

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet“, nach §13b BauGB

Endfassung: 11. September 2020

Satzungsbeschluss des Planungs- und Umweltausschusses am 22. September 2020

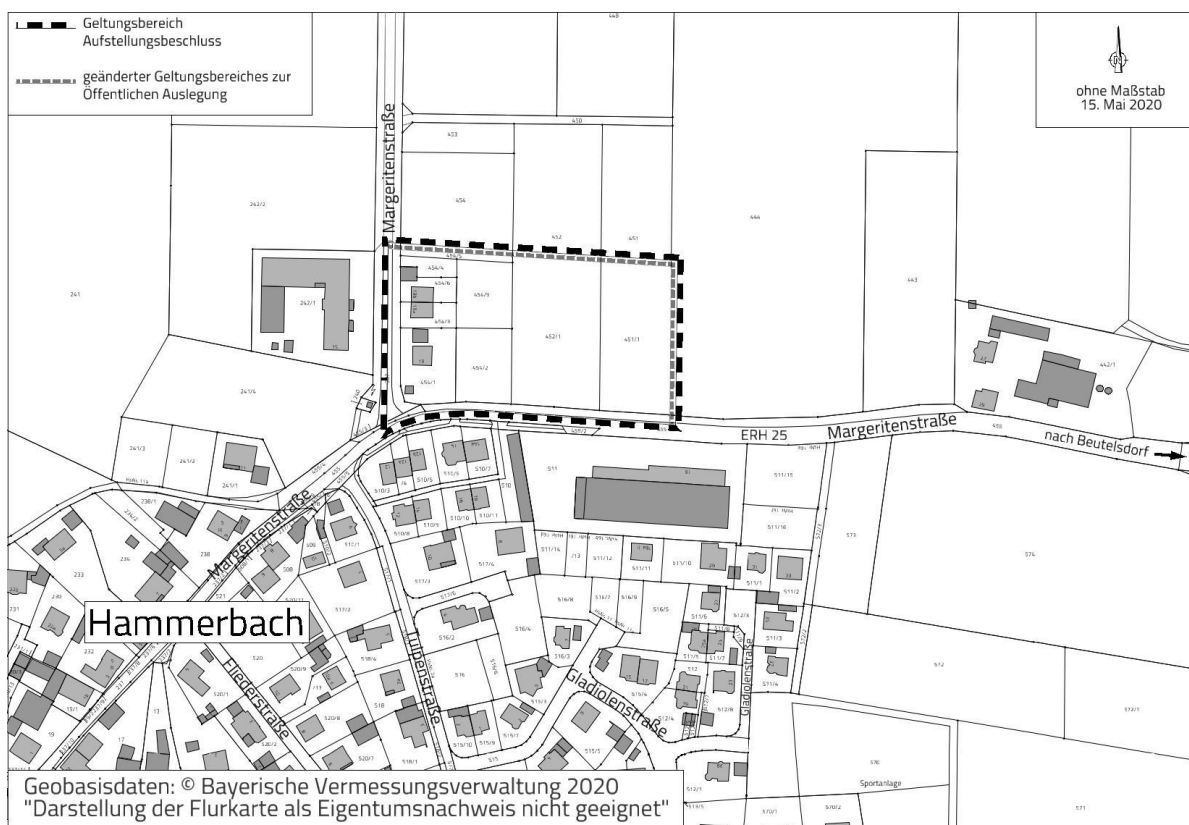
Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Planungsgrundlagen | 3 |
| 1.1 | Aufstellungsbeschluss und Verfahren..... | 3 |
| 1.2 | Ziel und Zweck der Planung | 4 |
| 1.3 | Rechtsgrundlagen..... | 6 |
| 2. | Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 6 |
| 2.1 | Örtliche Lage..... | 6 |
| 2.2 | Räumlicher Geltungsbereich..... | 7 |
| 3. | Übergeordnete Planungen..... | 8 |
| 3.1 | Landes- und Regionalplanung | 8 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan..... | 9 |
| 4. | Angaben zum Bestand | 11 |
| 5. | Städtebauliche Ziele | 12 |
| 6. | Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 13 |
| 6.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 13 |
| 6.2 | Bauweise, überbaubare Flächen, Abstandsflächen..... | 14 |
| 6.3 | Gestalterische Festsetzungen | 15 |
| 6.4 | Einfriedungen | 15 |
| 6.5 | Bauverbotszone / Baubeschränkungszone / Sichtdreiecke..... | 16 |
| 6.6 | Stützmauern und Geländemodellierung | 16 |
| 6.7 | Garagen, Carports, Stellplätze, Dachterrassen und Gartenhäuser..... | 16 |
| 6.8 | Bodenversiegelung | 17 |
| 6.9 | Grünflächen/Pflanzgebot | 17 |
| 7. | Erschließung..... | 18 |
| 7.1 | Straßen und Wege | 18 |
| 7.2 | Wasser- / Stromversorgung..... | 19 |
| 7.3 | Schmutz- und Oberflächenwasser, Regenwasser..... | 19 |
| 7.4 | Grundwasser..... | 20 |
| 7.5 | Abfallentsorgung | 20 |
| 7.6 | Telekommunikation..... | 21 |
| 7.7 | Öffentlicher Personennahverkehr..... | 21 |
| 8. | Umweltschutz / Schutz von Natur und Landschaft..... | 21 |
| 8.1 | Lärmschutz / Immissionen..... | 21 |
| 8.2 | Klimaschutz / Schutzgut Klima..... | 23 |
| 8.3 | Luftreinhaltung / Schutzgut Luft..... | 24 |
| 8.4 | Bodenschutz / Schutzgut Boden | 24 |
| 8.5 | Wasserwirtschaft / Schutzgut Wasser..... | 25 |
| 8.6 | Schutzgut Pflanzen und Tiere | 26 |
| 8.7 | Schutzgut Fläche..... | 26 |
| 8.8 | Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA 2000 Gebiete | 26 |
| 8.9 | Umweltbelange und umweltbezogene Auswirkungen | 27 |
| 9. | Zusammenfassung und Verfahrensablauf..... | 31 |

1. Planungsgrundlagen

1.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 16. Oktober 2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord -Wohngebiet“, nach §13b BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 8. November 2018 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Abweichend zum Umgriff der Planungsfläche zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses hat sich im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes eine geringfügige Änderung ergeben. Die nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 454/5, Gem. Hammerbach, wurde in östliche Richtung verlängert und bildet nun als künftiger „offener Graben“ gleichzeitig die nördliche Grenze des Geltungsbereiches. Im Osten wird der geplante Grabenverlauf ebenfalls um ca. 2 m nach Westen verschoben, so dass die Fl.Nr. 444, Gem. Hammerbach, nicht einbezogen wird. Der Geltungsbereich reduziert sich damit um ca. 665 m² von ca. 11.595 m² auf ca. 10.930 m².



Gegenüberstellung Geltungsbereiche

Aufstellungsbeschluss Stand: 16.Oktober 2018 / Änderung Stand: 15.Mai 2020

Quelle: Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) 2020

Mit Aufstellungsbeschluss vom 24. Juli 1986 wurde das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 18 a „Hammerbach Nord“ eingeleitet. Der Geltungsbereich dieses Planentwurfes umfasste auch den aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungsplan und setzte hier die Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ und „Gewerbegebiet“ fest.

Die nordwestlich der Margeritenstraße ebenfalls im Geltungsbereich gelegenen Flächen waren hier im Planentwurf als „Gewerbegebiet“ und als „landwirtschaftliche Nutzflächen“ vorgesehen. Da diese Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung mit der heutigen städtebaulichen Zielsetzung nicht vereinbar sind, wurde parallel zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 67 „Erweiterung Hammerbach Nord – Dorfgebiet“, nach § 13a BauGB (in Kraft getreten am 25. April 2019) der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 1986 aufgehoben und dieses Bauleitplanverfahren damit beendet.

Der Gesetzgeber hat mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom 4. Mai 2017 die Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht vorgenommen und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt den § 13b BauGB befristet in das Gesetz aufgenommen. Den Kommunen wird es hierdurch ermöglicht, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufzunehmen.

Die Anwendung des § 13b BauGB kann nur erfolgen, wenn die vorgesehene Grundfläche für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen weniger als 10.000 m² beträgt und der Geltungsbereich unmittelbar an bebaute Ortsteile anschließt. Die Voraussetzungen liegen für das aktuelle Bauleitplanverfahren vor, es erfolgt ein unmittelbarer Anschluss an den bebauten Siedlungsraum im Westen und Süden und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung liegt weit unterhalb des Grenzwertes.

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 13a BauGB zu berücksichtigen. Somit unterliegt der Bebauungsplan nach § 13b BauGB auch keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, soweit keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie vorliegen.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts und auf eine zusammenfassende Erklärung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und somit auch nach § 13b BauGB verzichtet werden. Unabhängig hiervon sind jedoch der Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies erfolgt detailliert in Kapitel 8 dieser Begründung.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Seitens der Stadt Herzogenaurach wird es angestrebt, zusätzliche Wohnbaufläche zu schaffen, um der weiterhin bestehenden großen Nachfrage an Baugrundstücken – auch in den Ortsteilen – gerecht werden zu können.

Hammerbach ist mit 812 Einwohnern (Stand Januar 2020) der fünftgrößte Ortsteil Herzogenaurachs nach dem Hauptort und den Ortsteilen Niederndorf, Herzo Base und Hauptendorf. Im Zeitraum zwischen 2012 und 2020 wuchs die Bevölkerung um rund 4,0 % von 781 auf 812 Einwohner. Hammerbach zeigt damit eine wesentlich geringere Wachstumsdynamik als andere

Ortsteile (z.B. Burgstall 24,7 %, Herzo Base 103,7 %) und liegt auch unterhalb des durchschnittlichen gesamtstädtischen Wachstums von 7,8 % im Zeitraum 2012-2020. Die grundlegende Tendenz einer stetigen Nachfrage nach Bauland ist aber auch hier zu sehen.

Die Altersstruktur von Hammerbach/Welkenbach zeigt im stadtweiten Vergleich den dritthöchsten Anteil an Jugendlichen zwischen 7 und 18 Jahren, während die Werte für die restlichen Altersgruppen vergleichbar mit denen der anderen Ortsteile sind.

