



STADT HERRIEDEN

**LANDKREIS
ANSBACH**

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 20 „AM STEINWEG“

FASSUNG VOM: 03.04.2019



VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de



Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1.	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung	3
1.2.	Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
1.3.	Verfahren	5
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	5
2.1.	Raumordnung und Landesplanung	5
2.2.	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	7
3.	Angaben zum Bestand	7
3.1.	Nutzung	7
3.2.	Erschließung	7
3.3.	Orts- und Landschaftsbild	7
3.4.	Freiflächen / umweltbezogene Bestandsbeschreibung	8
4.	Planung	8
4.1.	Planungsgrundsätze / Planungsziele	8
4.2.	Art der baulichen Nutzung	9
4.3.	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen	10
4.4.	Bauweise und Abstandsflächen	12
4.5.	Flächen für Stellplätze	13
4.6.	Nebenanlagen / Nebengebäude / Einfriedungen	14
4.7.	Verkehr / Erschließung und Flächen für Stellplätze	14
4.8.	Gestaltung baulicher Anlagen	16
4.9.	Werbeanlagen	16
4.10.	Ver- und Entsorgung	16
4.11.	Aufschüttungen und Abgrabungen	17
4.12.	Immissionsschutz - Schall	18
4.13.	Immissionsschutz – Licht	21
4.14.	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	21
4.15.	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	22
4.16.	Artenschutzrechtliche Anforderungen	24
4.17.	Nachrichtliche Übernahmen	24
4.18.	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	24
4.19.	Umweltprüfung	25
5.	Das Plangebiet in Zahlen	25
6.	Anlagen	26
6.1.	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach §7 Abs. 1 UVPG (Landschaftsplanung Klebe, Stand: 12.02.2018)	26
6.2.	Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 20 Am Steinweg (Sachverständigenbüro Tasch; Bericht Nr. 18-018-05; Stand: 10.09.2018; Revision a): 03.12.2018)	26
6.3.	Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung, Stadt Herrieden Fl.-Nr. 960/2, Bauvorhaben Wohnanlage 1 und 2, Schallimmissionen infolge des Sondergebiets Bebauungsplan Nr. 20 Am Steinweg (Sachverständigenbüro Tasch; Bericht Nr. 18-018-09; Stand: 14.03.2019)	26
6.4.	Verkehrsgutachten (PB-Consult GmbH, Nürnberg), Stand: 01.12.2016; Revision: 15.03.2019	26

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungsaufstellung

Im Bereich des Steinwegs unmittelbar nordwestlich des Herriedener Altstadt-kerns befindet sich eine untergenutzte Gewerbefläche, welche in der Vergangenheit intensiv gewerblich genutzt (Produktion und Logistik) wurde. Derzeit sind hier noch verschiedene Büronutzungen und ein Lager vorhanden. Diesen städtebaulichen Missstand möchte die Stadt Herrieden nun beheben und ein neues zukunftsfähiges Nutzungskonzept vorsehen. Konkret ist für das Gebiet die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) sowie von ergänzenden Nutzungen (Wohnen, Büro, Dienstleistungen) in einem städtebaulichen Gesamtkonzept vorgesehen.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Durch diesen können alle für das Plangebiet vorgesehenen Nutzungen im Gesamtkontext betrachtet und städtebaulich geordnet zugelassen werden. Dabei können insbesondere einzelne Fachthemen wie u.a. der Lärmschutz, verkehrliche Fragestellungen sowie die städtebauliche Anordnung der Nutzungen zueinander aber auch zu bestehenden Nutzungen im Umfeld umfassend berücksichtigt werden.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist somit die Wiedernutzbarmachung von teilweise brachliegenden aber bereits bebauten sowie versiegelten Flächen. Es erfolgt demnach keine Entwicklung bisher unbebauter Bereiche, sondern es soll durch den Umbau und die Aufwertung vorhandener Strukturen eine untergenutzte innerörtliche Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, da die vorgesehenen Nutzungsanpassungen und -änderungen in der bisherigen Gemengelage auf ein solides planungsrechtliches Fundament gestellt werden sollen. Weiterhin hat das Verwaltungsgericht Ansbach auf ein Planungserfordernis hingewiesen, da der Einzelhandelsmarkt auf Grundlage von § 34 BauGB voraussichtlich nicht realisierbar wäre. Mit der Planung soll insbesondere die Versorgung der Bevölkerung in gut erreichbarer, zentraler Innenstadtlage verbessert werden. Im Fokus steht dabei eine gute fußläufige Anbindung an die umliegenden Wohngebiete. Eine derartige Maßnahme der Innenentwicklung entspricht klar den einschlägigen Zielen der übergeordneten Planungsebenen (Raumordnung, Landesplanung und Regionalplan) und natürlich infolgedessen auch den Zielen und Grundsätzen des BauGB („nachhaltige städtebauliche Entwicklung“; „Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen“; „Klimaschutz“; „Förderung der Stadtentwicklung“; „Erhalt und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und Ordnung“). Hierfür sind nach §1 Abs. 5 BauGB „vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung“ vorzusehen.

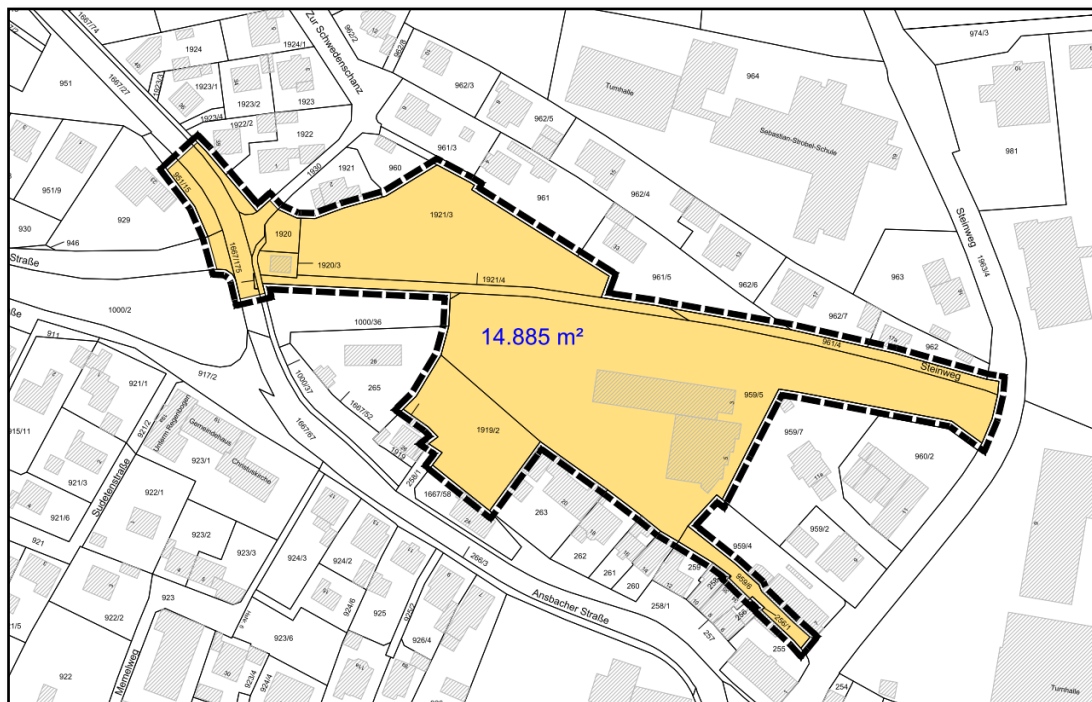
1.2. Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Herriedener Altstadt und der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Steinweg“ umfasst die Flurstücke: 929/1 (TF), 951/15 (TF), 959/5, 959/6, 961/4, 1000/36 (TF), 1000/37 (TF), 1667/175, 1667/27 (TF), 1919/2, 1920, 1920/3, 1921/3, 1921/4 und 1930 (TF), alle Gemarkung Herrieden.



Lage des Geltungsbereichs im Hauptort Herrieden (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2018)

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt etwa 1,49 ha.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Steinweg“ (Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2018)

1.3. Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und auch Änderung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und demzufolge im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen liegen hierfür vor, da es sich hierbei um die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, eine Fläche von weniger als 20.000 m² versiegelt und keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (= Natura 2000-Gebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden. Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 1 BauGB keine Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (strategische Umweltprüfung) erforderlich.

Nach Vorgabe des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für die Aufstellung des Bebauungsplans jedoch eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ nach § 7 UVP durchzuführen, da Vorhaben nach Anlage 1 des UVP Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6 (= Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes) im Plangebiet zugelassen werden sollen. Diese Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durch das Büro Landschaftsplanung Klebe erstellt (Stand: 21.02.2018) und die Ergebnisse mit den Fachstellen des Landratsamtes Ansbach (u.a. Untere Naturschutzbehörde) abgestimmt bzw. geprüft. Im Ergebnis wurde dabei festgestellt, dass nach Einschätzung der zuständigen Behörde durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Diese Feststellung, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wurde gem. § 5 Abs. 2 UVP am 26.02.2018 öffentlich bekannt gemacht.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

2.1. Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die hier zu berücksichtigenden Belange beinhaltet das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP Bayern 2013; mit letzter Änderung im März 2018) sowie der für diese Planungsregion zuständige **Regionalplan 8 „Region Westmittelfranken“** (RP 8).

Die Stadt Herrieden ist landes- und regionalplanerisch als „allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft. Im ländlichen Raum ist anzustreben, ihn als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit zu versorgen, seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur zu bewahren und seine ländliche Vielfalt zu sichern.

Des Weiteren ist die Region Westmittelfranken, in der sich Herrieden befindet, als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft. Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf (gemäß LEP (Z) 2.2.4) sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt u.a. bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Im zentralörtlichen System ist die Stadt Herrieden laut RP 8 als Unterzentrum eingestuft. Die Unterzentren sollen die Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs versorgen. In zentralen Orten soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP (Z) 3.2). Weiterhin sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden ((LEP (G) 3.1).

