

## **BEGRÜNDUNG**

zum

**Bebauungsplan Nr. 72  
„Wohngebiet westlich der Gleiwitzer Straße“, nach §13b BauGB**

Endfassung: 9. April 2020

Satzungsbeschluss des Haupt- und Finanzausschusses (Ferienausschuss) am 30. April 2020

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgrundlagen .....	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und Verfahren.....	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.3	Rechtsgrundlagen.....	4
2.	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	4
2.1	Örtliche Lage.....	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
3.	Übergeordnete Planungen.....	6
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	7
3.2	Flächennutzungsplan .....	8
4.	Angaben zum Bestand .....	8
5.	Städtebauliche Ziele .....	9
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.2	Bauweise, überbaubare Flächen, Abstandsflächen.....	11
6.3	Gestalterische Festsetzungen .....	11
6.4	Einfriedungen .....	12
6.5	Stützmauern und Geländemodellierung .....	12
6.6	Garagen, Carports, Stellplätze, Dachterrassen und Gartenhäuser.....	12
6.7	Bodenversiegelung.....	13
6.8	Grünflächen/Pflanzgebot .....	13
7.	Erschließung.....	14
7.1	Straßen und Wege .....	14
7.2	Wasser- / Stromversorgung.....	15
7.3	Schmutz- und Oberflächenwasser, Regenwasser.....	15
7.4	Grundwasser.....	15
7.5	Abfallentsorgung .....	16
7.6	Telekommunikation.....	16
7.7	Öffentlicher Personennahverkehr.....	16
8.	Umweltschutz / Schutz von Natur und Landschaft.....	16
8.1	Lärmschutz / Immissionen.....	16
8.2	Klimaschutz / Schutzgut Klima.....	17
8.3	Luftreinhaltung / Schutzgut Luft.....	19
8.4	Bodenschutz / Schutzgut Boden .....	19
8.5	Wasserwirtschaft / Schutzgut Wasser.....	19
8.6	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	20
8.7	Schutzgut Fläche.....	21
8.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA 2000 Gebiete.....	21
8.9	Umweltbelange und umweltbezogene Auswirkungen .....	21
9.	Zusammenfassung und Verfahrensablauf.....	26
9.1	Verfahrensablauf .....	27

# 1. Planungsgrundlagen

## 1.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 16. Oktober 2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 72 „Wohngebiet westlich der Gleiwitzer Straße“, nach §13b BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 8. November 2018 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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 m<sup>2</sup> beträgt und der Geltungsbereich unmittelbar an bebaute Ortsteile anschließt.

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 gerecht werden zu können.

Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes - ISEK Herzogenaurach 2030plus (Kapitel 2.2.1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Herzogenaurach im Vergleich) wurde aufgezeigt, dass sich die Einwohnerentwicklung vor allem in jüngerer Vergangenheit deutlich positiver darstellt, als es durch die Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik vorhergesagt wurde (vgl. auch Ergebnisse des ISEK- Abschlussberichtes).

Durch die dynamische Entwicklung der Stadt Herzogenaurach und die weiter absehbaren Erweiterungen der Firmen vor Ort, werden deutlich positivere Bevölkerungsentwicklungen als die durch das Bayerische Landesamt für Statistik oder die Bertelsmann-Stiftung vorhergesagt, erwartet (vgl. auch Einpendlerströme v.a. steigende Einpendlerdaten und die Ergebnisse des ISEK-Abschlussberichtes).

Die Stadt Herzogenaurach hat auf der Grundlage des Baulückenkatasters 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.

Die neuen Wohngebiete Am Behälterberg und auf der Herzo Base sind bereits aufgesiedelt bzw. befinden sich in der Vermarktungsphase.

Derzeit stehen der Stadt Herzogenaurach im Innenbereich keine Grundstücke zur Verfügung, die für eine weitere Wohngebietsentwicklung geeignet sind. Um der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden, wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 72 „Wohngebiet westlich der Gleiwitzer Straße“, nach § 13b BauGB entsprechend eingeleitet.

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. Durch den direkten Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche wird einer Zersiedelung entgegengewirkt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Wohngebiet westlich der Gleiwitzer Straße“, nach § 13b BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Arrondierung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des nördlichen bzw. nordwestlichen Ortsrandes von Herzogenaurach im Bereich der Gleiwitzer Straße geschaffen werden.

### **1.3 Rechtsgrundlagen**

Für die Aufstellung und Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Wohngebiet westlich der Gleiwitzer Straße“, nach § 13b BauGB wurden 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. 24.606 Einwohnern (Stadt Herzogenaurach, Stand: Januar 2019 <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. 72 „Wohngebiet westlich der Gleiwitzer Straße“, nach §13b BauGB liegt im Anschluss an den nördlichen bzw. nordwestlichen Ortsrand von Herzogenaurach. Die örtliche Lage des Plangebietes ist in folgender Abbildung dargestellt:



#### Ausschnitt Plangebiet

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

## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

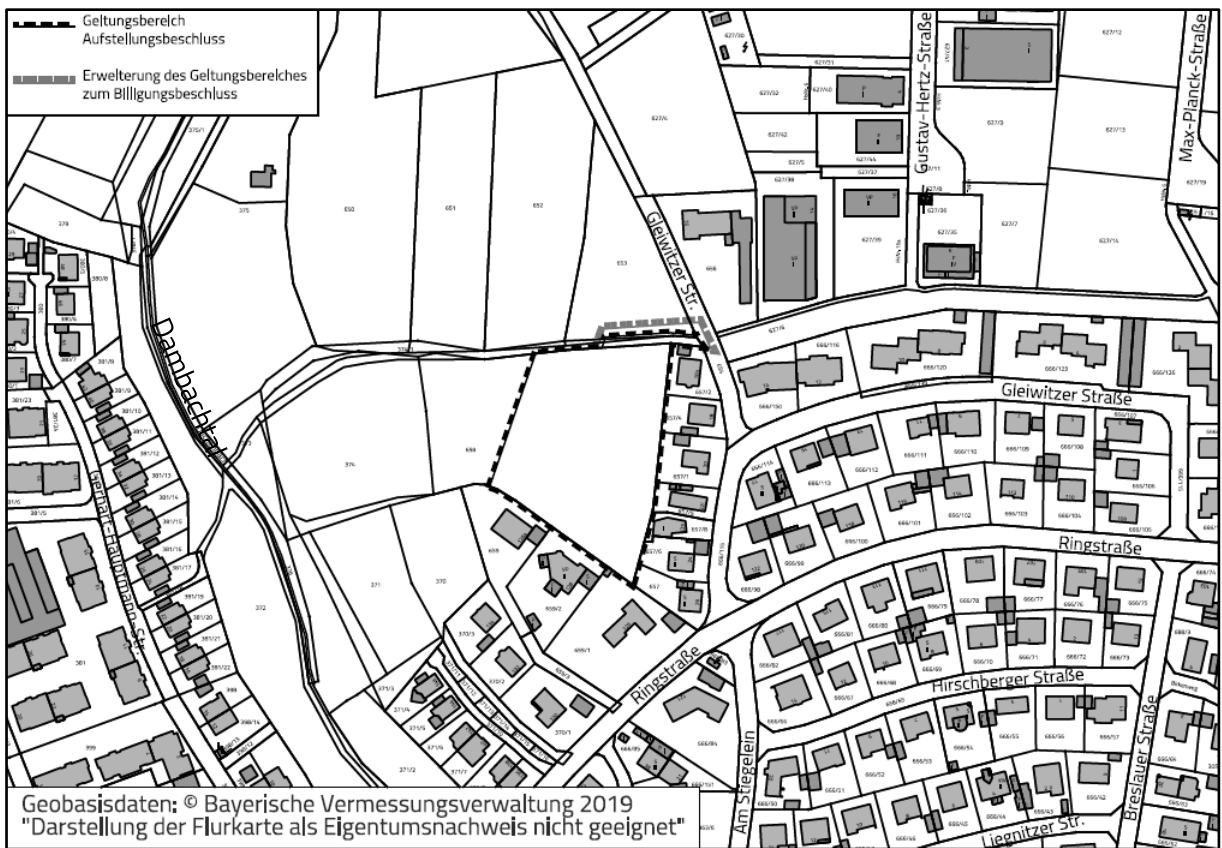
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 „Wohngebiet westlich der Gleiwitzer Straße“, nach §13b BauGB umfasst Teilflächen der Fl.Nr. 374/1, 653, 654 und 658, Gemarkung Herzogenaurach, mit einer Gesamtfläche von ca. 7.060 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt nördlich und westlich angrenzend an die bestehende Bebauung an der Gleiwitzer Straße bzw. an der Ringstraße. Nördlich wird das Gebiet begrenzt vom vorhandenen Flurweg. Westlich angrenzend befindet sich offene Wiesenfläche bzw. ackerbaulich genutzte Fläche, die weiter westlich einen direkten Anschluss an das topographisch deutlich tiefer liegende Damachtal hat.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs wurde ergänzend zum gefassten Aufstellungsbeschluss erweitert. Im Zuge der Erschließungsplanung hat sich die Notwendigkeit ergeben, die geplante Erschließungsfläche im Norden zu erweitern. Dementsprechend wurde der Geltungsbereich angepasst.



Räumlicher Geltungsbereich: Richtung Süden (links) und Richtung Osten (rechts).  
 Quelle: Eigene Aufnahme Stadt Herzogenaurach, 19. April 2018



Geltungsbereich (ohne Maßstab) Stand: 3. Dezember 2019

Quelle: Geobasisdaten; © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) 2019

### 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.

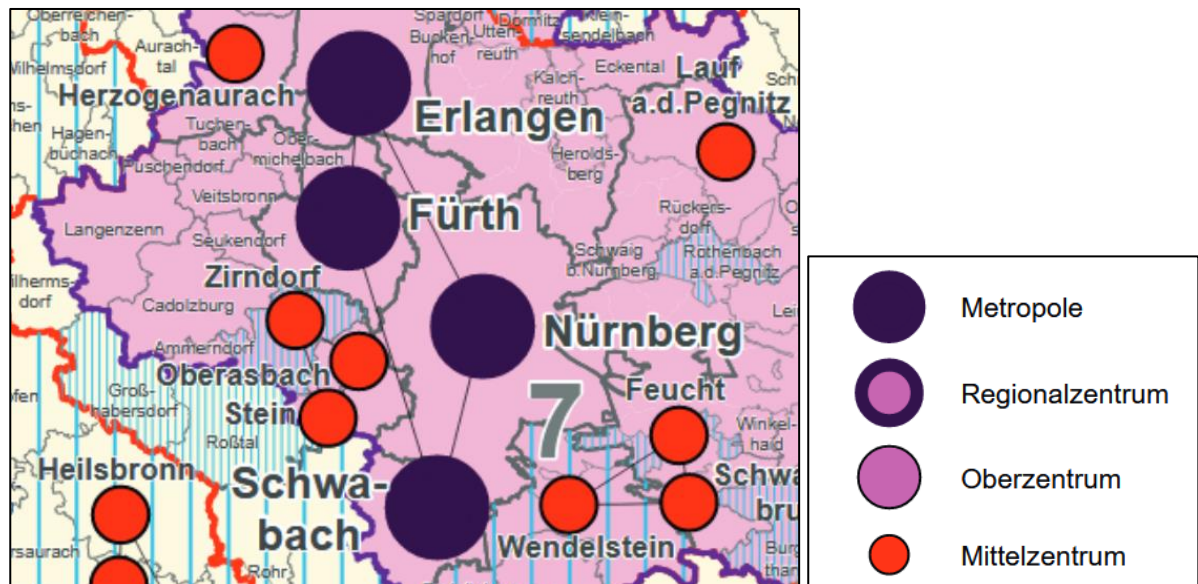


### 3.1 Landes- und Regionalplanung

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:

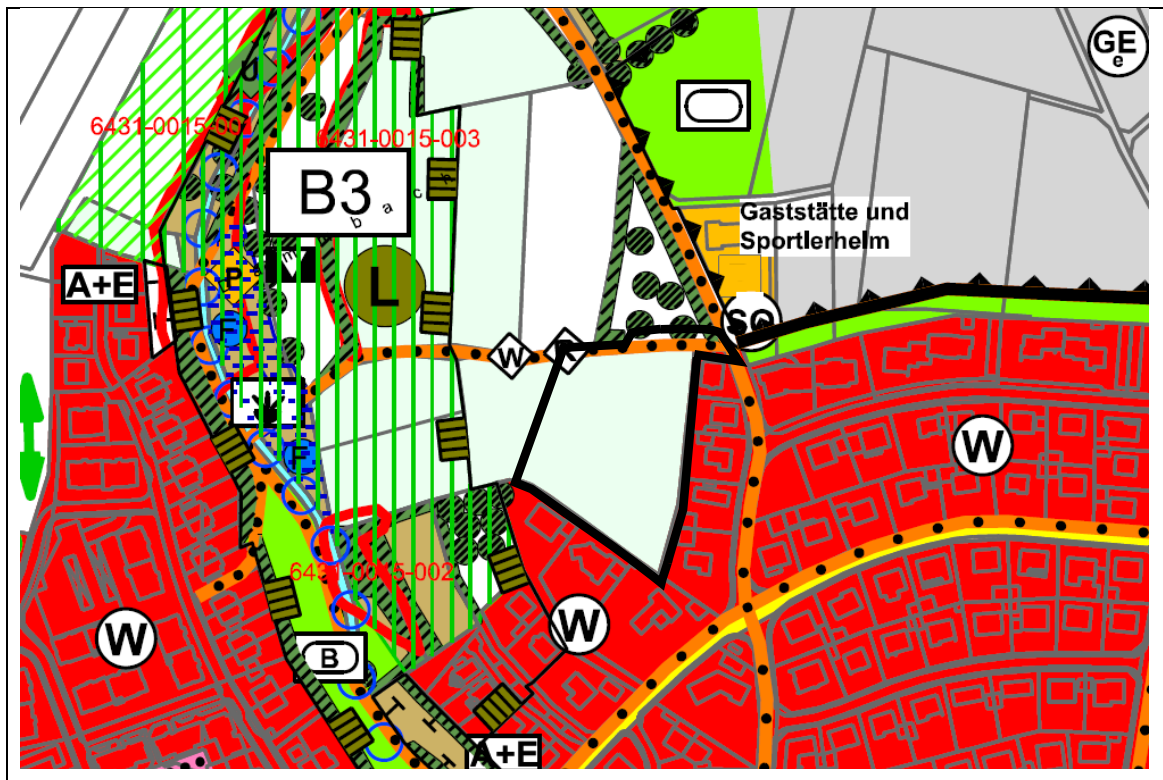
- Herzogenaurach ist ein Mittelzentrum mit dem überfachlichen Ziel, Entwicklungsimpulse für seinen gesamten Verflechtungsbereich zu geben.
- Weiterhin liegt Herzogenaurach an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung Erlangen – Herzogenaurach. Innerhalb dieser Achsen soll eine weitere Verdichtung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

Den Vorgaben der übergeordneten Planungen wird durch den Bebauungsplan Nr. 72 „Wohngebiet westlich der Gleiwitzer Straße“, 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 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für Landwirtschaft (hier: Grünland) dargestellt. Angrenzend an das Plangebiet sind im nördlichen und westlichen Bereich ebenfalls Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Östlich und südlich des Geltungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach (Stand: 2005)  
mit Darstellung Geltungsbereich  
Quelle: Stadt Herzogenaurach

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

### 4. Angaben zum Bestand

Östlich und südlich grenzt unmittelbar an das Plangebiet der Geltungsbereich des seit dem Jahr 1992 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 6 „Höchstader Weg“- 4. Änderung. Auf der Grundlage dieses Planungsrechts sind überwiegend ein- und zweigeschossige Wohngebäude errichtet worden. Größtenteils prägen Einzelhäuser mit Satteldächern in den Farben ziegelrot bis anthrazit das Ortsbild im direkten Umfeld.

Die Fläche des geplanten Wohngebietes westlich der Gleiwitzer Straße ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft - Grünland“ dargestellt. Die Fläche des



Plangebietes sowie die westlich und nördlich angrenzenden Flächen, werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden des Geltungsbereichs verläuft ein unbefestigter Flurweg in westliche Richtung, der die Anbindung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sichert. Über den Teilausbau dieser Wegefläche erfolgt die künftige Erschließung des Baugebietes.

Nördlich des Weges befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die mit einzelnen Obstbäumen bepflanzt wurde.

Das geplante Gebiet ist gut an das städtische Straßennetz angebunden und hat eine verkehrsgünstige Lage, die Umgehungsstraße Nord (Hans-Ort-Ring) wird in ca. 3 Autominuten erreicht.

Das Plangebiet liegt im beschränkten Bauschutzbereich für den Verkehrslandeplatz Herzogenaurach. Die hier zu beachtende Bauhöhenbeschränkung auf bis zu max. 366 m ü NN (bzw. nicht höher als 40 m) ist für den Geltungsbereich aufgrund einer natürlichen Geländehöhe von ca. 322 m ü NN und der geplanten 2-geschossigen Wohnbebauung ohne Relevanz.

## **5. Städtebauliche Ziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Wohngebiet westlich der Gleiwitzer Straße“ nach § 13 b BauGB soll eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche künftig einer Wohnnutzung zugeführt werden, um die anhaltende Nachfrage nach Bauland in der Stadt Herzogenaurach decken zu können. Im Weiteren sind die städtebaulichen Ziele dargestellt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes
- Schaffung gesunder Wohnverhältnisse
- die geplante Bebauung soll sich städtebaulich in den Bestand einfügen, so dass ein harmonisches Siedlungsbild entsteht
- Schutz des Landschaftsbildes durch Begrenzung der Siedlungsfläche und der zulässigen Gebäudehöhen
- dem Umwelt- und Klimaschutz ist durch entsprechende Festsetzungen (Begrünung, 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**

Die Festsetzungen u.a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Gestaltung erfolgen in Anlehnung an die angrenzende Bebauung, um die harmonische Einbindung des Plangebietes in das vorhandene Ortsbild zu gewährleisten. Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 6 „Höchstadter Weg“ – 4. Änderung setzt im relevanten Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der angrenzenden Bestandsbebauung wird

auch im Bebauungsplan Nr. 72 „Wohngebiet westlich der Gleiwitzer Straße“, nach § 13b BauGB ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Anbindung der geplanten Bauparzellen erfolgt durch einen Ausbau des bereits nördlich des geplanten Baugebietes bestehenden Wirtschaftsweges. Die neu zu errichtende Erschließungsstraße zweigt hiervon in Richtung Süden ab und erhält eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage. Über diese Erschließungsanlage können künftig bis zu 14 Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden werden.

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. 72 „Wohngebiet westlich der Gleiwitzer Straße“, nach §13 b BauGB festgesetzt.

## **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan Nr. 72 „Wohngebiet westlich der Gleiwitzer Straße“, nach §13b BauGB wird in Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes ein „Allgemeines Wohngebiet“ i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

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 und orientieren sich ebenfalls an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes bzw. an der umgebenden Bestandsbebauung. 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. 0,3 m über dem gemittelten Straßenniveau an den jeweiligen Baugrundstücken liegen. Eine Auffüllung des natürlichen Geländes bis auf dieses Niveau ist zulässig.

## **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 als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Aufgrund der Grundstückszuschnitte erfolgt auf vier Parzellen die Festsetzung einer ausschließlich zulässigen Einzelhausbebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Für die östliche Baureihe im Plangebiet verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze der Bestandsbebauung. Durch diese zeichnerische Festsetzung und die Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO wird für die angrenzende Bestandsbebauung eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet.

Zugunsten einer gewissen Flexibilität und Planungssicherheit bei der Ausgestaltung der Hauptbaukörper werden bei der Doppelhausbebauung folgende 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. Hierbei ist eine Überschreitung der Baugrenze um max. 1,0 m zulässig.
- 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.

