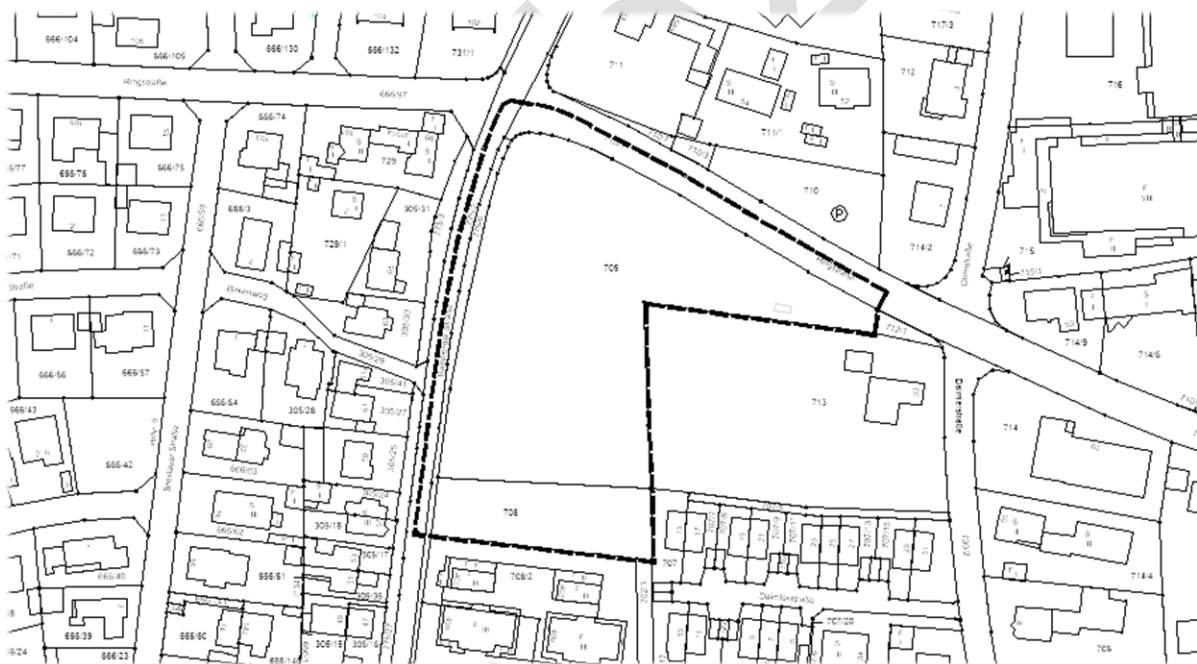




STADT
HERZOGENAURACH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 "Herzoterrassen" mit integriertem Grünordnungsplan, nach § 13a BauGB

Begründung



Vorentwurf vom 28.06.2022

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Herzogenaurach
vertreten durch
den Ersten Bürgermeister Dr. German Hacker

Wiesengrund 1
91074 Herzogenaurach

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Adrian Merdes, Stadtplaner

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Martina Häring**
M.Sc. Humangeographie – Stadt- und Regionalforschung

Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

Rainer Brahm
Landschaftsarchitekt

Planstand Vorentwurf vom 28.06.2022
Nürnberg, 28.06.2022
TB|MARKERT

Herzogenaurach, _____
Stadt Herzogenaurach

Matthias Fleischhauer

Erster Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erforderlichkeit	4
A.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
A.3	Vorbemerkungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	4
A.4	Verfahren	4
A.5	Ausgangssituation	5
A.5.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.5.2	Städtebauliche Bestandsbeschreibung	5
A.5.3	Kampfmittel und Altlasten	7
A.6	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	7
A.6.1	Übergeordnete Planungen	7
A.6.1.2	Regionalplan 07 Region Nürnberg	8
A.6.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	10
A.6.3	Angrenzende Bebauungspläne	10
A.6.4	Naturschutzrecht	11
A.6.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	11
A.6.6	Wasserhaushalt	15
A.6.7	Immissionsschutz	16
A.6.8	Denkmalschutz	16
A.7	Planinhalt	16
A.7.1	Räumlicher Geltungsbereich	16
A.7.2	Art der baulichen Nutzung	16
A.7.3	Maß der baulichen Nutzung	17
A.7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	18
A.7.5	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	18
A.7.6	Wasserhaushalt	19
A.7.7	Grünordnung	19
A.7.8	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	20
A.7.9	Immissionsschutz	20
A.7.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	22
A.7.11	Flächenbilanz	23
A.8	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	23
B	Rechtsgrundlagen	25
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	25
D	Verzeichnis der Anlagen	25

A Begründung

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die CI Invest Projekt GmbH (Vorhabenträgerin) beabsichtigt, das Gelände eines ehemaligen Autohandels nachzunutzen und mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude mit Tiefgarage zu bebauen. Das Plangebiet ist aktuell noch bebaut und kann dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zugeordnet werden. Aufgrund der Plangebietsgröße und der geplanten Bebauungsstruktur der vorgesehenen vorwiegenden Wohnnutzung ist zur städtebaulichen Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Stadt Herzogenaurach entspricht mit der vorliegenden Planung dem Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und macht sich damit die städtebauliche Konzeption des Vorhabenträgers zu eigen.

A.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, eine Gewerbebrache nachzunutzen. Neben vorwiegend Wohnraum sollen in geringerem Ausmaß auch gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden.

A.3 Vorbemerkungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. Dieser ist, einschließlich zugrundeliegender Gutachten (Schalltechnische Untersuchung vom 04.04.2022), Bestandteil des Bebauungsplanes. Zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Herzogenaurach wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird das Vorhaben in seinen Grundzügen als Hinweis dargestellt.

