

## Bebauungsplan Nr. 66 „Wohngebiet In der Reuth“



### Zusammenfassende Erklärung

Stand: 31.03.2022

**Im Auftrag der**

Stadt Herzogenaurach

Amt für Planung, Natur und Umwelt

**erarbeitet durch:**

  **Landschaftsplanung**  
  **Klebe**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>5</b>
<b>3. Verfahrensablauf und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>6</b>
<b>4. Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs</b>	<b>11</b>
<b>5. Zusammenfassung</b>	<b>13</b>

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die über die Art und Weise Auskunft gibt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **1. Planung**

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

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit besonderem Fokus auf die Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Weiterhin findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung unter Berücksichtigung folgender Vorgaben und Planungsgrundsätze statt:

- Vorgaben der Raumordnung und Regionalplanung
- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Ausweisung eines Wohngebiets mit unterschiedlichen Wohnungstypologien und Freiräumen mit Aufenthaltsqualitäten
- Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie der Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung durch das Vorsehen einer Kita sowie die Schaffung von halböffentlichen und öffentlichen Freiräumen mit Aufenthaltsqualität, die fußläufige Verknüpfung des Plangebietes zu vorhandenen Naherholungsräumen und die Anbindung an das ÖPNV-Netz für einen Zugang zu stadtweiten Institutionen
- Beachtung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds durch die bestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung in die vorhandenen Strukturen (baulich und landschaftlich) durch die Schaffung eines homogenen Ortsrandes und durch das Aufgreifen vorhandener Gebäudetypologien bei der Entwicklung des Wohngebiets
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen und durch die Entwicklung von Verringerungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie durch Maßnahmen zum Artenschutz
- Berücksichtigung der Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen, insbesondere Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt durch die Durchführung einer Umweltprüfung sowie einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

- Berücksichtigung der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. von Immissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (u.a. durch Schallschutzgutachten und hieraus resultierende Festsetzungen)
- Berücksichtigung der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie durch die bauliche Ermöglichung und Optimierung für den Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen
- Beachtung der Belange des Personen- und Güterverkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer Vermeidung von unnötigen motorisierten Individual-Verkehrsströmen im Siedlungsgebiet durch eine Anbindung des Plangebiets in das ÖPNV-Netz der Stadt Herzogenaurach und hohe Durchlässigkeit des geplanten Wohngebiets für Fußgänger und Radfahrer

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

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Verfahren wurden die im Rahmen des Scopings eingegangenen Aussagen zu Rahmenbedingungen und Vorgaben für die Planung, zu notwendigen Fachgutachten/Untersuchungen und zur Detailschärfe der Umweltprüfung berücksichtigt. Gleiches gilt für die umweltrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Sie wurden (soweit relevant) in den Umweltbericht eingearbeitet und in ihren Konsequenzen für die Umwelterheblichkeit gewürdigt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgten zusätzliche Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Erlangen-Höchstadt), v.a. hinsichtlich der internen und externen Ausgleichsflächen, der Grünordnung, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und der sich daraus ergebenden Maßnahmen für den Artenschutz.

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

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Bestandsaufnahme vor Ort zur Erhebung der vorhandenen Nutzungen, Versiegelungen und Vegetationstypen (Büro Landschaftsplanung Klebe, November 2015), die im Bestandsplan in der Begründung dokumentiert ist.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro für ökologische Studien Schlumprecht, Juni 2019) wurden faunistische Kartierungen mit Schwerpunkt hinsichtlich der Artengruppen Vögel und Reptilien durchgeführt, außerdem wurde das Plangebiet auf potenzielle Habitats von Säugetieren, Libellen und Insekten hin untersucht. Im Ergebnis der saP wurden Maßnahmen zur Konfliktminimierung und zur Kompensation artenschutzfachlich problematischer Eingriffe (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Dazu gehören vor allem eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung und die Neuschaffung von Bruthabitats für die Feldlerche innerhalb des Lebensraumes der lokalen Population. Bei Umsetzung der in der saP empfohlenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen können Konflikte mit dem besonderen Artenschutzrecht ausgeschlossen werden.

### Ergebnis der Umweltprüfung:

Es lässt sich feststellen, dass bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen von der geplanten Bebauung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen ausgehen.