Erfahrungsgemäß siedeln die Nachkommen der ansässigen Bevölkerung insbesondere in ländlich geprägten Räumen gerne dort, wo sie selbst aufgewachsen sind, sofern sich diese Möglichkeit bietet. Zusätzlich zur allgemeinen Nachfrage nach Bauland sollte dieser Wunsch der örtlichen Bevölkerung berücksichtigt werden.

Der Ortsteil Hammerbach ist mit Ausnahme zweier Hofstellen, des Sportplatzes und dreier Wohnhäuser im Norden gänzlich mit den Bebauungsplänen Nr. 18 „Hammerbach“, Nr. 26 „Hammerbach Loh“ und Nr. 67 „Hammerbach Dorfgebiet“ sowie deren Änderungsplänen überplant. In deren Geltungsbereichen liegen vereinzelt unbebaute Grundstücke. Derartige mit Baurecht versehene Grundstücke werden im ISEK Herzogenaurach 2030plus als Typ 1 des Wohnbaupotentials kategorisiert. Laut ISEK könnten auf den Grundstücken des Typ 1 in Hammerbach/Welkenbach rund 33 Wohnungen errichtet werden, hierbei dürfte überschlägig weniger als die Hälfte auf den Ortsteil Hammerbach entfallen.

Da die Grundstücke derzeit noch unbebaut sind ist zu vermuten, dass deren überwiegende Zahl von den jeweiligen Eigentümern für den Eigengebrauch vorgehalten wird und damit einer Bebauung durch andere Interessenten nicht zur Verfügung steht (sog. Enkelgrundstücke).

Diese Einschätzung wird auch untermauert durch die Ergebnisse der Abfrage im Zuge des Baulückenkatasters. Hierbei hat die Stadt Herzogenaurach in den Jahren 2009 und 2015 alle Eigentümer von unbebauten, erschlossenen Grundstücken angeschrieben und die grundsätzliche Bauwilligkeit und Verkaufsbereitschaft abgefragt. Einige wenige Grundstücke konnten daraufhin einer Entwicklung und Bebauung zugeführt werden. Die Rücklaufquoten waren jedoch insgesamt betrachtet sehr gering.

Weiteres Wohnbaupotential besteht in Hammerbach in irrelevanter Größenordnung am südwestlichen und östlichen Rand des Ortsteils. Hier sind partiell Wohnbauflächen im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach dargestellt. Flächen dieser Art werden im ISEK Herzogenaurach 2030plus als Typ 2 des Wohnbaupotentials bezeichnet. Für Hammerbach / Welkenbach prognostiziert das ISEK hierüber ein Potential von 8 Wohnungen für diesen Flächentyp.

Eine weitere im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebietsfläche liegt im Norden des Ortsteils und ist nunmehr Gegenstand der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung. Diese Fläche wurde im ISEK Herzogenaurach 2030plus als Bereich mit bestehenden Planungsabsichten dargestellt, sie rundet den Ortsteil städtebaulich sinnvoll ab.

Das mit der vorliegenden Planung zur Ausweisung vorgesehene Wohngebiet ist aufgrund der geringen Größe von ca. 18 Bauparzellen und der oben genannten Umstände und Tendenzen verträglich für die Entwicklung und Erhaltung Hammerbachs.

Mit der Schaffung von neuem Wohnraum in den ländlich geprägten Bereichen der Stadt Herzogenaurach wird auch zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes im Hauptort beigetragen.

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Geltungsbereich schließen sich unmittelbar an die bereits bestehende Wohnbebauung im Westen und Süden an und arrondieren den nördlichen Ortsteil Hammerbachs in Richtung Osten. Hierbei wird die bestehende nördliche Siedlungskante aufgenommen und in Verlängerung parallel zur Margeritenstraße entwickelt. Bezogen auf die Bestandsbebauung südlich der Margeritenstraße bleibt die Erweiterungsfläche deutlich hinter dem östlichen Siedlungsabschluss zurück. Durch den direkten Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen wird einer unerwünschten Zersiedelung entgegengewirkt und eine gute Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge gewährleistet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet“, nach § 13b BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Arrondierung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung am östlichen Ortsrand nördlich der Margeritenstraße geschaffen werden. Weitere zusammenhängende Flächen und Grundstücke, die für eine Wohngebietsentwicklung geeignet sind, stehen der Stadt Herzogenaurach im Innenbereich nicht zur Verfügung. Die neuen Wohngebiete Am Behälterberg und auf der Herzo Base sind bereits aufgesiedelt bzw. befinden sich in der Vermarktungsphase. Für ein weiteres kleines Baugebiet (14 Einzel- und Doppelhäuser) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen über den Bebauungsplan Nr. 72 „Wohngebiet westlich der Gleiwitzer Straße“, nach § 13b BauGB geschaffen, dieser wurde durch den Haupt- und Finanzausschuss (Ferienausschuss) der Stadt Herzogenaurach in seiner Sitzung vom 30. April 2020 als Satzung beschlossen.

1.3 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung und Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet“, nach § 13b BauGB werden folgende Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung verwendet:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)

2. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2.1 Örtliche Lage

Die Stadt Herzogenaurach mit ca. 24.892 Einwohnern (Stadt Herzogenaurach, Stand: Januar 2020 <https://www.herzogenaurach.de/rathaus/zahlen-und-fakten>) liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt und gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken. Herzogenaurach befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ballungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen und gehört auch der Metropolregion Nürnberg an. Über den Autobahnanschluss Frauenaaurach besitzt Herzogenaurach eine gute Anbindung an die Bundesautobahn A3. Diese verkehrsgünstige Lage begünstigt die Attraktivität der Stadt als Wohn- und auch als Gewerbestandort.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet“, nach § 13b BauGB liegt im nordwestlichen Bereich von Herzogenaurach, im ländlich gepräg-

ten Ortsteil Hammerbach. Während zum Zeitpunkt der Eingemeindung am 1. Januar 1972 geschätzt 412 Personen im Ortsteil Hammerbach leben, erfasst die Einwohnerstatistik mit Stand Januar 2020 bereits 812 Einwohner.

Die örtliche Lage des Plangebietes ist in folgender Abbildung dargestellt:



Ausschnitt Plangebiet (ohne Maßstab)

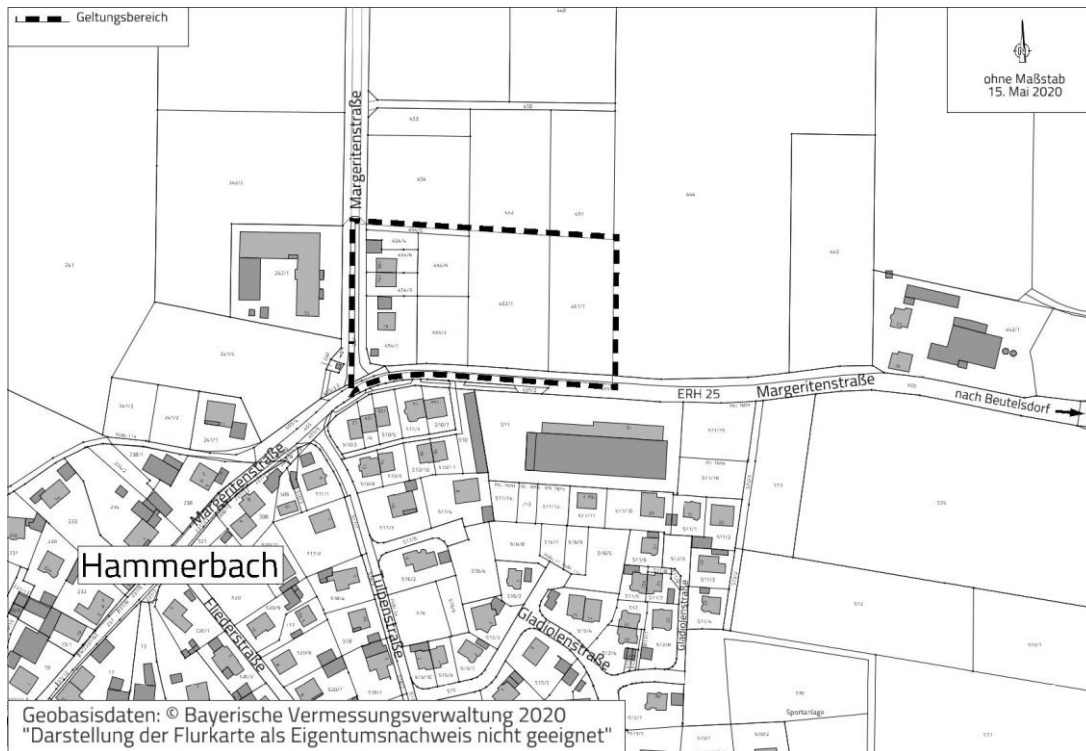
Quelle: Bilder © 2019 AeroWest, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Landsat /Copernicus, Maxar Technologies, Kartendaten © 2019 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord – Wohngebiet“, nach §13b BauGB umfasst folgende Flurnummern in der Gemarkung Hammerbach:

387 (Teilfläche), 451/1, 452/1, 454/1, 454/2, 454/3, 454/4, 454/5, 454/6, 454/9, 455 (Teilfläche), 455/3 (Teilfläche) und weist eine Gesamtfläche von ca. 10.930 m² auf.

Das Plangebiet liegt nördlich der Margeritenstraße und entwickelt die Bestandsbebauung Margeritenstraße 19, 19a und 19b um ca. 115 m in östliche Richtung. Der im Norden vorgesehene „offene Graben“ bildet den Siedlungsabschluss, er wird ebenfalls in Richtung Osten verlängert und entlang der künftigen östlichen Siedlungsgrenze Richtung Süden zur Margeritenstraße geführt. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.