Zur Optimierung der solaren Nutzung und aus der Bestandsbebauung abgeleitet erfolgt eine verbindliche Festsetzung der Firstrichtung. Dies bedeutet für die östliche Baureihe eine Ausgestaltung des Firstes in West-Ost-Richtung, für die Bebauung am westlichen Ortsrand in Nord-Süd-Richtung. Die zeichnerische Festsetzung definiert die Hauptfirstrichtung, untergeordnete Bauteile können hiervon abweichend ausgerichtet werden.

Für die beiden Einzelhäuser im Süden des Geltungsbereiches erfolgt aus Gründen des Grundstückszuschnittes keine Festlegung der Firstrichtung.

Für ein möglichst homogenes Erscheinungsbild im Geltungsbereich bzw. am Ortsrand wird für alle Hauptbaukörper die Ausführung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 35° - 42° festgesetzt und die Höhe des Kniestocks auf maximal 0,625 m begrenzt. Ein Dachüberstand von bis zu 0,5 m ist zulässig.

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.

#### **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 auch eine Einfriedung mit Hecken erfolgen.

#### **6.5 Stützmauern und Geländemodellierung**

Die vorliegende Erschließungsplanung zeigt auf, dass es aus entwässerungstechnischen und wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist, dass der künftige Straßenkörper oberhalb der aktuellen Geländehöhen errichtet wird. Nach Abschluss des Straßenbaus werden die künftige Fahrbahnoberkante und die östlich gelegenen Grundstücke in etwa das gleiche Geländeniveau aufweisen.

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Gebäudeentwässerung ist daher auch eine Auffüllung des natürlichen Geländes nötig. Diese Auffüllung darf die Höhe des gemittelten Straßenniveaus an den jeweiligen Baugrundstücken nicht überschreiten. Werden im Zuge der Geländeänderungen Stützmauern zur Hangabsicherung erforderlich, so sind diese auf das notwendige Maß zu beschränken. Um die gestalterischen Auswirkungen zur Nachbarbebauung und zu den Freiflächen 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.

#### **6.6 Garagen, Carports, Stellplätze, Dachterrassen und Gartenhäuser**

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür ausgewiesenen Flächen 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).

Zur Sicherung der Gestaltungsqualität und zur Freihaltung der rückwärtigen Gartenbereiche werden Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen in der Planzeichnung festgesetzt.

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.

Garagen sind ausschließlich in Flachdachbauweise ( $0^{\circ}$ - $3^{\circ}$ ) zu errichten. Diese sind vollständig extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt zur gestalterischen Aufwertung der geplanten Baukörper bei und hat positive Auswirkungen auf die lufthygienische Situation im Umfeld und die Niederschlagswasserrückhaltung. Stehen Garagen nebeneinander auf der Grenze, sind sie in gleicher Gebäudehöhe und mit gleicher Dachneigung sowie gleichem Gesimsdetail zu errichten, um ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

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 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu max. 7,0 m<sup>2</sup> 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.

## **6.7 Bodenversiegelung**

Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwege sind aus ökologischen Gründen in versickerungsfähiger Bauweise (z. B. offenporiges Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterassen in Verbindung mit einem entsprechenden Unterbau) zu erstellen. Sämtliches auf befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und ordnungsgemäß zu beseitigen. Die Beseitigung 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.

## **6.8 Grünflächen/Pflanzgebot**

Entlang des westlichen Bereiches des Plangebietes ist eine Gehölzpflanzung festgesetzt und so auszuführen, dass eine wirksame, dichte Ortsrandeingrünung entsteht. Im nördlichen Abschnitt der Erschließungsstraße sind drei Baumstandorte festgesetzt. Der dort vorhandene Baumbestand soll - soweit möglich - erhalten werden. Für Bäume, die nicht erhalten werden können, soll die Umsetzung geprüft werden bzw. sind die notwendigen Ersatzpflanzungen im Plangebiet oder in dichter räumlicher Nähe vorzunehmen.



Es sind Arten zu verwenden, welche sich für eine naturnahe Pflanzung eignen. Deshalb 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.

Je 400 m<sup>2</sup> 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.

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

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 Gleiwitzer Straße über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage. Die Erschließungsanlage wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt. Der Wendehammer wird mit einem Radius von 10 m bzw. einem Durchmesser von 20 m ausgebaut. Hierdurch ist die ordnungsgemäße Befahrbarkeit mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gesichert. Im nördlichen Straßenraum sind vier öffentliche Parkplätze vorgesehen. Diese Parkflächen können u. a. als Besucherstellplätze genutzt werden und tragen dazu bei, dass auch im öffentlichen Straßenraum einige Stellplätze für das Plangebiet vorgehalten werden. Die detaillierte Verortung dieser Parkstände erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung zum Straßenbau.

Über die neu zu errichtende Planstraße können ca. 14 Baugrundstücke künftig erschlossen werden. Der erforderliche Stellplatznachweis ist auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Die Aufsiedlung des Plangebietes geht mit einer moderaten Zunahme des Verkehrs einher, dieser kann problemlos über das bestehende städtische Verkehrsnetz abgewickelt werden. Auf Grund

einer leistungsfähigen bestehenden Erschließungsstraße und ausreichend Stellplatzmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr 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.

## **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 soll durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz in der Gleiwitzer Straße entsorgt werden.

Für eine ordnungsgemäße Entwässerung des Niederschlagswassers, auch im Falle von Starkregenereignissen, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Entsprechende 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 soll das Niederschlagswasser gedrosselt abgeleitet und über das Dambachgrabensystem dem Vorfluter zugeführt werden. Neben der Prüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Vorfluters wurde auch die Größenordnung der erforderlichen Rückhaltung ermittelt. Zu diesem Zweck wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ein entsprechender Stauraumkanal im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlage errichtet.

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 m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche betragen. Das Regenrückhaltevolumen dient (zumindest teilweise) der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen.

## **7.4 Grundwasser**

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

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 durch die Bushaltestelle „Am Stiegelein“ gegeben, die die Herzobus Linie 279 in einem Halbstundentakt bedient.

# 8. Umweltschutz / Schutz von Natur und Landschaft

## 8.1 Lärmschutz / Immissionen

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

Die geplanten Wohngebäude rücken nicht näher an Gewerbe- und Sportflächen heran als die Bestandsbebauung. Da die Auswirkungen im Rahmen der angrenzenden Bauleitplangebiete z.B. bei dem Bebauungsplan Nr. 7c „Gewerbegebiet westlich der Bamberger Straße“ entsprechend ausreichend überprüft wurden, ist in diesem Bauleitplanverfahren keine gesonderte Lärmüberprüfung erforderlich.

