



**STADT HERRIEDEN
LANDKREIS
ANSBACH**

**BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

NR. 15.4 „SCHROTFELD“

- ENTWURF -

FASSUNG VOM: 09.06.2021



VOGELSANG

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



Landschaftsplanung



Klebe

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass / Ziel und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	3
1.2	Vorhandenes Planungsrecht / Verfahren	4
1.3	Bedarfsanalyse für das Plangebiet	4
1.3.1	Bevölkerungsprognose	4
1.3.2	Wohnflächenbedarf	5
1.3.3	Innenentwicklungspotentiale	8
1.3.4	Soziale Einrichtungen	9
1.3.5	Zusammenfassung	10
1.4	Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs	10
2	Einfügung in die Gesamtplanung	12
2.1	Raumordnung und Landesplanung	12
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	14
3	Angaben zum Bestand	16
3.1	Nutzung	16
3.2	Ortsbild / Landschaftsbild	16
3.3	Topographie / Natur und Landschaft	18
3.4	Erschließung	20
3.5	Technische Ver- und Entsorgung	20
4	Planung	21
4.1	Planungsgrundsätze / Planungsziele	21
4.2	Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise	22
4.2.1	Verkehrskonzept Schrottfeld	22
4.2.2	Städtebauliches Konzept	23
4.2.3	Art der baulichen Nutzung / Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude	24
4.2.4	Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage / Höhe baulicher Anlagen	25
4.2.5	Bauweise / Abstandsflächen / überbaubare Grundstücksfläche	26
4.2.6	Nebenanlagen / -gebäude / Einfriedungen	27
4.2.7	Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und deren Zufahrten / Tiefgaragen	27
4.2.8	Verkehrerschließung	28
4.2.9	Ver- und Entsorgung	29
4.2.10	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	30
4.2.11	Erneuerbare Energien	30
4.2.12	Ortsgestalt / Dächer	31
4.2.13	Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	31
4.2.14	Immissionsschutz	31
4.2.15	Grünordnung	34
4.3	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	40
4.4	Umweltprüfung	43

5	Das Plangebiet in Zahlen.....	43
5.1	Flächenbilanz	43
5.2	Gebäude und Wohneinheiten	43

Anlagen

- Anlage 1: Ingenieurbüro Kottermair: Schalltechnische Untersuchung, zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15.4 "Schrotfeld" Herrieden, 29.11.2019, Altomünster.
- Anlage 2: Ingenieurbüro Rau: Geruchsimmissionsprognose zur Ermittlung der Geruchshäufigkeiten im Nahbereich des geplanten B-Plangebietes 15.4 Schrotfeld, 03.08.2020, Heilbronn.
- Anlage 3: Spekter GmbH: Sturzflutenkonzept, 2020, Herzogenaurach.

1 Allgemeines

1.1 Anlass / Ziel und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die Stadt Herrieden beabsichtigt im Osten des Hauptortes das bestehende Wohngebiet „Schrottfeld“ im Bereich östlich der Hohenberger Straße für weitere Wohnbebauungen zu entwickeln.

Die Entwicklung des Wohngebiets „Schrottfeld“ in Herrieden begann Ende der 1990-iger Jahre durch eine Gesamtplanung / Rahmenplanung, die nach und nach durch mehrere Bebauungspläne realisiert wurde. Nach der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15.1 „Schrottfeld“ im Jahr 1998 (1. Änderung 2002, Ergänzung 2013) wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 15.2 „Schrottfeld“ im Jahr 2004 eine großflächige Erweiterung nach Nordosten geplant und umgesetzt. Die Flächen der Bebauungspläne „Schrottfeld“ Nr.15.1, Ergänzung Nr.15.1 und 15.2 sind inzwischen vollständig bebaut. Mit einer weiteren Bebauungsplanung im Jahr 2016 wurde im Bereich Nr. 15.3 „Schrottfeld“ entlang des Klingengrabens Planungsrecht für Eigenheime geschaffen. Die Grundstücke dieses Abschnitts sind vollständig veräußert und sind zum Großteil bebaut.

Der Bedarf für eine Fortführung und des Wohngebiets „Schrottfeld“ ergibt sich in Folge der positiven Bevölkerungsentwicklung, welche insbesondere Ergebnis von Zuzügen in Verbindung der wachsenden Anzahl von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet ist (siehe Kapitel 1.3).

Infolgedessen wird nun nordwestlich der drei bestehenden Teile des Wohngebiets „Schrottfeld“ der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 15.4 „Schrottfeld“ aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst etwa die Hälfte des als Ackerfläche genutzten, noch unbebauten Teilbereichs des Schrottfeldes. Der Wohnraum im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan soll in Form von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhäusern, Kettenhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern und auch Tiny Häusern vorgesehen werden, um die Nachfrage und den Raum für verschiedene Wohn- und Lebensformen zu schaffen bzw. abdecken zu können. Im Gegensatz zu den bereits realisierten Teilen des Wohngebiets „Schrottfeld“ soll eine stärkere Mischung der Haustypen abgezielt werden, um eine höhere Dichte zu erhalten und eine flächensparende Bauflächenentwicklung zu erreichen. Neben überwiegender Wohnnutzung ist das Plangebiet auch für nicht störende Gewerbebetriebe, Dienstleistungen, der Versorgung, des Gebiets dienenden Läden sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gedacht. Durch großzügige Grünflächen soll eine Zäsur zu den bereits realisierten Gebieten „Schrottfeld 2“ und „Schrottfeld 3“ geschaffen werden, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die Naherholung bietet. Schmalere Grünflächen sind entlang der übergeordneten Fuß- und Radwege vorgesehen. Der neu entstehende Siedlungsrand in die freie Landschaft wird durch eine Grünstruktur abgerundet, die später - nach Weiterführung der Bebauung auf der noch verbleibenden unbebauten, aber in der aktuellen FNP-Fortschreibung als Wohnbaufläche angedachten Restfläche (evtl. „Schrottfeld 5“) – als Grünzäsur dienen kann.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wird ein Teilbereich im Nordwesten des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan Nr. 15.2 „Schrottfeld“, westlich der Straße „Am Kastenfeld“ (Fl.Nr. 682/1, 683/2) erneut überplant. Diese Fläche ist momentan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Um den Parkdruck im Wohngebiet Nr. 15.2 „Schrottfeld“ zu mindern, werden in den Wendehämmern der Straßen „Am Klingengraben“ und „Am Kastenfeld“ sowie entlang der Verbindungsstraße „Am Kastenfeld“ Parkmöglichkeiten geschaffen.

Ziel dieser Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung von Wohnraum, für welchen aufgrund der stabilen Bevölkerungsentwicklung erheblicher Bedarf im Stadtgebiet besteht (siehe Kapi-

tel. 1.3). Zudem weist Herrieden eine gute Infrastruktur im Bereich der Einzelhandelsversorgung auf, sodass eine umfassende Versorgung weiterer Einwohner gesichert werden kann. Um die soziale Infrastruktur, insbesondere die Angebote zur Kinderbetreuung, zu stärken wird im Hauptort Herrieden ein neuer Kindergarten geplant.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15.4 „Schrotfeld“ ist erforderlich, da das Gebiet bislang planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) einzustufen ist. Demnach ist aktuell eine Bebauung mit Wohngebäuden nicht möglich.

Das Erfordernis der Planung liegt in der Schaffung von benötigten Wohnbauflächen / Wohnraum und der dafür erforderlichen planungsrechtlichen Grundlage zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Diese städtebauliche Konzeption bzw. die planerische Grundlage ist bereits langfristig im Flächennutzungs- und Landschaftsplan verankert.

1.2 Vorhandenes Planungsrecht / Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen (BauNVO + PlanZV). Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13, 13a und 13b BauGB geregelt. Da das Plangebiet planungsrechtlich aktuell als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen ist und es sich nicht um eine Methode der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

Planungsrechtlich ist das Plangebiet bislang als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wird ein Teilbereich im Nordwesten des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan Nr. 15.2 „Schrotfeld“, westlich der Straße „Am Kastenfeld“ (Fl.Nr. 682/1, 683/2) erneut überplant. Sämtliche Festsetzungen, welche in diesem Teilbereich gelten werden, durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

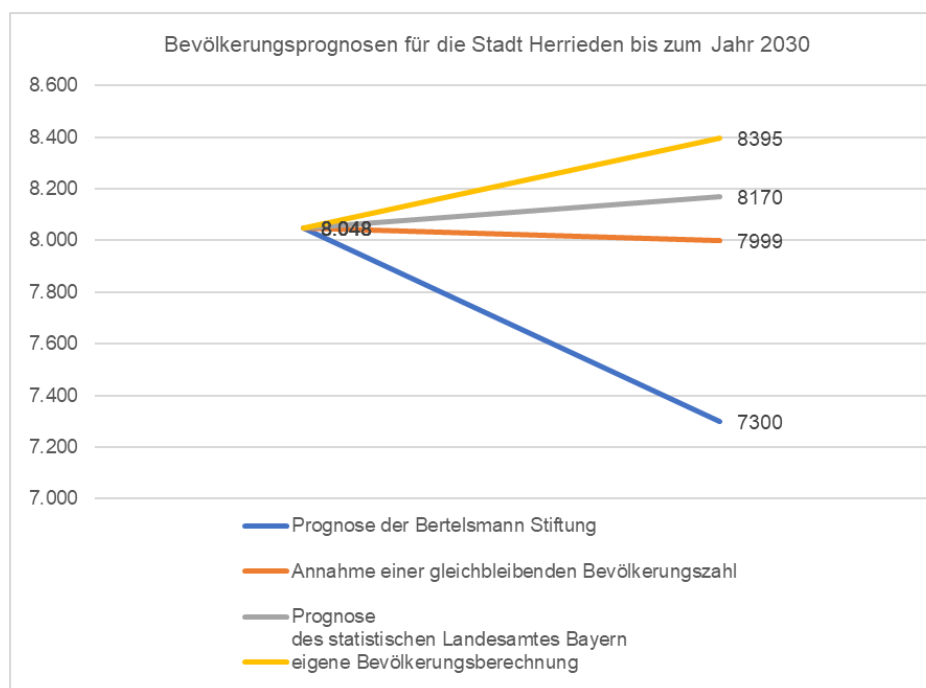
1.3 Bedarfsanalyse für das Plangebiet

1.3.1 Bevölkerungsprognose

In Herrieden leben laut statistischen Landesamtes Bayern mit Stand von 31.12.2019 – 8.048 Personen. Nach Auskunft der Stadt Herrieden beläuft sich der Bevölkerungsstand am 01.06.2021 auf 8.153 Einwohner.

Hinsichtlich der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung liegen Prognosen vom Bayerischen Landesamt für Statistik und der Bertelsmann Stiftung vor. Während die Einwohnerzahl der Prognose des Landesamtes für Statistik Bayern bis 2030 einen Bevölkerungszuwachs vorsieht, berechnet die Bertelsmann Stiftung für den gleichen Zeitraum einen sehr deutlichen Bevölkerungsrückgang.

Unter Beachtung des Einwohnerstandes (Stand 31.12.2019 - 8.048 EW) steigt die Bevölkerung Herriedens nach der Variante des statistischen Landesamtes Bayern (Bevölkerungsvorausberechnung für Gemeinden) bis zum Jahr 2030 auf 8.170 EW (+ 122 EW). Nach der Prognose der Bertelsmann Stiftung fällt die Einwohnerzahl bis 2030 auf 7.300 EW. Dies sind im Vergleich zum momentanen Einwohnerstand (-748 Einwohner). Die Prognose der Bertelsmann Stiftung fundiert auf dem Zensus 2011 und weicht bereits gegenwärtig stark von der tatsächlichen Entwicklung ab. So steht Herrieden aktuell deutlich besser dar, als dies entsprechend vorausberechnet wurde.