Geltungsbereich (ohne Maßstab) Stand: 15. Mai 2020

Quelle: Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) 2020

3. Übergeordnete Planungen

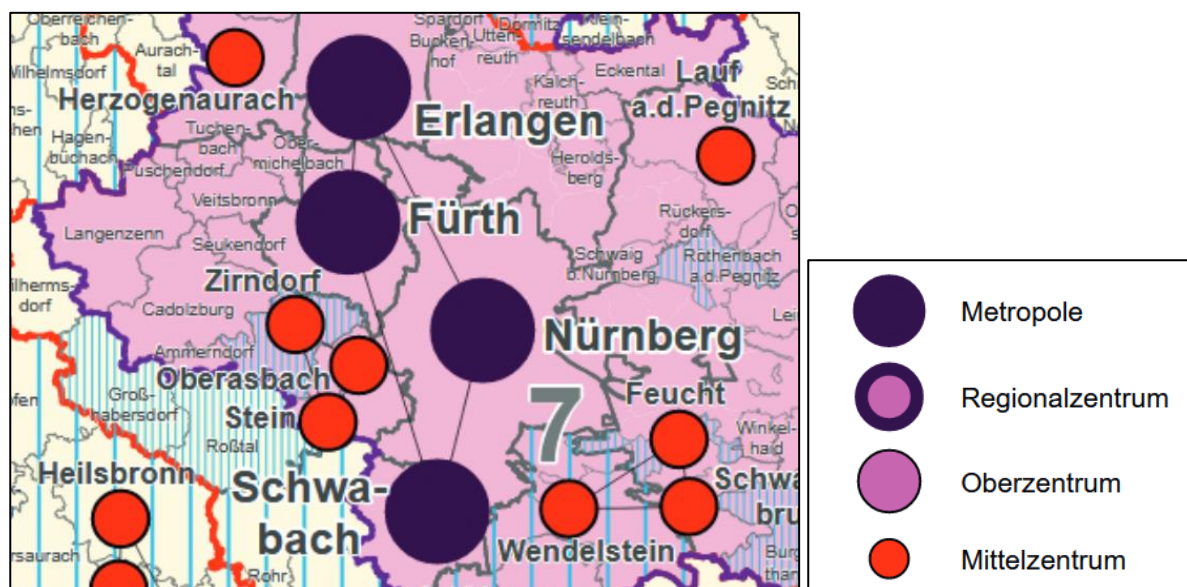
Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Folgenden werden daher die übergeordneten Planungen und die Darstellung des Flächennutzungsplanes betrachtet.

3.1 Landes- und Regionalplanung

Verbindliche Ziele der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung zur Beurteilung des Vorhabens enthalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018 sowie der Regionalplan Region Nürnberg.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält u.a. folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z):

- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 2013, 3.1)
- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 2013, 3.2)
- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 2013, 3.3)
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP 2013, 3.3)



Ausschnitt Regionalplan - Zentrale Orte, LEP Bayern
 Quelle: LEP Bayern, Teilfortschreibung 2018, Strukturkarte

Laut Regionalplan befindet sich Herzogenaurach im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen. Der Regionalplan trifft in 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.

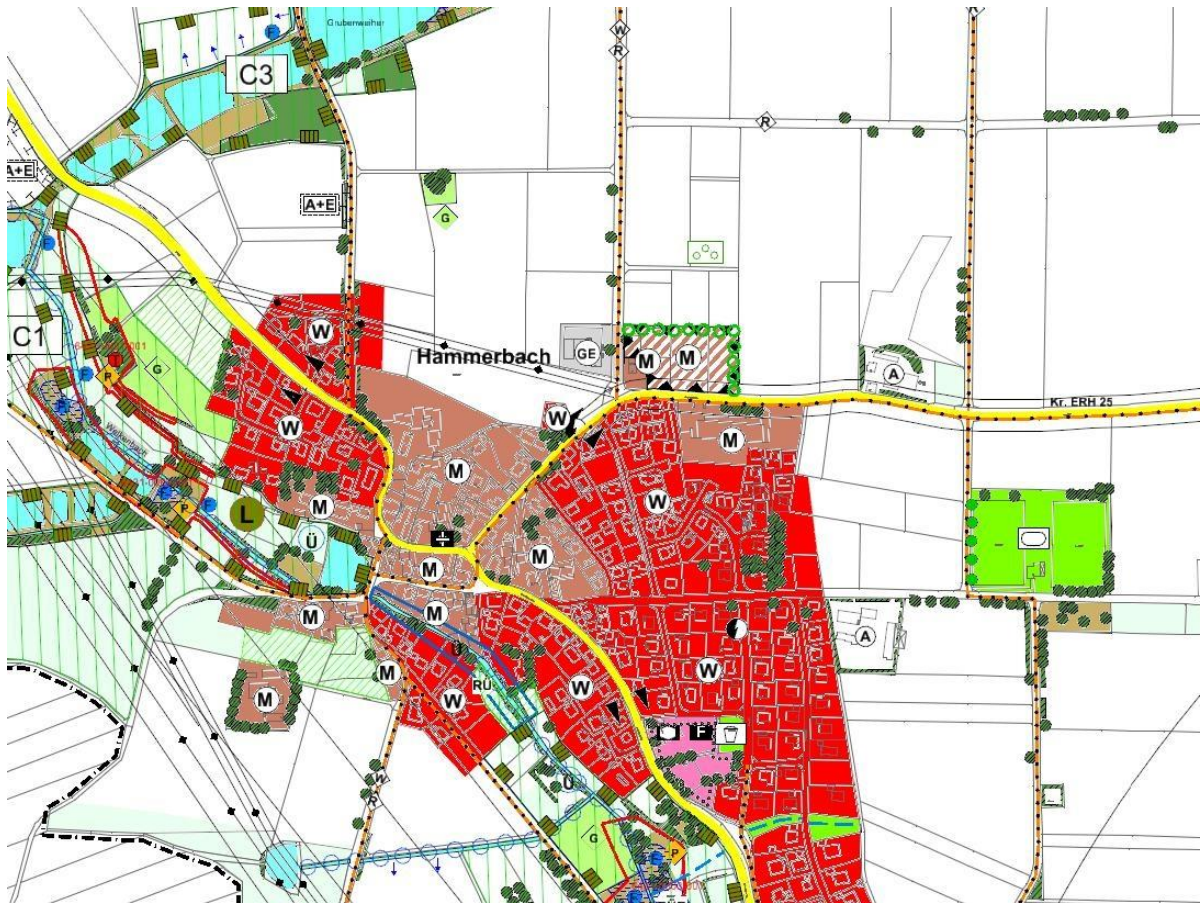
Den Vorgaben der übergeordneten Planungen wird durch den Bebauungsplan Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet“, nach §13b BauGB Rechnung getragen.

3.2 Flächennutzungsplan

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

Der Geltungsbereich ist dort als gemischte Baufläche und gemischte Baufläche (geplant) dargestellt. Als spezielle Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen erfolgt entlang der nördlichen und östlichen Grenze des geplanten Baugebietes die Darstellung einer Ortsrandeingrünung mit einer mind. 3-reihigen Hecke innerhalb der Bauflächen. Aus der westlich an den Planbereich angrenzenden Darstellung der „gewerblichen Baufläche“ resultiert die Umgrenzung der geplanten Bauflächen im Geltungsbereich mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“.

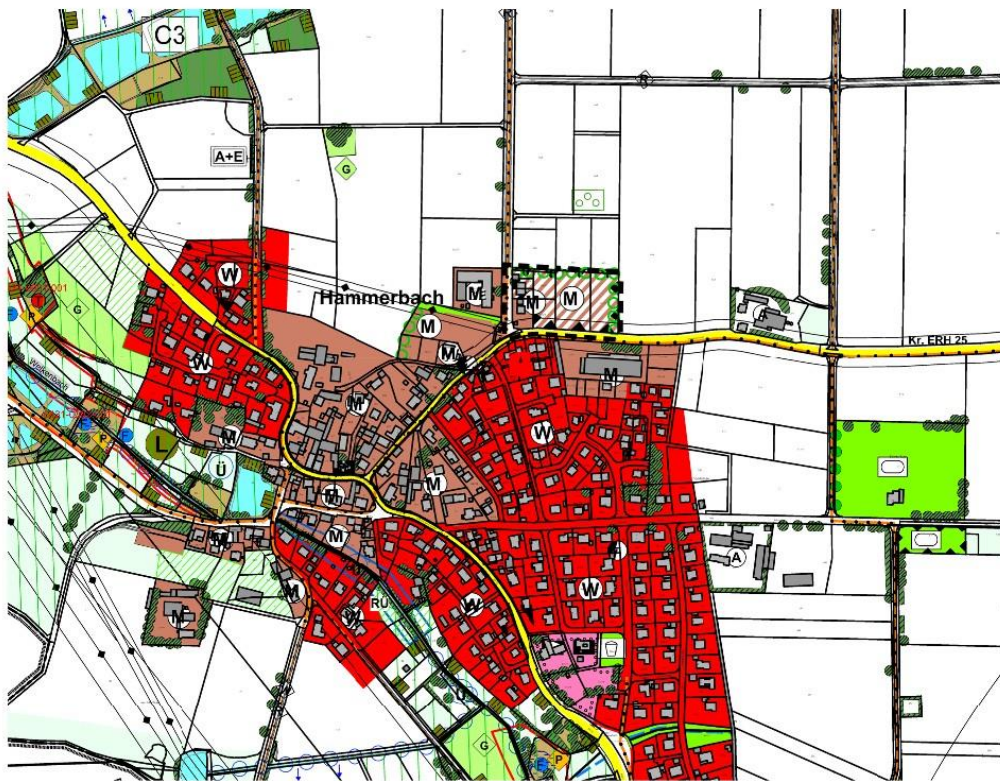
Nördlich und östlich an das Plangebiet schließt sich die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft: Acker“ an, südlich werden „gemischte Bauflächen“ und „Wohnbauflächen“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach (ohne Maßstab)
 Stand: 3. März 2005
 Quelle: Stadt Herzogenaurach

Abweichend von o. g. Ursprungsplan wurde mit der Durchführung der Bauleitplanverfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 18 „Hammerbach“ – 2. Änderung, nach § 13a BauGB und Nr. 67 „Erweiterung Hammerbach Nord – Dorfgebiet“, nach § 13a BauGB die Darstellung der bisherigen „gewerblichen Baufläche“, der „Wohnbaufläche“ und der „landwirtschaftlichen Nutzfläche“ durch die Festsetzung eines „Dorfgebietes“ nach § 5 BauNVO überplant.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die aktuelle Flächennutzungsplandarstellung in diesen Bereichen nach erfolgter Anpassung.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach (ohne Maßstab) mit eingearbeiteten Änderungen Stand: 15. Mai 2020
Quelle: Stadt Herzogenaurach

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung auch für das aktuelle Verfahren im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.

4. Angaben zum Bestand

Wie bereits ausgeführt, existieren für den nahezu gesamten Siedlungsraum des Ortsteils Hammerbach planungsrechtliche Vorgaben durch rechtswirksame Bebauungspläne.