Nach LEP 5.3.1 sind Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Einzelfalls und der ortsspezifischen Gegebenheiten in Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken ein Nahversorgungsbetrieb mit bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche aus landesplanerischer Sicht zulässig.

Gemäß den angebenen Ausführungen ist die Stadt Herrieden entsprechend der landesplanerischen Vorgaben geeignet den angestrebten großflächigen Nahversorgungsbetrieb anzusiedeln.

Des Weiteren hat die Flächenausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (5.3.2 LEP). Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient.

Der geplante Standort weist eine zentrale Lage im Hauptort Herrieden auf und liegt innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen. In diesem Kontext verfügt der Standort über einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.

Gemäß den angebenen Ausführungen kann der vorgesehene Standort als städtebaulich sehr gut integriert bezeichnet werden. Es wird entsprechend der landesplanerischen Zielstellungen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie eine Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme (nachhaltige Siedlungsentwicklung) erreicht. Entsprechend ist eine Ausweisung des Einzelhandelsgroßprojektes im Sinne des 5.3.2. LEP zulässig und der angestrebte Standort aus Sicht einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sogar als besonders geeignet zu bewerten.

Im vorliegenden Fall wird ein Nahversorgungsbetrieb im Sinne des LEP 5.3.1 (Z) angesiedelt, welcher von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt ist, so dass eine weitergehende Prüfung bzw. landesplanerische Steuerung im Sinne des LEP 5.3.3 (Z) nicht erforderlich ist.

Gemäß o.a. Ausführungen ist die vorgesehene Verkaufsfläche für das Einzelhandelsprojekt aus landesplanerischer Sicht zulässig und es sind keine darüber hinausgehenden landesplanerischen Steuerungen erforderlich.

Mit der vorliegenden Planung wird eine innerörtliche Brachfläche entwickelt, ein städtebaulicher Missstand behoben und eine kompakte/ nachhaltige Siedlungsstruktur angestrebt. Eine Zersiedlung der Landschaft wird vermieden und somit das Orts- und Landschaftsbild geschützt. Durch die zentrale Lage des Plangebiets im Hauptort Herrieden wird weiterhin die Innenstadt in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 20 „Steinweg“ trägt den o.a. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung und setzt diese in verbindliches Recht um.

2.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Herrieden, der sich aktuell in der Gesamtfortschreibung befindet, stellt das Plangebiet als gemischte und gewerbliche Baufläche dar. Im Zuge der Gesamtfortschreibung wird für das Gebiet bisher vorgesehen die gewerbliche Baufläche (G) herauszunehmen und durch gemischte Baufläche (M) zu ersetzen.

Der Bebauungsplan sieht nun für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet (SO) vor, so dass dies nicht den Darstellungen des FNP/LP entspricht und eine Anpassung des FNP/LP, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, erforderlich wäre.

Da der Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt, ist es möglich nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB einen Bebauungsplan, welcher von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufzustellen bzw. zu ändern, auch bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der nachrichtlichen Berichtigung anzupassen. Im Zuge dieser Berichtigung können dann auf Ebene des Flächennutzungsplans das Änderungs- oder Ergänzungsverfahren, die aufsichtsbehördliche Genehmigung und die Umweltprüfung (vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger: Kommentar zum Baugesetzbuch, § 13a, Rn 71) entfallen.

Diese nachrichtliche Berichtigung kann im Zuge der Gesamtfortschreibung des FNP/LP berücksichtigt und noch vor Feststellung des fortgeschriebenen FNP/LP erfolgen.

3. Angaben zum Bestand

3.1. Nutzung

Das Plangebiet zeichnet sich seit Jahrzehnten durch eine gewerbliche Nutzung aus. Hiervon sind aktuell noch verschiedene Büronutzungen und ein Lager vorhanden und weiterhin werden die vorhandenen Freiflächen als Parkplatzflächen für angrenzende Nutzungen genutzt. Insgesamt zeichnet sich das Plangebiet und seine Umgebung durch eine über Jahrzehnte gewachsene Nutzungsmischung mit Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft (in der Vergangenheit) und sozialen Einrichtungen (verschiedene Schulen) aus.

3.2. Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit über drei Zufahrten erschlossen. Über eine Zufahrt von Westen über die Ansbacher Straße und über zwei Zufahrten nach Osten über den Steinweg.

Mittig durch das Plangebiet verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg, welcher insbesondere die westlichen Wohngebiete an die verschiedenen Schulen und das Hallen-/Freibad anbindet.

3.3. Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild (der Begriff Landschaftsbild ist hier angesichts der innerörtlichen Lage nahe der historischen Altstadt unangebracht) wird im Umgriff des Geltungsbereichs maßgeblich durch die Hanglage am Süd(ost)hang des Martinsberges und die benachbarte Bebauung geprägt. Nach Norden hin grenzt Wohnbebauung an, nach Osten und Süden hin eine Gemengelage aus Wohn- und Gewerbenutzungen; weiter östlich und nordöstlich liegen verschiedene schulische Einrichtungen (Realschule, Grund- und Hauptschule, Förderschule). In ca. 80 m Entfernung nördlich des Geltungsbereichs beginnen die von Obstwiesen und Hecken geprägten Grünbereiche am Hang des Martinsberges, die im Nordosten bis zum Freibad reichen. Die Kirche St.Martin liegt ca. 250 m nördlich des Plangebiets.

Der Geltungsbereich ist stark versiegelt; raumbildende Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Westlich angrenzend stehen im Garten des Pfarrbüros der evangelischen Christusgemeinde und im Grünzug entlang des örtlichen Radweges naturnahe Hecken und einige größere Bäume. Diese Gehölze werden von der Planung nicht betroffen.

Nach Süden hin schließt der Planungsbereich mit einem deutlichen Höhengsprung zur Nachbarbebauung entlang der Ansbacher Straße ab (derzeit aufgrund der laufenden Bautätigkeit als ungestaltete, unbewachsene Böschung).

3.4. Freiflächen / umweltbezogene Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder geschützten Objekte nach Naturschutzrecht, keine Wasserschutzgebiete und keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Die aktuelle Nutzung und der derzeitige Zustand hinsichtlich Vegetation, Tierwelt, Boden/Altlasten, Gewässer/Grundwasserverhältnisse sind den Abschnitten 2.1 und 2.2 der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG (im Anhang) zu entnehmen.

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Mittleren Keupers. Oberflächennah stehen hier laut der Geologischen Karte 1 : 25.000 Bayern v.a. Estherienschiefer (Ton-Mergelgesteine) an, am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs auch die darüber liegende schluffige, fein-bis mittelkörnige Schilfsandsteinschicht (vgl. Umweltatlas Bayern, Fachthema Geologie, aufgerufen unter: www.umweltatlas.bayern.de).

Hinsichtlich vorhandener Lärmbelastungen durch angrenzende Nutzungen (v.a. Verkehrslärm) wird auf die Ausführungen unter 4.12 verwiesen.

Hinsichtlich der **Klima- und Luftsituation** ist der Geltungsbereich als stark versiegelte innerörtliche Fläche mit entsprechender Vorbelastung (hohe Temperaturschwankungen im Tagesgang, geringe Evapotranspiration durch fast vollständig fehlende Vegetation) zu sehen. Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Kaltluftabflussbahnen sind daher von der Planung nicht betroffen. Auch die Luftqualität ist durch die angrenzenden Nutzungen (v.a. Verkehr auf der Ansbacher Straße) vorbelastet.

4. Planung

4.1. Planungsgrundsätze / Planungsziele

Die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung findet im vorliegenden Fall insbesondere in folgenden Planungszielen nach § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch detaillierte Betrachtungen und Regelungen zum Immissionsschutz,
- Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes sowie der Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche („Bebauungsplan der Innenentwicklung“),
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Sicherung und Stärkung der qualifizierten Einzelhandelsversorgung,
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen durch die Schaffung unterschiedlichster Wohnungsgrößen und der Voraussetzungen für ein kostengünstiges Bauen,
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen und gestalterischer Regelungen für die baulichen Anlagen,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen und qualifizierten Versorgung der Bevölkerung,
- Berücksichtigung der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung durch Innenentwicklung und der Entwicklung in integrierter städtebaulicher Lage.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Wohnungen, Büros und Dienstleistungen“ festgesetzt. Entsprechend seiner festgesetzten Zweckbestimmung dient dieses Sondergebiet der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes als auch ergänzender Wohn-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Es wird somit eine gemischte Nutzungsstruktur vorgesehen, welche grundsätzlich mit der Struktur / Systematik eines Misch- oder Kerngebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung vergleichbar ist. Mit dieser Festsetzung soll die vorhandene und seit Jahrzehnten bestehende Gemengelage in diesem Bereich Herriedens neu, den aktuellen Anforderungen entsprechend geordnet sowie ein städtebaulicher Missstand (untergenutzte Gewerbebrache) im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung behoben werden.