*Bevölkerungsprognosen für die Stadt Herrieden
(eigene Darstellung nach Bayerischen Landesamt für Statistik und der Bertelsmann Stiftung)*

Herrieden hat sich in den letzten 10 Jahren positiv mit einem stetigen Bevölkerungswachstum entwickelt. Dieses Wachstum war überwiegend auf ein positives Wanderungssaldo zurückzuführen, wobei Herrieden in den letzten drei Jahren auch eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung (Überschuss an Geborenen gegenüber der Gestorbenen) aufweist. Demnach kann in Herrieden weiter von einer stabilen Bevölkerungszunahme ausgegangen werden. Neben den bereits aufgezeigten Bevölkerungsvorausberechnungen wurde daher eine eigene Bevölkerungsvorausberechnung aufgestellt. Diese eigene Prognose wurde erarbeitet, da die vorhandenen Prognosen entweder bereits recht alt sind und/oder die Entwicklung Herriedens weit positiver verläuft, als dies angenommen wurde.

Diese Prognose berücksichtigt, die Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre (2008-2019). In diesem Zeitraum ist die Bevölkerungszahl Herriedens von 7.658 auf 8.048 um 341 Einwohner, also um 5,0 % gestiegen. Pro Jahr hat die Bevölkerung durchschnittlich um 0,44 % zugenommen. Demnach wird bei der eigenen Vorausberechnung von einem jährlichen Bevölkerungszuwachs von ca. 0,45% bis zum Jahr 2030 ausgegangen. Bei dieser Prognose wird im Vergleich zur aktuellen Einwohnerzahl (Stand: 31.12.2019 - 8.048 EW) eine Einwohnerzahl von 8455 EW berechnet. Dies entspricht einem Wachstum von 407 Personen.

1.3.2 Wohnflächenbedarf

Auf Grundlage dieser drei Bevölkerungsprognosen sowie auf Grundlage einer gleichbleibenden Bevölkerungszahl wurde der Wohnflächenbedarf für die Stadt Herrieden berechnet.

Abhängig ist der aktuelle und künftige Bedarf an Wohnflächen von verschiedenen Faktoren. Der aktuelle Bedarf berechnet sich nach der tatsächlichen Situation und vorhandenen Daten, während sich die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs einer Kommune aufgrund zahlreicher Einflussfaktoren als schwieriger darstellt.

Wichtig ist außerdem die Bedarfsprognose der künftigen Wohnfläche pro Person, die in den letzten Jahrzehnten durch den Wandel der Lebensstile und einer einhergehenden Erhöhung von Singlehaushalten stark zugenommen und in den nächsten Jahren weiterhin zunehmen

wird. Prognostiziert wird bundesweit eine Zunahme der Wohnfläche pro Kopf von jährlich ca. 0,27 m²¹ und ca. 0,4 m²².

Bei der Berechnung des künftigen Wohnflächenbedarfs von Herrieden wird von einem Anstieg der Wohnfläche pro Kopf von 0,27 m² pro Jahr ausgegangen. Aufgrund der bereits überdurchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche und der raumstrukturellen Lage im ländlichen Raum stellt dieser Wert eine realistische Größe dar.

Prognose 1: Prognose des statistischen Landesamtes Bayern

Aktueller Bevölkerungsstand 2019	8.048
Prognostizierter Bevölkerungsstand 2030	8.170
Aktuelle Wohnfläche je EW 2019 (m ²)	48,9
Angenommene Wohnfläche je EW 2030 (m ²)	51,9
Wohnflächenbestand 2019 (m ²)	393.590
Wohnflächenbedarf 2030 (m ²)	423.778
Neubedarf an Wohnfläche (m ²)	30.188
Bis zum Jahr 2030 werden 30.188 m² neue Wohnflächen benötigt.	

Prognose 2: Prognose der Bertelsmann Stiftung

Aktueller Bevölkerungsstand 2019	8.048
Prognostizierter Bevölkerungsstand 2030	7.300
Aktuelle Wohnfläche je EW 2019	48,9
Angenommene Wohnfläche je EW 2030	51,9
Wohnflächenbestand 2019 (m ²)	393.215
Wohnflächenbedarf 2030 (m ²)	378.651
Neubedarf an Wohnfläche (m ²)	-14.564
Bis zum Jahr 2030 werden 14.564 m² weniger Wohnflächen benötigt.	

Prognose 3: Annahme einer gleichbleibenden Bevölkerungszahl

Aktueller Bevölkerungsstand 2019	8.048
Prognostizierter Bevölkerungsstand 2030	8.048
Aktuelle Wohnfläche je EW 2019	48,9
Angenommene Wohnfläche je EW 2030	51,9
Wohnflächenbestand 2019	393.215
Wohnflächenbedarf 2030	417.450
Neubedarf an Wohnfläche	24.235
Bis zum Jahr 2030 werden 24.235 m² neue Wohnflächen benötigt.	

¹ vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: BBSR-Berichte KOMPAKT – Wohnungsmärkte im Wandel, Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025, 1/2010

² vgl. Empirica Forschung und Beratung, im Auftrag der LBS Bundesgesellschaft Berlin: Wohnflächennachfrage in Deutschland, September 2005

Prognose 4: eigene Bevölkerungsberechnung

Aktueller Bevölkerungsstand 2019	8.048
Prognostizierter Bevölkerungsstand 2030	8.455
Aktuelle Wohnfläche je EW 2019	48,9
Angenommene Wohnfläche je EW 2030	51,9
Wohnflächenbestand 2019	393.215
Wohnflächenbedarf 2030	438.561
Neubedarf an Wohnfläche	45.346
Bis zum Jahr 2030 werden 45.346 m² neue Wohnflächen benötigt.	

Berechnung des benötigten Nettobaulands*Annahmen*

Nettobauland für freistehendes Einfamilienhaus (EFH):	650 qm
Wohnfläche je Einfamilienhaus:	150 qm
Nettobauland für Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen (MFH):	850 qm
Wohnfläche je Mehrfamilienhaus (bei ca. 3 Wohnungen):	250 qm

Berechnung für Prognose 1

Benötigte Wohnfläche im Jahr 2030	30.188
davon als EFH (70%)	21.132
davon als MFH (30%)	9.056
Benötigtes Nettobauland:	122.362
EFH: $(18.009 \text{ qm} / 150 \text{ qm}) * 650 \text{ qm} =$	91.570
MFH: $(7718 \text{ qm} / 250 \text{ qm}) * 850 \text{ qm} =$	30.792

Bis zum Jahr 2021 werden ca. 12,2 ha Nettobauland benötigt.

Berechnung für Prognose 2:

Benötigte Wohnfläche im Jahr 2030	-14.564
davon als EFH (70%)	-10.195
davon als MFH (30%)	-4.369
Benötigtes Nettobauland:	-59.033
EFH: $(9.316 \text{ qm} / 150 \text{ qm}) * 650 \text{ qm} =$	-44.177
MFH: $(3.992 \text{ qm} / 250 \text{ qm}) * 850 \text{ qm} =$	-14.855

Bis zum Jahr 2030 wird ca. 5,9 ha weniger Nettobauland benötigt.

<i>Berechnung für Prognose 3</i>	
Benötigte Wohnfläche im Jahr 2030	24.235
davon als EFH (70%)	16.964
davon als MFH (30%)	7.270
Benötigtes Nettobauland:	98.232
EFH: (14.967 qm / 150 qm) * 650 qm =	73.512
MFH: (6.414 qm / 250 qm) * 850 qm =	24.719
Bis zum Jahr 2030 werden ca. 9,8 ha Nettobauland benötigt.	

<i>Berechnung für Prognose 4</i>	
Benötigte Wohnfläche im Jahr 2030	45.346
davon als EFH (70%)	31.742
davon als MFH (30%)	13.604
Benötigtes Nettobauland:	183.802
EFH: (14.967 qm / 150 qm) * 650 qm =	137.549
MFH: (6.414 qm / 250 qm) * 850 qm =	46.253
Bis zum Jahr 2030 werden 18,3 ha Nettobauland benötigt.	

Die Prognoseergebnisse weisen eine sehr große Spannweite auf. Anhand dieser erkennt man auch die wesentlichen Probleme, welche mit einer entsprechenden Abschätzung einhergehen. Derartige Prognosen stehen in starker Abhängigkeit zu den zugrunde gelegten Annahmen. Das Ändern einer Variablen kann bereits erhebliche Auswirkungen auf das Ergebnis mit sich führen.

Dennoch ist erkenntlich, dass mit Ausnahme der Prognose der Bertelsmann Stiftung ein Nettobaulandbedarf zwischen 9,8 und 18,3 ha entsteht.

Im vorliegenden Bebauungsplan umfasst das Nettobauland eine Größe von 4,0 ha. Mit dem geplanten Wohngebiet wird demnach einem Viertel / bis die Hälfte des benötigten Nettobaulandbedarfs entsprochen.

1.3.3 Innenentwicklungspotentiale

Im Rahmen der FNP-LP-Gesamtfortschreibung erfolgte eine Aufnahme von Baulücken und Brachflächen in den einzelnen Ortsteilen Herriedens. Die Einstufung der potentiellen Bauflächen wurde in zwei Kategorien unterteilt - Flächen innerhalb eines gültigen Bebauungsplans und Flächen im Innenbereich nach § 34 BauGB. Diese Bestandsaufnahme wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung nun aktualisiert.

Dabei zeigte sich, dass hier mit knapp 20 ha noch einige Baulandreserven im Stadtgebiet grundsätzlich vorhanden sind. Die Überarbeitung der Flächenerhebung zeigt, dass eine große bauliche Aktivität in der Stadt besteht und einige Flächen im Innenbereich sowie innerhalb von Geltungsbereichen bereits bebaut wurden.

Die Problematiken bei der Aktivierung dieser Flächen sind jedoch vielfältig. So weisen nicht alle Ortsteile eine gleichwertige Attraktivität auf dem Immobilienmarkt auf. In den vergangenen Jahren zeigte sich in Herrieden, dass besonders die drei großen Ortsteile (Herrieden,

Neunstetten und Rauenzell) im Fokus der Nachfrage standen. Aber in den letzten Jahren zeigte sich, dass für viele Bauinteressenten vor allem der Hauptort als Wohnstandort in Frage kommt.

In Herrieden selbst stehen aktuell insgesamt etwa 1,6 ha im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (vereinzelte Baulücken im Westen des Hauptortes) und 0,9 ha potentielle Bauflächen im Innenbereich zur Verfügung.

Ein wesentlicher Faktor, der die Aktivierung von potentiellen Bauflächen erschwert, ist die Flächenverfügbarkeit. Während gemeindeeigene Flächen schnell aktiviert werden können, ist bei privaten Flächen grundsätzlich ein Einvernehmen mit dem Eigentümer erforderlich. Viele Flächen sind in privatem Eigentum und nach aktuellem Stand nicht verfügbar. So handelt es sich bei einigen Baulücken auch um Teilbereiche von sehr großen privaten Grundstücken (bspw. aktuell als Garten oder sonstige Freifläche genutzt), bei welchen eine Aktivierung nur schwer vorstellbar ist – insbesondere für eine Bebauung von Personen außerhalb der Familie des Eigentümers.

Im Rahmen des Stadtmarketings wird Leerstandsmanagement etabliert.

Um die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von freien Bauflächen zu ermitteln, erfolgen Zeit für Zeit anfragen seitens der Stadt sowie Bauinteressen.

