg, wird fortgesetzt und verbindet das Plangebiet mit der bestehenden Bebauung. Weiterhin ist ein Fußweg im südwestlichen Bereich, in Richtung der Kreisstraße ERH 25, vorgesehen.

7.2 Wasser, Strom und Wärmeversorgung

Die Wasser- und Stromversorgung wird durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze gewährleistet.

Die Wärmeversorgung wird über einen Ausbau des Gasnetzes sichergestellt. Eine mögliche Versorgung durch Nahwärme wurde geprüft, diese ist jedoch unter den gegebenen Voraussetzungen nicht rentabel realisierbar. Gründe hierfür sind u.a. die relativ geringe Bebauungsdichte oder fehlende „Ankerkunden“ mit großem Wärmebedarf in direkter Umgebung.

Neben der Versorgung durch einen Anschluss an das Gasnetz steht es den Bauherren frei, sich unabhängig zu versorgen (z.B. Holzpellettheizung). Weiterhin wird der Einsatz regenerativer Energien empfohlen.

7.3 Schmutz- und Oberflächenwasser, Regenwasser

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser soll durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz im Fasanenweg entsorgt werden. Das Oberflächenwasser wird über das nördliche Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Vorfluter (Aurach) eingeleitet. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem den Rückhaltezysternen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuleiten und als Brauch- bzw. Beregnungswasser zu verwenden. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen sollte mindestens 40 l pro m² projizierte Dachfläche betragen. Das Regenrückhaltevolumen dient (zumindest teilweise) der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen.

7.4 Grundwasser

Werden bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen, so sind die Keller in diesem Fall als wasserdichte Wannen auszubilden.

7.5 Müll

Die festen Abfallstoffe werden gemäß Satzung (in der derzeit gültigen Fassung) des Landkreises Erlangen-Höchststadt beseitigt.

7.6 Telekommunikation

Für die Regelungen der Telekommunikationslinien gilt § 68 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz. Für die Leitungstrassen ist in den Straßenflächen eine geeignete und ausreichende Trasse mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

8. Umweltschutz / Schutz von Natur und Landschaft

8.1 Klimaschutz

Der Klimawandel stellt die Städte und Gemeinden vor neue Herausforderungen. Mit der letzten Novellierung des Baugesetzbuches sind die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung daher in die städtebauliche Planung integriert worden (z.B. § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB).

Mit der geplanten Bebauung verändern sich die lokalen klimatischen Verhältnisse. Um diesen Auswirkungen zu begegnen, werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Durchgrünung des Straßenraumes mit Bäumen und Sträuchern zur Vermeidung von Hitzeinseln,
- Schaffung neuer Gehölzstrukturen im Bereich des Spielplatzes und Regenrückhaltebeckens,
- Verwendung versickerungsfähiger Materialien,
- Begrünung von Flachdächern.

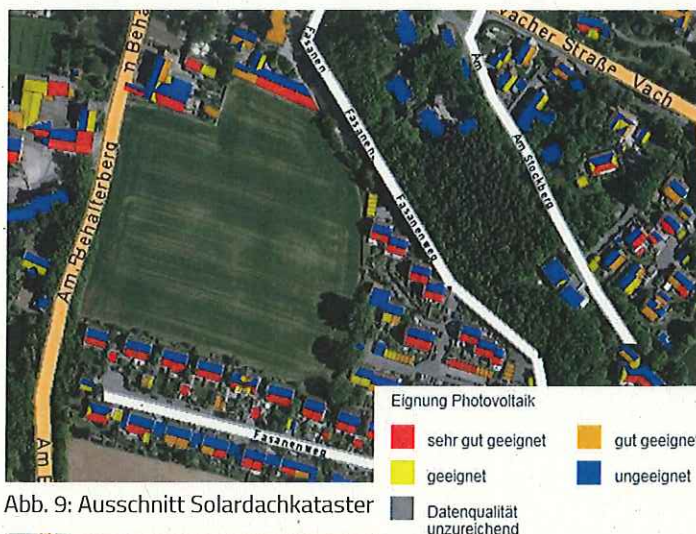


Abb. 9: Ausschnitt Solardachkataster

Des Weiteren werden der Einsatz technischer Einrichtungen zur Energiegewinnung und die Nutzung regenerativer Energien empfohlen.