Für den im Norden gelegenen ursprünglichen Siedlungskern beidseits der Margeritenstraße (Kreisstraße ERH 25) und Hammerbacher Straße (Staatsstraße St 2263), hat der Bebauungsplan Nr. 18 „Hammerbach“ (in Kraft getreten am 16. Februar 1984) abgeleitet von der Bestandsbebauung und deren Nutzung die Festsetzungen getroffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den „Dorfgebieten“ nach § 5 BauNVO sind zeichnerisch durch umlaufende Baugrenzen definiert und erlauben die „besondere Bauweise“ in Form von zulässiger ein- und zweiseitiger Grenzbebauung.

Auch heute noch ist der alte Ortskern geprägt durch landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerb und durch großflächige landwirtschaftliche Gebäudestrukturen in der hierfür typischen „halboffenen“ und „geschlossenen“ Bauweise. Mit dem Ziel, die wirtschaftliche Funktionsfähigkeit des ländlich geprägten Ortsteils zu sichern und die Entwicklungsmöglichkeiten zu steuern,

erfolgten die Bauleitplanverfahren für die Bebauungspläne Nr. 18 „Hammerbach“ – 2. Änderung, nach § 13a BauGB (in Kraft getreten am 8. Mai 2014) und Nr. 67 „Erweiterung Hammerbach Nord – Dorfgebiet“, nach § 13 a BauGB (in Kraft getreten am 25. April 2019). Die in diesen Geltungsbereichen im Ursprungsplan als „Mischgebiete“ nach § 6 BauNVO bzw. „Wohngebiete“ nach § 4 BauNVO festgesetzten Flächen wurden mit der Festsetzung „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO überplant und sichern nun die Zulässigkeit der drei Hauptfunktionen „Land- und Forstwirtschaft“, „Wohnen“ und „Gewerbe“.

Außerhalb der Dorfgebietsflächen erfolgt die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung überwiegend als „allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) bzw. im Bebauungsplan Nr. 26 „Hammerbach Loh“ (in Kraft getreten am 23. November 1970) als „reines Wohngebiet“ (§ 3 BauNVO).

Die Siedlungsstruktur in den Wohngebieten stellt sich relativ homogen in überwiegend offener Bauweise mit Einzel- / Doppel- und Reihenhäuser mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung dar. Der private Grünanteil – auch als Ortsrandeingrünung ausgeführt – ist aufgrund der großzügigen Grundstücksflächen hoch.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord – Wohngebiet, nach § 13b BauGB grenzt unmittelbar östlich an die Bestandsbebauung und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Erweiterung Hammerbach Nord – Dorfgebiet“, nach § 13a BauGB an. Mit den hier notwendigen Erschließungsarbeiten (Straßen- und Kanalbau) wurde bereits begonnen, erste Bauanträge liegen vor.

Südlich der Margeritenstraße grenzen die Wohnhäuser der Hausgruppe Margeritenstraße 12, 12a und 12b sowie die Wohnhäuser der Doppelhausbebauung 14 und 14a an. Unterbrochen von einer großflächigen gewerblichen Nutzungseinheit bilden erneut Wohnhäuser den östlichen Siedlungsrand von Hammerbach.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bezieht die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Westen hälftig und die darüber erschlossene Bestandsbebauung des Einzelhauses und der beiden Doppelhaushälften ein. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Kreisstraße ERH 25 (Margeritenstraße), so dass auch hierfür Teilflächen durch zeichnerische Festsetzungen überplant werden.

5. Städtebauliche Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord – Wohngebiet“, nach § 13b BauGB soll eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche künftig einer Wohnnutzung zugeführt werden, um die anhaltende Nachfrage nach Bauland im Ortsteil Hammerbach decken zu können. Im Weiteren sind die städtebaulichen Ziele dargestellt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes
- Schaffung gesunder Wohnverhältnisse
- Städtebauliche Einfügung der geplanten Bebauung in den Bestand, Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes
- Schutz des Landschaftsbildes durch Begrenzung der Siedlungsfläche und der zulässigen Gebäudehöhen

- Berücksichtigung des Umwelt- und Klimaschutzes durch entsprechende Festsetzungen (Begrünung, Dachbegrünung, Straßenbegleitgrün, Bodenschutz etc.)
- Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen und Grundstücksgrößen um individuelle Bedarfe zu decken
- wirtschaftliche Erschließung

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Bzgl. der Art der baulichen Nutzung erfolgt die Festsetzung eines „allgemeinen Wohngebietes“ nach § 4 BauNVO. Die hiernach ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Abs. 3 Nr. 1 – 5 werden ausgeschlossen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Gestaltung erfolgen in Anlehnung an die angrenzende Bebauung, hierdurch wird eine städtebauliche Einbindung des Plangebietes in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Die geplanten Bauparzellen werden über einen neu zu gestaltenden Abzweig von der Margeritenstraße angebunden. Innerhalb des Baugebietes führt die Erschließungsstraße ca. 50 m in nördliche Richtung und verschwenkt dann Richtung Westen. Den Abschluss der Verkehrsanlage bildet eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage, somit können künftig ca. 18 Bauparzellen an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden werden. Die Verkehrserschließung der Bestandsbebauung im Westen erfolgt unverändert über die öffentliche Verkehrsfläche der Fl. - Nr. 387/0, Gem. Hammerbach.

Folgende Inhalte nach § 9 BauGB u.a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, zur Gestaltung sowie zu Grünflächen und zur Erschließung sind in dem Bebauungsplan Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet“, nach §13b BauGB festgesetzt.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ i. S. d. § 4 BauNVO.

Aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs und des Störungsgrades werden die folgenden Vorhaben nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausgeschlossen:

3. Anlagen für Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Unter Beachtung des Urteils des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 04.05.2018 erfolgt des Weiteren der Ausschluss der „ausnahmsweise“ zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1. (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 2. (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung) auf 0,4 (GRZ) und 0,8 (GFZ) festgesetzt. Diese Werte berücksichtigen die zulässigen Obergrenzen für „Allgemeine Wohngebiete“ bzw. unterschreiten diese deutlich. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist es zulässig, dass die festgesetzte Grundfläche um bis zu 50 % durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden darf. Das bedeutet, dass für die überbauten und versiegelten Flächen (Gebäude mit

Terrassen, Zufahrten, Zugängen, Garagen/Carports und Nebenanlagen) maximal 60 % der Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden dürfen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse (II = Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude wird durch eine max. zulässige Traufhöhe von 3,5 m und einer max. zulässigen Firsthöhe von 10,0 m begrenzt, so dass mit Bezug auf die umliegende Bestandsbebauung eine harmonische Einfügung gewährleistet wird.

Als Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen und Grenzgebäude) dient die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FFOK EG). Diese darf max. 0,30 m über dem gemittelten Straßenniveau an den jeweiligen Baugrundstücken liegen. Da die künftigen Straßenhöhen z. T. deutlich oberhalb des natürlichen Geländes liegen, ist es hier zulässig, Geländeauffüllungen bis auf dieses Niveau vorzunehmen. Dies gilt ausschließlich für die im Planblatt mit ① und ② gekennzeichneten Bauparzellen.

Für die mit ② im Planblatt versehenen Baugrundstücke ist es aufgrund der künftigen Straßenhöhen zudem erforderlich, eine gesonderte Aussage zur Bezugshöhe zu treffen. Bei einer Ausführung eines Doppelhauses in West-Ost-Richtung differieren die jeweiligen Erschließungshöhen an den Grundstücken um ca. 0,50 m (Straßenhöhe West = 327,25, Straßenhöhe Ost = 326,78). Um eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Gebäudeentwässerung beider Doppelhaushälften und um die Umsetzung der gestalterischen Vorgaben einer Doppelhausbebauung (gleiche Trauf- / Firsthöhe, gleiche Dachneigung) zu gewährleisten, wird hier anstelle des gemittelten Straßenniveaus eine absolute Bezugshöhe von 327,05 m ü. NN festgesetzt. Auch diese Höhe darf mit der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FFOK EG) um max. 0,30 m überschritten werden.

Die vorgenannte Ausführung bzgl. der Bezugshöhe von 327,05 m ü. NN gilt ausschließlich bei einer Doppelhausbebauung in beschriebener Form, bei einer hiervon abweichenden Bebauung (Einzelhaus oder Doppelhausbebauung in Nord-Süd-Richtung) ergibt sich die Bezugshöhe über das gemittelte Straßenniveau.

6.2 Bauweise, überbaubare Flächen, Abstandsflächen

Für das gesamte Plangebiet wird eine „offene Bauweise“ gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Hierbei sind die Gebäude gemäß Planeintrag als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Aufgrund der Grundstückszuschnitte und der möglichen Anbindung an die Erschließungsstraße erfolgt für zwei Parzellen die Festsetzung einer ausschließlich zulässigen Einzelhausbebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

Abweichend hiervon gilt, dass sich die Tiefe der Abstandsfläche in den gesondert gekennzeichneten Parzellen (s. Planeintrag ① und ②) nicht nach der natürlichen Geländehöhe bemisst sondern über das gemittelte Straßenniveau (s. Planeintrag ①) bzw. für Planeintrag ② über die absolute Höhe von 327,05 m ü. NN. Eine Auffüllung des natürlichen Geländes auf diese Werte ist zulässig.

Zugunsten einer gewissen Flexibilität und Planungssicherheit bei der Ausgestaltung der Hauptbaukörper werden bei der Doppelhausbebauung im gesamten Geltungsbereich folgende weitere abweichende Festsetzungen zu den Abstandsflächen getroffen:

- Zwischen den Doppelhäusern ist die Errichtung von Terrassenüberdachungen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig. Die zulässigen Größen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1g) BayBO sind zu beachten.
- Unter Beachtung weiterer Gestaltungsvorgaben ist eine versetzte Bauweise der Doppelhäuser um max. 1,0 m ohne zusätzliche Abstandsflächen zulässig.

6.3 Gestalterische Festsetzungen

Diese Regelungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen und zur Gewährleistung eines stimmigen Erscheinungsbildes des gesamten Wohngebietes.