Darüber hinaus ist die Stadt Herrieden dabei, aktiv Innenpotentiale im Hauptort Herrieden zu aktivieren. In den vergangenen Jahren wurden folgende verschiedene Maßnahmen zur Stärkung des Innenorts gefördert bzw. angestoßen:

- Planung der Umnutzung eines ehemaligen Fabrikgebäudes zu einem zentral und innerörtlich gelegenen Wohnstandort und soziale Einrichtung
- Umnutzung eines ehemaligen Büros und Fabrikgebäudes in zentraler/innerörtlicher Lage zu Wohnnutzung
- Modernisierung eines maroden Wohnhauses am Rande der Altstadt mit Schaffung von vier Wohneinheiten
- Umnutzung eines bestehenden Gebäudes in der Altstadt zu Wohnraum
- Bau einer sozialen Versorgungseinrichtung in der Altstadt mit Tagespflege und betreutem Wohnen
- Sanierung eines maroden Gebäudes in der Altstadt zu einem gemischten Objekt mit Gastronomie, Büro und Wohnen
- Planung einer Wohnanlage für Generationenwohnen in direkter Altstadt Nähe (im Rahmen einer Nachverdichtung)
- denkmalgerechte Sanierung des historischen Stadtschlusses mit Schaffung von Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Vereinsleben und Gastronomie

Die angeführten Maßnahmen zeigen an, dass die Stadt Herrieden die Stärkung der Altstadt und des Ortskerns durch gezielte Innenentwicklungsmaßnahmen bzw. -projekte anstrebt.

Da aufgrund privater Eigentumsstrukturen Innenentwicklungspotentialen in der benötigten Größe nicht zur Verfügung stehen, hält die Stadt Herrieden an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15.4 „Schrotfeld“ zur Schaffung von Wohnraum fest.

1.3.4 Soziale Einrichtungen

Mit Ausweisung des neuen Wohngebietes steigt auch die Nachfrage an sozialer Infrastruktur. Mit einer Grund- und Mittelschule, einer 6-stufigen Realschule und einem Sonderpädagogischen Förderzentrum besteht ein gutes Angebot an Bildungsmöglichkeiten. Um die Zahl der

Kinderbetreuungsplätze zu erhöhen, plant die Stadt Herrieden den Bau einer Kindertagesstätte im Hauptort Herrieden. In einigen Ortsteilen werden zudem die bestehenden Kindergärten ausgebaut / erweitert. Somit werden ausreichend Betreuungsplätze geschaffen.

1.3.5 Zusammenfassung

In Kapitel 5.2 ist eine Zusammenstellung potentieller Wohneinheiten und Bewohnerzahlen für das Plangebiet dargestellt. Die Werte sind sehr variabel und zeigen nur eine ungefähre Einschätzung der Einwohnerzahlen auf. In der Übersicht wird deutlich, dass mit dem geplanten Wohngebiet die prognostizierten Einwohnerzahlen für das Jahr 2030 überstiegen werden. Im Vergleich zu den heutigen Prognosewerten beträgt die Einwohnerzahl in Herrieden momentan (01.06.2021) bereits 8.153 Einwohner. Daher ist davon auszugehen, dass die prognostizierten Einwohnerzahlen bereits vor dem Jahr 2030 überschritten werden.

Mit der verkehrsgünstigen Lage Herriedens an der A6 in der Nähe zu Ansbach und zur Metropole Nürnberg/Erlangen/Fürth/Schwabach besteht eine gute Anbindung an die überregionale Verkehrsinfrastruktur. Des Weiteren sind in Herrieden eine Vielzahl an Arbeitsplätzen vorhanden, welche kurzfristig weiter ausgebaut werden soll. Im Hauptort Herrieden sowie in der Industriestraße Herriedens bestehen in kurzer Entfernung zum Plangebiet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs. Durch die ländliche Lage Herriedens besteht ein direkter Zugang zur Natur und zu Naherholungsmöglichkeiten.

Die Ausweisung des geplanten Wohngebietes begründet sich zu den aufgezeigten Standortvorteilen, insbesondere aufgrund der stabilen Einwohnerentwicklung der letzten Jahre, den vorliegenden Prognosewerten, den aktuellen Entwicklungen sowie dem prognostizierten Bedarf an Nettowohnbauflächen.

1.4 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Hauptortes Herrieden, östlich der Hohenberger Straße, südlich des Klingengrabens bzw. landwirtschaftlicher Fläche, westlich des Wohngebiets Schrotfeld 15.2 sowie nördlich des Wohngebiets Schrotfeld 15.1 (Straße „Am Schrotfeld“).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 15.4 „Schrotfeld“ wird im Osten und Süden durch freistehende Einfamilienhäuser, im Norden durch landwirtschaftliche Fläche und im Nordwesten durch einen landwirtschaftlichen Betrieb (Hühnerhof) und im Westen durch landwirtschaftliche Fläche sowie freistehende Einfamilienhäuser begrenzt.

Er umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern und ihren Teilflächen 678, 679, 680 (TF), 682/1, 683/2, 685, 1667/37 (TF) alle Gemarkung Herrieden und weist eine Gesamtgröße von 72221,23 m² bzw. ca. 7,2 ha auf.



Geltungsbereich des Bebauungsplans 15.4 „Schrotfeld“ (Bayerisches Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern, 2021)

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 2020) sowie der für diese Planungsregion zuständige **Regionalplan 8 „Region Westmittelfranken“** (RP 8).

Die Stadt Herrieden ist gemäß LEP raumordnerisch als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Im RP 8 ist die Stadt Herrieden im zentralörtlichen System als Unterzentrum eingestuft.

Demnach soll im allgemeinen ländlichen Raum u.a. der bedarfsgerechte Erhalt und Ausbau von Kindertageseinrichtungen sowie Einrichtungen der schulischen und beruflichen Bildung, dem bedarfsgerechten Erhalt und Ausbau von Einrichtungen und Angeboten für ältere Menschen, der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der eigenständigen Siedlungsstrukturen bzw. des jeweiligen Siedlungscharakters und deren Betonung auch als ökonomischer Standortvorteil.

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (Ziel 8.1 Abs. 1 LEP). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Ziel 1.2.1 LEP).

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Demnach sind im Plangebiet neben, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen (RP 8, Z 3.1.1).

Im Plangebiet werden mehrere Haustypen vorgesehen, welche verschiedene Wohn- und Lebensformen ermöglichen. Dies erfolgt in Form von Mehrfamilienhäusern mit Mietswohnungen (verschiedene Grundrisse), Reihenhäusern, Doppelhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern. Aufgrund dieser Mischung von Haustypen und dem Vorsehen von öffentlichen Grünflächen für Naherholung und Spiel erfolgt eine organische Entwicklung der Siedlung.

Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden (RP 8, Z 3.1.4).

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet noch in einem geplanten Naturpark. Trotzdem wird mit der vorliegenden Planung auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht genommen; der Bereich um den Klingengraben liegt in deutlicher Entfernung zur geplanten Bebauung. Die Topografie wird ebenfalls berücksichtigt, da mit der Verkehrserschließung und den Gebäudehöhen auf das vorhandene Gelände reagiert wird. Da das geplante Vorhaben eine Abrundung / Ergänzung eines bereits ausgewiesenen Wohngebiets ist und somit im Rahmen der Vorgaben der aktuell laufenden FNP-Fortschreibung an vorhandene Bebauung anschließt, wird hiermit keine Zersiedelung der Landschaft hervorgerufen. Weiterhin wird durch das Vorsehen von dichten Wohnformen das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung verfolgt. Die großzügigen öffentlichen Grünflächen

chen und die intensive grünordnerische Gestaltung der Straßenräume mildern die Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima ab, die durch die hohe bauliche Dichte hervorgerufen werden.

Es ist von besonderer Bedeutung in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen (RP 8, G 7.1.4.1). Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken (RP 8, G 7.1.4.1).

Die Planung schafft großzügige öffentliche Grünflächen mit Spielplätzen und Erholungsflächen, die durch zahlreiche Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert werden. Auch in den Straßenräumen sind zahlreiche Baumpflanzungen vorgesehen. Somit werden ortsnahe, bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen zu Grünflächen aufgewertet zu attraktiven Naherholungsflächen für die Bewohner des neuen Baugebiets, die aber auch für Nutzer von außen zugänglich sind. Außerdem wurde bei der Wegeführung auf eine gute Anbindung des Baugebiets an die umgebende Agrarlandschaft für Fußgänger und Radler geachtet.

Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken (RP 8, G 7.1.4.1).

Am neu entstehenden Ortsrand wird eine Bepflanzung aus Sträuchern und Großbäumen entlang eines Fuß- und Radweges bis zur Weiterführung der Bebauung nach Norden hin (evtl. „Schrotfeld 5“) den Siedlungsrand optisch in die umgebende Landschaft einbinden. Später kann diese begrünte Wegeverbindung als Zäsur zur nördlich angrenzenden Bebauung dienen, die dann wiederum nach Norden, zum Klingengraben hin, landschaftsplanerisch zu gestalten ist.

Baulandausweisungen sind zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet und können die negativen Folgen des demographischen Wandels sogar verstärken. Zur Vermeidung eines mit Baulandausweisungen geführten kommunalen Wettbewerbs um Einwohner ist deshalb die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen (Begründung zu 1.2.1 LEP).

Die weitere über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll sich zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen insbesondere in den Zentralen Orten konzentrieren (Ziel 2.1.2 RP 8).

In Kapitel 1.3 Bedarfsanalyse für das Plangebiet ist dargelegt, wie der Bedarf an Wohnbaufläche / Nettobauland im vorliegenden Plangebiet ermittelt wurde. Mit Ausweisung des vorliegenden Plangebiets wird in etwa ein Nettobauland von 4 ha geschaffen und entspricht somit nur einem Bruchteil des ermittelten Bedarfs.

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G 1.1.3 LEP). Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsätze 3.1 Abs. 1 und 2 LEP). Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden (Ziel 3.2.2 RP 8).

Die vorgesehene dichte Bauweise sowie das flächensparende Erschließungssystem mit einer klaren Straßenhierarchie entspricht dem Grundsatz einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Ziel 3.2 LEP).

Wie in Kapitel 1.3 (Bedarfsanalyse für das Plangebiet / Innenentwicklungspotentiale) aufgezeigt setzt die Stadt Herrieden Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung um.

Private Eigentumsverhältnisse und fehlende Verkaufsbereitschaft erschwert die Aktivierung aller bestehenden Innenentwicklungspotentiale. Vor diesem Hintergrund und um dem Bedarf an Wohnbaufläche (siehe Kapitel 1.3 (Bedarfsanalyse für das Plangebiet / Wohnflächenbedarf) gerecht zu werden erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 1 LEP).

Das Plangebiet bindet südlich und westlich an bestehende Wohnbebauung an und stellt somit eine Erweiterung bestehender Wohnbauflächen dar.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt den o.a. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung.