Das Solardachkataster der Stadt Herzogenaurach zeigt, dass sich die südlich ausgerichteten Dächer der umgebenden Bebauung sehr gut zur Gewinnung von Sonnenenergie und somit zur Strom- und Wärmeerzeugung eignen. Da sich die geplante Bebauung in der Ausrichtung der baulichen Anlagen am Bestand orientieren, werden sich auch die südlich ausgerichteten Dachseiten der geplanten Gebäude für Photovoltaik Anlagen eignen. Durch die ausgeprägte Nordhanglage ist an dieser Stelle jedoch mit einer höheren Verschattung der Gebäude zu rechnen als es in der umgebenden Bestandsbebauung der Fall ist.

Der Einsatz von Erdwärmesonden ist grundsätzlich möglich. Je nach Höhenlage des Bohransatzpunktes sind Bohrtiefen zwischen 60 und 75 m möglich. Die Estheriensichten im tieferen Untergrund dürfen nur 10 m tief angebohrt, aber nicht durchbohrt werden. Bohrrisiken sind nicht bekannt oder zu erwarten.

Weiterhin werden eine energiesparende Bauweise sowie der Einsatz weiterer Formen von erneuerbaren Energien empfohlen. Auf Grund der bereits hohen Standardanforderungen bei Neubauten (z.B. durch die EnEV 2016) wird auf weitere Festsetzungen auf Bebauungsplanebene verzichtet.

8.2 Immissionsschutz

Im Bebauungsplanverfahren wurde zum einen die Geruchsimmissionssituation auf Grund zweier landwirtschaftlicher Betriebe sowie einer Speisegaststätte und zum anderen die Lärmeinwirkungen durch die angrenzenden gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Betriebe sowie die Kreisstraße untersucht.

Nördlich angrenzend befinden sich zwei Stallanlagen, welche im Hinblick auf Geruchsimmissionen überprüft wurden. Laut der Stellungnahme zur Geruchsimmissionssituation („Stellungnahme zur Geruchsimmissionssituation im Vorgriff des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 64 Niederndorf Süd - Am Behälterberg der Stadt Herzogenaurach“, Müller-BBM GmbH, Februar 2015), lässt der landwirtschaftliche Betrieb keine Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung erwarten. Die Tierbestände sind so gering, dass sie in dieser Betrachtung vernachlässigt werden können und keine besonderen Mindestabstände zur Wohnbebauung eingehalten werden müssen. Eine Erweiterung der Tierbestände ist nach eigenen Angaben des benachbarten Landwirtes nicht mehr vorgesehen.

Eine detaillierte Prüfung der Geruchsemissionen der Speisegaststätte fand nicht statt. Hier bezieht sich das Büro Müller-BBM auf Erfahrungswerte, nach denen ein Mindestabstand von ca. 20 m vom Kamin der Küchenabluft zur Wohnbebauung eingehalten werden sollte. Dieser Mindestabstand ist zur nächstgelegenen Bebauung (mehr als 30 m) ausreichend gegeben.

Die schalltechnische Untersuchung (Geplantes WA-Gebiet in Herzogenaurach, Ortsteil Niederndorf – Schalltechnische Untersuchungen im Vorgriff einer B-Plan-Aufstellung, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, April 2015) betrachtete sowohl die Verkehrslärmeinwirkung durch die Kreisstraße ERH 25, als auch die Gewerbelärmeinwirkungen.