Für ein möglichst homogenes Erscheinungsbild im Geltungsbereich bzw. am Ortsrand wird für alle Hauptbaukörper die Ausführung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 42° - 52° festgesetzt und die Höhe des Kniestocks auf maximal 0,625 m begrenzt. Ein Dachüberstand von bis zu 0,5 m ist zulässig. Zugunsten der Gestaltungsfreiheit ist es zulässig, Garagen mit einem Satteldach (Dachneigung 42° - 52°) oder alternativ mit einem extensiv begrünten Flachdach auszuführen. Die Dachbegrünung trägt zur gestalterischen Aufwertung der geplanten Baukörper bei und lässt positive Auswirkungen auf die lufthygienische Situation und die Niederschlagswasserrückhaltung erwarten. Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Garagen, die nebeneinander auf der Grenze stehen, in gleicher Gebäudehöhe und identischer Dachform auszuführen sind.

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel in den Farben ziegelrot bis mittelbraun und anthrazit zulässig. Um Blendwirkungen auszuschließen werden hochglänzende bzw. reflektierende Ziegel nicht zugelassen.

Bezüglich der Ausgestaltung von Doppelhäusern wird festgesetzt, dass diese mit gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachfarbe sowie gleichem Dachneigungswinkel zu errichten sind. Ergänzend wird festgesetzt, dass sich die Doppelhäuser z. B. auch hinsichtlich der Fensteranordnungen, der Proportionen von Wandöffnungen, der Fassadenfarbe und -gestaltung angleichen müssen.

Um eine möglichst flexible Bebauung zu ermöglichen, wird im vorliegenden Bebauungsplan auf die verbindliche Festsetzung einer Firstrichtung verzichtet.

6.4 Einfriedungen

Die gestalterischen Vorgaben zu den Einfriedungen sollen zum einen einem baulich geschlossenen Erscheinungsbild entgegenwirken und zum anderen die Eingrünung des Gebietes fördern. Der Ausschluss von Stacheldraht erfolgt aufgrund möglicher Verletzungsgefahren.

Als Grundstückseinfriedungen sind alle Arten von Zäunen (keine blickdichte Ausführung) - mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht - mit einer max. Höhe von 1,2 m (davon 0,2 m Sockel) zulässig. Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Maschendrahtzaun ist mit einer entsprechender Ein- und Hinterpflanzung aus Sträuchern gemäß „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach“ zulässig. Alternativ kann eine Einfriedung auch durch Heckenpflanzung erfolgen.

6.5 Bauverbotszone / Baubeschränkungszone / Sichtdreiecke

Da das Plangebiet außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) der Kreisstraße ERH 25 (Margeritenstraße) liegt, ist nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG die Berücksichtigung einer Bauverbotszone und nach Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG einer Baubeschränkungszone erforderlich. Die Bauverbotszone verläuft in einem Abstand von 15 m vom nördlichen Fahrbahnrand, die Baubeschränkungszone in einem Abstand von 30 m. In Abstimmung und Einvernehmen mit dem Tiefbauamt des Landkreises als Straßenbaulastträger können diese Zonen im westlichen Teil des Geltungsbereichs auf 10 m bzw. 25 m reduziert werden. Beide Zonen sind zeichnerisch im Planblatt dargestellt.

Gemäß der Stellungnahme des Fachbereichs Tiefbau des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt wird die folgende Formulierung zu den Zulässigkeiten im Bereich der Bauverbotszone wie folgt ergänzt: Bauliche Anlagen jeglicher Art – auch werbende oder sonstige Hinweisschilder – sind nach Art. 23 BayStrWG in der Anbauverbotszone unzulässig, außerhalb dieser Zone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird. Zudem sind die Werbeanlagen / Hinweisschilder ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Zusätzlich erfolgt die zeichnerische Festsetzung von Sichtdreiecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Innerhalb dieser gekennzeichneten Flächen sind Anpflanzungen aller Art, die Errichtung von Zäunen und Stapeln, das Abstellen parkender Fahrzeuge und Lagerung sonstiger Gegenstände, die eine größere Höhe als 0,8 m über der Fahrbahndecke aufweisen, unzulässig. Dies gilt auch für verkehrsfreie bauliche Anlagen wenn diese Höhe überschritten wird.

6.6 Stützmauern und Geländemodellierung

Die vorliegende Erschließungsplanung zeigt auf, dass es aus entwässerungstechnischen und wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist, dass der künftige Straßenkörper z. T. oberhalb der aktuellen Geländehöhen errichtet wird. Dies betrifft die künftigen Bauparzellen, die südlich der geplanten Wendeanlage liegen und hierüber erschlossen werden (s. Planeintrag ① und ②). Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Gebäudeentwässerung ist daher in diesen Bereichen auch eine Auffüllung der Baugrundstücke auf das künftige gemittelte Straßenniveau bzw. auf eine Geländehöhe von 327,05 m ü. NN erforderlich. Werden im Zuge der Geländeänderungen Stützmauern zur Hangabsicherung erforderlich, so sind diese auf das notwendige Maß zu beschränken. Um die gestalterischen Auswirkungen zu mindern, werden Stützmauern auf eine zulässige Höhe von max. 0,80 m beschränkt. Notwendige Stützmauern sind ausschließlich als Gabionen oder Natursteinmauern auf max. 0,30 m Betonsockel (aus L-Steinen) zu errichten.

Für die östlich und nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke wird festgesetzt, dass evtl. erforderliche Geländeabtragungen / Geländeänderungen ebenfalls auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken sind.

6.7 Garagen, Carports, Stellplätze, Dachterrassen und Gartenhäuser

Garagen, Carports und Stellplätze mit den entsprechenden Zufahrten sowie Nebenanlagen (z. B. Garten- und Gerätehäuser, Fahrrad- und Müllunterstände) und Einfriedungen sind – unter Berücksichtigung Art. 6 Abs. 9 BayBO – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Art. 6 Abs. 9 BayBO ist zu beachten. In diesem Zusammenhang wird auf die bereits erfolgten Ausführungen zur Zulässigkeit der Geländeauffüllung / Geländemodellierung und die damit

verbundene Bemessung der Abstandsfläche bzw. der Wandhöhe hingewiesen. Die städtische Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten ist zu beachten (Stellplatzsatzung – StS).

Um ein ordnungsgemäßes Ein- und Ausfahren zu gewährleisten, ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit baulichen Anlagen (ausgenommen sind offene Stellplätze) grundsätzlich ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Für die Gestaltung der Garagendächer wird alternativ zum Satteldach auf Flachdächern auch die Möglichkeit einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen. Stehen Garagen nebeneinander auf der Grenze, sind sie in gleicher Gebäudehöhe und mit gleicher Dachneigung sowie gleichem Gesimsdetail zu errichten, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern.

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 aus gestalterischen Gründen bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Eine blickdichte Ausführung von Brüstungen und Umwehrungen ist unzulässig. Eine Überdachung der Dachterrasse ist ausgeschlossen.

Die Errichtung von Carports ist nur als Holz-, Holz/Metall- oder Metallkonstruktion mit Flachdach zulässig. Als Dacheindeckung ist Edelstahlblech, transparente Stegplatte (keine Wellenoptik) oder eine extensive Dachbegrünung zulässig. Um ordnungsgemäße Sichtverhältnisse zu gewährleisten und aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist eine seitliche Verschalung erst nach 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Garten- und Gerätehäuser sind bis zu max. 7,0 m² Nutzfläche zulässig. Sie sind in Holz oder Metall auszuführen. Farbige Anstriche sind nicht gestattet. Gartenhäuser aus Metall sind in dunklen gedeckten Farbtönen, wie z. B. anthrazit, zu errichten.

6.8 Bodenversiegelung

Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwege sind aus ökologischen Gründen in versickerungsfähiger Bauweise (z. B. offenporiges Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen in Verbindung mit einem entsprechenden Unterbau) zu erstellen. Sämtliches auf befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und ordnungsgemäß zu beseitigen. Dies kann entweder über eine oberflächige Versickerung (gemäß TRENGW) oder durch Einleitung in die Grundstücksentwässerungsanlage erfolgen. Die Ableitung von Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke oder auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.

6.9 Grünflächen/Pflanzgebot

Entlang des nördlichen und östlichen Planbereichs ist eine Gehölz- / Strauchpflanzung auf den privaten Grundstücksflächen verbindlich festgesetzt und so auszuführen, dass eine wirksame, dichte Ortsrandeingrünung entsteht. Hecken sind mindestens 2-reihig auszuführen. Hierfür sind Arten zu verwenden, die sich für eine naturnahe Pflanzung eignen.

Entsprechend der vorliegenden Planung zur Straßenraumgestaltung wird im Bereich der öffentlichen Stellplätze die Pflanzung zweier Bäume festgesetzt.

Für alle Baugrundstücke gilt zudem, dass je 300 m² privater Grundstücksfläche 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 Art entsprechend nachzupflanzen ist. Auch hierfür sind Arten zu verwenden, die sich für eine naturnahe Pflanzung eignen.

Hierzu sind die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten:

- Gehölze bis 2,0 m Höhe: Mindestabstand = 0,5 m von der Grenze
- Gehölze über 2,0 m Höhe: Mindestabstand = 2,0 m von der Grenze

Für alle verpflichtend festgesetzten Pflanzungen ist eine Pflanzenauswahl gemäß Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach zu treffen. Weitere hitze- und trockenheitsresistente Gehölzarten können in Abstimmung mit dem städtischen Umweltamt verwendet werden

Ferner erfolgt auf dem Planblatt die Festsetzung, dass sämtliche Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen anzulegen, d. h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen sind. Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen oder ähnliche Beläge und Bodenabdeckungen sind auf Vegetationsflächen unzulässig.

Die vorgenannten Maßnahmen zur Grünordnung dienen sowohl dem Schutz als auch der Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes. Zusätzlich haben die vorgesehenen Maßnahmen eine positive Auswirkung auf den Boden, den Wasserhaushalt und das Kleinklima und wirken zudem zukünftigen Nachbarkonflikten entgegen.

7. Erschließung

7.1 Straßen und Wege

Die Anbindung der geplanten Bauparzellen erfolgt durch einen Abzweig von der Margeritenstraße (Kreisstraße ERH 25) über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage. Die Erschließungsanlage wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt. Die aktuell vorliegende Straßenplanung sieht eine Fahrbahnbreite von 6,50 m mit einem Wendehammer von 20 m vor. Hierdurch ist die ordnungsgemäße Befahrbarkeit mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gesichert. Im südlichen Straßenraum ist die Anlage einer Pflasterfläche mit zwei öffentlichen Stellplätzen, flankiert von 2 Baumpflanzungen, vorgesehen. Diese Parkflächen können u. a. als Besucherstellplätze genutzt werden und tragen dazu bei, dass auch im öffentlichen Straßenraum eine kleine Anzahl von Stellplätzen für das Plangebiet vorgehalten wird.