A.4 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Herzogenaurach hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Herzoterrassen“ aufzustellen, um eine geordnete Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen zu ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da die Zielsetzung der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB vorliegt.

Das beschleunigte Verfahren wird aus den folgenden Gründen für anwendbar erachtet:

- Der Umgriff des Plangebietes beträgt 10.687 m² und setzt damit auch bei einer hohen baulichen Nutzung eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB liegt.

- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. An Stelle der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen des anschließenden Bauleitplanverfahrens unterrichtet.
- Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
- Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Der Flächennutzungsplan ist dann im Zuge der Berichtigung anzupassen.

A.5 Ausgangssituation

A.5.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 10.687 m² und liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Herzogenaurach im Landkreis Erlangen-Höchstadt. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Straßenmitte der „Bamberger Straße“, im Norden durch die Straßenmitte der „Ringstraße“ begrenzt. Östlich des Plangebietes grenzen die Flurstücke Fl.Nrn. 712/1, 713 sowie 707 an den Geltungsbereich, im Süden die Fl.Nrn. 702/1 sowie 708/2, jeweils Gmkg. Herzogenaurach.

Der Vorhabenträger kann eigentumsrechtlich über die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke Fl.Nrn. 708 und 709 verfügen. In die Planung einbezogen werden weiterhin Teilflächen der Fl.Nr. 701/10, 775/2 und 775/6 Gmkg. Herzogenaurach, die sich in städtischem Eigentum befinden.

A.5.2 Städtebauliche Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist geprägt durch seine Vornutzung als Standort eines Autohauses mit entsprechenden Innen- und Außenausstellungsflächen, Büroräumen und Anlagen zur Wartung und Pflege von Kraftfahrzeugen. Die Fläche zeigt sich dadurch fast vollständig durch Bebauung und Asphaltierungen versiegelt; sie weist geringfügige Randbegrünung zu angrenzenden

Wohngrundstücken im Süden und Südosten durch Strauch- und vereinzelt Baumbewuchs auf.

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich neben zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Gartenflächen ebenso jeweils fünf-, neun- und zehngeschossige Mehrfamiliengebäude mit umgebenden Grünflächen. Westlich des Plangebietes schließt eine weiter nach Westen reichende Wohnsiedlung von Einfamilienhäusern mit I+D, vereinzelt II+D, mit Satteldächern und Gartenflächen an.

Direkt südlich des Geltungsbereiches befinden sich zwei dreigeschossige Mehrparteienhäuser mit gestaffeltem Flachdach. Der südlich daran anschließende Siedlungsbestand weist ein- bis zweigeschossige, über Stichstraßen erschlossene Doppel- und Reihenhäuser sowie einzelne Einfamilienhäuser mit Satteldächern und jeweils anschließenden Gartenflächen auf.

Östlich des Plangebietes schließt ein 0,5 ha großes, geringfügig bebautes Wohngrundstück mit baumschulenähnlicher Gartengestaltung an.

Nördlich und nordöstlich auf gegenüberliegender Seite der Ringstraße befindet sich ein Parkplatz, welcher bisher ebenfalls von dem früheren Automobilhändler genutzt wurde. Ein Heckenbestand trennt diese Fläche von den in nächster Reihe bestehenden ein- bis zweigeschossigen gemischt genutzten Gebäuden mit Satteldach, umgebenden gärtnerisch angelegten Grünflächen und mehreren Flachdachgaragen. Nördlich und nordöstlich daran anschließend befinden sich ein- bis achtgeschossige Gewerbegebäude mit Flach- und Satteldächern sowie umgebenden Parkplatzflächen.

Direkt westlich grenzt das Plangebiet an die Bamberger Straße ERH 14 als Erschließungsstraße an. Diese dient als Verbindungsstraße für motorisierten-, Rad- und Fußverkehr in das 700 m entfernte Stadtzentrum Herzogenaurach im Süden. Nach Norden leitet sie über die Umgehungsstraße „Hans- Ort-Ring“ (Staatsstraße 2244) zur ca. 5 km entfernten Anschlussstelle 82 der Autobahn A3 „Erlangen – Frauenaaurach“. Die Stadt Erlangen als nächstgelegenes Oberzentrum ist in gleicher Richtung ca. 10 km entfernt.

Im Norden wird der Geltungsbereich außerdem durch die Ringstraße erschlossen, welche halbringförmig um das Stadtzentrum Herzogenaurach und in die benachbarten Siedlungsbereiche der Stadt Herzogenaurach führt.

Im westlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Herzogenaurach - Birkenweg“, welche werktags von ca. 06:00 Uhr bis ca. 20:00 Uhr bzw. samstags von ca. 07:00 Uhr bis 17:00 Uhr halbstündig im Stundentakt von der Buslinie 279 in Richtung Stadtzentrum (Haltestelle „Herzogenaurach An der Schütt“) angefahren wird. Etwa 200 m nordöstlich des Plangebietes besteht über die Haltestelle „Herzogenaurach – Einkaufszentrum Nord“ ebenso montags bis samstags im Stundentakt ein Anschluss an die Buslinie 273 in Richtung Stadtzentrum (Endhaltestelle ebenfalls „Herzogenaurach – An der Schütt“).

Der nächstgelegene überregionale Bahnanschluss befindet sich in Erlangen, die nächsten Bahnanschlüsse in das regionale Bahnnetz befinden sich jeweils ca. 12 km entfernt in Fürth-Vach sowie Siegelsdorf.

Der Flugplatz Herzogenaurach (EDQH) befindet sich ca. 700 m nördlich des Plangebietes, der nächstgelegene Flughafen Nürnberg liegt ca. 23 km entfernt.

Über die Kreuzung Ringstraße/Bamberger Straße besteht ein direkter Anschluss des Plangebietes an den Radweg ERH 11 (Aurach—Seebach, Freizeitwege-ID 23506).