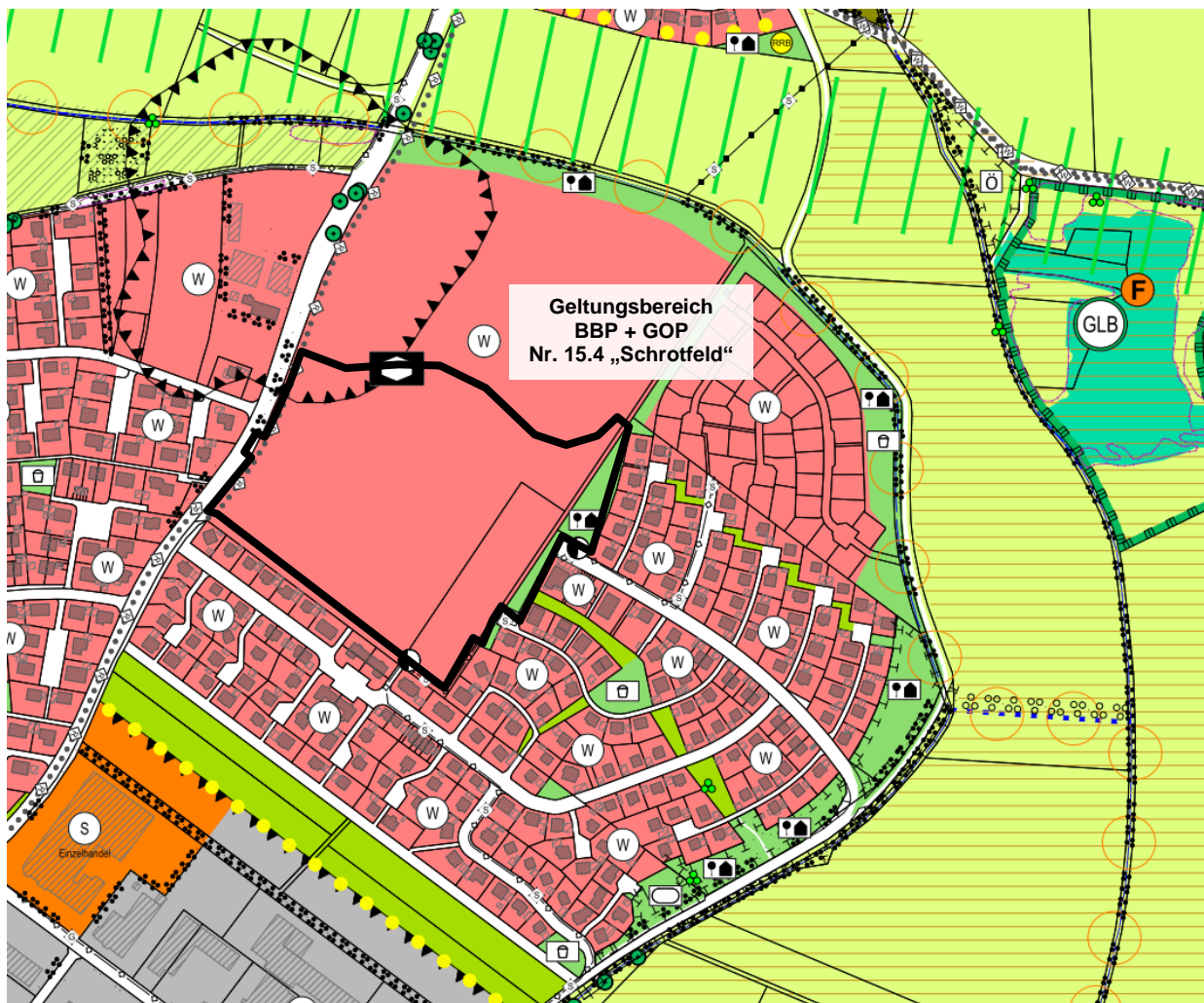
2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungs- (FNP) und Landschaftsplan (LP) der Stadt Herrieden, der befindet sich aktuell in der Gesamtfortschreibung. Im noch rechtswirksamen FNP / LP ist der Großteil des Geltungsbereichs bereits als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) dar. Der Bereich im Nordwesten ist bislang als land- und forstwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Stadt Herrieden

Im Entwurf der Gesamtfortschreibung des FNPs / LPs der Stadt Herrieden wird das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind hier vorzusehen. Des Weiteren ist eine Trafostation und unterirdische 20-kV-Kabelleitung im Süden des Plangebiets vorhanden. Entlang der Hohenberger Straße verläuft ein Radweg. Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geruch Tierhaltung) ist im Nordwesten des Plangebiets eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen dargestellt. Hierbei handelt es sich um den landwirtschaftlichen Betrieb auf Flurstück Nr. 1365 Gmkg. Herrieden. Die Abformung des Geruchsimmisionsabstandes basiert auf einer überschlägigen Berechnung des Landratsamtes Ansbachs. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine detailliertere Geruchsimmisionsprognose zur Ermittlung der Geruchshäufigkeiten durchgeführt (Anlage 1). Im Ergebnis wurde ein geringerer Geruchsimmisionsabstand ermittelt. Dieser ist in dem hier aufgezeigten Überarbeitungsstand des FNPs noch nicht aktualisiert.



Ausschnitt aus dem Überarbeitungsstand des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Stadt Herrieden – ohne Aktualisierung des Geruchsimmissionsabstand (Stand 16.10.2019)

Derzeit ist die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan noch nicht wirksam. Inhaltlich berücksichtigt der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan jedoch die Aussagen des Entwurfes des sich in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Mit Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird dieser dann rechtswirksam. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans vorab (parallel zum B-Plan-Verfahren) ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan gilt somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt.

3 Angaben zum Bestand

3.1 Nutzung

Aktuell dient das Plangebiet ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung. Es wird als Ackerland genutzt. Neben einer Trafostation im Süden des Plangebiets, sind keine baulichen Anlagen vorhanden. Die das Plangebiet umgebenden Flurwege werden von Spaziergängern und Schülern genutzt.

3.2 Ortsbild / Landschaftsbild

Das Plangebiet ist im Süden und Osten von den Wohngebieten 15.1, 15.2 und 15.3 „Schrotfeld“ umgeben. Diese Wohngebiete sind nahezu vollständig durch zwei geschossige Einfamilienhäuser geprägt. Vereinzelt sind Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Bezüglich der Dachformen und -farben sind in den Wohngebieten 15.1 und 15.2 „Schrotfeld“ spitze rot- rotbraune Satteldächer mit Satteldachgauben charakteristisch. Im Wohngebiet 15.3 „Schrotfeld“ hingegen sind außer der spitzwinkligen Satteldächer am Ortsrand, verschiedene Dachformen, wie flachgeneigte Satteldächer, Pultdächer, Walm- und Zeltdächer in rot sowie anthrazit vorhanden. Die Fassaden der Wohngebäude sind zumeist verputzt und in hellen Farben gestrichen.

Stellplatzmöglichkeiten für Pkws sind einerseits in Garagen und Carports neben dem Haus oder in Form von Stellplätzen an den Grundstücksgrenzen zur Erschließungsstraße vorhanden.



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet (eigene Drohnen-Aufnahme)

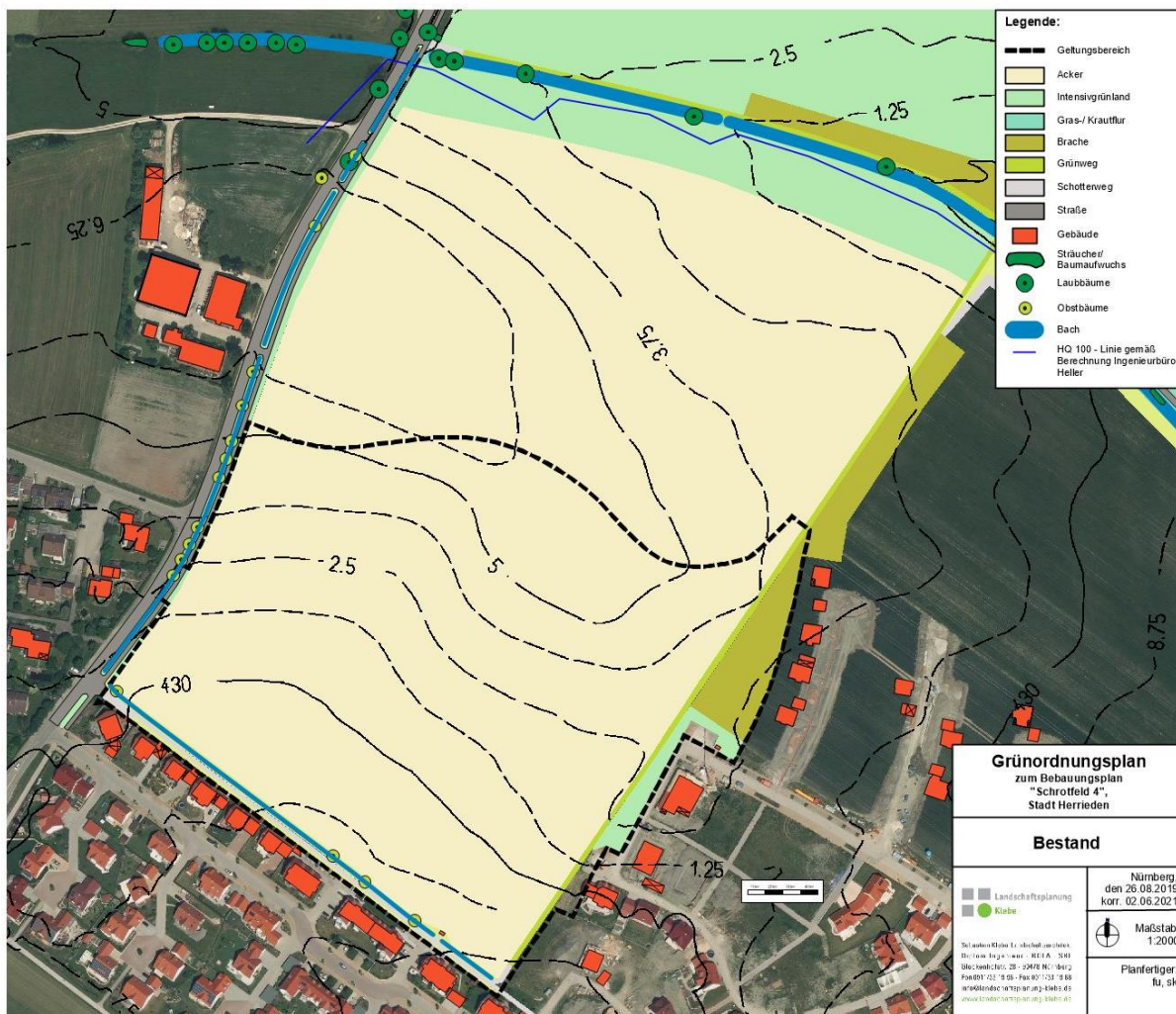


Blick vom nördlichen Rand des Plangebiets in Richtung Hohenberg (eigene Drohnen-Aufnahme)



Blick von Westen in das Plangebiet (eigene Drohnen-Aufnahme)

Das **Landschaftsbild** wird durch eine flache Kuppe mit Hochpunkt an der Hohenberger Straße, die freie, offene Ackerfläche mit ca. 30 m breitem Grünlandstreifen am Klingengraben, die angrenzende Wohnbebauung und den ca. 200 m nördlich des Geltungsbereichs gelegenen, von einem schmalen Gehölzsaum begleiteten, begradigten und eingetieften Klingengraben geprägt. Das Plangebiet selbst wirkt aufgrund des Fehlens optisch gliedernder Strukturen vollkommen kahl (s. Fotos). Die landwirtschaftlich genutzten Fluren nördlich des Klingengrabens führen diesen Eindruck fort.