Über die neu zu errichtende Planstraße können ca. 18 Baugrundstücke künftig erschlossen werden. Die nach städtischer Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Im Einvernehmen und in Abstimmung mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt als Straßenbaulastträger der Kreisstraße erfolgt die Festsetzung einer Bauverbots- / Baubeschränkungszone parallel zum nördlichen Fahrbahnrand der Kreisstraße im Abstand von 10 m bzw. 15 / 25 m bzw. 30 m. Innerhalb der Bauverbotszone ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. (s. a. Ausführungen unter 6.5). Da weitere Zufahrten von der Kreisstraße unzulässig sind, erfolgt entlang der Margeritenstraße im Geltungsbereich die zeichnerische Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“.

Ebenfalls berücksichtigt wird die Planung zur Herstellung einer Radwegeverbindung zwischen den Ortsteilen Hammerbach und Beutelsdorf auf der Südseite der Kreisstraße ERH 25 und einer Anbindungsmöglichkeit an das Verkehrswegenetz am südlichen Rand des Plangebietes. Die Detail- und Ausführungsplanung hierzu erfolgt in Abstimmung mit dem Tiefbauamt des Landkreises.

Die Aufsiedlung des Plangebietes geht mit einer moderaten Zunahme des Verkehrs einher, dieser kann problemlos über die neue Erschließungsstraße mit Anbindung an die Margeritenstraße abgewickelt werden. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die umgebende Bestandsbebauung und den Verkehrsablauf zu erwarten.

7.2 Wasser- / Stromversorgung

Die Wasser- und Stromversorgung wird durch Erweiterung und den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Die Wärmeversorgung sollte über regenerative Energieträger (z. B. Solarthermie, Holzpellets oder Geo- bzw. Agrothermie) erfolgen. Welcher Energieträger zur Ausführung kommt, kann erst im Rahmen der Gebietserschließung bzw. -entwicklung festgelegt werden. Inwieweit die jeweiligen Voraussetzungen gegeben sind, hängt von verschiedenen Faktoren ab u. a. auch von einer gewissen Anschlussdichte im Gebiet.

Eine Anschlussmöglichkeit an das Gas- oder Fernwärmenetz besteht nicht.

Ein geringerer Energiebedarf der zu errichtenden Gebäude über gesetzliche Standards / Vorschriften hinaus ist anzustreben. Weiterhin wird der Einsatz regenerativer Energien ausdrücklich empfohlen, hierzu erfolgt auch ein Hinweis auf dem Planblatt zum möglichen Einsatz von Erdwärmesonden.

7.3 Schmutz- und Oberflächenwasser, Regenwasser

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die wasserrechtlichen Belange geprüft und beachtet.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz in der Margeritenstraße entsorgt.

Anfallendes Oberflächenwasser aus der freien Flur wird über ein offenes Grabensystem abgeleitet. Hierzu wird die Fläche der Fl.Nr. 454/5, Gem. Hammerbach, in östliche Richtung verlängert um dann Richtung Süden parallel zum Geltungsbereich unmittelbar in den vorhandenen Regenwasserkanal zu entwässern. Mit einer durchgängigen Breite von 3,0 m ist die Befahrbarkeit der öffentlichen Grünfläche für erforderliche Pflegemaßnahmen gesichert.

Zur ordnungsgemäßen Entwässerung wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das durch bauliche Maßnahmen – auch im Falle von Starkregenereignissen – einen vorsorglichen Schutz für die geplanten Bauflächen bietet. Hierbei ist zum einen das äußere Grabensystem zu nennen. Dies fängt das zuströmende Wasser des Außengebiets auf und leitet es gesichert ab. Die zweite bauliche Maßnahme betrifft die geplante Straßenführung bzw. Ausgestaltung der Erschließungsstraße, die sicherstellt, dass im Überflutungsfall des öffentlichen Entwässerungssystems (Starkregen) alle Wässer über den öffentlichen Straßenbereich aus dem Baugebiet abgeleitet werden können.

Bohrungen zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Bodens haben nachgewiesen, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheit in relevanter Tiefe, eine wirksame Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser nicht möglich ist, so dass eine oberirdische Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen muss.

Im Rahmen des vorgesehenen Trennsystems wird das anfallende Oberflächenwasser von den befestigten Flächen aus dem Baugebiet in das zu errichtende Regenüberlaufbecken im Südosten des Plangebietes abgeleitet, um dann gedrosselt dem Regenwasserkanal zugeführt zu werden. Eine wasserrechtliche Genehmigung für die Ableitung des Regenwassers wird im Zuge der Genehmigungsplanung abgestimmt und eingereicht.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den privaten Grundstücksflächen 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

Probebohrungen zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden im Zuge der Erschließungsplanung im Bereich der künftigen Straßentrasse durchgeführt. Aus diesen Ergebnissen lassen sich jedoch keine verlässlichen Angaben zur Höhe des Grundwasserstandes in den einzelnen Bauparzellen ablesen. Im Sinne der Eigenverantwortung der Bauherren erfolgt die dringende Empfehlung, den Grundwasserstand frühzeitig bestimmen zu lassen, um entsprechend auf die konstruktive Ausbildung des Gebäudes reagieren zu können. Die Ausbildung der Keller als „wasserdichte Wannen“ ist im Fall von hohen Grundwasserständen erforderlich.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen – auch Erschließungsmaßnahmen – unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, so ist dies der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

7.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Erlangen-Höchstadt übernommen und ist sichergestellt.

7.6 Telekommunikation

Für die Regelungen der Telekommunikationslinien gilt § 68 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz.

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (FGSV) anzuwenden.

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.

7.7 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist aktuell durch die Bushaltestelle „Hammerbacher Straße“ der Buslinien 268 und 204 gewährleistet. Der Herzobus Linie 268 fährt in einem Zwei-Stunden-Takt. Der Regionalbus 204 verbindet Herzogenaurach über Hammerbach mit Höchstadt. Mit der Neuausschreibung des Herzobus-Netzes wird die Linie 268 ab Oktober 2021 den Ortsteil Hammerbach nicht mehr bedienen. Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV bleibt durch den Regionalbus 204 mit einem Ein-Stunden-Takt gewährleistet.

8. Umweltschutz / Schutz von Natur und Landschaft

8.1 Lärmschutz / Immissionen

Parallel zur Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Unter Berücksichtigung der städtischen Bauleitpläne im relevanten Umfeld und der Planungsabsichten zur künftigen Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebietes“ galt es zu prüfen, ob sich dies v. a. im Hinblick auf den einwirkenden Gewerbelärm und der zulässigen Geräuschimmissionen gem. DIN 18005 realisieren lässt. Die westlich und südöstlich gelegenen Gewerbebetriebe wurden hierzu schalltechnisch detailliert betrachtet, hierbei wurden die vorliegenden Baugenehmigungen gesichtet und die Fragebogen-Rückläufe zur Erfassung schalltechnischer Kenndaten der Firmen ausgewertet. Die Betriebszeiten der gewerblichen Nutzung sind auf den Zeitraum 7.30 Uhr – 18 Uhr beschränkt, eine Berechnung für den Nachtzeitraum ist somit nicht erforderlich.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnungen zu den gewerblichen Geräuschimmissionen zeigen, dass an den Gebäudefassaden bzw. in den Baufeldern innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel von 43 ... 55 dB(A) tags zu erwarten sind und damit die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tags eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

Auf mögliche Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub oder Geruch wird durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen in räumlicher Nähe zum Plangebiet hingewiesen.

Ferner kann es infolge des Verkehrslandeplatzes Herzogenaurach zu Vorbei- und Überflügen von Flugzeugen kommen, insofern muss mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm im Geltungsbereich gerechnet werden.

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 „Dorfgebiet“ / „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-Splittergeräte, 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).

8.2 Klimaschutz / Schutzgut Klima

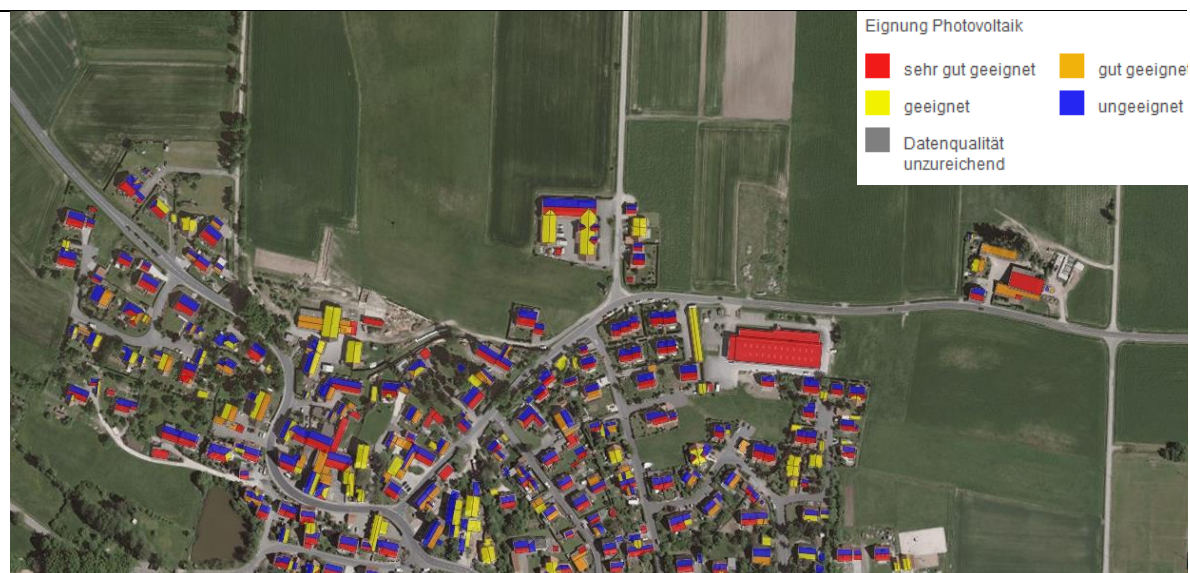
Der Klimawandel stellt die Städte und Gemeinden vor neue Herausforderungen. Mit der letzten Novellierung des Baugesetzbuches sind die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung daher in die städtebauliche Planung integriert worden (z.B. § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB).