A.5.3 Kampfmittel und Altlasten

Für das Plangebiet liegt ein Gutachten „Orientierende Erkundung des Untergrundes und der Bausubstanz“ zum Bestandsgebäude, Zeichen IUA2019189 des LGA Instituts für Umweltgeologie und Altlasten GmbH vom 14.06.2019 (im Weiteren: LGA 2019) vor:

Dieses fasst zusammen, dass im Bereich um den alten Ölabscheider im Keller des Bestandsgebäudes eine schädliche Bodenveränderung und eine Gefährdung des Grundwassers hinreichend bestätigt wird. Da der vermeintliche Hauptschadensbereich aktuell noch vollflächig mit Werkstatt- und Lagergebäuden überbaut ist, wird empfohlen, nach Gebäuderückbau und Flächenentsiegelungen eine Detailuntersuchung zur räumlichen Abgrenzung vorzunehmen. Auch sollte dann eine weitere Untergrunderkundung im Bereich des alten Öltankraumes bei den LKW-Werkstatthallen stattfinden. Eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden ist erforderlich (LGA 2019, S. 1).

Für die weiteren Untersuchungsbereiche ergaben sich auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Untergrund (ebd., S. 2).

In der Gebäudesubstanz des Altbestandes wurden asbesthaltige Materialien wie Fliesenkleber, Faserzement-Bauteile sowie Dichtbahnen und Dachpappen, teerhaltigen Kleber und Teerkork-Dämmungen im Fußboden und PCB-haltige Fugenmassen an der Außenfassade festgestellt. Untersuchungen an den Betonbohrkernen haben gezeigt, dass praktisch sämtliche Böden in den Werkstatt- und Lagerbereichen z. T. erheblich mit Mineralölkohlenwasserstoffen verunreinigt sind. Eine Separierung im Zuge des Abbruchs ist daher erforderlich (LGA 2019, S. 2).

A.6 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.6.1 Übergeordnete Planungen

A.6.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

Die Stadt Herzogenaurach wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Erlangen-Fürth-Nürnberg-Schwabach eingestuft.

Folgende Ziele und Grundsätze sind für die vorliegende Planung einschlägig:

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird [...] (2.2.7 Grundsatz).

- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (2.2.8 Ziel).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 Grundsatz).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (3.2 Ziel).

A.6.1.2 Regionalplan 07 Region Nürnberg

Nach Ziel RP 3.2.1 sollen sich Großvorhaben des Geschosswohnungsbaus auf die zentralen Orte im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen konzentrieren.

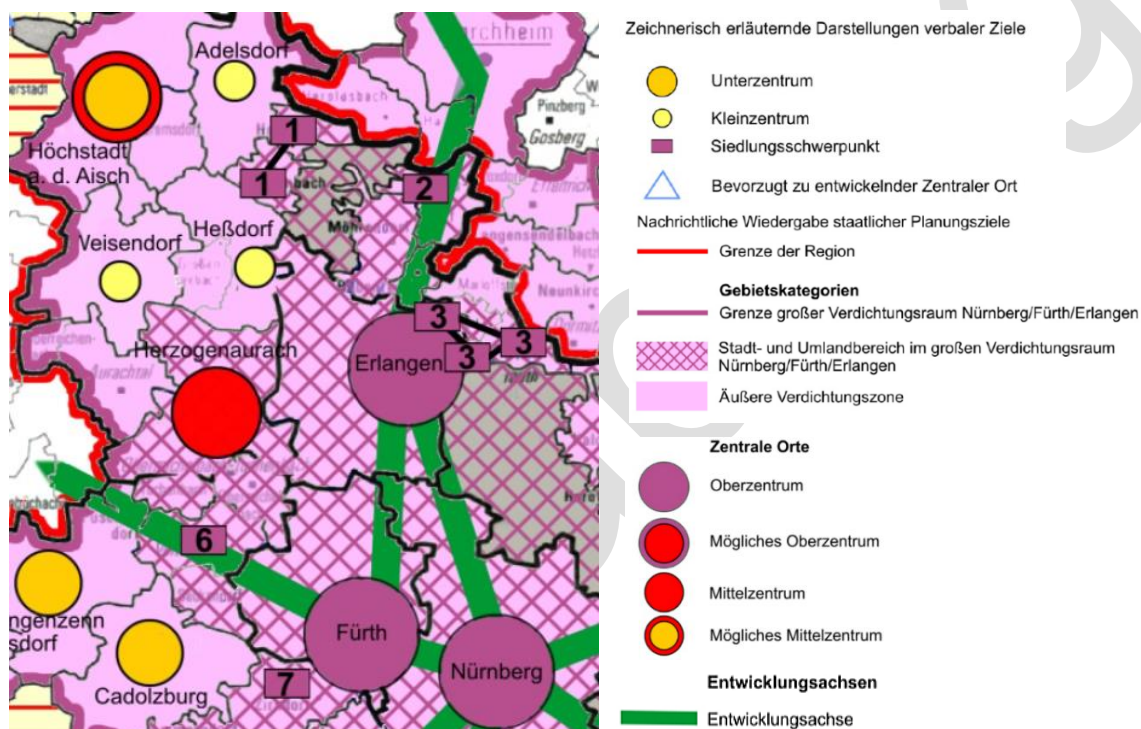


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7) Karte 1, Stand 26. März 2007