Bestandsaufnahme Landschaftsplanung Klebe (Juli 2019)

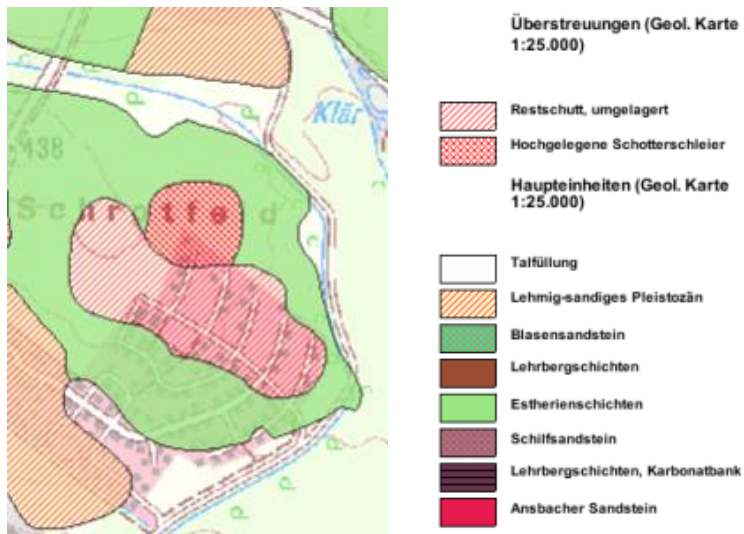
3.3 Topographie / Natur und Landschaft

Derzeit wird das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. In ca. 200m Entfernung nördlich des Plangebiets verläuft der Klingengraben, dessen Ufer abschnittsweise mit standortgerechten Gehölzen bestanden sind. Nördlich davon grenzt ein landwirtschaftlicher Grünweg, östlich das Wohngebiet Nr. BBP 15.2 „Schrotfeld“ und südlich das Wohngebiet Nr. BBP 15.1 „Schrotfeld“ an den Geltungsbereich an.

Topografisch steigt das Gelände im Plangebiets nach Norden deutlich an, im östlichen Teil eher in Richtung Nordwesten. Nördlich des Plangebiets (die Nordgrenze liegt auf einer Kuppe mit einer Höhenlage von ca. 436,5 m ü. NN) fällt das Gelände wieder zum Klingengraben hin. Vom Südosteck bis zur o.g. Kuppe steigt das Gelände um ca. 10 m an. Nördlich des Klingengrabens schließen sich weitläufige, flach geneigte offene Wiesenbereiche und nördlich davon der Ortsrand von Hohenberg an.

Naturräumlich gesehen liegt der Geltungsbereich in der Haupteinheit Fränkisches Keuper-Lias-Land (D59) und im Übergangsbereich der Untereinheiten Mittelfränkisches Becken (113) und Frankenhöhe (114).

Schutzgebiete nach BNatSchG, geschützte Vegetationsbestände nach § 30 BNatSchG, Flächen der Amtlichen Biotopkartierung sowie Funde der Artenschutzkartierung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Auszug aus der Geologischen Karte 1:25.00 (Geodatenfachatlas)

Entsprechend der **Geologischen Karte** stehen im Planungsgebiet hauptsächlich Estherienschiefer (blaue Letten mit Steinmergelbänken) als geologische Formationen des Unteren Bunten Keupers sowie jüngere Überstreuerungen aus gröberen, lehmig-sandigen Sedimenten an. Im außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Auenbereich des Klingengrabens herrschen Sedimente aus dem Holozän (Talfüllung, reich an fluviatilen Feinsedimenten) vor.

Bodenuntersuchungen aus angrenzenden Bereichen legen nahe, dass die **Böden** im Geltungsbereich bindig sind, d.h. durch lehmige und tonige Schichten geprägt. Ein Bodengutachten wird erstellt, dessen Ergebnisse in der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

Weiter nördlich verläuft der relativ stark eingetieft und begradigte Klingengraben. Abschnittsweise begleiten standortgerechte Gehölze das Fließgewässer. Im Geltungsbereich selbst gibt es keine oberirdischen **Gewässer**.

Genauere Informationen über **Grundwasservorkommen** liegen z.Zt. nicht vor. Im Bereich der Talaue des Klingengrabens sind geringe Grundwasserflurabstände zu erwarten. Aufgrund der topografischen Neigung des Geländes ist im Bereich der oben beschriebenen Kuppe von deutlich größeren Grundwasserflurabständen auszugehen. Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die **Klima- und Luftsituation** entspricht im Süden und Osten des Geltungsbereichs einer Ortsrandlage im Übergang zu einer offenen, strukturarmen Ackerflur. Die über der großen Ackerfläche im Geltungsbereich v.a. nachts entstehende Kaltluft fließt vermutlich in die Baugebiete 15.1 und 15.2 ab und trägt dort zur Durchlüftung bei.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Großteil des **Vegetationsbestandes** ohne größere naturschutzfachliche Bedeutung. Zu erwähnen sind lediglich die mit Kras- und Krautfluren bewachsenen Randstreifen im Süden und Westen und die kleinen Brach- und Wiesenflächen im Osten.

Hinsichtlich der Vorkommen von **Tierarten** weist die offene, strukturarme Ackerlage für die meisten Tierarten eine mangelhafte Habitatausstattung auf. Aufgrund der bestehenden Ackernutzung sind jedoch laut der parallel zum B-Plan-Verfahren erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vier potenzielle Reviere der Feldlerche von der Planung betroffen.

Im Auftrag der Stadt Herrieden wurde kürzlich ein Konzept zu Starkregenereignissen erstellt (Büro Spekter, 2020). Die darin enthaltene Karte zu Eintrittswahrscheinlichkeiten verschiedener Starkregen-Häufigkeiten zeigt im Südwesten des Plangebiets einen Bereich, in dem bereits beim 30jährigen Maximalereignis Überschwemmungen entstehen, allerdings in sehr geringer Wassertiefe. Im Zuge der Planung wurde versucht, dort durch Schaffung eines Quartiersplatzes und einer Grünfläche Wegeverbindung möglichst wenig Bebauung zuzulassen. Da Teile der Baufenster im WA1 trotzdem in diesem Bereich liegen, wurde er außerdem als „Überschwemmungsgefährdungsbereich“ hinweislich in die Planzeichnung aufgenommen, ergänzt um einen textlichen Hinweis zum Schutz vor Hochwasserereignissen (siehe Kapitel 4.2.9.4).

3.4 Erschließung

Aufgrund der aktuellen Nutzung sind im Plangebiet keine öffentlichen Straßen vorhanden.

Westlich des Plangebiets verläuft die Hohenberger Straße, von der das Plangebiet später erschlossen wird. Das Ortsschild befindet sich nordöstlich des landwirtschaftlichen Betriebs auf Höhe des Flurweges (Flurstück: 671 Gmkg. Herrieden)

Im Süden (Fl.Nr. 685) und Westen des Plangebiets verlaufen landwirtschaftliche Wege, welche aktuell von Spaziergängern und auch Schülern als Schulweg genutzt werden.

An den landwirtschaftlichen Weg im Süden des Plangebiets binden zwei Fußwege an. Diese führen zur Straße „Am Schrotfeld“ und geben somit Anschluss an das Wohngebiet Nr. 15.1 „Schrotfeld“. Der landwirtschaftliche Weg im Osten des Plangebiets verläuft entlang der Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 15.2 / 15.3 Schrotfeld und führt zum Klingengraben. Beide bestehenden Fußwegeverbindungen werden im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt und ausgebaut.

3.5 Technische Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet bislang weder ver- noch entsorgungstechnisch angeschlossen. Auf Flurstück 679 Gmkg. Herrieden besteht eine Trafostation, welche im Zuge der Realisierung des Wohngebiets ins Plangebiet versetzt wird. Die Trafostation auf dem Flurstück 682/1 Gmkg. Herrieden (Am Klingengraben) wird beibehalten.

Anschlussmöglichkeiten für die Niederschlagsentwässerung sind über bestehende Leitungen in den Fußwegen nordwestlich des Flurstücks 695/8 Gmkg. Herrieden und südöstlich des Flurstücks 695/11 Gmkg. Herrieden (Am Schrotfeld) gegeben. Vorfluter für die Regenwasserkanalisation, an die angeschlossen werden kann, ist das Rückhaltebecken auf Flur Nr. 713, Gmkg. Herrieden (am Kreisverkehr an der St2249), das bereits ausreichend dimensioniert ist, um die Regenwasserabflüsse aus dem gesamten Schrotfeld aufzunehmen.

Zwischen der Straße „Am Kastenfeld“ und dem Fußweg nordöstlich des Flurstücks 695/11 Gmkg. Herrieden verläuft eine unterirdische Stromleitung.

4 Planung

4.1 Planungsgrundsätze / Planungsziele

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf die Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung findet vorliegend insbesondere in den nach § 1 Abs. 6 BauGB verankerten Planungszielen ihren Ausdruck:

- Entwicklung des Bebauungsplans aus dem wirksamen bzw. sich aktuell in der Fortschreibung befindenden Flächennutzungs- und Landschaftsplans und dem von der Gemeinde beschlossenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK).
- Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Erweiterung von Wohnflächen durch die hierarchische Verkehrserschließung zur Vermeidung unnötigen Verkehrsaufkommens und Lärmimmissionen sowie der Anbindung des Plangebiets an die bestehenden Infrastrukturen.
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen durch die Schaffung unterschiedlicher und gemischter Wohnformen.
- Bereitstellung von Wohnbauland für einen Großteil der Bevölkerung, insbesondere für junge Familien, als Reaktion auf den demografischen Wandel sowie zur Gegenwirkung auf eine potentielle Überalterung des Ortes.
- Ermöglichung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und von kostensparendem Bauen durch das Angebot unterschiedlicher Grundstücksgrößen und Bauformen.
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durch eine effiziente Linienführung der Straße und Reduzierung der Erschließungsflächen sowohl im öffentlichen Bereich als auch auf den privaten Grundstücken auf ein minimales Maß.
- Räumliche Gliederung des Baugebietes in private, halböffentliche und öffentliche Zonen zur Schaffung privater Rückzugsmöglichkeiten und (halb-) öffentlicher Kontaktbereiche.
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. Einbindung des Baugebietes in die umliegende Landschaft durch Randeingrünung und fußläufige Verbindungen zwischen Siedlungsbereich und Landschaft.
- Schaffung von vielfältig nutzbaren Erholungsflächen und Kinderspielbereichen im Grünzug zwischen Schrotfeld 4 und der östlich angrenzenden Bestandsbebauung
- Schaffung eines dichten, größtenteils stark begrünten internen Wegenetzes für Fußgänger und Radler
- Ermöglichung der Nutzung erneuerbarer Energien durch entsprechende Gebäudestellungen auf den Grundstücken.
- Beachtung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Klimas durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades, die Anlage von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen und die Durchgrünung des Wohngebietes.

- Berücksichtigung der Belange des Schutzes vor wild abfließendem Wasser durch die teilweise Freihaltung des Überschwemmungsgefährdungsbereichs im Südwesten und die Aufnahme eines Hinweises auf diesen Gefährdungsbereich im B-Plan.

4.2 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

4.2.1 Verkehrskonzept Schrottfeld

Im Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 15.4 „Schrottfeld“ wurde zunächst das gesamte Flurstück 678 Gmkg. Herrieden mit in den Geltungsbereich einbezogen. Um der Bedarfsanalyse zu entsprechen und den Geruchsimmissionsabstand von dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Flurstück Nr. 1365 Gmkg. Herrieden einzuhalten, wurde im Zuge der Entwurfserarbeitung der ursprüngliche Geltungsbereich etwa um die Hälfte reduziert. Für den Fall, dass der nun unbeplante Bereich im Norden später städtebaulich entwickelt wird, wurde für die Gesamtfläche das dargestellte Erschließungskonzept erarbeitet.



Erschließungskonzept (eigene Darstellung)

4.2.2 Städtebauliches Konzept

Die Verkehrserschließung im Plangebiet Nr. 15.4 „Schrotfeld“ erfolgt über ein hierarchisches Erschließungssystem, welches aus einer Haupteerschließungsstraße, einer Sammelstraße, welche als Ringstraße ausgebildet ist, einer Wohnstraße und einzelnen Stichstraßen besteht.

Von dieser Haupteerschließung zweigt südlich eine Sammelstraße ab, welcher der Erschließung einer Wohnstraße und mehreren Stichstraßen dient.