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

Der Beschluss des Stadtrates der Stadt Herzogenaurach zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Wohngebiet In der Reuth“ wurde am 30.11.2017 getroffen und am 11.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

#### Vorentwurf:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan einschließlich Begründung in der Zeit vom 16.01.2018 bis einschließlich 02.02.2018 durchgeführt.

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

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat diskutiert sowie untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Die Abwägungsbeschlüsse (Stadtratssitzung vom 17.07.2019) flossen in den Entwurf der Planung ein.

Folgende Themen wurden im Rahmen der Abwägung aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen diskutiert / folgende Änderungen wurden demzufolge an der Planung vorgenommen:

- Ausführlichere Darstellung des Bedarfsnachweises in der Begründung zur parallel durchgeführten FNP-Änderung und Verweis darauf in der Begründung zum B-Plan (Stellungnahmen des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt – I. Formelle Anforderungen, des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, der Regierung von Mittelfranken - Höhere Landesplanungsbehörde und des Planungsverbands Region Nürnberg)
- Aufnahme von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen und entsprechenden Erläuterungen in der Begründung auf Grundlage des parallel zum Verfahren erstellten schallschutztechnischen Gutachtens (Stellungnahme des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt – II. Immissionsschutz)
- Erweiterung und entsprechende Festsetzung des Regenrückhaltebeckens im Nordosten des Geltungsbereiches, Aufnahme genauerer Angaben zur Entwässerung in die Begründung, Verzicht auf Änderungen aufgrund von Starkregenereignissen, da diese bereits berücksichtigt wurden (Stellungnahme des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt – II. Umweltamt)
- Verzicht auf Verkleinerung des geplanten Baugebiets zu Gunsten landwirtschaftlicher Nutzfläche (Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth, des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und der Öffentlichkeit Nr. 1)

- Beibehaltung der Maßnahmenbeschreibung zur Ausgleichsfläche A1 in der Begründung bzgl. des geplanten Oberbodenabtrags (Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt)
- Aufnahme von textlichen Hinweisen zum Bodenschutz (Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt)
- Aufnahme einer Dimensionierung von Trassen für Telekommunikationslinien als textlicher Hinweis (Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH)
- Aufnahme eines Verweises auf das einschlägige Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle in die textlichen Hinweise (Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH)
- Aufnahme eines textlichen Hinweises auf die Meldepflicht für Bodendenkmäler (Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege)
- Aufnahme von Angaben zur Erschließung des Plangebiets mit Wasser, Gas, Strom, Fernwärme sowie Telekommunikationstechnik in die Begründung (Stellungnahme der HerzoWerke GmbH & Co. KG)
- Aufnahme eines textlichen Hinweises und von Angaben in der Begründung zur möglichen Geothermienutzung; Aufnahme von Aussagen zu den Ertragsbedingungen der überplanten Flurstücke in den Umweltbericht; Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Verwendung versickerungsfähiger Beläge); Verzicht auf Änderungen der Planung entlang des Dachenbaches, da dieser ausreichend weit vom Baugebiet entfernt ist und eine Umsetzung des Gewässerentwicklungskonzepts an dieser Stelle aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht möglich ist (Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg)
- Aufnahme der Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der St 2244 in die zeichnerischen Hinweise; Berücksichtigung in der Planung; Berücksichtigung der Ergebnisse der parallel zum Verfahren durchgeführten Verkehrsuntersuchungen; Aufnahme von Festsetzungen zu Anpflanzungen entlang der Staatsstraße (Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Nürnberg)
- Berücksichtigung der Emissionen des Verkehrslandeplatzes Herzogenaurach auf Grundlage der Ergebnisse des schallschutztechnischen Gutachtens; Aufnahme einer diesbezüglichen zeichnerischen / textlichen Festsetzung und eines textlichen Hinweises; Aufnahme von Angaben dazu und Hinweise zu Bauhöhenfestsetzung in der Begründung / Umweltbericht (Stellungnahme des Luftamtes Nordbayern)
- Vergrößerung des Abstandes zwischen den bestehenden Einfamilienhäusern der Gerhart-Hauptmann-Straße FINrn. 380/1, 380/2 bis 380/4 und den angrenzend daran geplanten Gebäuden; Verkleinerung der baulichen Gesamthöhe der dort geplanten Gebäude (Stellungnahmen der Öffentlichkeit Nr. 2, 3, 4, 7 und 8)
- Änderung der geplanten Verkehrserschließung im südlichen Teil des Geltungsbereichs (Stellungnahmen der Öffentlichkeit Nr. 3, 5, 6 und 8)

### Entwurf:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 17.07.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen, ihn öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 06.09.2019 bis einschließlich 07.10.2019 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.09.2019 aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum 07.10.2019 abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat diskutiert sowie untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Die Abwägungsbeschlüsse (Stadtratssitzung vom 26.11.2020 und 28.01.2021) flossen in den erneuten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ein.