A.6.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

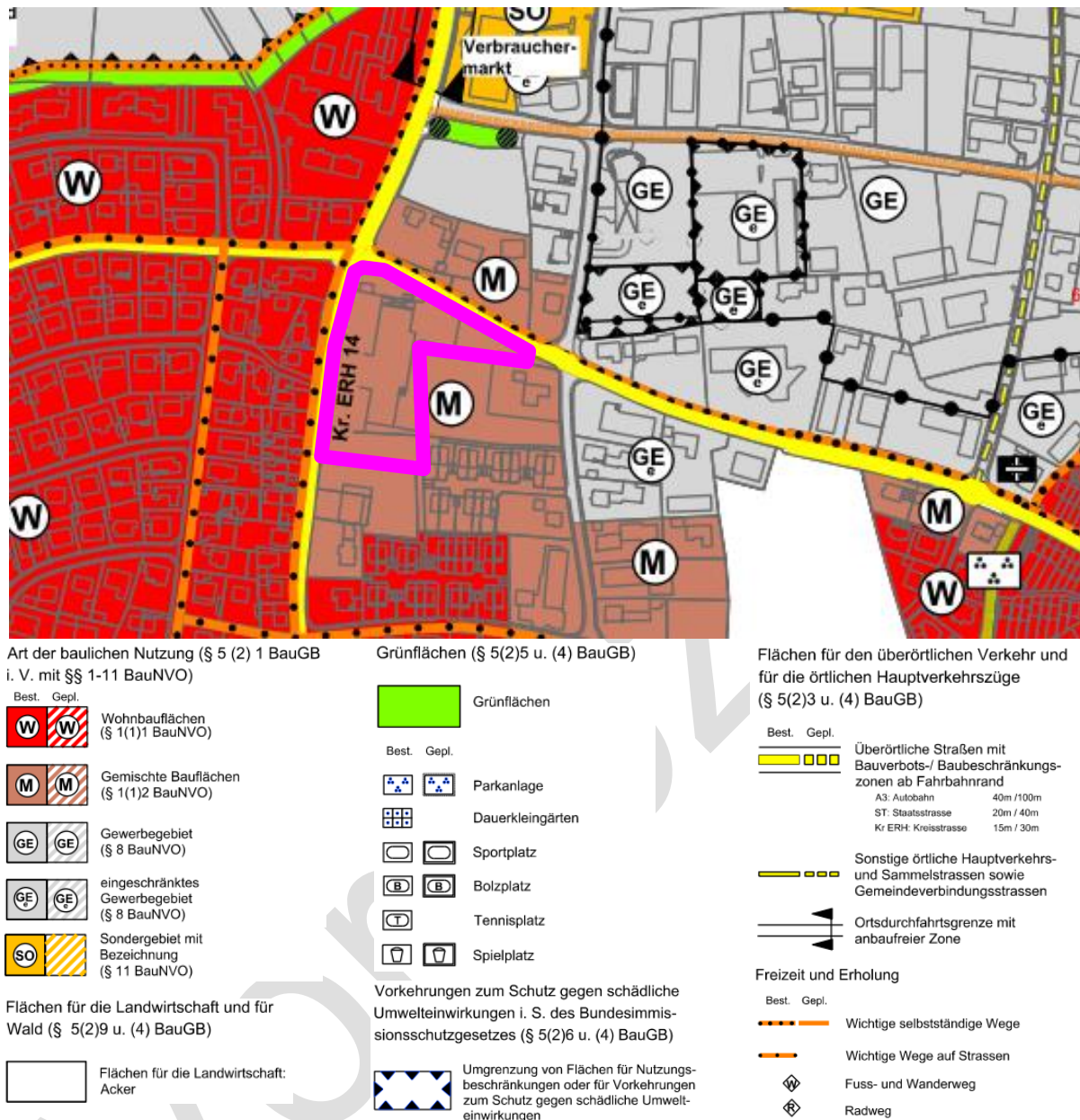


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach mit Zeichenerklärung und magentafarbene Markierung des Plangebietes, o.M.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach ist seit 03. März 2005 rechtswirksam. Das Plangebiet wird in der geltenden Fassung vollständig als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die direkt nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen stellen ebenfalls Mischbaufläche dar. Westlich des Plangebiets wird großflächig Wohnbaufläche dargestellt, an welche im Norden Gewerbegebiet anschließt. Nördlich und nordöstlich des Plangebietes werden Flächen als Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, teils mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Die obenstehende Grafik enthält die Fassung des Flächennutzungsplanes von 2005 einschließlich der in der Zwischenzeit erfolgten Änderungen für Teilflächen.

Die vorliegende Planung eines allgemeinen Wohngebietes ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach entwickelbar. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, kann ein Bebauungsplan der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist dann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen.

A.6.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist als unbeplanter Innenbereich zu bewerten, das Baurecht bemisst sich daher gegenwärtig nach § 34 BauGB.