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

- Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum zur Vermeidung von Hitzeinseln
- Schaffung neuer Gehölzstrukturen im nördlichen und östlichen Bereich als Ortsrandeingrünung
- Verwendung versickerungsfähiger Materialien
- Begrünung von Flachdächern

Die Stadt Herzogenaurach weist ausdrücklich darauf hin, dass die Nutzung erneuerbarer Energien zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes ausdrücklich empfohlen wird.

Darüber hinaus wird die Nutzung der Dach- und Fassadenflächen zur Strom- und Wärmeerzeugung aus Sonnenenergie (zur Warmwasser- und Eigenstromversorgung mit Speicher) mithilfe von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen im Rahmen der Grundstücksverkäufe durch die Stadt für die Neubebauung verpflichtend geregelt, für die Bestandsbebauung erfolgt dies als Empfehlung. Die südlich ausgerichteten Dächer der umgebenden Bebauung sind gut bis sehr gut für die Gewinnung der Sonnenenergie und somit zur Strom- und Wärmeerzeugung geeignet. Auch wenn im vorliegenden Bebauungsplan auf eine verbindliche Festsetzung der Gebäudeausrichtung verzichtet wird, kann davon ausgegangen werden, dass für die geplanten Baukörper ein ausreichender solarer Ertrag zu erwarten ist.



Nutzung der Dach- und Fassadenflächen zur Strom- und Wärmeerzeugung aus Sonnenenergie

Quelle: Ausschnitt Solardachkataster Herzogenaurach

Auf die Anzeige- und ggf. Erlaubnispflicht bei der Ausführung von Anlagen zur Nutzung von Erdwärme (wie z. B. Erdwärmekollektoren, Erdsonden oder Grundwasserwärmepumpen) beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt wird hingewiesen.

Die gesetzlichen Anforderungen an Neubauten sind gemäß der EnEV 2016 bereits auf einem hohen Niveau, trotzdem ist ein geringerer Energiebedarf der zu errichtenden Gebäude – über gesetzliche Standards/Vorschriften hinaus – anzustreben. Aus diesem Grund wird der Energiestandard für die neu zu errichtenden Gebäude auf bisher unbebauten Grundstücksflächen entsprechend KfW40-Anforderung im Rahmen der Grundstücksverkäufe durch die Stadt verpflichtend geregelt. Für die Flächen der Bestandsbebauung erfolgt die Empfehlung, im Falle einer Neubebauung die Gebäude mit einem über gesetzliche Standards / Vorschriften hinausgehenden geringeren Energiebedarf zu errichten.

Der Einsatz von Erdwärmesonden ist am Standort grundsätzlich möglich. Nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg sind je nach Höhenlage des Bohransatzpunktes Bohrtiefen bis zu 60 m am Standort möglich. Die Estheriensichten im tieferen Untergrund dürfen nur 10 m tief angebohrt, aber nicht durchbohrt werden. Bohrrisiken sind nicht bekannt oder zu erwarten (s. a. Bayerisches Landesamt für Umwelt (LFU); www.lfu.bayern.de).

Für die im Zusammenhang mit den Bauvorhaben zu errichtenden Kfz- und Fahrrad-Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

8.3 Luftreinhaltung / Schutzgut Luft

Aus Gründen der Luftreinhaltung wird die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, Klär- und Industriegasen gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 – 3a, 5, 6 – 9 und 11 – 12 der 1. BImSchV (Steinkohle, Braunkohlenbriketts, Torfbriketts, Heizöl EL, Koksofengas u. a.) zum Betrieb von Feuerungsanlagen ausgeschlossen.

8.4 Bodenschutz / Schutzgut Boden

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 aus ökologischen Gründen 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).

Bei den nicht versiegelten Flächen ist der Boden in seiner natürlichen Funktion wieder so herzustellen, wie er ursprünglich vorhanden war. Ferner wird auf dem Planblatt festgesetzt, dass alle Flächen auf den privaten Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen anzulegen sind, d.h. diese Flächen sind mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen oder ähnliche Beläge und Bodenabdeckungen sind auf den Vegetationsflächen unzulässig.

Darüber hinaus 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.

8.5 Wasserwirtschaft / Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Im Süden des Plangebiets verläuft ein offener Graben. Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Flächenversiegelung ist von einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und Verstärkung des oberflächlichen Abflusses auszugehen.

Die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Wasser werden verringert durch

- die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen in Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwegen,
- die Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem,
- die Ableitung des Niederschlagswassers über das im Norden und Osten umlaufende Grabensystem in das Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes,
- die Ableitung des Niederschlagswassers aus den privaten Dachflächen in Rückhaltezysternen auf den jeweiligen Grundstücken zur Verwendung als Brauch- und Beregnungswasser.

Eine dauernde Grundwasserableitung durch Drainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Regenwasserkanal nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß Art. 30 BayWG dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht.

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

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteter Weise Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am Landratsamt Erlangen-Höchststadt und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen. Bei einem Altlastenverdacht ist im Weiteren die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

8.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Fläche wird landwirtschaftlich intensiv genutzt (Ackerland). Im östlichen Randbereich befinden sich einzelne Sträucher. Die Fläche weist daher eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere aus. Aufgrund der Bestandsbebauung im westlichen Planbereich sind bereits Störungswirkungen vorhanden, so dass Vorkommen saP-relevanter bodenbrütender Vogelarten ausgeschlossen werden können. Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts stehen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

Der Eingriff auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird verringert durch Festsetzungen für die Anlage von Vegetationsflächen mit Rasen- oder Wiesenvegetation, Gräsern, Stauden oder Gehölzen in den privaten Grundstücksflächen und das Verbot von Kies-/Schotter-/Splittschüttungen und ähnlichen Belägen auf Vegetationsflächen sowie die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf Flachdachgaragen. Darüber hinaus wirkt die Verpflichtung zur Ortsrandeingrünung entlang des nördlichen und östlichen Bereiches und den geplanten Baumstandorten im öffentlichen Straßenraum sowie die Festsetzung der Pflanzung von mind. 1 einheimischen Laub- und Obstbaum je 300 m² Grundstücksfläche eingriffsmindernd.

8.7 Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 10.930 m². Auf die Bestandsbebauung im Westen entfallen hiervon ca. 1.725 m², auf die künftige Grabenfläche der Fl.Nr. 454/5, Gem. Hammerbach, ca. 165 m² und auf die bestehenden Straßenflächen ca. 1.200 m². Die verbleibenden ca. 7.830 m² werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerland). Die Neuplanung führt zu einem Flächenverlust bzw. zu einer erhöhten Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen. Hierbei handelt es sich um ca. 5.775 m² Wohnbauland (inkl. festgesetzter Vegetationsflächen auf den Privatgrundstücken), und ca. 1.160 m² Verkehrsfläche. Dieser künftig versiegelten Fläche stehen ca. 895 m² öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Straßenbegleitgrün", „offener Graben" und „Regenrückhaltebecken" gegenüber.

Durch eine begrenzte Siedlungsfläche, die sich an der südlich und westlich angrenzenden Bebauung orientiert sowie dem Ausschluss von Vorhaben mit erhöhten Flächenbedarf (z.B. Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), wird ein noch größerer Flächenverbrauch vermieden. Außerdem erfolgt die Festsetzung zur Anlage von Vegetationsflächen auf privaten Baugrundstücken, die nicht überbaut werden, mit Rasen- oder Wiesenvegetation, Gräsern, Stauden oder Gehölzen, Verbot von Kies-/Schotter-/Splittschüttungen und ähnlichen Belägen.

8.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA 2000 Gebiete

Innerhalb sowie im Umfeld des Geltungsbereichs sind keine Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Nationalparke nach § 24 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, sowie keine Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Richtlinie 92/43 EWG und der europäischen Vogelschutzrichtlinie (SPA – Special Protection Area; Richtlinie 79/409/EWG) vorhanden. 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.

8.9 Umweltbelange und umweltbezogene Auswirkungen

Im Verfahren nach § 13b 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 § 10a BauGB abgesehen.

Unabhängig hiervon sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die folgende Tabelle zeigt die zu erwartenden Umweltauswirkungen im Überblick:

| Umweltbelange | Beurteilung der Umweltauswirkungen | Erheblichkeit |
|--------------------|--|-----------------|
| Tiere und Pflanzen | <p>Überbauung von Ackerland und einzelnen Sträuchern</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen nicht erheblich, da Geltungsbereich nur von geringer Bedeutung für Pflanzen und Tiere - Kein Vorkommen saP-relevanter bodenbrütender Vogelarten aufgrund Störungswirkungen durch Bestandsbebauung im westlichen Planbereich - Durchführung einer saP in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich - Verringerung durch Festsetzungen für die Anlage von Vegetationsflächen mit Rasen- oder Wiesenvegetation, Gräsern, Stauden oder Gehölzen sowie Verbot von Kies-/Schotter-/Splittschüttungen und ähnlichen Belägen - Festsetzung von Gehölzpflanzungen entlang des nördlichen und östlichen Bereiches für eine wirksame und dichte Ortsrandeingrünung, von Baumstandorten im öffentlichen Straßenraum sowie Pflanzung von mind. 1 einheimischen Laub- bzw. Obstbaum je 300 m² privater Grundstücksfläche - Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdachgaragen | nicht erheblich |

| | | |
|--------|--|-----------|
| Fläche | <p>Flächenverlust bzw. erhöhte Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen (Neuplanung):</p> <p>Wohnbaufläche (inkl. Vegetationsflächen): ca. 5.775 m², Verkehrsfläche: ca. 1.160 m²,</p> <ul style="list-style-type: none"> - öffentliche Grünfläche: ca. 895 m² - Verringerung durch begrenzte Siedlungsfläche sowie Ausschluss von Vorhaben mit erhöhtem Flächenbedarf - Festsetzung von Vegetationsflächen auf privaten Baugrundstücken, die nicht überbaut werden. | erheblich |
| Boden | <p>Versiegelung landwirtschaftlich nutzbarer Böden mit mittlerem Produktionspotential (Verlust der landwirtschaftlichen Ertragsfunktion)</p> <p>Reduktion der Wasserrückhaltung / Grundwasserneubildung sowie des Filter- und Puffervermögens von Stoffeinträgen</p> <p>Veränderung der Bodenzusammensetzung und der gewachsenen Bodenprofile durch erforderliche Geländeauffüllungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verringerung durch Oberbodenabtrag vor Baubeginn und Lagerung zur Wiederverwendung - Verringerung durch versickerungsfähige Bauweise in Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwegen - Versickerung von Niederschlagswasser im Trennsystem oder Einleitung in Grundstücksentwässerungsanlagen - Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion auf nicht versiegelten Flächen und Festsetzung von Vegetationsflächen auf privaten Baugrundstücken, die nicht überbaut werden - bodenschonende Bauarbeiten gemäß gültiger Regelwerke und Normen (z.B. DIN 19371) | erheblich |
| Wasser | <p>Kein Wasserschutzgebiet betroffen</p> <p>Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Verstärkung des oberflächlichen Abflusses</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verringerung durch versickerungsfähige Bauweise in Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwegen | erheblich |