Die Berechnungen zu den Gewerbelärmeinwirkungen zeigen auf, dass die Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts unter den Orientierungswerten (nach DIN 18005) liegen und die Schallimmissionen, welche durch den Gewerbelärm hervorgerufen werden, als verträglich eingestuft werden können.

Die Untersuchungen zum Verkehrslärm zeigen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55 dB(A) im größten Teil des Plangebietes zur Tagzeit eingehalten werden können. Im westlichen Randbereich des Plangebietes werden die Orientierungswerte jedoch bis zu 7 dB(A) überschritten. Die Situation zur Nachtzeit stellt sich ähnlich dar, die Orientierungswerte von 45 dB(A) können im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten werden, im westlichen Randbereich werden sie jedoch bis zu 7 dB(A) überschritten.

Im Hinblick auf die Verkehrslärmeinwirkung sind daher aktive Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um das Wohngebiet realisieren zu können. Damit die Orientierungswerte eingehalten werden können, ist eine Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von 5 bzw. 6 m über Fahrbahnoberkante ERH 25 notwendig (Bebauungsplan Nr. 64 „Niederndorf Süd – Am Behälterberg“ in Herzogenaurach – Ergänzende Schalltechnische Untersuchung, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, April 2016).

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

tags (6.00 – 22.00 Uhr)	55 dB(A)
nachts (22.00 – 6.00 Uhr)	40 dB(A)

Immissionsort im reinen Wohngebiet:

tags (6.00 – 22.00 Uhr)	50 dB(A)
nachts (22.00 – 6.00 Uhr)	35 dB(A)

Immissionsort im Mischgebiet:

tags (6.00 – 22.00 Uhr)	60 dB(A)
nachts (22.00 – 6.00 Uhr)	45 dB(A)

Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.

Die folgenden baulichen Gestaltungshinweise beruhen auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" und dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 veröffentlichten Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen, Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).

8.3 Bodenschutz

Im Hinblick auf die Verknappung natürlicher Ressourcen, u.a. auch des Bodens, gilt es mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Das Gebot wurde mit § 1 Abs. 5 Satz 3 in das Baugesetzbuch integriert und richtet sich, wie das Ziel, zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen, an die Bauleitplanung in den Gemeinden.

Bei der Erschließungs- und Bautätigkeit ist auf den Schutz des Oberbodens zu achten. Der Oberboden ist so zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern.

Bei der Planung und der Ausführung ist auf eine möglichst geringe Versiegelung und Befestigung zu achten. Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwege sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen (z.B. offenporiges Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Kann durch den gewählten Belag nicht das gesamte Oberflächenwasser in das in dem Grundstück befindliche Erdreich versickern, so ist zur Vermeidung von Ableitungen auf das Nachbargrundstück das Oberflächenwasser zu sammeln und ordnungsgemäß zu beseitigen.

Bei den nicht versiegelten Flächen ist der Boden in seiner natürlichen Funktion wieder so herzustellen, wie er ursprünglich vorhanden war.

Darüberhinaus sollen durch geeignete technische Maßnahmen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Die Ausführung der Bauarbeiten soll entsprechend der gültigen Regelwerke und Normen, z.B. DIN 19371, bodenschonend ausgeführt werden.

8.4 Gewässerschutz

Das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan sieht ein Trennsystem vor. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die wasserrechtlichen Belange geprüft und beachtet.

8.5 Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine Bilanzierung der Eingriffe und eine Zuordnung externer Ausgleichsflächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann daher verzichtet werden, da die Eingriffe, die auf-

grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Eine Festsetzung zu Ausgleichsmaßnahmen oder zur Zuordnung externer Ausgleichsflächen zu vorliegendem Bebauungsplan erübrigt sich somit.

8.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA 2000 Gebiete

Innerhalb sowie im Umfeld des Geltungsbereiches sind keine Flächen gemäß der Flora-Fauna-Habitat-(FFH)-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) bzw. der europäischen Vogelschutzrichtlinie (SPA - Special Protection Area; Richtlinie 79/409/EWG) vorhanden.