A.6.3 Angrenzende Bebauungspläne

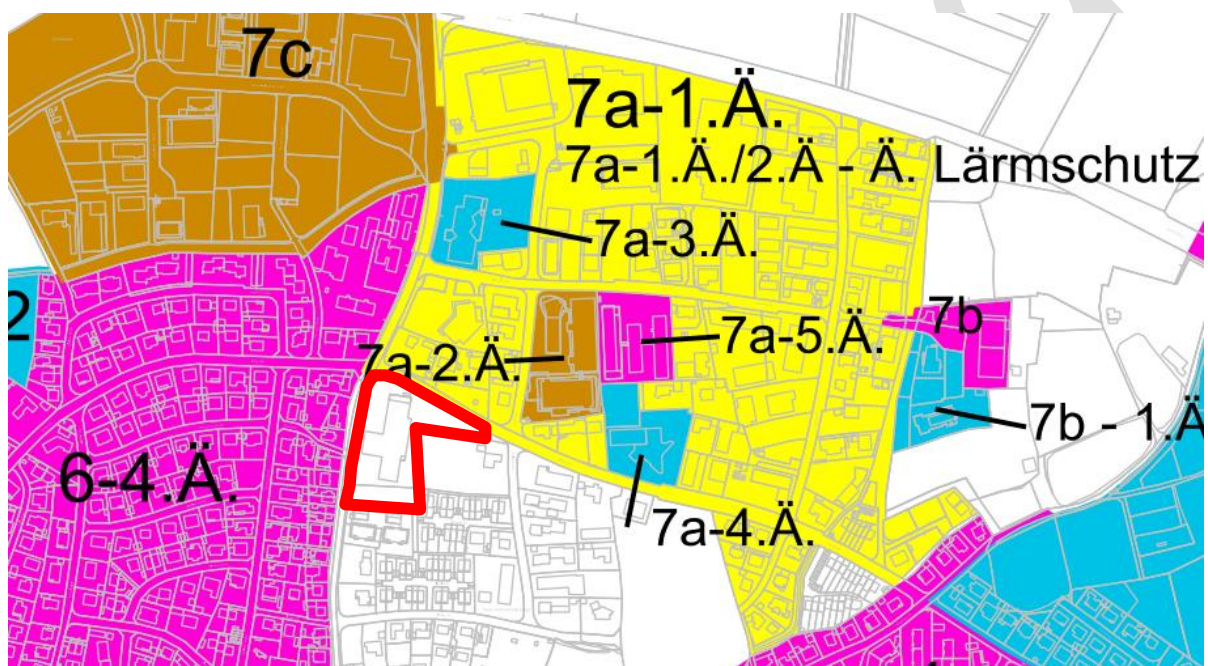


Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplanübersicht der Stadt Herzogenaurach mit Markierung des Plangebietes, o.M.

Im Westen des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 – 4. Änderung, rechtswirksam seit dem 02.04.1992, welcher Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Nördlich liegt der Geltungsbereich des seit 17.10.1996 rechtswirksamen Bebauungsplanes 7a „Gewerbegebiet Nord“ – 1. Änderung sowie dessen seit 15.11.2012 wirksamen Änderung der Festsetzungen zum Lärmschutz. Darin wird für die direkt nördlich an die vorliegende Planung angrenzenden Grundstücke Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit privater Parkplatzfläche, im weiteren nordöstlichen Bereich Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und weiter nördlich Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dessen Geltungsbereiches wurden inzwischen weitere Bebauungsplanänderungen rechtskräftig:

Der Geltungsbereich der seit 18.06.2009 rechtsverbindlichen 2. Änderung befindet sich nord-östlich des vorliegenden Plangebietes und setzt Gewerbegebiet sowie eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) fest.

Bebauungsplan Nr. 7a – 3 Änderung, rechtsverbindlich seit 10.04.2014, setzt Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ gemäß § 11 BauNVO fest.

Der Bebauungsplan Nr. 7a – 4 Änderung, rechtsverbindlich seit 10.12.2015 sowie Bebauungsplan Nr. 7a – 5.Änderung, rechtsverbindlich seit 10.03.2016 setzen jeweils eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest.

Das weiter nordwestlich verortete Plangebiet des Bebauungsplanes 7c „Gewerbegebiet westlich der Bamberger Straße“ setzt ebenfalls eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gaststätte und Sportlerheim nach § 11 BauNVO sowie nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB prägende öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportanlagen sowie trennendes Straßenbegleitgrün fest.

A.6.4 Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangebiets liegen keine Schutzgebiete vor.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Nr. ERH-05 „Schutz von Landschaftsräumen im Bereich der Stadt Herzogenaurach“, ID LSG-00399.01 befindet sich in ca. 400 m nordwestlich des Plangebietes.

Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes sind ebenso das Biotop „Heckenkomplex im Dammbachtal“ (Biotopnummern: 6431-0015-001, 6431-0015-002, 6431-0015-003, 6431-0015-004 und 6431-0015-005) sowie die Ökoflächen Nr. 8533 (Flächentyp 1) und Nrn. 169573, 169574 und 169575 (jeweils Flächentyp 3) enthalten. Etwa 400 m östlich des Geltungsbereiches befindet sich das Biotop „Hecke am Beutelsdorfer Weg“ (Biotopnummer: 6431-0017-001 und 6431-0017-002). In ca. 500 m Entfernung nach Nordosten hin ist zudem die Ökofläche Nr. 8539 (Flächentyp 3) registriert.

A.6.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.6.5.1 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

A.6.5.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis ERH, Lebensraum Verkehrsflächen, Siedlung.

A.6.5.3 Methodisches Vorgehen

Folgende Prüfschritte werden in der nachfolgenden Reihenfolge durchgeführt:

1. Ermitteln und Darstellen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können.
2. Prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.
3. Ermitteln und Darstellen, ob in Folge des Eingriffs Biotop zerstört werden, die für die dort wild lebenden Tiere der nur nach nationalem Recht streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG)

Zunächst ist zu untersuchen, ob nachfolgende Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind:

„Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand einer lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

A.6.5.4 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot:

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verbot liegt allerdings nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standorts im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Der vorhandene Bestand ergibt keinen Hinweis auf Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 ist demnach nicht gegeben; weitere Prüfungen sind nicht erforderlich.

Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene, vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässer. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die Gewerbeflächen des Planungsvorhabens sind kaum als Jagdraum geeignet. Es finden sich auch keine geeigneten Strukturen für Quartiere.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr.1 bis 3 nicht gegeben. Weitere Untersuchung entfallen deshalb.

A.6.5.5 Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt

Der wesentliche baubedingte Wirkprozess ist die Freimachung der Baufläche von Bestandsgebäuden und die Entfernung von Gehölzen. Dies hat Auswirkungen auf Brut- und Nahrungshabitate.