In der Vergangenheit war das Plangebiet und sein nahes Umfeld durch eine gemischte Struktur mit Landwirtschaft, Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarfseinrichtungen entsprechend der innerörtlichen, zentralen Lage geprägt. In den letzten Jahren und gegenwärtig zeigen sich nun maßgeblich die strukturellen Veränderungen im Bereich Gewerbe und Landwirtschaft durch den Wegfall verschiedener Nutzungen sowie hieraus resultierenden Leerständen und Unternutzungen. Dieser städtebauliche Missstand wird nun durch den Bebauungsplan in der Weise behoben, dass die innerörtliche Fläche im Zuge einer Maßnahme der Innenentwicklung (im Sinne des § 13a BauGB) einer neuen Nutzungssystematik zugeführt wird. Diese sieht auch zukünftig eine Nutzungsmischung mit Einzelhandel, Wohnen, Büros und Dienstleistungen für den Bereich vor, so dass der Charakter des Bereichs (seiner innerörtlichen und zentralen Lage entsprechend) zukunftsorientiert beibehalten wird. Im Vergleich zur früheren Nutzungsstruktur wird nun auf eine intensive gewerbliche Nutzung mit Produktion und Logistik verzichtet und stattdessen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen vorgesehen. Das Vorhaben und seine Nutzungen am vorgesehenen Standort im Stadtgebiet entsprechen den einschlägigen gesetzlichen und landesplanerischen Vorgaben im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Neben der bereits angeführten verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung trägt das geplante Vorhaben in zentraler und integrierter Lage zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes bei, da bspw. auf eine Neuausweisung in Ortsrandlage verzichtet wird. Damit wird somit u.a. eine Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme verfolgt und das übergeordnete Ziel des „Flächensparens“ im Sinne des Baugesetzbuches sowie des Landesentwicklungsplans Bayern zielführend umgesetzt.

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für das angestrebte Nutzungskonzept sowie zur Umsetzung der vorgenannten städtebaulichen Ziele wird ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Grundsätzlich wäre das angedachte Nutzungskonzept in einem Misch- oder Kerngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung auch zulässig. Die Ausweisung eines Mischgebietes ist vorliegend aufgrund der Größe des Einzelhandelsbetriebes jedoch planungsrechtlich nicht möglich. Eine Ausweisung als Kerngebiet, in welchem großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, eignet sich für den vorliegenden Bereich nicht, da hier keine zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur vorhanden oder geplant sind. Ein mögliches nebeneinander von Wohnen und großflächigem Einzelhandel in einem Kerngebiet zeigt jedoch, in Berufung auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 02.02.2010 (4 BN 4.10), dass dies grundsätzlich möglich und der BauNVO nicht fremd ist. Entsprechend führt das Urteil an, dass dieser Nutzungsmix im Sondergebiet grundsätzlich möglich ist und etwaige Nutzungskonflikte im Einzelfall auf der Ebene durch das Vorsehen einer Gliederung entschärft werden können.

Im hiesigen Bebauungsplan wurde eine horizontale Gliederung in zwei Teilbereiche vorgesehen. Im Teilbereich „großflächiger Einzelhandel“ ist der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit Gebäude sowie Stellplatzanlagen zulässig. Im zweiten Teilbereich „Wohnungen, Büros und Dienstleistungen“ sind die in der Bezeichnung angeführten ergänzenden Nutzungen zulässig. Eine weitere Maßnahme zur Behebung von Nutzungskonflikten erfolgte im Bereich Immissionsschutz durch das Vorsehen aktiver Schallschutzmaßnahmen, welche schutzbedürftige

Nutzungen außerhalb und innerhalb des Plangebietes vor erheblichen Lärmbeeinträchtigungen schützt (detailliertere Inhalte zum Immissionsschutz können dem entsprechenden Kapitel entnommen werden).

Im **Teilbereich „großflächiger Einzelhandel“** wird in Abstimmung der raumordnerischen bzw. landesplanerischen Verträglichkeit mit der Regierung von Mittelfranken ein Lebensmittelvollsortimenter mit einem branchenüblichen Randsortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m² zugelassen. Diese Verkaufsfläche ist unter Berücksichtigung des Einzelfalls und der ortsspezifischen Gegebenheiten aus landesplanerischer Sicht zulässig.

Unter einem branchenüblichen Randsortiment eines Lebensmittelvollsortimenters wird ein maximaler Anteil von 15% der Gesamtverkaufsfläche verstanden. Dieses Randsortiment umfasst nahversorgungsrelevante Randsortimente (u.a. Drogeriewaren) sowie zentren- und nicht-zentrenrelevante Randsortimente (u.a. Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Hausrat, Zooartikel, Spielwaren). Weiterhin wird klarstellend angemerkt, dass innerhalb der Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters Verkaufsstellen des Nahrungsmittelhandwerks (hier insbesondere Metzgerei) zulässig sind.

Funktional ergänzend ist in diesem Teilbereich des Sondergebietes auch eine Bäckerei mit Cafébereich zulässig, welcher eine maximale Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreiten darf.

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist zu berücksichtigen, dass unter Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche verstanden wird, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge). Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs sollen dagegen nicht den Verkaufsflächen zugerechnet werden (vgl. hierzu Definition der Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, Wirtschaft und Verkehr und des Innern vom 5. September 1975 (MABl. S. 980); i.V.m. Urteil des BVerwG vom 27.04.1990, Az. 4 C 36/87; sowie: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zur BauNVO, §11, Rn 126). Klarstellend wird hierzu ergänzt, dass die Sitzbereiche für Kunden im Café als Verkaufsfläche zählen, da diese Flächen für den Kunden zugänglich sind.

Im **Teilbereich „Wohnungen, Büros, Dienstleistungen“** des Sondergebietes sind diese angeführten ergänzenden Nutzungen zulässig. Konkret sind somit Wohnnutzungen, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Räume für freie Berufe zulässig. Mit dieser Zulässigkeit soll neben der Wohnnutzung im Gebiet auch insbesondere eine Ansiedlung von versorgenden, wohnortnahen Einrichtungen vorgesehen werden. Dabei zählen zu den zulässigen freien Berufen grundsätzlich folgende Berufsgruppen: Heilkundliche Berufe, Kulturberufe, rechts-, wirtschafts- und steuerberatende Berufe sowie technische und naturwissenschaftliche Berufe. Somit wären im Gebiet bspw. Ärzte, Apotheker, Zahnärzte, Tierärzte, Psychotherapeuten, Hebammen, Heilpraktiker, Physiotherapeuten, Künstler, Designer, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Architekten, Sachverständige und sonstige Ingenieure.

4.3. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für das SO durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl sowie eine maximal zulässige Geschossfläche.

Mit der im Bebauungsplan festgesetzten **Grundflächenzahl** ist eine Versiegelung des Sondergebiets von maximal 85 % möglich. Mit diesem Wert wird eine Überschreitung der Obergrenzen im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO um 5 % zugelassen. Diese Überschreitung begründet sich im vorliegenden Fall im Wesentlichen durch die Bestandsüberplanung. In der rechtlich zulässigen Bestandssituation (vor Abriss der gewerblichen Altgebäude) weist der Bereich des Sondergebietes bereits eine ähnliche Versiegelung mit ca. 87 % auf.

Neben dieser bestehenden Situation ergibt sich die generelle Anforderlichkeit für eine hohe Versiegelung des Baugrundstücks aus der baulichen Eigenheit von Einzelhandelsstandorten, bei welchen grundsätzlich eine hohe Versiegelung aufgrund der erforderlichen Stellplätze sowie sonstigen erforderlichen Nebenanlagen einhergeht. Weiterhin ist im vorliegenden Fall aufgrund der Rahmenbedingungen, mit einer umliegenden Bebauung und somit verbindlichen Grenzen, keine wesentliche Erweiterung des Baugebietes möglich.

Eine Überschreitung der Obergrenze der GRZ ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn u.a. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Ein wesentlicher städtebaulicher Grund für die Entwicklung des Plangebietes ist die Schonung natürlicher Ressourcen durch die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme von Flächen in Stadtrandlage bzw. im Außenbereich. Es wird somit durch die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen bzw. untergenutzten Fläche (Konversion) Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben. Dies vermeidet insbesondere nachteilige Auswirkungen auf hochwertiger zu bewertende Flächen am Stadtrand bzw. im Außenbereich.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden sowohl im Gebiet selbst als auch in den umliegenden Gebieten / Nutzungen durch die geringe Überschreitung der GRZ nicht beeinträchtigt. Zu den umliegenden Nutzungen (insbesondere zu schutzbedürftigen Nutzungen) besteht ein ausreichender Abstand, so dass eine negative Einflussnahme auf diese ausgeschlossen werden kann. Innerhalb des Plangebietes werden die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten, wodurch eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Darüber hinaus werden durch die Berücksichtigung der Lärmsituation und den verbindlichen Vorgaben hierzu Maßnahmen vorgesehen, durch welche auch für diesen Bereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Eine gute Zugänglichkeit des Plangebietes für Rettungsfahrzeuge ist gegeben.

Die Überschreitung des Höchstwertes der GRZ wird u.a. durch die verbindlich festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (ca. 800 m²) sowie die verbindlich zu pflanzenden 41 Bäume ausgeglichen. Hierdurch erfolgt eine wesentliche grünordnerische Aufwertung des Gebietes, in welchem bisher keine wesentlichen Grünstrukturen mit Gehölzen vorhanden sind.

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für die Kfz-Stellplätze (außer Fahrgassen) wird die vorgesehene hohe Versiegelung wesentlich gemindert und somit in diesen Bereichen eine teilweise Versickerung des Oberflächenwassers ermöglicht.

Insgesamt wird durch die vorgenannten Festsetzungen und Maßnahmen gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und ebenfalls nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch die durchgeführte Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG kam zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die **Geschossfläche** im SO wird durch eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (**GFZ**) in Kombination der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beschränkt. Dabei erfolgte auch hinsichtlich der Anzahl maximaler Vollgeschosse eine horizontale Feingliederung zwischen den beiden Teilbereichen. So ist im Baufeld des Teilbereichs „großflächiger Einzelhandel“ entsprechend der Anforderungen der hier zulässigen Nutzung nur eine eingeschossige Bauweise zulässig.