Es wird vorsorglich daraufhin gewiesen, dass durch den regulären Flugbetrieb auf dem nahegelegenen Verkehrslandeplatz mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm zu rechnen ist.

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)

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).

## **8.2 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).

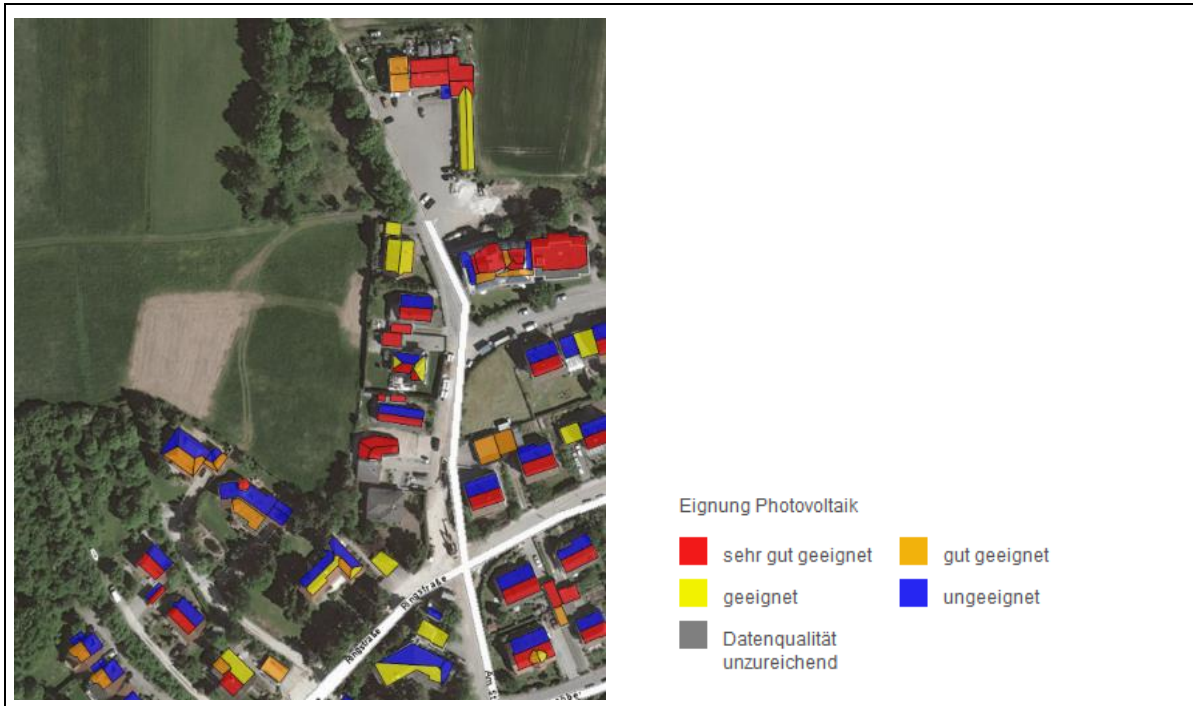
Mit der geplanten Bebauung verändern sich die lokalen klimatischen Verhältnisse. Um diesen Auswirkungen zu begegnen, werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

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

Die Stadt Herzogenaurach weist ausdrücklich darauf hin, dass die Nutzung erneuerbarer Energien zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes ausdrücklich empfohlen wird.

Die Wärmeversorgung des Plangebietes soll über einen Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgen.

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 empfohlen. Die südlich ausgerichteten Dächer der umgebenden Bebauung sind gut bis sehr gut für die Gewinnung der Sonnenenergie und somit zur Strom- und Wärmeerzeugung geeignet. Die festgesetzte Ausrichtung der geplanten Gebäude lässt daher auch hier einen ausreichenden solaren Ertrag erwarten.



#### 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. Der Einsatz von Erdwärmesonden ist am Standort grundsätzlich möglich. Je nach Höhenlage des Bohransatzpunktes sind Bohrtiefen bis zu 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.

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**

Durch Anbindungsmöglichkeiten an das Fernwärmenetz wird einer verstärkten Errichtung von Feuerungsanlagen entgegengewirkt. Darüber hinaus werden bestimmte Brennstoffe (wie z.B. Stein- und Holzkohle, Heizöl etc.) aus Gründen der Luftreinhaltung 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). Sämtliches auf befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und ordnungsgemäß zu beseitigen. Die Beseitigung 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.

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. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

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 gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers über das Dambachgrabensystem in den Vorfluter,
- die Niederschlagsrückhaltung in einem Stauraumkanal im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen
- 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 (Bauwassererhaltung) 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 unerwarteterweise 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 (Intensivgrünland) genutzt. Es sind keine Hecken oder andere Strukturen im Geltungsbereich enthalten. Die Fläche weist daher eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere aus. Auf Grund der vorliegenden Daten (Artenschutzkartierung) liegen keine Erkenntnisse über besondere Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten vor, die eine gesonderte Betrachtung europarechtlich geschützter Arten erfordern. 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 extensiven Dachbegrünungen auf Garagen und Carports. Darüber hinaus wirken die Festsetzungen von Gehölzpflanzungen entlang des westlichen Bereiches und von drei Baumstandorten im nördlichen Bereich sowie die Festsetzung der Pflanzung von mind. 1 einheimischen Laub- und Obstbaum je 400 m<sup>2</sup> eingriffsmindernd.

## **8.7 Schutzgut Fläche**

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

Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland) und umfasst eine Fläche von ca. 7.060 m<sup>2</sup>. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft ein Flurweg.

Die Neuplanung führt zu einem Flächenverlust bzw. zu einer erhöhten Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen. Hierbei handelt es sich um ca. 5.845 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (inkl. festgesetzter Vegetationsflächen auf den Privatgrundstücken) und ca. 1.185 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche, der ca. 30 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche gegenüber stehen.