Folgende Themen wurden im Rahmen der Abwägung aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen diskutiert / folgende Änderungen wurden demzufolge an der Planung vorgenommen:

- Ergänzung einer Beschränkung der Flächengröße für Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen in den textlichen Festsetzungen; Ergänzung einer Festsetzung, dass oberirdische Teile von Tiefgaragen bis zu einer bestimmten Höhe keine Abstandsflächen auslösen; Ergänzung der Festsetzungen zu Abstandsflächen (Stellungnahme des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt – I. Formelle Anforderungen)
- Überarbeitung der textlichen Festsetzung zur Zuordnung der internen Ausgleichsflächen zu den Eingriffsgrundstücken (Stellungnahme des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt – I. Formelle Anforderungen)
- Ergänzung der aktuellen Stände des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans in der Begründung (Stellungnahme des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt – I. Formelle Anforderungen)
- Redaktionelle Ergänzung der Aussagen zum Schallschutz und deren Priorisierung in der Begründung; Ergänzung der Begründung um Aussagen zum Sportlärm (Stellungnahme des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt – II. Immissionsschutz)
- Aufnahme des Schutzkorridors der vorhandenen Richtfunkstrecke als zeichnerischer Hinweis (Stellungnahme der Telefónica Germany GmbH & Co. KG)
- Redaktionelle Ergänzung der Begründung bzgl. Art und Umfang der erforderlichen Wohnbauflächen und Innenentwicklungspotenzialen (Stellungnahmen des Planungsverbands Region Nürnberg, der Regierung von Mittelfranken - Höhere Landesplanungsbehörde und der Öffentlichkeit Nr. 3)
- Verzicht auf Herausnahme der internen Ausgleichsflächen (Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth)



- Nachrichtliche Ergänzung des beschränkten Bauschutzbereichs des Verkehrslandeplatzes im Planblatt, Erläuterung in der Begründung (Stellungnahme des Luftamtes Nordbayern)
- Verzicht auf zusätzliche schallschutztechnische Untersuchungen zu Immissionen des Verkehrslandeplatzes Herzogenaurach (Stellungnahme der Öffentlichkeit Nr. 1)
- Verzicht auf hydraulische Berechnung des Überschwemmungsgebiets am Dambach aufgrund der topographisch deutlich höheren Lage des Baugebiets (Stellungnahme der Öffentlichkeit Nr. 3)
- Vergrößerung des Abstands zur Bestandsbebauung Gerhart-Hauptmann-Str. 19 durch Rücknahme der östl. Baugrenze um 2 m; Überarbeitung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung für zwei geplante Baukörper im Südosten des Geltungsbereiches zur Sicherstellung eines durchgängigen Rücksprungs der Ostfassade im Staffelgeschoss (Stellungnahme der Öffentlichkeit Nr. 4)

Aufgrund der Abwägungsergebnisse der Stellungnahme aus der öffentlichen Auslegung wurde eine erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Diese wurde auf zwei Wochen verkürzt durchgeführt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in einer anwaltlichen Stellungnahme ein verfahrensfehlerhaftes Vorgehen beanstandet. Zur Vermeidung einer u. U. zeitintensiven gerichtlichen Prüfung des Sachverhaltes blieb dieser Verfahrensschritt unberücksichtigt - neu gewonnene Erkenntnisse aus den eingegangenen Stellungnahmen wurden jedoch inhaltlich berücksichtigt - und das Bauleitplanverfahren wurde mit einer „erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung“ nach § 4a Abs. 3 BauGB fortgeführt.

#### Überarbeiteter Entwurf: Stand 07.03.2022

Hierzu hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 30.09.2021 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen, ihn erneut öffentlich auszulegen.