Um einen Notüberlauf für Rettungsfahrzeuge zu bilden und die Wegestrecke zwischen den zwei Wohngebieten Nrn. 15.2 und 15.4 „Schrotfeld“ zu verkürzen ist eine schmale Verbindungsstraße zwischen diesen zwei Wohngebieten geplant. Diese Verbindungsstraße wird als Spielstraße ausgewiesen, soll in erster Linie dem Rettungsfall dienen und keine stark befahrende Durchgangsstraße bilden. Die Verbindungsstraße wird von dem im öffentlichen Grünzug zwischen den Wohngebieten Nr. 15.2 und 15.4 verlaufenden Fuß- und Radweg gequert. Der Querungspunkt wird als Engstelle (3,5 m breit) ausgebildet, um Fußgängern und Radfahrern Sicherheit und Vortritt zu geben. Um stärker auf die Engstelle aufmerksam zu machen, soll diese leicht angehoben werden, sodass Autofahrer zum Bremsen aufgefordert werden. Falls die Verbindungsstraße aus verkehrstechnischen Gründen abgehängt wird, ist am westlichen Ende der Haupteerschließungsstraße Flächenbedarf für einen Wendehammer vorgesehen, der im Bedarfsfall ausgebaut werden kann.

Neben der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr werden zahlreiche Fuß- und Radwege entlang der Haupteerschließungs- und Sammelstraße sowie in den öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Im Plangebiet werden neben zweigeschossigen Einzelhäusern, Doppelhäusern, Kettenhäusern sowie Reihenhäuser auch drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Somit können verschiedene Wohnformen (Miete, Eigentum) und Lebensformen im Plangebiet untergebracht werden.

Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und auch Mehrfamilienhäuser sind im Schrotfeld bereits vorhanden. Neue Haustypen, die im Plangebiet vorgesehen werden, sind das Reihenhäuser, Kettenhaus und das Tiny Haus. Ein Kettenhaus bezeichnet ein Einfamilienwohnhaus, das mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern und dazwischenliegenden Garagen eine geschlossene Reihung bildet. Die Häuser können leicht versetzt zueinander oder in exakter Reihe angelegt sein. Die so gebildete Reihe ist parallel zu einer Straße ausgerichtet. Kettenhäuser wirken im Vergleich zu Reihenhäusern wesentlich aufgelockerter. Dieser Haustyp wird vorgesehen, um auf wenig Fläche Einfamilienhäuser mit einer klaren Zonierung privater (Garten) und halböffentlicher Zonen (Vorgarten) zu schaffen. Da in Herrieden vermehrt die Anfrage an kleineren Grundstücken für Tiny Häuser besteht, ist im Plangebiet ein Bereich (WA 1 im Süden des Plangebiets) für diesen Haustyp eingeplant. Die textlichen Festsetzungen erlauben es jedoch, bei Bedarf hier kleinere freistehende Einfamilienhäuser zu realisieren.

Planerisches Ziel ist es die gewünschte Mischung an Haustypen dennoch in eine städtebauliche Einheit zu bringen. Daher werden die Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser, welche ein höheres Verkehrsaufkommen mit sich bringen entlang der Haupteerschließungsstraße vorgesehen. Einzelhäuser, Doppelhäuser hingegen sind überwiegend entlang der Sammelstraße und in den Stichstraßen angedacht. An den Enden der Stichstraßen werden Wendehämmer für Pkw und Transporter (11 m Durchmesser) vorgesehen, welche auch als gemeinschaftlich genutzter Raum zum Spielen und Aufhalten genutzt werden kann. Mit dieser beabsichtigten städtebaulichen Struktur wird erreicht, dass die dichtere Bebauung am Gebietseingang sowie im Norden des Plangebiets angeordnet ist. Die eher lockere Bebauung wird südlich in den abfallenden Geländeteilen vorgesehen.

Die grünordnerische Gestaltung des Gebiets hat durch die Lage und Abformung der Grünflächen auch Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur. Charakteristisch ist hier v.a. eine großzügige, unterschiedlich breite Grünzäsur am östlichen Rand im Übergang zur Bestandsbebauung und zwei schmalere Grünverbindungen in West-Ost-Richtung, deren nördliche als Ortsrandeingrünung fungiert. Näheres dazu ist in Kapitel 4.2.15 beschrieben.

4.2.3 Art der baulichen Nutzung / Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Infolge der geplanten Nutzung wird das Plangebiet in seiner Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass keine Tankstellen und Gartenbaubetriebe zulässig sind. Für die Gliederung des Plangebiets für die verschiedenen Haustypen, wird das Allgemeine Wohngebiet in mehrere Bereiche (WA 1 bis WA 5) eingeteilt.

Um das Baugebiet im Wesentlichen der Wohnnutzung vorzubehalten und um Nutzungsstörungen zu vermeiden, sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Diese würden dem gewünschten Charakter des Plangebiets, welcher überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt werden soll, nicht entsprechen.

Neben der Wohnfunktion können auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Da diese Nutzungen wesentliches Verkehrsaufkommen erzeugen können, sollten diese punktuell am Gebietseingang an der Hohenberger Straße gebündelt werden. Hiermit kann zusätzliches Verkehrsaufkommen im restlichen Plangebiet vermieden werden.

Demnach besteht die Möglichkeit im Plangebiet eine Kindertagesstätte zu errichten. Wie vom Stadtrat Herrieden beschlossen, sollte diese, wenn im WA 5 errichtet werden. Dieser Standort ist fußläufig sowie mit dem Pkw gut von den Bewohnern des gesamten Schrotfelds und der westlich angrenzenden Quartiere zu erreichen. Mit Angrenzen an den öffentlichen Grünzug besteht direkte Anbindung an die Natur / freie Landschaft. Die Lage am Gebietseingang eignet sich weiterhin gut für einen Kindergarten, da das Verkehrsaufkommen und damit Lärmimmissionen, die durch den Bring- und Holverkehr aus Nachbarquartieren entstehen, begrenzt wird. Der Kindergarten soll sich städtebaulich an die geplante Höhe der benachbarten Baufelder anlehnen und ist daher zweigeschossig auszuführen.

In der eher ländlich geprägten Stadt Herrieden besteht zum einen ein anhaltender Bedarf an Eigenheimen, was durch häufige Anfragen an Wohnbaugrundstücken in der Stadtverwaltung abgebildet wird. In Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie Reihenhäusern entspricht der vorliegende Bebauungsplan der Nachfrage an Eigenheimen. Um zum anderen der in Herrieden bestehenden Nachfrage an Mietwohnungen zu decken, werden auch Wohngebäude mit mehreren Wohnungen für verschiedene Zielgruppen, z. B. junge Paare, Familien, Alleinerziehende, Singles und / oder Senioren vorgesehen.

Mehrfamilienhäuser sind vorwiegend am Gebietseingang der Hohenberger Straße (WA 5) sowie im Norden des Plangebiets (WA 4) entlang der Haupteinfahrtsstraße vorgesehen. Hier wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude bewusst nicht beschränkt, um Entwicklungsspielraum zu schaffen. Eine zu enge Einschränkung der Wohneinheiten bei Mehrfamilienhäusern könnte bei der Planung / Realisierung zu Beschränkungen führen. Dies ist davon abhängig, ob in einem Mehrfamilienhaus 2-Zimmer, 3-Zimmer, 4-Zimmer Wohnungen etc. vorgesehen werden sollen.

Um die Dichte der im WA 3, südlich der Haupteinfahrtsstraße geplanten Reihenhäuser (Hausgruppen) zu regeln, wird hier die Anzahl der Wohneinheiten pro Reihnhaus auf eine

Wohneinheit begrenzt. Im WA 3 sind neben Hausgruppen auch Einzelhäuser zulässig, für die keine Beschränkung der Wohneinheiten erfolgt.

Im WA 1 und WA 2 in denen Einfamilien-, Doppelhäuser und Kettenhäuser vorgesehen sind, ist die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt, um die Dichte an Wohnungen und somit das Verkehrsaufkommen zu reglementieren. In Anlehnung an die bestehende Bebauung sind im WA 1 und WA 2 Einfamilienhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten sowie Doppelhäuser mit einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig. Pro Kettenhaus (WA2) ist ebenfalls nur eine Wohneinheit zulässig. Insbesondere aufgrund der erforderlichen Anzahl der Stellplätze erfolgte die Regelung, dass in Doppelhaushälften und Kettenhäusern nur eine Wohneinheit zulässig ist.

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sind gemäß dem städtebaulichen Konzept so gewählt, dass am Gebietseingang im Westen sowie im Norden des Plangebiets die meisten Wohneinheiten untergebracht werden. Deswegen ist hier die Anzahl der Wohneinheiten nicht beschränkt. Im Umkehrschluss wird bei Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Kettenhäusern sowie Hausgruppen die maximale Anzahl beschränkt. Ziel ist es in den Randbereichen des Plangebiets eine niedrigere Wohndichte zu erhalten. Hier sollen keine Mehrfamilienhäuser entstehen und Gebäude mit weniger Verkehrsaufkommen vorgesehen werden.

4.2.4 Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage / Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Höchstmaßen der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 BauNVO und ist an die Bestandsbebauung in der Umgebung angelehnt.

Die GRZ gibt an, wieviel Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen und andere Bodeneingriffe / Beläge etc. versiegelt werden darf. Dabei sind sämtliche Zufahrten, Zuwege, Terrassen etc. mitzurechnen. Diese GRZ darf im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% überschritten werden – jedoch nicht durch das Hauptgebäude und die zu ihm gehörigen Versiegelungen (Anbauten, Wintergärten, Terrassen etc.), sondern nur durch Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten usw. Als Bezugsgröße für die Berechnung ist das jeweilige Baugrundstück heranzuziehen. Als Baugrundstück gilt diejenige Fläche, die im Bauland (= Baugebiet) hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Je nach Haustyp (Einzelhaus/Doppelhaus/Kettenhaus, Mehrfamilienhaus, Reihenhauses) und dafür vorgesehener Grundstücksgröße unterscheidet sich die GRZ im WA zwischen 0,35 und 0,5.

Um die Reihenhausesstrukturen, insbesondere die Reihemittelhäuser, im WA 3 zu realisieren, ist hier eine GRZ von 0,5 zulässig. Trotz Überschreitung der GRZ - Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO sind im WA 3 ausreichend private und halböffentliche Freiräume vorhanden. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Begrenzung der Höhenentwicklung und Einhaltung der Abstandsflächen und damit Sicherung einer ausreichenden Belichtung / Belüftung / Besonnung werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse dennoch sichergestellt.

In den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebiets, in denen Tiefgaragen zulässig sind (WA 4, WA 5), kann die GRZ durch weitestgehend unterirdisch erstellte bauliche Anlagen überschritten werden. Dies ist erforderlich, um die notwendige Anzahl an Stellplätzen unterzubringen. Der Ausgleich der GRZ-Überschreitung erfolgt über Dachbegrünungen bei Flachdächern sowie über Vorgaben zur Mindeststärke des Bodenaufbaus auf Tiefgaragen.

Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche im Hauptgebäude je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Sie wird nur in den Vollgeschossen angerechnet. Im WA variiert die GFZ entsprechend der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Im WA 5 wird auf die Festlegung einer GFZ verzichtet, um den Entwicklungsspielraum bei Realisierung der hier geplanten Mehrfamilienhäuser nicht einzuschränken.

Hinsichtlich der Höhebegrenzung der baulichen Anlagen werden zusätzlich zu der Anzahl an Vollgeschossen maximale Höhen für die Wände und den First sowie die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss festgelegt. Damit wird in Kombination mit maximalen Dachneigungen vermieden, dass benachbarte Wohnhäuser in den einzelnen Teilbereichen des WA sehr unterschiedlich hoch aus dem Gelände herausragen können. Die festgelegten Wand- und Firsthöhen sind so auf verschiedenen Dachformen und -neigungen abgestimmt.