Durch eine begrenzte Siedlungsfläche, die sich an der südlich und östlich angrenzenden bestehenden Wohnbaufläche 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 Intensivgrünland, ohne Hecken oder anderer Strukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen nicht erheblich, da Geltungsbereich nur von geringer Bedeutung für Pflanzen und Tiere und keine Hinweise auf seltene oder gefährdete Arten in der Artenschutzkartierung</li> <li>- Durchführung einer saP in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich</li> <li>- 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</li> <li>- Festsetzung von Gehölzpflanzungen entlang des westlichen Bereiches für eine wirksame und dichte Ortsrandeingrünung, von drei Baumstandorten im nördlichen Bereich sowie Pflanzung von mind. 1 einheimischen Laub- bzw. Obstbaum je 400 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche</li> <li>- Festsetzung von Dachbegrünung auf Garagen und Carports</li> </ul>	nicht erheblich
Fläche	<p>Flächenverlust bzw. erhöhte Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnbaufläche (inkl. Vegetationsflächen): ca. 5.845 m<sup>2</sup>, Verkehrsfläche: ca. 1.185 m<sup>2</sup>,</li> <li>- öffentliche Grünfläche: ca. 30 m<sup>2</sup></li> <li>- Verringerung durch begrenzte Siedlungsfläche sowie Ausschluss von Vorhaben mit erhöhtem Flächenbedarf</li> <li>- Festsetzung von Vegetationsflächen auf privaten Baugrundstücken, die nicht überbaut werden.</li> </ul>	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"> <li>- Verringerung durch Oberbodenabtrag vor Baubeginn und Lagerung zur Wiederverwendung</li> <li>- Verringerung durch versickerungsfähige Bauweise in Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwegen</li> <li>- Versickerung von Niederschlagswasser im Trennsystem oder Einleitung in Grundstücksentwässerungsanlagen</li> <li>- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion auf nicht versiegelten Flächen und Festsetzung von Vegetationsflächen auf privaten Baugrundstücken, die nicht überbaut werden</li> <li>- bodenschonende Bauarbeiten gemäß gültiger Regelwerke und Normen (z.B. DIN 19371)</li> </ul>	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"> <li>- Verringerung durch versickerungsfähige Bauweise in Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwegen</li> <li>- Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem</li> <li>- gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers über das Dambachgrabensystem in den Vorfluter</li> <li>- Niederschlagsrückhaltung in einem Stauraumkanal im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlage</li> <li>- Ableitung des Niederschlagswassers aus den privaten Dachflächen in Rückhaltezysternen auf den jeweiligen Grundstücken zur Verwendung als Brauch- und Beregnungswasser</li> </ul>	erheblich



Klima/Luft	<p>Veränderung der lokalen klimatischen Verhältnisse durch die Überbauung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verringerung durch Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum</li> <li>- Schaffung neuer Gehölzstrukturen im westlichen Bereich als Ortsrandeingrünung</li> <li>- Verwendung versickerungsfähiger Materialien und Begrünung von Flachdächern</li> <li>- Empfehlung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeerzeugung bzw. Verpflichtung zu einer solaren Energienutzung im Rahmen der Grundstücksverkäufe durch die Stadt - vorbehaltlich eines entsprechenden Stadtratsbeschlusses</li> <li>- Anschluss des Plangebietes an das Fernwärmenetz</li> <li>- Verringerung der Luftbelastung durch Ausschluss von bestimmten Brennstoffen (z.B. Stein- und Holzkohle, Heizöl)</li> <li>- Ermöglichung der Solarenergienutzung durch festgesetzte optimierte Gebäudeausrichtung</li> </ul>	weniger erheblich
Landschaftsbild	<p>Überbauung von landwirtschaftlich intensiv genutztem Grünland ohne Hecken und anderen Strukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verringerung durch Festsetzung von Gehölzpflanzungen im westlichen Bereich des Plangebietes zur wirksamen und dichten Ortsrandeingrünung</li> <li>- Festsetzung von drei Baumstandorten im nördlichen Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche</li> <li>- Festsetzung für die Anlage von Vegetationsflächen mit Rasen- oder Wiesenvegetation, Gräsern, Stauden oder Gehölzen</li> <li>- Verbot von Kies-/Schotter-/Splittschüttungen und ähnlichen Belägen auf den Vegetationsflächen</li> </ul>	nicht erheblich

Mensch (Lärm/Luft)	<p>Keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm aus naheliegenderm Gewerbegebiet, Sportanlagen und Gaststätte, Vorbelastung durch Verkehrslandeplatz, sowie Beeinträchtigungen durch mögliche Immissionen in Form von Lärm, Staub oder Geruch durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzung in räumlicher Nähe</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen zum Lärm wurden i. R .d. Bebauungsplanes Nr. 7c „Gewerbegebiet westlich der Bamberger Straße“ überprüft (Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel für gewerbliche Nutzungen)</li> <li>- Verringerung der Luftbelastung durch Ausschluss von bestimmten Brennstoffen (z.B. Stein- und Holzkohle, Heizöl)</li> <li>- Anschluss ans Fernwärmenetz</li> </ul>	nicht erheblich
Mensch (Erholung)	<p>Flurweg (Grünweg) im Norden des Geltungsbereiches wird zum Teil zur Erschließung des Plangebietes ausgebaut</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbindung an das erholungsrelevante Dambachtal ist weiterhin gegeben</li> <li>- Verringerung durch Ortsrandeingrünung</li> </ul>	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	<p>Boden- und Baudenkmäler sind lt. Bayerischen Denkmatalas im Geltungsbereich nicht vorhanden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Archäologische Bodenfunde im Zuge der Bauarbeiten sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden</li> </ul>	nicht erheblich
Wechselwirkungen	<p>Boden-Wasser: Reduktion des Filtervermögens des Bodens mit negativer Auswirkung auf die Grundwasserneubildung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fazit: Andere Wechselwirkungen, die zu einer Erhöhung der Eingriffserheblichkeit führen, sind nicht zu erwarten</li> </ul>	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. 72 „Wohngebiet westlich der Gleiwitzer Straße“, nach § 13b BauGB dient der Arrondierung des nordwestlichen Ortsrandes im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Gleiwitzer Straße.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach ist das Plangebiet als „Fläche für Landwirtschaft“ (hier: Grünland) dargestellt. Durch die Bebauungsplanaufstellung 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 geplanten Wohngebäude, 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.

Um den Charakter des angrenzenden Wohnquartieres städtebaulich verträglich fortzusetzen und zu arrondieren wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auf diese Weise kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, um dem anhaltenden Nachfragedruck nach Baugrundstücken in Herzogenaurach Rechnung zu tragen. Ein Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO entspricht den Zulassungsvoraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Bauleitplanverfahrens nach § 13b BauGB.

Innerhalb des Plangebietes können ca. 14 Baukörper in Einzel- und Doppelhausbauweise errichtet werden.

Durch die Errichtung der geplanten Wohngebäude erfolgt lediglich eine geringfügige Erhöhung des Verkehrs auf den angrenzenden Erschließungsstraßen. Auf Grund eines leistungsfähigen Erschließungsnetzes im Umfeld und ausreichend Stellplatzmöglichkeiten im Gebiet für den ruhenden Verkehr 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.

## **9.1 Verfahrensablauf**

### **Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 9. November 2018 bis einschließlich 23. November 2018 stattgefunden.

Die in dieser Zeit vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden ausgewertet und abgewogen. Die Anregungen und Bedenken wurden in Themenblöcke zusammengefasst und vom Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Herzogenaurach in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2019 behandelt.