Im Teilbereich „Wohnungen, Büros, Dienstleistungen“ erfolgte eine Unterteilung in drei Bereiche, um hier die bestehende Bebauung grundsätzlich abbilden und weiterhin zulassen zu können. Im zentralen Baufenster sind hier bis zu drei Vollgeschosse zulässig, so dass eine ähnliche Bebauung entsprechend des aktuellen Bestandes möglich ist. Der östlich angrenzende

Anbau ist nur eingeschossig und wurde auch entsprechend im Bebauungsplan geregelt, so dass im Falle einer Neubebauung eine ähnliche Bebauungshöhe wie gegenwärtig zulässig ist. Südlich des Teilbereichs „großflächiger Einzelhandel“ wird im Bebauungsplan noch eine zweigeschossige Bebauung für Wohnungen, Büros und Dienstleistungen zugelassen. Diese Festlegung erfolgte hier derart, da eine höhere Bebauung vor dem Hintergrund der Einhaltung der Abstandsflächen nicht möglich wäre. Dies wurde somit eindeutig und klarstellend im Bebauungsplan geregelt.

Zur Beschränkung der **maximalen Höhe der Gebäude** erfolgte die Festsetzung von maximalen Gebäudeoberkanten über Normalnull. Diese Art der Regelung empfiehlt sich im vorliegenden Fall, da eine genaue Definition und Festlegung des unteren Bezugspunkts im Kontext der Bestandsbebauung, der unterschiedlichen Nutzungen sowie der vorhandenen Topografie (abhängig der Position im Grundstück) sehr kompliziert wäre und hier mehrere Höhen definiert werden müssten. Mit der nun erfolgten Festsetzung der maximal zulässigen Höhe über NN kann das städtebauliche Ziel einer geordneten und in das Ortsbild gut einfügenden Bebauung umfänglich erreicht werden. Weiterhin ist die Festsetzung eindeutig und bestimmt, so dass diese in der Genehmigungsebene zweifelsfrei angewendet werden kann. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Gebäude heranzuziehen, was im vorliegenden Fall bei einem Flachdach die Oberkante der Attika wäre.

Auch die maximale Höhe der Gebäude wurde horizontal, vor dem Hintergrund der zulässigen Vollgeschosszahl sowie der Nutzungsart, gegliedert. Im Bereich des Einzelhandels wurde eine Höhe gewählt, mit welcher eine hohe eingeschossige Bebauung (entsprechend der erforderlichen Bauweisen im Einzelhandel) realisiert werden kann. Für den Teilbereich mit Wohn-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen wurden die Höhen ebenfalls entsprechend der mit diesen Nutzungen einhergehenden Anforderungen gewählt, so dass die Anzahl der Vollgeschosse mit einer geringen Flexibilität hinsichtlich der Wahl der Geschosshöhe umgesetzt werden können.

4.4. Bauweise und Abstandsflächen

Die Bauweise im SO wird als abweichende **Bauweise** gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, so dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch durchgehende Baukörper mit einer Länge über 50 m zulässig sind. Die abweichende Bauweise ist im vorliegenden Fall aufgrund der Vorhabensart sowie der angestrebten Umnutzung der bestehenden Gebäude erforderlich. Mit dieser Umnutzung ist insbesondere auch eine Schonung von Ressourcen im Vergleich zu einer reinen Neubebauung gegeben. Trotz der abweichenden Bauweise ist eine „uferlose“ und übermäßige Bebauung im vorliegenden Fall nicht möglich, da dies durch die festgesetzten Baufenster begrenzt wird. So ist eine maximale Gebäudelänge in Ost-West-Richtung von ca. 100 m und in Nord-Süd-Richtung von ca. 60 m (im breitesten Bereich) zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich für das SO durch Baufenster, welche durch die Festsetzung von **Baugrenzen** definiert werden. Grundsätzlich wurde das Baufenster mit einem geringen Planungsspielraum für die Hochbauplanung festgesetzt.

Die festgesetzten Baufenster beinhalten keine **Abstandsflächen**. Es wurde somit durch Festsetzung die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Bayerische Bauordnung explizit angeordnet (vgl. Festsetzung 4.1). Dies bedeutet, dass die nach Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten und zum Bauantrag nachgewiesen werden müssen. Der Bebauungsplan als städtische Satzung sieht somit für das gesamte Sondergebiet im Sinne des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO grundsätzlich keine abweichenden (größeren oder geringeren) Abstandsflächen vor.

Zur Regelung einer besonderen Situation im Sondergebiet wurde eine abweichende Abstandsflächenregelung für einen Teilbereich des Baufensters im Teilbereich „großflächiger

Einzelhandel“ vorgesehen (vgl. Festsetzung 4.2 und zeichnerische Festsetzung). Dieser Sondergebietsteil wird durch den quer durch das Plangebiet verlaufenden Fuß- und Radweg zerschnitten. Für den Bereich des Sondergebietes, welcher südlich an den Fuß- und Radweg grenzt und nördlich über den Weg hinweg weiterführend Sondergebiet und somit das selbe Grundstück umfasst, wurde festgesetzt, dass die Abstandsflächen auf 0.25 H bzw. mindestens 3 m reduziert werden dürfen. Die Abstandsflächen sind in diesem Bereich grundsätzlich bis zur Mitte des öffentlichen Weges zu erbringen. Da im vorliegenden Fall allerdings nördlich des Weges keine Bebauung mit Abstandsflächenrelevanz zulässig ist, kann für den im Planblatt festgesetzten Bereich des Baufensters die abweichende Abstandsflächenregelung mit einer Reduzierung der erforderlichen Abstandsflächen zugelassen werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese abweichende Abstandsflächenregelung nicht beeinflusst und sind weiterhin gewährleistet, da eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben ist, ein ausreichender Brandschutz weiterhin gewährleistet werden kann und auch der Sozialabstand zwischen benachbarten Gebäuden nicht wesentlich tangiert wird.

Die erforderlichen Flächen zur Aufstellung für Feuerwehrfahrzeuge gemäß DIN 14090 zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges sind im Zuge der detaillierten Objekt- und Gebäudeplanung zu konkretisieren und falls erforderlich vorzusehen.

4.5. Flächen für Stellplätze

Stellplätze für KFZ-Fahrzeuge sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen und festgesetzten Fläche zulässig (vgl. Festsetzung 5.1 und zeichnerische Festsetzung). Innerhalb dieser Bereiche sind Stellplätze auch nur in nicht überdachter Form zulässig. Grundsätzlich ist es angeordnet im Plangebiet die Stellplätze für den Einzelhandel im Westen des Gebietes auf einem Parkplatz Nord und einem Parkplatz Süd abzudecken. Südlich des Teilbereichs Wohnungen, Büros und Dienstleistungen ist noch eine kleinere Stellplatzanlage für Bewohner, Angestellte oder Kunden bzw. Besucher der untergeordneten ergänzenden Nutzungen möglich. Auch im Bereich der Zufahrt der Anlieferung (im Osten) sind Stellplätze für Bewohner und Mitarbeiter in oberirdischer Weise zulässig.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und zur Förderung einer ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser wurde festgesetzt (vgl. Festsetzung 5.4), dass für KFZ-Stellplätze **wasserdurchlässige Beläge** vorzusehen sind. Ausgenommen hiervon sind Fahrgassen, da diese einer höheren Belastung und Fahrintensität ausgesetzt sind und auch in Teilbereichen ein Verkehr mit schweren Fahrzeugen geplant bzw. zu erwarten ist. Bei der Wahl des wasserdurchlässigen Materials erfolgt keine Einschränkung oder Bindung und so wurden in der Festsetzung lediglich verschiedene geeignete Materialarten nicht abschließend als Beispiele aufgeführt. Von zentraler Bedeutung bei der Materialauswahl ist, dass mit diesen eine Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist. Dabei muss der genaue Umfang und Grad der Versickerungsfähigkeit in Abhängigkeit mit der Bodensituation und dem gewählten Material abgestimmt und geplant werden. Falls Kies- oder Schotterbeläge zum Einsatz kommen, dürfen diese gemäß textl. Festsetzung keine so genannten Nullanteile (d.h. feinkörnige, tonig/schluffige Substratbeimischungen) enthalten, um ihre Wasserdurchlässigkeit sicherzustellen.

Ergänzend zu diesen oberirdischen Stellplätzen sind unterirdische Stellplätze (**Tiefgarage**) bzw. in das Hauptgebäude integrierte Stellplätze (Garagen) innerhalb der Baufenster (abgegrenzt durch die Baugrenze) zulässig (vgl. Festsetzung 5.2 und zeichnerische Festsetzung). Hierdurch wird das Ziel verfolgt die Anzahl der oberirdisch erforderlichen Stellplätze auf das Mindestmaß zu reduzieren, um somit auch die Versiegelung gering halten zu können.

Insgesamt sind im Plangebiet umfangreiche Realisierungsmöglichkeiten zur Schaffung von KFZ-Stellplätzen (oberirdisch, unterirdisch einfach oder duplex belegt) möglich. Hierdurch könnten theoretisch auch Nutzungskonzepte / -kombinationen mit noch höherem Stellplatzbedarf abgedeckt werden.

Für das konkret angestrebte Nutzungskonzept mit einem Lebensmittelmarkt (1.450 m² Verkaufsfläche), Wohnen (bis zu 30 Wohneinheiten) und Büronutzung (etwa 400 m²) sind nach Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) insgesamt etwa 108 Kfz-Stellplätze (inklusive der erforderlichen Besucherstellplätze) erforderlich. Im Bebauungsplan sind insgesamt hinweislich etwa 135 oberirdische Stellplätze dargestellt. Ergänzend sind unterirdisch für die Wohnnutzungen etwa 22 Stellplätze angedacht. Insgesamt werden nach derzeitigem Konzept somit grob 157 Stellplätze vorgesehen.

Fahrradabstellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig (vgl. Festsetzung 5.3). Eine Lageeinschränkung/-definition ist hier nicht möglich und auch grundsätzlich nicht erforderlich, da von diesen Einrichtungen keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten sind und somit u.a. im Zuge der Lärmbetrachtung keine ortsfeste Betrachtung erforderlich ist.