Wenn im WA 5 viergeschossige Gebäude mit Flachdach geplant werden, ist das vierte Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden, um die Massivität der Baukörper zu mindern. Das Staffelgeschoss muss 70 % des darunter liegenden Geschosses umfassen. Bei Satteldächern und versetzten Pultdächern ist das vierte Vollgeschoss im Dachgeschoss unterzubringen.

Der Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) wird im WA 1 und WA 2 auf die an das Grundstück anschließende öffentliche Straßenverkehrsfläche bezogen. Bezugspunkt auf der Verkehrsfläche bildet das gemittelte Straßenniveau auf den jeweiligen Baugrundstücken. Im Rahmen einer separaten Erschließungsplanung, werden Höhenpunkte auf den Erschließungsstraßen festgelegt.

Da nicht alle Gebäude im WA 3, WA 4 und WA 5 direkt an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen ist hier der Höhenbezug auf das natürliche Gelände gemäß Höhenlinien im Planblatt zu beziehen. Die OKF darf hier 0,5 m über dem höchsten Schnittpunkt des jeweiligen Hauptgebäudes mit dem natürlichen Gelände liegen.

4.2.5 Bauweise / Abstandsflächen / überbaubare Grundstücksfläche

Um die offene und lockere Bebauungsstruktur in der näheren Umgebung des Plangebiets fortzuführen, wird überwiegend eine offene Bauweise vorgesehen. Offene Bauweise bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbarn errichtet werden müssen und eine maximale Länge von 50 m haben dürfen.

Für die Ermöglichung von Kettenhäusern gilt im WA 2 eine abweichende Bauweise, in der Gebäude auch ohne seitlichen Grenzabstand zulässig sind.

Um eine Vielfalt an Haustypen für die Realisierung verschiedener Wohnformen im Allgemeinen Wohngebiet zu ermöglichen und dennoch städtebaulich einheitliche Bereiche zu schaffen, sind bereichsweise „Einzelhäuser und Doppelhäuser“ (WA 1, WA 4), „Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen und Kettenhäuser“ (WA 2), „Einzelhäuser und Hausgruppen“ (WA 3) sowie „Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen“ (WA 5) zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen sowie die Flächen für Garagen und Carports, der abschnittsweisen Flächenbegrenzung für Nebenanlagen / -gebäude in Verbindung mit der maximal zulässigen GRZ begrenzt. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Baugebiet auf ein möglichst geringes Maß beschränkt, das räumliche Ausmaß an zusätzlichen Gebäuden und Nebengebäuden / Nebenanlagen begrenzt und so dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Um im WA 1, WA 2 und WA 3 mehr Flexibilität bei der Anordnung von Terrassen und Wintergärten zu erreichen, sind diese außerhalb der Baugrenzen mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² zulässig.

Im WA sind die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bei Errichtung der Gebäude einzuhalten, um eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude bzw. Wohnungen sicher zu stellen.

4.2.6 Nebenanlagen / -gebäude / Einfriedungen

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Größe von Nebenanlagen und -gebäuden auf den einzelnen Grundstücken im WA1 und WA 2 flächenmäßig begrenzt. Als Nebenanlagen zählen gemäß § 14 BauNVO beispielsweise Fahrradunterstellplatz, Müllunterstellplatz, Sitzpavillon, Abstell- und Gewächshäuser sowie Anlagen für die Kleintierhaltung. Mit Regelung der GRZ wird dennoch die Versiegelung im Baugebiet auf ein möglichst geringes Maß beschränkt. Im WA 3, WA 4 und WA 5 richtet sich die Flächengröße der Nebenanlagen /-gebäude nach der zulässigen GRZ.

Die Bestimmungen (Höhe, Material) zu den Einfriedungen sind so gewählt, dass ein einheitliches und begrüntes Straßenbild entstehen kann. Vor Zufahrten, Stauräumen, Zugängen und vor Garagen, Carports sind Einfriedungen nicht erlaubt, um einen fließenden und offenen Übergang von Verkehrsfläche und Grundstück zu erhalten. Der (nicht eingezäunte) halböffentliche Raum vor oder zwischen Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) gibt bei Bedarf zusätzliche Pkw-Abstellfläche, bildet eine halböffentliche Kontaktzone zur Kommunikation mit Nachbarn und Passanten und ein vom Haus einsehbarer Spielbereich für Kinder. Der halböffentliche Raum vor der Garage kann zusätzlich auch als Besucherstellplatz dienen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Anliegerweg dürfen die Einfriedungen nicht direkt entlang der Fahrbahn errichtet werden, um den Straßenraum nicht einzuengen und in den Wintermonaten Fläche für die Lagerung von Schnee vorzuhalten.

Durchlaufende Sockel sind bei Einfriedungen nicht zulässig, da diese die Durchgängigkeit für Kleintiere verhindern würden.

4.2.7 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und deren Zufahrten / Tiefgaragen

Die erforderliche Stellplatzbedarf ist gemäß den textlichen Festsetzungen zu ermitteln und auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Die festgesetzten Stellplatzschlüssel lehnen sich an die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Herrieden an.

Der Stellplatznachweis kann im WA 1, WA 2 und WA 3 in Form von Doppelgaragen, Carports oder ebenerdigen Stellplätzen auf den einzelnen Grundstücken erfolgen. Um die Versiegelung auf den einzelnen Grundstücken möglichst gering zu halten sind hier die Flächen für Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) räumlich vorgegeben und begrenzt. Zufahrten sowie zusätzliche Stellplätze können auch außerhalb dieser Flächen errichtet werden, solange die zulässige GRZ eingehalten wird.

Im WA 4 ist der Stellplatzbedarf in Form von Tiefgaragen, Parkdecks und / oder ebenerdigen Stellplätzen nachzuweisen. Tiefgaragen und Parkdecks sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; ebenerdige Stellplätze im gesamten Baufeld.

Um auf eine optische Auflockerung größer Stellplatzanlagen (mehr als 10 Parkplätze) abzuwirken, ist je 5 Stellplätze ein Baum oder Strauch zu pflanzen.

Um bei der dichteren Bebauung im WA 5 eine hohe Wohnqualität zu erreichen sind hier 80 % der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) unterzubringen. Der restliche Stellplatzbedarf kann ebenerdig oder in den Erdgeschossen der Gebäude vorgesehen werden. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Falls im WA 5 ein Kindergarten oder andere Nichtwohnnutzungen etabliert werden, können die Stellplätze für eine bessere Erreichbarkeit auch ebenerdig vorgesehen werden.

Bei Garagen und Carports (überdachte Stellplätze), in welche seitlich von der Verkehrsfläche eingefahren wird, ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von 0,5 m einzuhalten. Um den Straßen-

raum gestalterisch aufzuwerten, ist dieser zu begrünen. Des Weiteren wird hierdurch ein Sicherheitsabstand für sämtliche Verkehrsteilnehmer geschaffen.

4.2.8 Verkehrserschließung

Wie bereits in Kapitel 4.2.2 „Städtebauliches Konzept“ beschrieben, erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebiets über eine Haupteerschließungs-, eine Sammel-, eine Wohn- und mehrere Stichstraßen, welche in einem hierarchischen System angeordnet sind. Um diese Struktur festzulegen, sind im Planblatt verschiedene Straßenbreiten und Zweckbestimmungen zeichnerisch festgesetzt.

Demnach erfolgt die Haupteerschließung und die Sammelerschließung über öffentliche Verkehrsflächen. Entlang dieser Haupteerschließungsstraße sowie der Sammelstraße sind beidseitig bzw. wechselseitig Parkstreifen (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz) für Besucherstellplätze vorgesehen. In diesem Parkstreifen werden neben Stellflächen auch Baumpflanzungen sowie Müllsammelstellen (siehe Kapitel 4.2.9.2) angeordnet. Wenn Grundstückseinfahrten auf diese Parkstreifen stoßen, können diese überfahren werden.

In der Wohnstraße sind, wie in der Herriedener Schlesierstraße, vereinzelte Stellplätze auf der Fahrbahn angedacht, mit dem Ziel Besucherparkplätze anzubieten und auf Verkehrsberuhigung abzielen. Diese sind im Planblatt nur hinweislich dargestellt, da momentan nicht bekannt ist, in welchen Bereichen Grundstückszufahrten liegen werden.

Ein Kurvenbereich der Sammelstraße wird als Quartiersplatz (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Platz) ausgebildet und dienen einerseits der Verkehrserschließung und andererseits dem Aufenthalt. Baumpflanzungen auf den Quartiersplätzen sollen das Straßenbild auflockern, begrünen und im Sommer Schatten spenden.

Eine Anbindung der Stichstraßen erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Anliegerweg. Am Ende der Wohnhöfe sind lediglich Wendemöglichkeiten für Pkws und Transporter (11 m Durchmesser) vorgesehen, da hier grundsätzlich kein „fremder“ Ziel- und Quellverkehr entstehen soll.

Ein weiteres wichtiges Ziel des städtebaulichen Konzepts ist die Vernetzung bestehender und neuer Fuß-, Rad- und Flurwege. Im Plangebiet werden entlang der Haupteerschließungsstraße beidseitig Gehwege (1,8 m breit) angelegt, da hier das stärkste Verkehrsaufkommen hervorgerufen wird. In der Sammelstraße wird für Fußgänger ein 1,2 m breiter gepflasterter Seitenstreifen angedacht, der ohne Bordsteinkante in die Fahrbahn (4,2 m) übergeht. Diese Straßenaufteilung hat sich bereits in der Egenhausener Straße in Herrieden bewährt. Gegenseitige Rücksichtnahme von allen Verkehrsteilnehmern gefragt ist hier gefragt.

Über weitere Fußwege im Süden, Osten und Norden des Plangebiets erfolgt die Anbindung an die Wohngebiete Nr. 15.1 und Nr.15.2 „Schrotfeld“. Insbesondere der Fußweg im Süden des Plangebiets auf Flurstück 658 Gmkg. Herrieden bildet eine wichtige Wegeverbindung für Schüler aus dem gesamten Wohngebiet „Schrotfeld“ in Richtung Schule.

Insgesamt wird mit dieser Straßen- und Wegeführung auf eine effiziente und flächensparende Erschließung abgezielt, welche eine klare Rangordnung bildet.

Die straßenbegleitenden Stellplätze, der Platz sowie die Fußwege sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um die Versickerungsfunktion auf diesen Flächen zu stärken.

Um den Parkdruck im Wohngebiet Nr. 15.4 „Schrotfeld“ zu mindern, werden in der Verbindungsstraße „Am Kastenfeld“ und in den bisherigen Wendehämmern der Straßen „Am Kastenfeld“ und „Am Schrotfeld“ Stellplatzmöglichkeiten vorgesehen. Hier sind ebenerdige Stellplätze (wasserdurchlässig), Carports oder Garagen möglich.

Der Fuß- und Radweg zwischen den Wohngebieten Nrn. 15.1 und 15.4 „Schrottfeld“ soll in Bereichen in denen Wohngebäude vorgesehen sind breiter (3,3 m) ausgebaut werden, um im Notfall eine ausreichende Breite (Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge) vorzuhalten. Somit wird für die hinterliegenden Gebäude in den Stichstraßen eine zweite Rettungszufahrt vorgesehen. Im Bereich dieser Aufstellflächen sind in einem 5,2 m breitem Korridor Pflanzen die eine Höhe von über 2 m erreichen, nicht zulässig.