Das Planungsgebiet bietet grundsätzlich Lebensraum für verschiedene Vogelarten, allerdings liegen keine Nachweise für Arten der Vogelschutzrichtlinie vor. Das Untersuchungsgebiet bietet mit den Gehölzbeständen im Randbereich grundsätzlich Lebensraum für verschiedene sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Zilpzalp, Rabenkrähen u.a. Diese Arten weisen eine geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit auf, so dass

mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Sie wurden als eingriffsunempfindlich abgeschichtet, weil die Arten weit verbreitet sind und auf Grund ihrer Lebensraumansprüche eine große ökologische Plastizität aufweisen und ferner diese Arten zwar möglicherweise im Wirkraum als Nahrungsgäste oder Brutvögel vorkommen könnten, die Fläche allerdings durch die Bauleitplanung ihre Funktion nicht gänzlich verliert, bzw. die Arten in ihren Lebensraumansprüchen so unspezifisch sind, dass sie im Umfeld des Wirkraumes noch genügend Ersatzlebensraum finden.

A.6.5.6 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur).

Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 liegt demnach nicht vor, weitere Prüfungen sind nicht erforderlich.

A.6.5.7 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten,

Tier- und Pflanzenarten (nach BNatSchG streng geschützte Arten)

In Bayern vorkommende nach BNatSchG streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sind im Wirkraum des Projektes nicht nachgewiesen bzw. finden dort keine geeigneten Lebensräume vor.

A.6.5.8 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch das Bauleitplanvorhaben keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG und auch keine Verbotstatbestände der FFH- und/oder Vogelschutzrichtlinie der EU erfüllt sind.

A.6.6 Wasserhaushalt

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Es wurden Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen in Teilbereichen des Plangebietes festgestellt (siehe Kap. A.5.3).

A.6.7 Immissionsschutz

Die geplante Fläche befindet sich an der Kreuzung von Ringstraße und Bamberger Straße, die der innerörtlichen Erschließung der Stadt Herzogenaurach dienen. Der durch die beiden Straßen verursachte Verkehrslärm kann zu einem erheblichen Lärmeintrag auf die Vorhabenfläche führen. Außerdem befindet sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich eines nordöstlich gelegenen eingeschränkten Gewerbegebietes.

Die Auswirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärmes auf das Plangebiet wurden im Rahmen der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung (Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung vom 04.04.2022, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg) geprüft.

A.6.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt; Baudenkmäler im Plangebiet sind nicht vorhanden.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.7 Planinhalt

A.7.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit den Grundstücken Fl.Nrn. 708 und 709 sowie Teilen der Fl.Nr. 710/1, 701/10, 775/2 und 775/5 jeweils Gmkg. Herzogenaurach diejenigen Grundstücke, die für die Umsetzung des Bauvorhabens erforderlich sind, einschließlich der angrenzenden Straßenverkehrsflächen bis zu deren Straßenmitte. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10.687 m².

A.7.2 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Vorliegend soll insbesondere Wohnraum geschaffen werden. Ergänzend dazu werden in geringem Umfang auch gewerbliche Nutzungen ermöglicht, die mit dem Wohnen vereinbar sind. Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. Gartenbaubetriebe, 5.

Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO daher nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Zulässig sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ausschließlich Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger durch den mit der Stadt Herzogenaurach geschlossenen Durchführungsvertrag verpflichtet.

A.7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Grundflächenzahl, Gebäudehöhen und der zwingend zu realisierenden Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,5. Dies übersteigt den nach § 17 BauNVO geltenden Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete, wird an diesem Standort jedoch für vertretbar erachtet, da das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen den westlich und südlich angrenzenden Wohngebieten und den nordöstlich und nördlich gelegenen Misch- und Gewerbegebieten liegt.

Zudem handelt es sich im Bestand um eine bereits hochgradig versiegelte Gewerbebrache, die nun eine starke Durchgrünung erfährt. Weiterhin ermöglicht dieses Maß in Verbindung mit der Höhenentwicklung die gewünschte verdichtete Wohnbebauung in innerstädtischer Lage in Kombination mit einer Tiefgarage.

Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden; abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden. Die Tiefgarage wird in den Bereichen, in denen sie nicht unterhalb des Wohngebäudes liegt, mit einer Substratschicht überdeckt und entsprechend der Außenanlagenplanung bepflanzt. Auch mit einer großflächigen Unterbauung des Baugrundstücks durch die Tiefgarage ergibt sich im Vergleich zum aktuellen Zustand (hoher Versiegelungsgrad) eine Verbesserung der Bodenfunktionen in den entsiegelten und begrüneten Randbereichen sowie durch die Außenanlagengestaltung generell eine höhere Aufenthaltsqualität und Retentionsfähigkeit für Niederschlagswasser auf dem Grundstück.

Die Oberkante der Hauptgebäude, gemessen am oberen Wandabschluss des Gebäudes, darf die jeweils durch Planeintrag gekennzeichnete Höhe in Metern über Normalhöhe Null nicht überschreiten. Die durch Planeintrag festgesetzte maximal zulässige Oberkante der Hauptgebäude darf durch technische Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlüberzüge, Lüftungseinrichtungen, Schornsteine, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn diese um mind. das 1,0-fache Maß ihrer Höhe von der Außenfassade zurückversetzt errichtet werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt, die Festsetzung entspricht hier den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplans und ermöglicht einen gestaffelten und stark gegliederten Baukörper.

A.7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt; gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet, dass Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung findet. Das einzuhaltende abweichende Maß der Abstandsflächen ergibt sich somit aus den ermöglichten und vorgeschriebenen Außenwänden in Verbindung mit den zulässigen Gebäudehöhen. Mit der Planung des Vorhabens wurde vor der Novellierung der Bayerischen Bauordnung vom 1. Februar 2021 begonnen und dementsprechend mit den damals geltenden Abstandsflächen geplant. Die nunmehr geltenden reduzierten Abstandsflächen (0,4 H) werden insofern nicht in Anspruch genommen; das Gebäude hält zu den Grundstücksgrenzen mit einer Ausnahme nach wie vor die damaligen, höheren Abstandsflächen (1 H bzw. ½ H) ein.