Diese erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 15.11.2021 bis einschließlich 17.12.2021 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 10.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB benachrichtigt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat diskutiert sowie untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Die Abwägungsbeschlüsse (Stadtratssitzung vom 31.03.2022) flossen in die Satzungsfassung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ein.

Folgende Themen wurden im Rahmen der Abwägung aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen diskutiert / folgende redaktionelle Ergänzungen wurden demzufolge an der Planung vorgenommen:

- Übernahme der Grundaussagen zur Bewertung des Bedarfs sowie der Innenentwicklungspotenziale aus der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan im Abschnitt Nr. 17 in die Begründung des Bebauungsplans (Stellungnahmen der Regierung von Mittelfranken - Höhere Landesplanungsbehörde)
- klarstellende Herstellung des Bezugs zur TA Lärm in den textlichen Festsetzungen / Planzeichen; klarstellende Ergänzung in den textlichen Festsetzungen, dass neben der Gebäudekonstruktion auch durch die Eigenabschirmung der Gebäude selbst der Nachweis über die Einhaltung der TA Lärm erbracht werden kann; redaktionelle Ergänzung der Begründung um entsprechende Beispiele von Lärmschutzvorkehrungen; redaktionelle Überarbeitung der textlichen Hinweise / Konkretisierung in der Begründung zum Immissionsschutz bzgl. der unterschiedlichen immissionsschutzrechtlichen Beurteilungsvorschriften (Stellungnahme des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt – II. Immissionsschutz)
- Ergänzende Aussagen zur Thematik „Brandschutz“ in der Begründung (Stellungnahme Kreisbrandrat)
- redaktionelle Ergänzung eines textlichen Hinweises zu Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung (Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim)
- Verzicht auf Änderung der Art der baulichen Nutzung hin zu einem „dörflichen Wohngebiet“ (Stellungnahme der Öffentlichkeit Nr. 1)

#### Satzungsbeschluss:

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 31.03.2022 den Bebauungsplan Nr. 66 „Wohngebiet in der Reuth“ in der Fassung vom 07.03.2022 als Satzung beschlossen.

#### **4. Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs**

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde der städtebauliche Entwurf mehrfach geändert, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die zukünftigen Bewohner im Geltungsbereich und auch für die angrenzenden Bewohner zu schaffen. Hierbei standen besonders die Lärmthematik, die verkehrliche Erschließung, die Lage und Gestaltung der internen Ausgleichfläche A1 sowie die an das bestehende Wohngebiet angrenzenden Gebäude im Osten des Geltungsbereiches im Vordergrund.

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen dargestellt.

Änderungen zum Entwurf im Vergleich zum Vorentwurf:

- Im Ergebnis einer Bürgerversammlung zu Beginn der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der südliche Teil des Plangebiets überarbeitet. Dort wurde durch eine leichte Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten, eine niedrigere Bebauung und größere Abstände der Übergang des geplanten Wohngebiets zu den Bestandsgebäuden entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße differenziert weiter ausgearbeitet, so dass eine geringere Verschattung und eine höhere Privatsphäre für die Bewohner in den Bestandsgebäuden erreicht werden konnte. Außerdem wurde die Verkehrserschließung so geändert, dass die ursprünglich vorgesehene Stichstraße zur Gerhart-Hauptmann-Straße wegfiel, um das planinduzierte Verkehrsaufkommen dort und auf der Lessingstraße zu minimieren und dadurch Lärm- und Luftbelastungen in den angrenzenden Siedlungsgebieten zu reduzieren. Hierfür entfiel ein Wendehammer, sodass nur noch die Gebäude direkt an der Lessingstraße von dieser erschlossen werden, die übrigen Gebäude jedoch über die nördliche Ringerschließung. Eine zweite Anbindung der Ringerschließung an die Straße „In der Reuth“ erwies sich als nicht notwendig. Auch die Lage der Parkhäuser wurde in diesem Zuge entsprechend verändert. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurden die umliegenden Straßen auf ihre derzeitige und zukünftige Verkehrsdichte sowie die angrenzenden Knotenpunkte auf ihre derzeitige und zukünftige Kapazität überprüft. Die Ergebnisse zeigten, dass der Verkehr über das vorhandene Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden kann und eine ausreichende Kapazität der Verkehrsknotenpunkte gewährleistet ist; lediglich im Nordwesten des Geltungsbereiches ist eine Linksabbiegerspur von der Straße „In der Reuth“ in das Baugebiet zu errichten.
- Die Ausrichtung der Wohngebäude wurde im Planungsprozess mehrfach im Dialog mit dem Schallschutzgutachter so verändert, dass eine maximale Lärmabschirmungswirkung im Bereich schutzbedürftiger Wohnnutzungen gegeben ist.
- Der Abstand zwischen den bestehenden Einfamilienhäusern an der Gerhart-Hauptmann-Straße und den geplanten Gebäuden im Südosten des Geltungsbereichs wurde vergrößert und die bauliche Höhe einiger dort geplanter Gebäude verringert. Somit wird eine ausreichende Belichtung der Bestandsgebäude sichergestellt und ein harmonischer städtebaulicher Übergang geschaffen.