4.6. Nebenanlagen / Nebengebäude / Einfriedungen

Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, also innerhalb des Baufensters, zulässig. Es wird für das Plangebiet keine Erforderlichkeit gesehen die angeführten Einrichtungen auch außerhalb zuzulassen. Mit der Festsetzung soll weiterhin ein geordnetes Ortsbild gewahrt bleiben und keine kleinteilige Bebauung außerhalb des Baufensters mit baulichen Anlagen zugelassen werden. Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen und Gebäude zur Unterstellung von Einkaufswägen. Diese sind im Teilbereich „großflächiger Einzelhandel“ auch (zusätzlich zum Baufenster) innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig (vgl. Festsetzung 6.1 und zeichnerische Festsetzung). Dabei dürfen die baulichen Anlagen und Gebäude zur Unterstellung von Einkaufswägen nur mit sichtdurchlässigen Fassaden hergestellt werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Sichtbehinderung durch diese Anlagen möglichst geringgehalten wird. Dies ist zur Steigerung der Verkehrssicherheit im Bereich des Fuß- und Radweges von wesentlicher Bedeutung. Die angeführten Anlagen könnten somit entweder seitlich offen oder bspw. mit Glasfassaden oder klar durchsichtigen (nicht mit Milchglas oder ähnlichem) Kunststoffelementen versehen werden.

Es wurde festgesetzt, dass im SO Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen nur in Form von Stabgitterzäunen und Maschendrahtzäunen erfolgen dürfen. Dabei sind entsprechende Einfriedungen zwingend zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Weiterhin ist die Errichtung eines durchgehenden Sockelmauerwerks nicht zulässig, da aus Gründen des Artenschutzes eine Durchlässigkeit (insbesondere für Kriechtiere) erforderlich ist. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über dem nach außen hin angrenzenden Gelände nicht überschreiten. Hierdurch soll erreicht werden, dass keine massive Abriegelung des Gebietes gegenüber den Nachbarn und öffentlichen Flächen erreicht wird.

Ebenfalls zur Wahrung eines geordneten Ortsbildes sind Nebenanlagen hinsichtlich ihrer Gestaltung auf das Hauptgebäude abzustimmen und Standorte zur Müllsammlung grundsätzlich in die Gebäude zu integrieren. Außerhalb der Gebäude sind Müllsammelbereiche nur zulässig (auch nur im Baufenster), wenn diese baulich eingehaust werden, so dass eine Einsehbarkeit dieser von öffentlichen Flächen nicht möglich ist (vgl. Festsetzung 6.2 und 6.3).

4.7. Verkehr / Erschließung und Flächen für Stellplätze

Im Bebauungsplan wurden die relevanten öffentlichen Erschließungsflächen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dabei erfolgte in den Straßenbereichen keine differenzierte Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Geh- bzw. Radwegeflächen. Aufgrund der häufigeren Anpassungserfordernisse von Verkehrsflächen und deren genauen Abgrenzung stellt sich eine detaillierte Festsetzung in der Praxis häufig als wenig zielführend da und entsprechend wurde hierauf verzichtet.

Als differenzierte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde der Fuß- und Radweg, welcher von Ost nach West durch den Geltungsbereich verläuft, festgesetzt. Im Osten endet der Fuß- und Radweg (als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) in eine öffentliche Verkehrsfläche, da über dieses Teilstück die Erschließung der Oberlieger (Steinweg 13, 15, 17, 17a und 33) erfolgt. Mit dieser Festsetzung wird die verkehrliche Erschließung dieser Grundstücke erstmalig planungsrechtlich gesichert.

Insgesamt wurden drei Ein- und Ausfahrtsbereiche in das Sonstige Sondergebiet festgesetzt. Außerhalb dieser festgesetzten Bereiche sind Zufahrten nicht zulässig (vgl. Festsetzung 7).

Die geplante Verkehrsführung, durch welche eine Linksabbiegespur in das Sondergebiet von der Ansbacher Straße kommend vorgesehen wird, wurde als zeichnerischer Hinweis in das Planblatt aufgenommen. Der Bebauungsplan sichert somit die erforderlichen Flächen für diesen Straßenausbau durch Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche. Die detaillierte Ausführungsplanung zu Erschließung über den Knotenpunkt, in welcher auch eventuelle Verkehrssicherungsmaßnahmen (bspw. neue Querungshilfen für Fußgänger oder auch Änderungen von Verkehrsführungen) am Knoten oder im erweiterten Umfeld berücksichtigt und angedacht werden können, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das in das Planblatt nachrichtlich übernommene Sichtdreieck begründet sich auf Art. 26 BayStrWG und ist aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen erforderlich, um die Sicht beim Ein- und Ausfahren am Knotenpunkt zu gewährleisten und von baulichen Anlagen freizuhalten.

Bepflanzungen und Gehölze innerhalb des Sichtdreiecks sind aus Sicherheitsgründen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m möglich. Weiterhin sind Bäume in diesem Bereich auf 2,5 m aufzuasten. Mit diesen Bestimmungen kann ein sicheres Ein- und Ausfahren mit freier Sicht gewährleistet werden.

Im Zuge eines Verkehrsgutachtens (PB Consult; Stand: 01.12.2016; Revision: 15.03.2019) wurde frühzeitig für den geplanten Einzelhandelsmarkt die durch den Neubau entstehenden Verkehre ermittelt und auf das bestehende Straßennetz umgelegt. Die im März 2019 durchgeführte Revision des Gutachtens wurde vorgesehen, da eine Vereinheitlichung der Bezugsgrößen des Gutachtens (Größe der Verkaufs- und Geschossflächen für alle Nutzungen im Gebiet), die Einbeziehung der östlichen Kreuzung (Steinweg/Münchener Straße/Ansbacher Straße) sowie die Berücksichtigung der nachbarlich angrenzend geplanten Wohnanlage als erforderlich angesehen wurde. Das Gutachten ermittelte die Leistungsfähigkeit nach dem HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) für die betroffenen Knotenpunkte (Knotenpunkt 1: „ST2248/Königsberger Str./Zur Schwedenschanz“ sowie Knotenpunkt 2: „Ansbacher Straße / Münchner Straße“). Im Ergebnis wurde für den Knotenpunkt 1 festgestellt, dass die Gesamtverkehrsbelastung am Knotenpunkt durch den ermittelten Mehrverkehr in der Morgenstunde um etwa 4% (in der Morgenspitze) und in der Abendspitze um ca. 11 % gesteigert wird. Am Knotenpunkt 2 wird der Verkehr um ca. 3% in der Morgenspitze als auch in der Nachmittagsspitze gesteigert. Hierdurch kann es in einzelnen Fällen zu einer leichten Erhöhung der Wartezeit kommen. Für den Knotenpunkt A wurde eine Qualitätsstufe A und für den Knotenpunkt B eine Qualitätsstufe B am Morgen und Nachmittag ermittelt. Nach diesen ermittelten Qualitätsstufen kann die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind demnach sehr gering. Insgesamt lässt sich als Gesamtergebnis der Verkehrsuntersuchung feststellen, dass die Auswirkungen auf den Verkehrsfluss, die sich durch den Mehrverkehr des neuen Vorhabens ergeben, als unkritisch einzustufen sind. Weiterführende und detailliertere Informationen können dem Verkehrsgutachten entnommen werden.

Ergänzend hat das Verkehrsgutachten auch eine derzeit angestrebte Errichtung eines Wohnhauses mit 17 Wohneinheiten östlich des Bebauungsplangebietes berücksichtigt. Dieses Wohnhaus wäre ebenfalls über den Knotenpunkt 2 angebunden. Auch im ungünstigsten Fall, dass all diese Fahrzeuge über den Strom mit der längsten Wartezeit abfließen, würde sich die Qualitätsstufe für den Knoten nicht verändern. Infolgedessen kann auch dieses zusätzliche

Vorhaben grundsätzlich ohne eine signifikante Verschlechterung des Verkehrsflusses parallel realisiert werden.

4.8. Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Wahrung des Ortsbildes wurden in Verbindung mit Art. 81 BayBO verschiedenen Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan getroffen. Als Fassadenmaterialien sind nur Putz, Holz, Metall und Glas zulässig. Dabei sollen bei der Wahl von (Außen-) Putz nur helle und gedeckte Farben verwendet werden.

Bei der Errichtung von Photovoltaik-/Solaranlagen auf dem Dach ist ein Abrücken, mindestens um das Maß ihrer Höhe, von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses erforderlich. Hierdurch soll erreicht werden, dass diese Anlagen von unten nicht sichtbar sind und somit negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

4.9. Werbeanlagen

Durch verschiedene Regelungen zu **Werbeanlagen** soll insbesondere dazu beigetragen werden ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild ohne wesentliche Störungen zu erhalten. Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Weiterhin müssen sich diese in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass sich Werbeanlagen der Fassade unterordnen und diese nicht dominieren. Werbeanlagen auf dem Dach sind ausgeschlossen. (vgl. Festsetzungen 13.1, 13.2 und 13.3)

Als Stätte der Leistung ist die Stätte der eigenen Leistung und somit die Eigenwerbung zu verstehen (vgl. (VGH Mannheim, Urt. v. 30.10.1985 Nr. 3 S 1833/85, BRS 44 Nr. 133). Es geht somit darum an seiner eigenen *Produktions-, Betriebs- oder Verkaufsstätte* auf seinen Betrieb und auf seine Waren hinzuweisen. Stätte der Leistung ist aber auch der Ort, wo nicht nur eine Leistung erbracht wird, sondern auch direkt von einem potentiellen Abnehmer nachgefragt werden kann (OVG Münster, Urt. v. 14.3.2006 Nr. 10 A 630/04, BauR 2006, 1117). Wichtig in diesem Kontext ist, dass die Werbeanlage in *unmittelbarem räumlichen Zusammenhang* mit dem Ort der eigenen Leistung stehen (OVG Münster Urt. v. 21.4.1982, BRS 39, 294) muss.