Die Abstandsflächen des Wohnturms im Nordosten des Plangebietes würden bei Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO geringfügig die Straßenmitte in Richtung der Fl.Nr. 710, Gmk. Herzogenaurach, überschreiten. Da auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7a – 1. Änderung jedoch lediglich eine Parkplatzfläche festgesetzt ist und negative Auswirkungen auf die gemischt genutzten Bestandsgebäude auf den Flurnummern 711 und 711/1, Gmk. Herzogenaurach, ausgeschlossen werden können, ist die Nichtanwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO vertretbar.

Außerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohnung im Erdgeschoss folgende bauliche Anlagen zulässig: Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m, Terrassen bis zu einer Grundfläche von 15 m², Terrassenüberdachungen mit einer Tiefe von bis zu 3 m.

A.7.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Zur Gewährleistung eines städtebaulich geordneten Ortsbildes werden einzelne Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen:

Dächer sind als Flachdach mit einer Neigung von maximal 5 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden. Vorgesehen ist eine Dachbegrünung, die der Retention von Niederschlagswasser dient, eine natürliche Filterfunktion für Luft und Niederschlagswasser bietet, als Ansiedlungsort für vielfältige Pflanzen und Tiere dient und ebenso die Aufstellung von Solaranlagen und Sonnenkollektoren begünstigt.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sowie an Fassaden sind zulässig.

Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach in der Fassung vom 30.03.2009 herzustellen; abweichend von der Stellplatzsatzung sind Grundstückszufahrten in der zeichnerisch festgesetzten Breite zulässig.

Die straßenseitige Einfriedung von Stellplätzen ist unzulässig.

Weitere gestalterische Vorschriften sind Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans und werden ggf. durch den Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Herzogenaurach bestimmt.

A.7.6 Wasserhaushalt

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu versickern und darüber hinaus in das bestehende Entwässerungssystem der Stadt Herzogenaurach einzuleiten.

A.7.7 Grünordnung

A.7.7.1 Grünordnerische Konzeption

Für das geplante Bauvorhaben wurde bereits ein Freiflächengestaltungsplan erarbeitet, der als Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen dient und Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist (Plan 3, Lemke Landschaftsarchitektur vom 28.06.2022). Er sieht ein differenziertes Gestaltungskonzept zur Bewältigung der Höhenunterschiede im Gelände und der vielfältigen Nutzungsanforderungen vor. Raumbildende Gehölzpflanzungen wurden durch entsprechende Pflanzgebote in den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan festgesetzt.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und das Ortsbild verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.7.7.2 Pflanzmaßnahmen

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

Es sind an den im Plan festgesetzten Standorten Laubbäume gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

Innerhalb der als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind vorwiegend Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung hat in Gruppen zu 3-5 einer Art zu erfolgen mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m. Es sind die in der Artenliste des Freiflächengestaltungsplans (Plan 3, Lemke Landschaftsarchitektur vom 28.06.2022) aufgeführten Gehölze zu verwenden. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen.

Die Dachflächen sind mit einem Substrataufbau von mindestens 6 cm zu begrünen.

A.7.7.3 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bebauung umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Ortsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Die Pflanzungen sind gemäß Freianlagenplan (Plan 3, Lemke Landschaftsarchitektur vom 28.06.2022), der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, einschließlich dessen Artenliste auszuführen.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.7.8 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da der Geltungsbereich bereits vollständig bebaut ist, wird es bei der Umsetzung der Planung nicht mehr zu erheblichen Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild kommen. Es liegt kein ausgleichspflichtiger Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG vor.

Minderungsmaßnahmen für Eingriffe durch die Baumaßnahme erfolgen über Pflanzgebote von Einzelgehölzen und Hecken, (extensive) Begrünung von Mauern und Dachflächen und den Einsatz von versickerungsfähigen Materialien für Wege- und Platzflächen sowie offen gestaltete begrünte Gartenflächen.

A.7.9 Immissionsschutz

Für die Planung wurde ein Lärmgutachten (Schallimmissionschutztechnische Untersuchung vom 04.04.2022, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht 15590.1) erstellt, in dem die zu erwartenden Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt wurden.

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet für den Tag- und den Nachtzeitraum des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für Verkehrsgeräuschemissionen an den Fassaden der geplanten Gebäude in Richtung der Bamberger Straße sowie der Ringstraße überschritten sind. Die Immissionsgrenzwerte tags und nachts der 16. BImSchV werden an den Fassaden in Richtung der Bamberger Straße sowie der Ringstraße ebenfalls überschritten.

Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschemissionen sind grundsätzlich vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle) oder Maßnahmen an der Schallquelle (z. B. eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf den Verkehrswegen) vorzusehen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. Lärmschutzwällen müssten im vorliegenden Fall aufgrund der Höhe der geplanten Gebäude sehr hoch ausgeführt werden, um wirksam zu sein und sind daher aus städtebaulicher Sicht voraussichtlich nicht realisierbar.

Eine weitere Lärmschutzmaßnahme ist die lärmorientierte Grundrissgestaltung. Die lärmorientierte Grundrissgestaltung sieht vor, mindestens ein Fenster jedes schutzbedürftigen Raumes, insbesondere der überwiegend zum Schlafen genutzten Räume (hier: Kinder- und Schlafzimmer), an den lärmabgewandten Fassaden zu orientieren, an denen der Immissionsgrenzwert eingehalten wird.

Da die Orientierung mindestens eines Fensters eines schutzbedürftigen Raumes an den lärmabgewandten Fassaden durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten bei dem vorliegendem Vorhaben möglicherweise nicht durchgehend umsetzbar ist, erfolgt im Rahmen der Abwägung der Stadt Herzogenaurach ergänzend die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (Schallschutzfenster, dezentrale bzw. zentrale Lüftungseinrichtungen etc.) zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen.

Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschemissionen auf Grundlage der schalldimissionsschutztechnischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht 15590.1:

- Im Plangebiet sind in den in der Nebenkarte Immissionsschutz der Planzeichnung (entspricht Anlage 16 des Berichts 15590.1) durch gepunktete Linien gekennzeichneten Bereichen bzw. Fassadenabschnitten, an denen der Orientierungswert für Verkehrsgeräusche gemäß der DIN 18005 – Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete von tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 55 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 45 dB(A) überschritten wird, Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen.
- In den gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 zulässig, wenn mindestens ein Fenster des Raumes an den lärmabgewandten Fassaden, an denen der Immissionsgrenzwert eingehalten ist, orientiert wird. Sofern die Orientierung mindestens eines Fensters an den lärmabgewandten Fassaden durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, können passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Räumen an diesen Fassaden zugelassen werden.

- Alternativ können vor die Fenster verglaste Balkone oder sonstige Vorbauten gesetzt werden, mit denen erreicht wird, dass vor dem eigentlichen Fenster des Aufenthaltsraumes der Immissionsgrenzwert eingehalten wird.
- Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 oder einer neueren Ausgabe einzuhalten.
- Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

Hinweis: Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke). Hierfür sind die im Bericht 15590.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG aufgeführten Ergebnisse zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

A.7.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.7.10.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Ringstraße im Norden sowie die Bamberger Straße im Westen verkehrlich erschlossen.

A.7.10.2 Stromversorgung

Eine Anschlussmöglichkeit des Plangebietes an das örtliche Stromversorgungsnetz ist gegeben.

A.7.10.3 Wasserversorgung

Eine Anschlussmöglichkeit an die örtliche Wasserversorgung ist gegeben.

A.7.10.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwege sind aus ökologischen Gründen in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. offenes Pflaster, Fugenpflaster) zu erstellen.

Sämtliches auf befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und ordnungsgemäß zu beseitigen. Die Ableitung von Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke oder auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken darf nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern muss durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Zisternen, zurückgehalten werden. Bei den Grundstücken im Plangebiet handelt es sich um bereits erschlossene Grundstücke. Jedwede Versickerung/Regenrückhaltung in der vorliegenden Planung wird den status-quo die bestehenden Entsorgungssysteme entlasten.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) sind einzuhalten.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung zu berücksichtigen.

Schmutzwasser kann in den bestehenden Kanal eingeleitet werden.

A.7.10.5 Abfallentsorgung

Abfallsammelbehälter sind am Tag der Abholung in der durch Planeintrag festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Abfallsammelstelle (As) aufzustellen. Die öffentlichen Verkehrswege dürfen dabei nicht behindert werden.

A.7.10.6 Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach in der Fassung vom 30.03.2009 herzustellen; abweichend von der Stellplatzsatzung sind Grundstückszufahrten in der zeichnerisch festgesetzten Breite zulässig.

A.7.10.7 Brandschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt!

A.7.11 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	8.931 m ²	83,6 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.756 m ²	16,4 %
Fläche gesamt	10.687 m²	100 %

A.8 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Bei Realisierung der Planung ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Beim Plangebiet handelt es sich um hochgradig versiegelten aufgegebenen Gewerbebestandort, der teils altlastenbehaftet ist. Im Bestand finden sich insgesamt 39 Bäume, vornehmlich an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze, die aufgrund mangelhaften Zustandes (u.a. Totholz, Stammschäden, Schiefwuchs; siehe Baumbestandsplan mit Baumbewertungsliste, Lemke Landschaftsarchitektur vom 25.01.2022) im Zuge der Planung gerodet werden.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Es werden im Wesentlichen keine Neuversiegelungen ermöglicht. Nachdem die Tiefgarage mit einer Substratschicht überdeckt wird und die Dachflächen extensiv begrünt werden, können erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vermieden werden.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Zur Klärung der Betroffenheit des Menschen und seiner Gesundheit durch Lärmemissionen der unmittelbar benachbarten Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetriebe sowie durch den Verkehrslärm der angrenzenden Ringstraße und Bamberger Straße wurde im Zuge der Planaufstellung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis werden an den West- und Nordfassaden passive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm für schutzbedürftige Aufenthaltsräume erforderlich.

Infolge einer Bebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Emissionen bei der angrenzenden Wohnbebauung kommen. Die langfristigen Auswirkungen durch Verkehr und Lärm können jedoch aufgrund der Vorgängernutzung als Autohaus als geringfügig eingeschätzt werden.

Durch die Regenrückhaltemaßnahmen vor Ort, die Pflanzmaßnahmen innerhalb des Baugebiets (Baum- und Heckenpflanzungen, begrünte Flachdächer) wird der Eingriff in die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft reduziert.

Da es sich außerdem um eine innerörtliche, durch die Vornutzung erheblich vorbelastete Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Orts-/Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7) Karte 1, Stand 26. März 2007	8
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach mit Zeichenerklärung und magentafarbene Markierung des Plangebietes, o.M.	9
Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplanübersicht der Stadt Herzogenaurach mit Markierung des Plangebietes, o.M.	10

D Verzeichnis der Anlagen

Schallimmissionschutztechnische Untersuchung vom 04.04.2022, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht 15590.1

Orientierende Erkundung des Untergrundes und der Bausubstanz zum Bestandsgebäude, IUA2019189 des LGA Instituts für Umweltgeologie und Altlasten GmbH vom 14.06.2019

Baumbestandsplan mit Baumbewertungsliste Lemke Landschaftsarchitektur, vom 25.01.2022