Die Fläche weist eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere auf. Kenntnisse über besondere Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten liegen nicht vor. Vorkommen sind aufgrund der anthropogen stark beeinflussten Standortverhältnisse nicht zu erwarten. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie zur geplanten Ortsumfahrung Niederndorf-Neuses wurde 2013 auch der Bereich des Plangebietes untersucht. Erfasst wurden die Tiergruppen Fledermäuse, Avifauna, Reptilien und Amphibien, Libellen, Heuschrecken sowie Nachtfalter. Im Plangebiet wurden keine artenschutzrelevanten Tierarten der genannten Tiergruppen festgestellt.

Aufgrund der Nähe zur vorhandenen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass das Gebiet nicht als Quartier für Tierarten der FFH-RL oder der VRL, sondern lediglich als Nahrungshabitat genutzt wird. Angrenzend an den Änderungsbereich sind große Ausweichquartiere bzw. große Ausweichflächen vorhanden.

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes stehen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

8.7 Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

9. Zusammenfassung und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung und erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach ist das Plangebiet bereits seit mehreren Jahren als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Bebauungsaufstellung wird nun die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, die bisher noch landwirtschaftlich genutzten Flächen (Fl.Nr. 595 und 595/17, Gemarkung Niederndorf) einer Wohnnutzung zuzuführen. Auf diese Weise wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, um den anhaltenden Nachfragedruck nach Baugrundstücken in Herzogenaurach Rechnung zu tragen. Innerhalb des Plangebietes können ca. 42 Baukörper in Einzel- und Doppelhausbauweise geschaffen werden. Dies wirkt sich vor allem auf das bestehende Landschaftsbild aus, da eine bisher unbebaute, freie Fläche einer Bebauung zu-

geführt wird. Vorgaben zur Gebäudegestaltung und Maßnahmen zur Grünordnung gewährleisten jedoch eine verträgliche Einbindung der geplanten Baukörper in den Siedlungsbestand. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgen in Anlehnung an die Festsetzungen zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 32 „Viehtriebberg“ – 2. Änderung und unter Berücksichtigung der zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Die Schaffung des neuen Wohngebietes geht mit einer moderaten Zunahme des Verkehrs einher, welcher auf Grund einer leistungsfähigen Erschließung und ausreichend Stellplatzmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr keine wesentlichen Auswirkungen auf die umgebende Bestandsbebauung hat.

Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung bestätigt, dass der Bebauungsplan realisierbar ist. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen können die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden.

10. Anhang

Müller-BBM GmbH:

Stellungnahme zur Geruchsmissionssituation im Vorgriff des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 64 „Niederndorf Süd – Am Behälterberg“ der Stadt Herzogenaurach
Bericht Nr. M118940/01 (26. Februar 2015).

IBAS Ingenieurgesellschaft mbH:

Schalltechnische Untersuchungen im Vorgriff einer B-Planaufstellung – Geplantes WA- Gebiet (Flur-Nr. 595) in Herzogenaurach, Ortsteil Niederndorf
Bericht –Nr. 14.7699-b01 (8. April 2015).

IBAS Ingenieurgesellschaft mbH:

Bebauungsplan Nr. 64 „Niederndorf Süd – Am Behälterberg“ in Herzogenaurach – Ergänzende Schalltechnische Untersuchung
Bericht –Nr. 14.7885-v02 (11. April 2016).

Sachverständigenbüro Bodo Siegert:

Sachverständigengutachten: Niederndorf Süd- Am Behälterberg, Prüfung der Bauverträglichkeit an 4 Bäumen
Gutachten Nr. 2016009 (23. März 2016).

Aufgestellt und bearbeitet durch:

Stadt Herzogenaurach

Amt für Planung, Natur und Umwelt

22. Juni 2016

i.A.

Kathleen Schüßler