Eine Beeinträchtigung durch Werbeanlagen entsteht darüber hinaus häufig bei **Leuchtwerbung**. Um diese Beeinträchtigung auszuschließen, wurden Leuchtwerbungen an Gebäuden nur in angeleuchteter und hinterleuchteter Form zugelassen sowie Anlagen mit bewegtem und wechselndem Licht ausgeschlossen. Insgesamt dürfen von Leuchtanlagen zu keinem Zeitpunkt Blendwirkungen auf benachbarte Nutzungen ausgehen. (Vgl. Festsetzungen 13.4 und 13.5)

4.10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom** erfolgt unter Anpassung des vorhandenen Leitungssystems. Weiterhin ist eine Versorgung mit **Gas** grundsätzlich durch die Erweiterung des bestehenden Netzes möglich.

Die **Abfallentsorgung** wird durch den Landkreis Ansbach sowie durch eigene Entsorgung durch den Marktbetreiber (bspw. Kartonage) übernommen und sichergestellt.

Die Versorgung des Baugebiets mit **Trink- und Brauchwasser** ist durch die Anpassung und Erweiterung des bestehenden Netzes durch die eigene Wasserversorgung der Stadt sichergestellt.

Aufgrund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung (Geotechnik GmbH Prof. Dr.-Ing. Herrmann & Partner, 29.06.2016) ist davon auszugehen, dass eine gezielte **Versickerung** der beim Bemessungsregen anfallenden Abflussmengen von Dach- und Oberflächenwasser im Plangebiet wegen der tonig-sandigen Böden und der relativ oberflächennah anstehenden Ton-

steinschichten nicht möglich ist. Ein Oberflächengewässer oder eine vorhandene Regenwasserkanalisation als Vorfluter steht hier nicht zur Verfügung und kann aufgrund der innerstädtischen Lage nicht wirtschaftlich errichtet werden.

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 Meter über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch Löschwasserteiche nach DIN 14 210 angesehen werden. Für den Erstangriff/-einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Hierbei sind für eine Löschgruppe mindestens 800 Liter/min sicherzustellen. Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter erforderlich um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen. Die dargelegten Anforderungen an die **Löschwasserversorgung** sind im Zuge der detaillierteren Erschließungs- und Freiflächenplanung zu berücksichtigen.

Die Abwasserentsorgung des Baugebietes ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte nur über den Anschluss an das vorhandene **Mischsystem** möglich. Die bis zum Beginn der Bauarbeiten auf dem Gelände vorhandene Bebauung und die dazugehörigen Belagsflächen, die insgesamt zu einem höheren Versiegelungsgrad führten als dem, der nun durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, wurden bereits im Mischsystem entwässert.

Die Planung auf Bauantragsebene sieht zwar einen Stauraumkanal zur Pufferung der Oberflächenwasserabflüsse im Bereich der Stellplatzanlage vor, diese werden jedoch anschließend in die Mischkanalstation geleitet.

Um den erhöhten Intensitäten und Häufigkeiten von Starkregen durch die Klimaänderung bei der Kanaldimensionierung vorsorgend Rechnung zu tragen, wird von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach grundsätzlich empfohlen, für die Bemessungsabflüsse bei Bedarf die rechnerisch zulässigen Wiederkehrzeiten von Überflutungen angemessen zu erhöhen. Dabei wird auf das LfU-Merkblatt Nr. 4.3/3 „Bemessung von Misch- und Regenwasserkälen, Teil 1: Klimawandel und möglicher Anpassungsbedarf“ verwiesen.

Durch das Plangebiet verlaufen verschiedene Leitungstrassen, welche im Planblatt nachrichtlich übernommen wurden. Diese müssen bei sämtlichen Bauarbeiten im Plangebiet berücksichtigt, erhalten und gesichert werden. Im Bereich des öffentlichen Fuß- und Radweges sind dies eine Stromleitung der Main-Donau-Netzgesellschaft sowie eine unterirdische Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom. Weiterhin verläuft ein städtischer Mischwasserkanal quer durch das Sondergebiet.

Im innerstädtischen Bereich soll die vorhandene Qualität der Straßen und Freiräume in ihrer Wirkung als Gesamtraum erhalten und verbessert werden. Daher wird die oberirdische Verlegung von **Versorgungsleitungen** ausgeschlossen. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbilds.

4.11. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der Hanglage im Plangebiet und der Berücksichtigung der umgebenden Bebauung sowie der bestehenden und geplanten Stellplatz- und Zufahrtsflächen werden Aufschüttungen und Abgrabungen über eine textliche Festsetzung auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert, das hier aber wegen der deutlichen Hanglage relativ groß ist (Maximalhöhe von Stützmauern/-wänden: 3,0 m). Zudem wird festgesetzt, dass Böschungen bepflanzt und Betonstützwände mit Kletterpflanzen berankt werden müssen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Konkret geht es dabei vor allem um die Bewältigung des Höhensprunges zur Bestandsbebauung an der Ansbacher Straße im Südwesten des Geltungsbereichs.

Bei sämtlichen Erdarbeiten auf dem Grundstück sind diese durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu begleiten. Sollten während solcher Maßnahmen schadstoffspezifische Auffälligkeiten auftreten, sind die Arbeiten einzustellen und umgehend das Landratsamt Ansbach sowie das Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu informieren.

4.12. Immissionsschutz - Schall

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen muss der Planungsträger u.a. das Gebot der planerischen Konflikt- und Problembewältigung beachten. Dies bedeutet konkret, dass grundsätzlich jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm zurechenbaren Konflikte zu lösen hat und nicht unbewältigt lassen darf. Im Fall des Lärm- bzw. Immissionsschutzes muss somit im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass durch diesen keine Situation ermöglicht wird, in welcher schutzbedürftige Nutzungen (bspw. Wohnnutzungen) einer unzulässigen Lärmbelastung ausgesetzt werden. Maßgabe für die Bewertung dieser Unzulässigkeit sind verschiedene gesetzliche Vorschriften und Normen, welche Richt- und Orientierungswerte beinhalten.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde hierbei unter Berücksichtigung des konkret geplanten Vorhabens (Bau eines großflächigen Lebensmitteleinzelhändlers) untersucht, ob durch das geplante Vorhaben, welches durch den Bebauungsplan zugelassen wird, erhebliche Beeinträchtigungen für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld entstehen. Die lärmtechnische Untersuchung erfolgte im Rahmen eines separaten Schallgutachtens (erstellt durch das Sachverständigen Büro Tasch, Würzburg, Berichtnr.: 18-018-05, Stand: 10.09.2018; Revision a): 03.12.2018).

Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung nach DIN 18005¹ und TA Lärm

Die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung berücksichtigt sämtliche auftretende Immissionen (=Geräusche), die durch das geplante Vorhaben erzeugt werden. Dies umfasst vor dem Hintergrund der vorgesehenen Öffnungs- bzw. Arbeitszeiten von Montag bis Samstag von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr den Park- und Fahrverkehr der Kunden und Mitarbeiter, den Lieferverkehr sowie die Haustechnik. Die wesentlichen Immissionsorte, also die schutzbedürftigen Nutzungen, welche vor übermäßigen Lärmbeeinträchtigungen zu bewahren sind, wurden in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde festgelegt. Dies umfasst grundsätzlich die angrenzenden Nutzungen im Norden, Osten, Süden und Westen. Die angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 / Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die untersuchten Immissionsorte werden auf Seite 6f des Gutachtens dargelegt. Insgesamt wird das Umfeld des Plangebietes als Gemengelage mit einer jahrzehntelangen gemischten Nutzungsstruktur mit Wohnen, Gewerbe sowie sozialen Nutzungen (historisch auch noch Landwirtschaft) angesehen. Diese gemischte Nutzungsstruktur wird zukünftig mit dem nun angestrebten Sondergebiet beibehalten und fortgeführt. Entsprechend ist hier grundsätzlich der Schutzgrad eines Mischgebietes anzusetzen. Im Zuge des schalltechnischen Gutachtens wurde der Empfehlung des Landratsamtes Ansbach gefolgt und für die nördlich des Geltungsbereichs liegenden Immissionsorte (Steinweg 13, 15, 17, 17a und 33 sowie Zur Schwedenschanz 2 und 4) als maßgebliche Immissionsrichtwerte die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet mit 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht gegenübergestellt. Für alle sonstigen / südlich gelegenen Immissionsorte wurden die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet mit 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht herangezogen.

Die genauen Berechnungsgrundlagen und das -verfahren (vgl. Kapitel 4 des Gutachtens) können dem Gutachten entnommen werden.

¹ Die DIN 18005 kann beim Bauamt der Stadt Herrieden, Herrnhof 10, 91567 Herrieden sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden oder über den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Im Ergebnis zeigen die Berechnungen, dass der zu erwartende Anlagenlärm (Pkw- sowie Lkw-Fahrverkehr, Ladetätigkeiten sowie haustechnische Anlagen) des geplanten Vorhabens die maßgeblichen und zugrunde gelegten Richtwerte (Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) an allen untersuchten Immissionsorten einhält. Dabei ist insbesondere anzuführen, dass im Nachtzeitraum für alle außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Immissionsorte der Wert für ein Allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) eingehalten wird (vgl. Seite 20 des Gutachtens). Weiterhin wurde der angestrebte Sonntagsbetrieb (inklusive Anlieferung) des geplanten Bäckers betrachtet, für welchen auch unter Berücksichtigung des Zuschlags für erhöhte Empfindlichkeit die angesetzten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Auch durch die erforderliche Anlieferung durch einen LKW im Zeitraum erhöhter Empfindlichkeit zwischen 6-7 Uhr am Werktag werden die angesetzten Immissionsrichtwerte eingehalten.