- Die Festsetzungen zum Lärmschutz wurden überarbeitet, um einen angemessenen und den einschlägigen Richtwerten entsprechenden Schallschutz zu gewährleisten.
- Auf Grundlage eines geohydrologischen Gutachtens wurde in enger Abstimmung mit der Bauleitplanung parallel eine Erschließungsplanung erstellt (hier v.a. Entwässerung). Auf deren Grundlage wurde die Anlage einer weiteren Regenrückhaltung im Südosten des Geltungsbereiches notwendig. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie eventuell vorkommender Arten in diesem Bereich wurden bilanziert und im Rahmen einer Ergänzung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (mit zusätzlicher Ortsbegehung) geprüft. Zudem wurde in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner die Problematik urbaner Sturzfluten berücksichtigt, indem im öffentlichen Grünzug und im angrenzenden Freibereich der geplanten Kita eine zusätzliche Fläche für die Rückhaltung von Starkregenabflüssen vorgesehen wurde, die über die östlich anschließende Wegeverbindung zum Dambach hin entwässern kann.
- Zeichnerische und textliche Festsetzungen und Hinweise zu internen und externen Ausgleichsflächen sowie CEF-Flächen wurden ergänzt, um die zu erwartenden Eingriffe nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kompensieren. Die internen Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Änderungen im überarbeiteten Plan-Entwurf im Vergleich zum Plan-Entwurf der ersten öffentlichen Auslegung:

- Die textlichen Festsetzungen und Hinweise zu internen und externen Ausgleichsflächen sowie zu CEF-Flächen wurden besonders hinsichtlich der konkreten Verortung der CEF-Maßnahmen in Abstimmung mit der UNB Erlangen-Höchststadt überarbeitet und ergänzt.
- Um eine geringere Verschattung und einen städtebaulich verträglichen Übergang zur Bestandsbebauung zu gewährleisten, wurde der Verlauf der östl. Baugrenze für einen geplanten Baukörper im Südosten des Geltungsbereiches angepasst, zusätzlich erfolgten hier Ergänzungen textlicher und zeichnerischer Festsetzungen zur Ausgestaltung der Ostfassade im Staffelgeschoss.
- Zur eindeutigen Bestimmtheit wurde die Festsetzung zur Bezugshöhe im Verfahren angepasst. Nunmehr gilt als Höhenbezugspunkt für die maximale Wandhöhe die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Höhe der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses. Die Angaben erfolgen in Meter über Normalhöhennull (NHN).
- Während des Bauleitplanverfahrens wurde die Bayerische Bauordnung zum 01.03.2021 novelliert, für das Plangebiet gilt hiernach eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H anstelle der bis dahin im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten 0,5 H.

## **5. Zusammenfassung**

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

Die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im Umweltbericht zum B-Plan beschrieben und bewertet. Im B-Plan wurden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen festgesetzt, um die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild weitgehend zu minimieren. Zur Kompensation für die unvermeidbaren, erheblichen Umweltauswirkungen wurden Ausgleichsmaßnahmen auf internen und externen Flächen zugeordnet. Mit diesen Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter ausgeglichen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind bei Umsetzung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) empfohlenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen für die Feldlerche keine Verbotstatbestände zu erwarten.

**Nürnberg, 31.03.2022**

**Bearbeitet: Dipl.-Ing. Sebastian Klebe, Landschaftsplanung Klebe  
Dipl.-Ing. Christian Piek, Planungsbüro Vogelsang  
in Zusammenarbeit mit der Stadt Herzogenaurach**