| | | |
|-----------------|--|-------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem - Ableitung des Niederschlagswassers über das im Norden und Osten umlaufende Grabensystem in das Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes - Ableitung des Niederschlagswassers aus den privaten Dachflächen in Rückhaltezysternen auf den jeweiligen Grundstücken zur Verwendung als Brauch- und Beregnungswasser | |
| Klima/Luft | <p>Veränderung der lokalen klimatischen Verhältnisse durch die Überbauung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verringerung durch Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum - Schaffung neuer Gehölzstrukturen im nördlichen und östlichen Bereich als Ortsrandeingrünung - Verwendung versickerungsfähiger Materialien und Begrünung von Flachdächern - Empfehlung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeerzeugung für die Bestandsbebauung bzw. Verpflichtung zu einer solaren Energienutzung im Rahmen der Grundstücksverkäufe durch die Stadt für die Neubebauung - Verringerung der Luftbelastung durch Ausschluss von bestimmten Brennstoffen (z.B. Stein- und Holzkohle, Heizöl) | weniger erheblich |
| Landschaftsbild | <p>Überbauung von landwirtschaftlich intensiv genutztem Grünland ohne Hecken und anderen Strukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verringerung durch Festsetzung von Gehölzpflanzungen im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes zur wirksamen und dichten Ortsrandeingrünung - Festsetzung von Baumstandorten im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche - Festsetzung für die Anlage von Vegetationsflächen mit Rasen- oder Wiesenvegetation, Gräsern, Stauden oder Gehölzen - Verbot von Kies-/Schotter-/Splittschüttungen und ähnlichen Belägen auf den Vegetationsflächen | nicht erheblich |

| | | |
|-----------------------|---|-----------------|
| Mensch (Lärm/Luft) | Keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm aus naheliegenderm Gewerbebetrieb, Vorbelastung durch möglichen Fluglärm sowie Beeinträchtigungen durch mögliche Immissionen in Form von Lärm, Staub oder Geruch durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzung in räumlicher Nähe - Auswirkungen zum Lärm wurden im Rahmen einer schallschutztechnischen Untersuchung geprüft. Im Ergebnis wurde nachgewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ sicher eingehalten bzw. unterschritten werden - Verringerung der Luftbelastung durch Ausschluss von bestimmten Brennstoffen (z.B. Stein- und Holzkohle, Heizöl) | nicht erheblich |
| Mensch (Erholung) | Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsflächen - Verringerung durch Ortsrandeingrünung | nicht erheblich |
| Kultur- und Sachgüter | Boden- und Baudenkmäler sind lt. Bayerischen Denkmatalas im Geltungsbereich nicht vorhanden - Archäologische Bodenfunde im Zuge der Bauarbeiten sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden | nicht erheblich |
| Wechselwirkungen | Boden-Wasser: Reduktion des Filtervermögens des Bodens mit negativer Auswirkung auf die Grundwasserneubildung - Fazit: Andere Wechselwirkungen, die zu einer Erhöhung der Eingriffserheblichkeit führen, sind nicht zu erwarten | erheblich |

Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen im Planungsgebiet

Wechselwirkungen sind zwischen den Umweltbelangen Boden und Wasser zu erwarten. Die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Versiegelung erheblich beeinträchtigt. Durch die Überbauung wird die Filterfunktion des Bodens unterbunden, dadurch sind negative Auswirkungen auf das Wasserregime (Grundwasserneubildung) zu erwarten.

Andere Wechselwirkungen, die zu einer Erhöhung der Eingriffserheblichkeit führen, sind nicht zu erwarten. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten 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.

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

9. Zusammenfassung und Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord – Wohngebiet“, nach § 13b BauGB dient der Arrondierung des nordöstlichen Ortsrandes von Hammerbach.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach ist das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ und „gemischte Baufläche – geplant“ dargestellt. Durch die Bebauungsaufstellung wird nun die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, die bisher noch landwirtschaftlich genutzten Flächen einer Bebauung entsprechend der zulässigen Nutzungen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zuzuführen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich mit Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung nachhaltig verändern, da die derzeitig un bebauten Ackerflächen durch die geplante Erschließungsstraße, die Wohngebäude mit Garagen / Carports und Nebenanlagen überbaut werden. Durch Festsetzungen zur Grünordnung (Ortsrandeingrünung) und der Verpflichtung weiterer grünordnerischer Maßnahmen (Pflanzgebot) sowie Vorgaben zur Gebäudegestaltung wird eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet.

Ein Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO entspricht den Zulassungsvoraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Bauleitplanverfahrens nach § 13b BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem anhaltenden Nachfragedruck nach Baugrundstücken Rechnung getragen und es erfolgt die städtebauliche Arrondierung nördlich der Margeritenstraße am östlichen Ortsrand von Hammerbach. Von der Bestandsbebauung abgeleitet erfolgen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Baugestaltung.

Innerhalb des Plangebietes können ca. 18 Baukörper in Einzel- und Doppelhausbauweise errichtet werden.

Durch die Errichtung der geplanten Wohngebäude erfolgt eine geringfügige Erhöhung des Verkehrs auf der Margeritenstraße, aufgrund der ausreichenden Leistungsfähigkeit der Kreisstraße sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die umgebende Bestandsbebauung zu erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht durch entsprechende Festsetzungen eine moderate und verträgliche Erweiterung des Gebietes, so dass der anhaltenden Nachfrage nach Bauland nachgekommen werden kann.

Verfahrensablauf

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 16. Oktober 2018 mit gleichzeitiger frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 2 Abs. 1 und § 13a Abs. 3 BauGB erfolgt am 8. November 2018 im Amtsblatt der Stadt Herzogenaurach.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung hat in der Zeit vom 9. November 2018 bis einschließlich 23. November 2018 stattgefunden.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 1. Juli 2020 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 PlanSiG hat in der Zeit vom 24. Juli 2020 bis einschließlich 28. August 2020 stattgefunden.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20. Juli 2020 um ihre Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen sind im Rahmen dieses Verfahrensschritts eingegangen:

Landratsamt Erlangen-Höchstadt

Formelle Anforderungen:

Das Landratsamt fordert die Wiederholung der öffentlichen Auslegung aufgrund eines Verfahrensfehlers. Es wird argumentiert, dass die durchgeführte schalltechnische Beurteilung als „wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahme“ den Auslegungsunterlagen beizufügen und auch im Internet einzustellen sei. Mit Bezug auf die Rechtsprechung teilt die Stadt Herzogenaurach diese Einschätzung nicht. Die schalltechnische Untersuchung belegt lediglich die Einschätzung einer gebietsverträglichen Ausweisung am Standort. Schallschutzmaßnahmen oder sonstige Regelungen werden durch die Untersuchung nicht ausgelöst. Eine erneute Auslegung ist daher nicht erforderlich.

Eine Farbkorrektur in der Darstellung für die unterschiedlichen „öffentlichen Grünflächen“ erfolgt nicht. Die identische Farbwahl erfolgt gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV).

Die textliche Festsetzung zur Zulässig von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze entspricht den Festsetzungsmöglichkeiten des § 23 Abs. 5 BauNVO. Eine allgemeine / generelle Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze ist mit der Festsetzung ausgeschlossen.

Ebenfalls unberücksichtigt bleibt die Forderung, den Einbau einer „weißen Wanne“ bei hohen Grundwasserständen als textliche Festsetzung vorzusehen. Aufgrund fehlender, konkret bestimmter Aussagen zur Höhe des Grundwasserstandes in den einzelnen Bauparzellen erfolgt der Hinweis „sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden“. Hierdurch wird das Erfordernis ausreichend deutlich formuliert. Die Begründung wird zur Thematik „Starkregen und Hochwasser“ entsprechend redaktionell ergänzt.

Immissionsschutz:

Als Hinweis formulierte Anmerkungen zu möglichen künftigen Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen in räumlicher Nähe zum Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Infolge dieser

Hinweise wurde durch den Gutachter im Nachgang erneut überprüft, ob der angenommene Entwicklungsspielraum für die Betriebe als ausreichend angesehen werden kann. Das Ergebnis bestätigt die bisherigen Aussagen und weist ein entsprechendes Entwicklungspotenzial nach.

Umweltrecht:

Der Hinweis, die geplanten baulichen Maßnahmen zum vorsorglichen Schutz vor Starkregen zu beschreiben, wird berücksichtigt und entsprechende Ausführungen in der Begründung redaktionell ergänzt.

Tiefbau:

Die fehlende Darstellung der Baubeschränkungszone im Planblatt wird ergänzt. Die weiteren Hinweise werden beachtet, es erfolgen entsprechende Ergänzungen / Korrekturen in der Begründung.

Klimaschutz:

Keine Berücksichtigung finden die Hinweise auf zu ändernde Festsetzungen bzgl. Baugrenzen, Gebäudeausrichtung, Kubatur. Eine uneingeschränkte Priorisierung klimaschutztechnischer Belange kann aufgrund zahlreicher Zwangspunkte nicht erfolgen. Das städtebauliche Planungskonzept wird nicht geändert.

Berücksichtigung hingegen findet der Hinweis auf verpflichtende Effizienzstandards bei der Neubebauung. Hier wird die Stadt Herzogenaurach im Rahmen der Grundstücksverkäufe ein Energiestandard entsprechend KfW-40-Anforderung verbindlich fordern. Eine entsprechende Erläuterung hierzu wird in der Begründung redaktionell ergänzt.

Die weiteren von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen, hierdurch ergeben sich keine Änderungen / Ergänzungen für das Bauleitplanverfahren.

Aufgestellt und bearbeitet durch:

Stadt Herzogenaurach

Amt für Planung, Natur und Umwelt

11. September 2020

i.A.



Susanne Strater