Neben den Anlagengeräuschen wurden im Gutachten auch die Verkehrsgeräuschimmissionen betrachtet. Dies wurde insbesondere erforderlich, da die Zufahrt zum Plangebiet von der Ansbacher Straße ausgebaut werden soll und eine Linksabbiegespur vorgesehen wird. Beim Neubau von Straßen und wesentlichen Änderungen von öffentlichen Straßen sind die Vorgaben der 16. BImSchV zu beachten. Hiernach muss nach § 1 dieser Verordnung geprüft werden, ob die vorgesehene Änderung wesentlich ist. Da im vorliegenden Fall kein durchgehender Fahrstreifen geplant ist, musste im Rahmen des Gutachtens geprüft werden, ob nun durch den baulichen Eingriff der Beurteilungspegel um 3 dB oder auf mindestens 70 dB(A) am Tag / 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. In der Berechnung des Gutachtens ergab sich, dass die zu erwartenden Schallimmissionen die Grenzwerte gemäß 16. BImSchV unterschreiten und weiterhin keine Erhöhung der Immissionsbelastung um 3 dB (was einer Verdoppelung des Verkehrs entsprechen würde) erreicht wird. Infolgedessen handelt es sich bei dem vorliegenden Bau der zusätzlichen Abbiegespur an der Ansbacher Straße um keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV. Demzufolge sind keine Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen oder weiter zu prüfen.

Die Berechnungen im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens erfolgten unter Berücksichtigung von drei Schallschutzwänden (LSW1, LSW 2 und LSW 6) und einer teilweisen Einhauung (EH) zur Abschirmung des Ladebereichs nach Norden, Süden und Osten sowie von drei Schallschutzwänden (LSW 3, LSW 4 und LSW 5) im Bereich des nördlichen Parkplatzes. Diese erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt und müssen somit zwingend vorgesehen werden. Im Rahmen dieser Festsetzungen wurden die Höhe der Wände sowie die baulichen Mindestanforderungen vorgegeben. Weiterhin wurde für die Schallschutzwände jeweils die genaue Lage der Wand mit Start- und Endpunkt entsprechend der gutachterlichen Vorgaben zeichnerisch festgesetzt und kann dem Planblatt entnommen werden. Insgesamt sind alle Wände ohne Lücken zu errichten und ein Mindestschalldämmmaß vorzusehen. Im Falle der LSW1 und LSW2 sind diese westlich direkt an das Gebäude anzuschließen. Die Lärmschutzwand LSW 6 ist derart zu positionieren, dass die Abstandsflächen zum angrenzenden Nachbargrundstück eingehalten werden. Die Einhaltung der festgesetzten Vorgaben hinsichtlich Beschaffenheit der Wände, Lage und Bauweise ist zum Erreichen des ausreichenden Lärmschutzes für die relevanten Immissionsorte zwingend erforderlich. Die Wände sind jeweils auf die geplante Geländeoberkante des Sondergebietes zu errichten und müssen von diesem unteren Punkt aus die festgesetzte und erforderliche Höhe erreichen. Für die Lärmschutzwände LSW1, LSW2, LSW3 und LSW6 ist das Herstellen einer hochabsorbierenden Fassade erforderlich. Baulich ist hier die Klasse A3 nach ZTW-LSW06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) mit einer Pegelminderung von 8 dB bis 11 dB vorzusehen. Hierdurch wird erreicht, dass durch den vorbeifahrenden Verkehr bzw. den Lieferverkehr keine Pegelerhöhung an den Immissionsorten erreicht wird.

Weiterhin wurden im Bebauungsplan die zulässigen Standorte für Einkaufswagen auf bestimmte Flächen begrenzt, so dass diese nur in einem Bereich zulässig sind, welcher im Rahmen des Gutachtens betrachtet wurde. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass diese recht

lauten Anlagen im Parkplatzbereich nicht wesentlich näher an die relevanten Immissionsorte rücken und somit keine erhebliche Lärmbelastung entsteht.

Für den Teilbereich „großflächiger Einzelhandel“ wurden zwei Bereiche (HA1 und HA2) definiert, innerhalb welcher haustechnische Anlagen am Gebäude oder auf dem Dach vorgesehen werden dürfen. In Folge dieser Regelung sind haustechnische Anlagen im restlichen Teilbereich „großflächiger Einzelhandel“ des Sondergebietes auf dem Dach oder am Gebäude nicht zulässig. Um die Lärmentwicklung zu regeln, so dass auch durch die haustechnischen Anlagen keine erhebliche Lärmbeeinträchtigung an den relevanten Immissionsorten entstehen kann, wurde für die beiden Bereiche jeweils ein maximaler Schallleistungspegel festgesetzt, welcher nicht überschritten werden darf. Es wurde somit ein Emissionswert zur Bestimmung von Eigenschaften der baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen auf Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Infolgedessen können hier dann nur haustechnische Anlagen verwendet werden, welche die betreffenden Anforderungen erfüllen. Zum Schallleistungspegel wird dabei auf die Definition bzw. Berechnungsweise der DEGA-Empfehlung 101: Akustische Wellen und Felder vom März 2006 (der Deutschen Gesellschaft für Akustik e.V.) verwiesen. Die DEGA-Empfehlung kann beim Bauamt der Stadt Herrieden eingesehen werden, oder kostenlos über die Homepage der Deutschen Gesellschaft für Akustik e.V. (www.dega-akustik.de; Rubrik Publikationen) bezogen bzw. abgerufen werden. Im Zuge des Bauantrags ist dann entsprechend nachzuweisen, dass dieser Schallleistungspegel durch bauliche und/oder technische Maßnahmen eingehalten werden kann.

Das Gutachten führt im Kapitel 7 verschiedene Anforderungen (Vorschläge für Festsetzungen bzw. Auflagen) an, welche zum Teil im Bebauungsplan geregelt wurden. Einige der angeführten Aspekte können im Bebauungsplan jedoch nicht verbindlich geregelt werden, da hierfür keine Ermächtigungsgrundlage besteht. Entsprechend sind diese Aspekte auf der Ebene der Baugenehmigung detailliert zu prüfen und bei Bedarf als Auflagen zu formulieren.

Im schallschutztechnischen Gutachten wird für die Fahrgassen von einem Asphaltbelag ausgegangen. Entsprechend wurde im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. 12.7 der textlichen Festsetzungen), dass die Oberflächen sämtlicher Fahrgassen für Kraftfahrzeuge im Sondergebiet zu asphaltieren oder ein akustisch gleichwertiger Belag zu verwenden ist. Es muss daher ein Belag verwendet werden, welcher maximal einen Zuschlag von 0 dB(A) für die Fahrbahnoberfläche vorsieht. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die Annahmen des Gutachtens auch realisiert werden und somit keine lautere Situation vor Ort entsteht.

Insgesamt wird durch die dargelegten Festsetzungen grundsätzlich sichergestellt, dass von dem geplanten Vorhaben keine erhebliche Lärmbelastung auf die umliegende Wohnbebauung und sonstige relevante schutzbedürftige Nutzungen außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs ausgeht. Weiterhin wird gegenüber der aktuellen Bestandssituation eine Verbesserung der Lärmsituation durch das Vorsehen der aktiven Schallschutzmaßnahmen für den LKW-Anlieferungsbereich erreicht. Eine finale und detaillierte Prüfung des konkreten Vorhabens im Kontext des Immissionsschutzes ist dann auf Ebene der Baugenehmigung erforderlich.

Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 20 „Am Steinweg“ soll für das Grundstück mit der Flurnummer 960/2 eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern vorgesehen werden. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Plangebiet und des unmittelbar angrenzenden Anlieferbereichs für den geplanten Einzelhandelsmarkt wurde eine ergänzende schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt. In dieser Begutachtung wurden die infolge der geplanten Nutzung (Lebensmittelmarkt) zu erwartenden Schallimmissionen an den geplanten Mehrfamiliengebäuden ermittelt und den zulässigen Richtwerten der TA Lärm gegenübergestellt sowie bewertet. Die genauen Berechnungsgrundlagen, Eingangsdaten sowie Ergebnisse können dem Gutachten (Sachverständigen Büro Tasch, Würzburg, Berichtnr.: 18-018-09, Stand: 14.03.2019) entnommen werden. Das Gutachten ist Teil der Anlagen zu dieser Begründung.

Die Berechnungen zeigen, dass infolge der Nutzung des geplanten Sondergebietes an den geplanten Wohnanlagen keine erheblichen Belästigungen im Sinne der TA Lärm verursacht werden. Unter den im Bebauungsplan festgesetzten Bedingungen verursacht der Betrieb des Marktes sowie der Anliefer- und Parkverkehr keine schädlichen Umwelteinwirkungen infolge von Geräuschen an den geplanten Bauvorhaben. So werden an den relevanten Immissionsorten an der Wohnanlage Beurteilungspegel von maximal 51 dB(A) am Tag und maximal 40 dB(A) in der Nacht erreicht. Dabei wurde der Beurteilungspegel mit Zuschlag für Zeiten erhöhter Empfindlichkeit im Sinne der TA Lärm berechnet. Die berechneten Beurteilungspegel halten somit die relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet sowie für ein Allgemeines Wohngebiet ein.

Infolge der dargelegten Ergebnisse ist aus schallschutztechnischer Sicht die Errichtung der Wohnanlagen auf dem Grundstück mit der Flurnummer 960/2 in Nachbarschaft zum Bebauungsplan Nr. 20 „Steinweg“ in verträglicher Weise möglich.

4.13. Immissionsschutz – Licht

Licht zählt zu den Emissionen und Immissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und gehört zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Im Kontext des hiesigen Bebauungsplans sind für das Thema Lichtimmissionen zentral der zulässige Einzelhandelsmarkt und die mit dieser Nutzung einhergehenden Stellplatzflächen relevant. Einzelhandelsmärkte umfassen in der Regel größere Werbeflächen mit Beleuchtung und weiterhin sind die Parkplatzflächen in den Abendstunden beleuchtet.