Nachfolgend eine Kurzfassung über die Einwendungen / Anregungen und deren Abwägungsergebnisse:

#### **Forderung nach Ausweisung eines reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO**

##### Abwägung:

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bestandsnutzung (Gewerbegebiet und Sportanlagen) ist eine Ausweisung als „reines Wohngebiet“ allein aus Gründen des Lärmschutzes nicht zu empfehlen.

#### **Warum erfolgt Ausweisung nicht im Innenbereich?**

##### Abwägung:

Der Stadt Herzogenaurach stehen im Innenbereich keine Grundstücke zur Verfügung, die für eine weitere Wohngebietsentwicklung geeignet sind. In der Abwägung erfolgt Verweis auf das Baulückenkataster und die Abfrage der grundsätzlichen Bauwilligkeit bzw. Verkaufsbereitschaft. Da hierüber der bestehende hohe Wohnraumbedarf nicht gedeckt werden kann und die neuen Wohngebiete Am Behälterberg und auf der Herzo Base bereits aufgesiedelt bzw. sich in der Vermarktungsphase befinden, ist die Einbeziehung der Außenbereichsfläche städtebaulich begründet.

#### **Eine Versiegelung der Grundstücke sollte auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.**

##### Abwägung:

Mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 wird sichergestellt, dass max. 40% des jeweiligen Baugrundstücks mit den Hauptbaukörpern bzw. 60% insgesamt durch Gebäude mit Zufahrten, Zugängen, Garagen/Carports und Nebenanlagen versiegelt werden können. Es erfolgt ein Hinweis auf die festgesetzten Minderungsmaßnahmen z. B. Einsatz von versickerungsfähigen Materialien.

#### **Aus Verschattungsgründen soll Gliederung der Baukörper zu den Bestandsgebäuden (nur eingeschossig) erfolgen. Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen an den östlichen Grundstücksgrenzen bzw. die Lage des südlichen Garagenhofs wird kritisch gesehen.**

##### Abwägung:

Zum Planentwurf wurden entsprechend der Einwendungen Baufelder für die Hauptbaukörper und Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs nach Westen verschoben, so dass in einem Abstand von mind. 5 m zur Grundstücksgrenze keine

o.g. baulichen Anlagen errichtet werden können. Darüber hinaus beinhaltet die überarbeitete Planung keine gemeinsame Garagen- bzw. Carportanlage, die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

**Für die zukünftigen Gebäude und deren Dachfirste wird eine Ost-West-Ausrichtung gefordert.**

Abwägung:

Im überwiegenden Gebiet wird in dem Planentwurf eine Ost-West-Gebäudeausrichtung bei den Hauptbaukörpern festgesetzt. Lediglich im Süden des geplanten Bereiches wird aufgrund des Grundstückszuschnittes auf eine Festlegung zur Gebäudeausrichtung verzichtet.

**Aufgrund der Ortsrandlage wird eine qualitätsvolle Gestaltung gefordert (z. B. einheitliche Gestaltung der Doppelhäuser, Festlegungen von Flächen für Nebenanlagen, Pflanzgebote, Dachbegrünungen für Nebenanlagen sowie ein Verbot von blendenden sowie glänzenden/spiegelnden Fassaden- und Dachmaterialien).**

Abwägung:

Verweis auf die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 6 „Höchstatter Weg“ – 4. Änderung und darauf, dass für den Geltungsbereich des Plangebietes vergleichbare Festsetzungen getroffen sind, insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Grünordnung. Die weiteren geforderten Punkte zur baulichen Gestaltung werden im Planentwurf berücksichtigt.

**Durch Bebauungsdichte und Stellplatzanforderungen werden negative Auswirkungen und zusätzliche Verkehrsbelastungen z. B. an der Ringstraße befürchtet.**

**Forderung nach Anbindung des neuen Baugebietes an die Werner-Heisenberg-Straße und somit direkt an das Gewerbegebiet Nord.**

Abwägung:

Die zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch 14 neue Wohneinheiten sind über das bestehende Straßenverkehrsnetz problemlos abzuwickeln. Ein direkter Anschluss an das Gewerbegebiet und die Werner-Heisenberg-Straße ist aufgrund von erschließungs- und lärmtechnischen Vorgaben (resultierend aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 7c „Gewerbegebiet westlich der Bamberger Straße“) nicht möglich und soll auch künftig nicht verfolgt werden. Hinweis auf direkte und gut ausgebaute Fuß- und Radwegeverbindung an die vorhandenen Nutzungseinheiten der östlich gelegenen Gewerbegebiete.

**Bebaute Grundstücke sind vor Überschwemmungen v.a. bei Starkregenereignissen zu schützen.**

Abwägung:

Hinweis auf parallel erarbeitetes Entwässerungskonzept. Hierdurch wird eine ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers (auch bei Starkregen) sichergestellt.

**Aufgrund der Ortsrandlage soll der vorhandene natürliche Geländeverlauf nicht verändert werden. Eine Geländeaufschüttung soll aus Sicht der Anliegergrundstücke vermieden werden.**

**Es wird angeregt die zukünftige Straßenoberkante festzulegen.**

Abwägung:

Die Vorplanung zur Erschließung hat gezeigt, dass die zukünftige Fahrbahnoberkante aus entwässerungstechnischen Gründen ungefähr auf dem Geländeniveau der angrenzenden Grundstücke liegen wird. Es folgt ein Hinweis auf ausstehende konkretisierende Erschließungs- und Entwässerungsplanung, auf die Festsetzung, dass eine Auffüllung des natürlichen Geländes bis auf das künftige Straßenniveau zulässig ist und die Erdgeschossfußbodenoberkante der neuen Gebäude

im Mittel max. 30 cm über dem gemittelten Straßenniveau an den jeweiligen Baugrundstücken liegen darf.

**Berücksichtigung ökologischer Belange v.a. auch bei der Straßenraumgestaltung und dem Anpflanzen von Bäumen.**

Abwägung:

Hinweis darauf, dass Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen / Grünordnung erfolgen.

**Mit sockellosen Einfriedungen sollen sich vorhandene Tierpopulationen grundstücksübergreifend ungehindert bewegen können.**

**Hat Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zum Thema Artenschutz stattgefunden?**

Abwägung:

Im Hinblick auf die Einfriedungen orientieren sich die Festsetzungen an den bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben, die sich auch auf die angrenzenden Grundstücksflächen beziehen. Material und Höhenvorgaben erfolgen aus gestalterischen und landschaftsbildprägenden Gründen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) war für die Gebietsentwicklung nach frühzeitiger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

**Die Bepflanzung soll in einer der umgebenden Natur angepassten Art und Weise vorgegeben werden. Neueste meteorologische und klimagerechte Erkenntnisse sind zu berücksichtigen.**

Abwägung:

Die Art der Bepflanzung und die Pflanzqualität erfolgt in Anlehnung an die Anforderungen der umgebenden Landschaft. Diese wird im Rahmen des Planentwurfes entsprechend geregelt. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassungsmaßnahmen werden berücksichtigt

**Wärmepumpen sollen nur innerhalb von Gebäuden zulässig sein.**

Abwägung:

Für die Errichtung und den Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) wird der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm übernommen.