Um negative bzw. schädliche Umwelteinwirkungen auszuschließen, sieht der Bebauungsplan verschiedene direkte Maßnahmen vor und weiterhin wurden über vertragliche Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer ergänzende Maßnahmen vereinbart, welche bauplanungsrechtlich im Bebauungsplan nicht regelbar sind.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen bzw. greifen aufgrund gesetzlicher Vorgaben:

- Festsetzung zu Werbeanlagen, dass diese nur angeleuchtet oder hinterleuchtet zulässig sind und weiterhin von diesen keine Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen ausgehen darf (Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan)
- Reduktion der Lichtimmissionen auf die benachbarten Grundstücke durch Eingrünungsmaßnahmen und Lärmschutzwände (Textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan)
- Begrenzung der Betriebsdauer des Einzelhandelsmarktes durch die gesetzlichen Ladenschlusszeiten (Schließung ab 20 Uhr bis 6 Uhr). Infolgedessen keine wesentliche Beleuchtung (außer bspw. Notbeleuchtungen) im Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr) zu erwarten
- Vorsehen einer Schrankenanlage für den Kundenparkplatz, so dass eine Nutzung des Parkplatzes im Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr) nicht möglich ist und demnach keine wesentliche Beleuchtung erforderlich ist (Regelung im städtebaulichen Vertrag)

Insgesamt kann durch die dargelegten Maßnahmen und Vorgaben eine erhebliche Belästigung durch Lichtimmissionen, ausgehend vom Plangebiet, für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft vermieden werden.

4.14. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Im Bebauungsplan wurden zwei Flächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises zeichnerisch festgesetzt.

Die erste Fläche wurde neben dem zugehörigen Planzeichen mit einem „A“ versehen und regelt ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Sondergebietes. Hierdurch soll

rechtlich klar geregelt werden, dass die Anlieger (im vorliegenden Falle Kunden der im Plan-gebiet vorgesehenen Nutzungen) den festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radweg überfahren dürfen. Auf diese Weise wird weiterhin die Erschließung der südlich vorgesehenen Stellplatzfläche gesichert, da diese von Norden über die andere Stellplatzfläche und dann über den angeführten Fuß- und Radweg erfolgt.

Am südlichen Rand des Sondergebietes wurde für die hier angrenzenden Nachbarn (Flurstücke 263, 1919 und 1667/58) ein Geh- und Fahrrecht (mit einem „N“ versehen) festgesetzt, da diese hier schon seit Jahren ein zugesichertes Recht für diese Flächen zur Erschließung ihrer Grundstücke besitzen. Nun im Zuge des Bebauungsplans wurde diese Situation auch planungsrechtlich berücksichtigt und gesichert.

4.15. Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

Auf die Festsetzung von privaten oder öffentlichen Grünflächen wird im vorliegenden Fall verzichtet, da über die GRZ und die zeichnerisch festgesetzten Pflanzbindungen (s.u.) bereits eine deutlich über den Ausgangszustand und über das bestehende Baurecht hinausgehende Durchgrünung des Geltungsbereichs sichergestellt wird.

Im Geltungsbereich werden insgesamt 41 Baumpflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Dadurch wird das Gebiet – vor allem im Vergleich zum Ausgangszustand und zur früheren Bebauung - stark durchgrünt, optisch aufgewertet und neue Lebensräume für baumbewohnende Tierarten geschaffen. Die Pflanzungen gestalten vor allem die Stellplatzbereiche, die Böschung im Südwesten, die Fußwege und die Hoffläche im Süden zwischen den Einzelhandels- und den Wohn/Bürogebäuden. Für die Baumpflanzungen können sowohl Kleinbäume (Wuchsklasse II) als auch Großbäume verwendet werden; auf eine detailliertere Festsetzung wurde hier zu Gunsten einer höheren Flexibilität bei der Ausführungsplanung verzichtet. Aus dem gleichen Grund ist nur die Anzahl der Baumpflanzungen bindend, nicht aber der Standort der einzelnen Bäume. Um die Baumgesundheit langfristig zu gewährleisten, werden die Mindestgröße der unversiegelten Baumscheiben und das Mindestvolumen des durchwurzelbaren Raumes pro Baum textlich festgesetzt.

Auf der Böschung, im nördlichen Randbereich des Geltungsbereichs und im oben genannten Hofbereich werden zusätzlich Strauchpflanzungen festgesetzt, um weitere Grünstrukturen zu schaffen.

Pflanzenliste:

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypische Arten vorgeschlagen:

Bäume Wuchsklasse I (> 20 m) für Pflanzungen im SO

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Juglans regia	Walnuss
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Populus nigra	Schwarz-Pappel (auch als Säulenform ‚Italica‘)
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Bäume Wuchsklasse II (10-20 m) für Pflanzungen im SO:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Crataegus monogyna	Weissdorn**
Crataegus laevigata	Weissdorn**
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbäume für Pflanzungen außerhalb der Stellplatzbereiche:

Malus domestica	Kultur-Apfel diverse Sorten
Pyrus communis	Kultur-Birne diverse Sorten
Prunus domestica	Kultur-Pflaume/ Zwetschge/Kirsche, diverse Sorten
Cydonia oblonga	Kultur-Quitte, diverse Sorten
Sorbus domestica	Speierling
Mespilus germanica	Mispel

jeweils als traditionelle ortstypische Sorten gemäß Obstbaumliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken: http://www.lpv-mittelfranken.de/files/LPV/Downloads/Faltblaetter%20Massnahmen/Obstsortenliste_LPV_Mfr.pdf

Sträucher für zeichnerisch festgesetzte Pflanzungen:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn, Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn**
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn**
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe**
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Rosa arvensis	Kriechende Rose**
Rosa canina	Hundsrose**
Rosa glauca	Hecht-Rose**
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose**
Rosa rubiginosa	Wein-Rose**
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

* in Teilen oder ganz giftig

** mit Dornen/Stacheln

Kletterpflanzen für die Begrünung von Stützmauern sowie für Fassadenbegrünungen

selbstklimmend:

Hedera helix
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“

Efeu
Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macrophylla
Campsis radicans
Clematis in Arten und Sorten
Humulus lupulus
Hydrangea petiolaris
Lonicera in Arten und Sorten
Parthenocissus quinquefolia
Rosa in Arten und Sorten
Wisteria sinensis

Pfeifenwinde
Trompetenblume
Waldrebe
Hopfen
Kletter-Hortensie
Geißblatt
Wilder Wein
Kletterrose
Blauregen

Bei der Auswahl wurden ausschließlich standortgerechte, in der mitteleuropäischen Flora vorkommende Laubbaumarten berücksichtigt, um einen regionaltypischen Charakter der Pflanzungen sicher zu stellen und Lebensräume für heimische Tierarten zu schaffen. Da die etwas weiter nördlich gelegenen Hangbereiche des Martinsberges durch Reste der früher hier noch größeren Streuobstwiesen geprägt sind, wurden auch Obstbäume in die Liste aufgenommen.

Zur Sicherstellung einer schnellen Entwicklung des angestrebten Pflanzbildes werden Qualitäten und Mindestgrößen der zu pflanzenden Gehölze textlich festgesetzt.

4.16. Artenschutzrechtliche Anforderungen

Das Plangebiet weist insgesamt keine Strukturen auf, welche als Lebensstätte für nach europäischem Recht geschützte Tierarten von Bedeutung sein könnten; eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und Maßnahmen zur Vermeidung oder Kompensation artenschutzrechtlicher Konflikte (z.B. CEF-Maßnahmen) sind daher nicht erforderlich.

4.17. Nachrichtliche Übernahmen

Durch das Plangebiet verläuft eine **Stromleitung** der Main-Donau-Netzgesellschaft im Bereich des öffentlichen Fuß- und Radweges und weiter südlich ein städtischer **Mischwasserkanal**. Beide Leitungstrassen wurden im Planblatt zeichnerisch als nachrichtliche Übernahme aufgenommen. Diese Leitungen sollen verbleiben und müssen im Zuge der erforderlichen Bauarbeiten berücksichtigt und gesichert werden. Für beide Leitungen ist ein beidseitiger Leitungsschutzstreifen von 2,50 m einzuhalten. Dieser muss insbesondere durch Baumpflanzungen eingehalten werden.

Weiterhin wurde nachrichtlich das nach BayStrWG erforderliche Sichtdreieck für den Knotenpunkt in der Ansbacher Straße in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. hierzu auch 4.7)

4.18. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung wird im sogenannten Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine Bilanzierung der Eingriffe und eine Zuordnung externer Ausgleichsflächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann daher verzichtet werden, da die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

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

4.19. Umweltprüfung

Aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans im Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB und einer festgesetzten bzw. zulässigen Grundfläche von zusätzlich weniger als 20.000 m² kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Ein Umweltbericht wird aus diesem Grund nicht erstellt.

5. Das Plangebiet in Zahlen

Sondergebiet (SO)	12.358 m ²	83 %
Öffentliche Verkehrsfläche	2.436 m ²	16 %
Flächen für Ver- und Entsorgung	92 m ²	1 %
Gesamfläche Geltungsbereich	14.886 m²	100,00 %

6. Anlagen

- 6.1. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach §7 Abs. 1 UVPG (Landschaftsplanung Klebe, Stand: 12.02.2018)**
- 6.2. Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 20 Am Steinweg (Sachverständigenbüro Tasch; Bericht Nr. 18-018-05; Stand: 10.09.2018; Revision a): 03.12.2018)**
- 6.3. Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung, Stadt Herrieden Fl.-Nr. 960/2, Bauvorhaben Wohnanlage 1 und 2, Schallimmissionen infolge des Sondergebiets Bebauungsplan Nr. 20 Am Steinweg (Sachverständigenbüro Tasch; Bericht Nr. 18-018-09; Stand: 14.03.2019)**
- 6.4. Verkehrsgutachten (PB-Consult GmbH, Nürnberg), Stand: 01.12.2016; Revision: 15.03.2019**

Nürnberg, 03.04.2019

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Tobias Altmann; Dipl.-Ing. Sebastian Klebe
in Zusammenarbeit mit der Stadt Herrieden