**Billigungsbeschluss und Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Billigungsbeschluss wurde durch den Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung vom 16. Dezember 2019 gefasst.

Während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. Januar 2020 bis einschließlich 24. Februar 2020 ist eine gemeinsame Stellungnahme von ca. 20 Anwohnern eingegangen.

In dieser Stellungnahme wird erneut der **direkte Anschluss des neuen Baugebietes an die Werner-Heisenberg-Straße** gefordert und Bedenken gegen zusätzliche Verkehrsbelastungen in einer reinen Wohnstraße insbesondere für die westliche Ringstraße, Ampelkreuzung Ringstraße / Bamberger Straße, geäußert. Bei einer direkten verkehrlichen Anbindung an die Werner-Heisenberg-Straße – so die Einwender – könnten alle Autofahrer aus dem Stadtsüden und Stadtwesten sowie die Besucher der Gaststätte SC Nord direkt in das neue Gewerbegebiet abgeleitet werden.

### Abwägung:

Der Forderung nach einer zu verändernden Verkehrsanbindung wird nicht entsprochen.

Ein direkter Anschluss an das Gewerbegebiet und die Werner-Heisenberg-Straße ist aufgrund von erschließungs- und lärmtechnischen Vorgaben, die sich aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 7c „Gewerbegebiet westlich der Bamberger Straße“ ergeben haben, nicht möglich und wird auch zukünftig nicht weiterverfolgt werden. Der städtebauliche Leitgedanke – Verkehrsströme von Gewerbegebieten und Wohngebieten bewusst räumlich zu trennen – wurde auch in der Erschließungsplanung für das nördlich gelegene Gewerbegebiet aufgegriffen. Dies kann in der Straßenführung innerhalb des Gewerbegebietes abgelesen werden und spiegelt sich zudem in dem festgesetzten 9,50 m breiten Grünstreifen im Süden des Gewerbegebietes wider. Es erfolgt eine strikte Zäsur der unterschiedlichen Baugebiete. Lediglich die Zuwegung zum „Sonstigen Sondergebiet“ (hier Gaststätte und Sportlerheim) erfolgt über die Anbindung an die Gleiwitzer Straße.

Im Rahmen der Gebietsentwicklung werden im Plangebiet ca. 14 neue Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhausbauweise geschaffen. Das hieraus resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann über das vorhandene Straßennetz problemlos abgewickelt werden. Die Ringstraße erfüllt im städtischen Verkehrsnetz die Funktion einer Sammelstraße, dies ist auch im Straßenquerschnitt und dem Ausbaustandard ersichtlich.

### **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

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

Die **formellen Anforderungen** seitens des **Landratsamts** werden in der vorliegenden Endfassung (9. April 2020) des Bebauungsplanes zu großen Teilen berücksichtigt, hierbei handelt es sich um redaktionelle Anpassungen / Ergänzungen / Streichungen.

Die „ausnahmsweise“ zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2. BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) werden ausgeschlossen, die Art der baulichen Nutzung beschränkt sich somit auf bauliche Anlagen nach § 4 Abs. 2 BauNVO.

Aussagen zum Umweltbelang „Fläche“ und zum Wirkungsgefüge / Erheblichkeit werden ergänzt.

Zum eindeutigen Verständnis wird die Legende zum Planblatt zu folgenden Punkten redaktionell ergänzt: „Nummer der Nutzungsschablonen“, „öffentliche Grünfläche“ (Ergänzung: Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün), „Straßenverkehrsfläche“ (Ergänzung: öffentliche).

Auf eine Verortung und Kennzeichnung (P) der vorgesehenen öffentlichen Stellplätze in der Erschließungsstraße wird mit Verweis auf die Ausführungsplanung verzichtet.

Die zeichnerische Darstellung der Firstrichtung bleibt erhalten, sie bestimmt die Hauptfirstrichtung der Baukörper und ist als Festsetzung zu verstehen.

Nicht entsprochen wird der Forderung des Landratsamtes auf ergänzende Aussagen im Hinblick auf § 1a Abs. 2 BauGB. Es liegen bereits detaillierte Ausführungen zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, zu Zielsetzungen des ISEK-Abschlussberichtes, zum Baulückenkataster und zu fehlenden alternativen Siedlungsflächen im Innenbereich vor. Ferner wurde der Nachweis geführt, dass das geplante Vorhaben der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung entspricht und auch den Aussagen des Regionalplans Rechnung getragen wird. Die gesetzlichen Anforderun-



gen des § 1a Abs. 2 BauGB sind mit den vorliegenden Aussagen umfangreich berücksichtigt, weitergehende Ausführungen erscheinen auch aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

Dem Vorschlag des **Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Sachgebiet Immissionsschutz**, auf Festsetzung zu Schallschutzmaßnahmen (Festverglasung, Grundrisszuschnitt) für das nordöstliche Baufenster wird mit Verweis auf die Ergebnisse der Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 7c „Gewerbegebiet westlich der Bamberger Straße“ nicht entsprochen.

Dem Hinweis vom **Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Sachgebiet Umweltrecht, und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg** auf Aussagen zu einer möglichen Versickerung des Niederschlagswassers wird durch Ergänzung in der Begründung Rechnung getragen. Der Nachweis auf die Notwendigkeit einer oberirdischen Ableitung des Niederschlagswassers wird geführt.

Unberücksichtigt bleibt die Forderung der **Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern**, nach Festsetzung einer Bauhöhenbeschränkung. Nach Aussage liegt die zulässige Bauhöhe im Plangebiet bei max. 366 m ü NN, jedoch nicht höher als 40 m. Da die natürliche Geländehöhe im Geltungsbereich bei ca. 315 m im Mittel liegt, wird auf eine Festsetzung hierzu verzichtet.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** hat um einen Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzung gebeten. Das Planblatt wird entsprechend ergänzt.

Die weiteren Stellungnahmen der Behörden und Träger Öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen, hierdurch ergeben sich keine Änderungen.

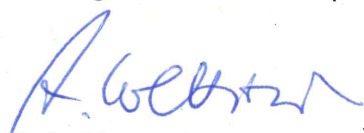
Aufgestellt und bearbeitet durch:

**Stadt Herzogenaurach**

Amt für Planung, Natur und Umwelt

Susanne Strater / Anja Wettstein

Herzogenaurach, den 9. April 2020



**Anja Wettstein**

Leiterin Amt für Planung, Natur und Umwelt