Die im Planblatt hinweislich eingezeichneten Sichtdreiecke gemäß Art. 26 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) sind aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen erforderlich, um ausreichende Sichtverhältnisse beim Ein- und Ausfahren in die Hohenberger Straße zu gewährleisten und von sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten. Bepflanzungen und Gehölze innerhalb des Sichtdreiecks sind deshalb 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 in die Erschließungsstraße (mit freier Sicht) gewährleistet werden.

4.2.9 Ver- und Entsorgung

4.2.9.1 Technische Infrastruktur

Für die Ver- und Entsorgung dieses Plangebiets mit Energie (Strom) Wasser und Abwasser sowie Telekommunikation ist die Verlegung von neuen Leitungen erforderlich. Dies erfolgt durch die Anbindung bzw. Verlängerung der im Umfeld vorhandenen Anlagen und Leitungen. Alle neuen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gesichtspunkten unterirdisch zu verlegen.

4.2.9.2 Müllabholung

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Ansbach gewährleistet.

Laut Auskunft des Entsorgungsunternehmens stoßen die Müllfahrzeuge rückwärts in die Stichstraßen ein, um die Müllbehälter der hinterliegenden Grundstücke zu leeren. Falls im Laufe der Zeit das Entsorgungsunternehmen wechselt und ein Einfahren in die Stichstraßen nicht mehr möglich wäre, werden entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: „Parkplatz“ Müllsammelstellen (Flächen für die Abfallentsorgung) vorgesehen. Diese können bei Bedarf auch in Längsrichtung verschoben werden.

4.2.9.3 Transformatorenstation

Auf dem Flurstück Fl.Nr. 679 Gmkg. Herrieden befindet sich aktuell ein Stromhäuschen, welches im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans auf die im Planblatt zeichnerisch festgesetzte Fläche für versorgungsanlagen: Transformatorenstation verschoben werden soll. Die Transformatorenstation auf Fl.Nr. 682/1 Gmkg. Herrieden bleibt an der bisherigen Stelle bestehen.

4.2.9.4 Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Grundsatz des § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist somit beachtet. Der Schmutzwasseranfall durch das geplante Gebiet wurde bei der Dimensionierung der Kläranlage Herrieden bereits berücksichtigt. Der Niederschlagswasseranfall aus dem im Geltungsbereich geplanten Wohngebiet wurde ebenfalls in der bestehenden wasserrechtlichen Genehmigung (Landratsamt Ansbach: Bescheid vom 07.11.2000, Planung vom Juli 2000) bereits berücksichtigt. Demnach ist vorgesehen, das Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle dem bestehenden, ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebecken („Eislaufweiher“, ca. 600 m südlich des Planungsgebietes) zuzuleiten. Offene Entwässerungsgräben sind im Geltungsbereich aufgrund negativer Erfahrungen in der

Vergangenheit nicht vorgesehen; stattdessen wird an die weiter südlich bereits bestehenden Regenwasserkanäle angeschlossen, die den Klingengraben queren und anschließend parallel dazu zum Regenrückhaltebecken verlaufen. Eine Tektur der erwähnten wasserrechtlichen Genehmigung wird – falls erforderlich - auf Ebene der Erschließungsplanung erarbeitet.

Um die Entwässerung von dem Baufeld im WA 3 sicherzustellen ist in Teilbereichen an der südlichen Grundstücksgrenze ein Leitungsrecht für die Entwässerung vorgesehen.

Der bei Starkregen überflutete Bereich im Südwesten wurde als „Überschwemmungsgefährdungsbereich“ hinweislich in die Planzeichnung aufgenommen. Durch einen textlichen Hinweis, der sich auf diese zeichnerische Abgrenzung bezieht, werden die Bauwerber in diesem Bereich darauf hingewiesen, dass sie angemessene Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasserereignissen treffen müssen. Da die Überstauung dieses Bereichs gemäß den vorliegenden Berechnungen nur sehr geringe Wassertiefen (5-10 cm beim 30jährigen Ereignis) aufweist, reicht hier voraussichtlich bereits einfache Schutzmaßnahmen (z.B. Aufhöhung der Lichtschächte, temporäre Schotten an der Kellertreppe oder leichte Erhöhung der Fußbodenoberkante).

4.2.9.5 Löschwasser & Hydranten

Westlich der Straße „Am Kastenfeld“ bestehen zwei Hydranten. Diese befinden sich in dem vorgesehenen Parkplatz. Je nach Anordnung der Parkmöglichkeiten müssten diese in Längsrichtung verschoben 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 Stadt Herrieden wird sich bei der allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben (Erschließungsplanung), wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig mit sämtlichen Versorgungsträgern in Verbindung setzen.

4.2.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Um Störungen des Ortsbildes bzw. des gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Zum Schutz von Bestandsbäumen und Baumneupflanzungen sind Regelungen zu Schutzabständen und -maßnahmen zu vorhandenen oder neu zu verlegenden Leitungen getroffen.

4.2.11 Erneuerbare Energien

Insbesondere bei den Mehrfamilienhausanlagen wird empfohlen Nahwärmenetze / Blockheizkraftwerke für die Beheizung mehrerer Gebäude vorzusehen. Der Einsatz von erneuerbaren Energien eignet sich aufgrund der überwiegenden Südausrichtung der Wohngebäude im gesamten WA.

4.2.12 Ortsgestalt / Dächer

Um den Bauherren einen individuellen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen sind im WA 1, WA 2 und WA 3 keine Dachformen festgelegt. Um dennoch auf eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude abzielen, sind die festgesetzten Wand- und Firsthöhen für verschiedenen Dachformen (Flachdach, Satteldach, versetztes Pultdach / versetztes Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach) anzuwenden. Diese Dachformen entsprechen den gängigen Dachformen. Falls abweichend von diesen Dachformen eine andere gewünscht ist, hat sich diese bezüglich der Höhenentwicklung an die benachbarte Bebauung anzugleichen.

Entlang der Haupteinfahrungsstraße im WA 4 und WA 5 sind die zulässigen Dachformen geregelt, um ein einheitliches Ortsbild zu generieren.

Flachdächer sind zu begrünen, um den Anteil von Vegetationsflächen im Gebiet, die Habitat-ausstattung für Insekten und den Regenwasserrückhalt zu erhöhen.

Die weiteren Bestimmungen zu Fassaden, Fassadenfarben und Dachfarben geben einen Rahmen von Gestaltungsmöglichkeiten vor, welcher den Charakter der Wohnsiedlung prägen soll. Aus gestalterischen Gründen ist die Maße von Dachaufbauten begrenzt. Aneinandergebaute Gebäude sind in ihrer Kubatur anzugleichen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen.

4.2.13 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Außerdem wird über Festsetzungen zur Maximalhöhe von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie zur Gestaltung der dadurch entstehenden Höhenunterschiede vermieden, dass die vorhandene Topographie zu stark verändert wird und optisch auffällige Höhengänge entstehen können.

4.2.14 Immissionsschutz

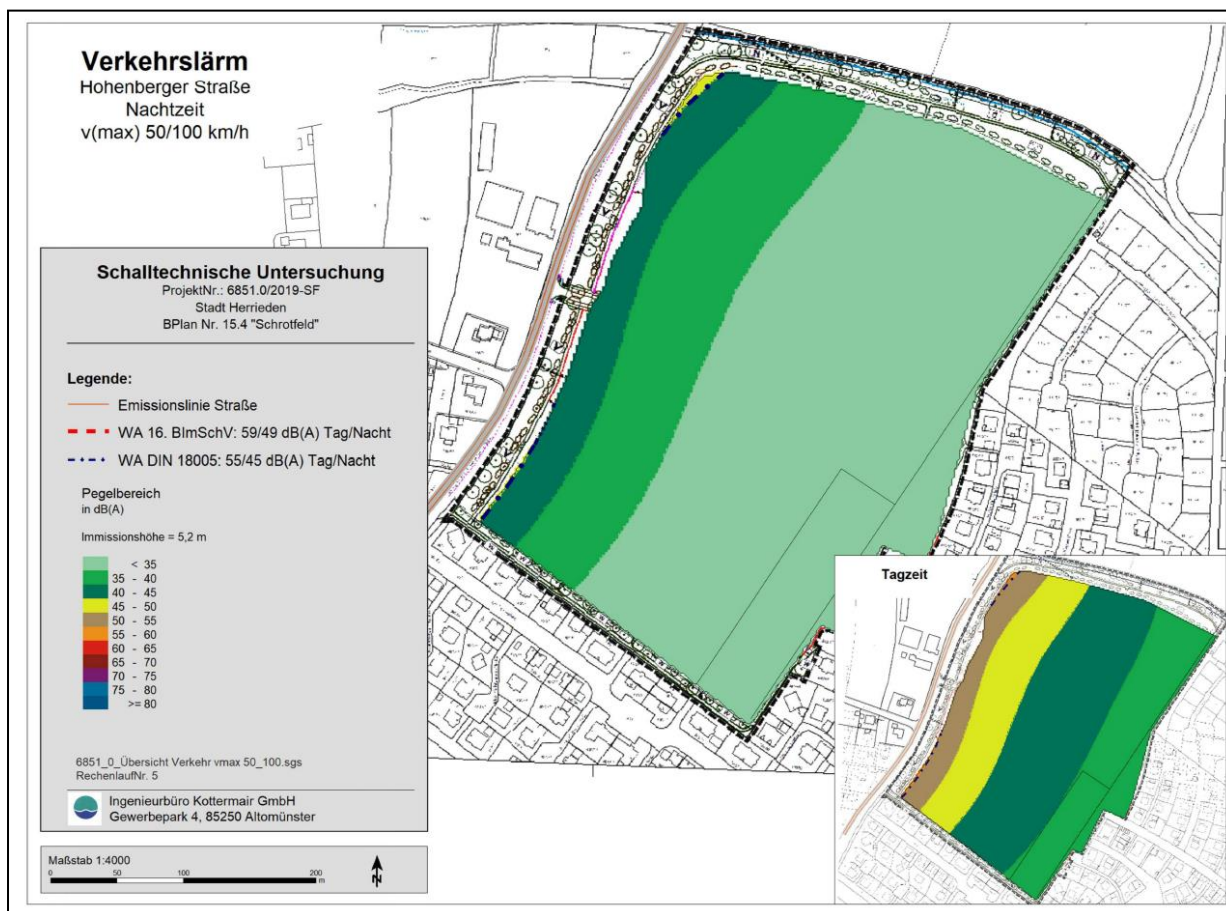
4.2.14.1 Lärm

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist Lärmimmissionen der westlich am Plangebiet vorbeiführenden Gemeindeverbindungsstraße Hohenberger Straße sowie dem ebenfalls westlich gelegenen Hühnerhof mit Direktvermarktung ausgesetzt. Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung (Anlage 1) angefertigt, um die Lärmimmissionen (Straßenverkehr, Gewerbe) an den maßgeblichen Immissionsorten zu quantifizieren und beurteilen zu können. Des Weiteren wurde geprüft, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

4.2.14.2 Verkehrslärm

Die Beurteilung der vom Straßenverkehr emittierten Geräusche erfolgt nach DIN 18005 in Verbindung mit der 16. BImSchV und der RLS-90. Die Immissionspegel sind gemäß dem Verkehrskonzept der Stadt Herrieden 2014 auf das Prognosejahr 2025 abgestellt. Die Immissionssituation ist in der untenstehenden Rasterlärmkarte unter Berücksichtigung einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h entlang des Plangebietes bis zum Ortsschild nördlichen des Hühnerhofes abgebildet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden dabei tagsüber/nachts lediglich im Nordwesten geringfügig überschritten. Dieser Bereich liegt jedoch

außerhalb des Geltungsbereiches. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber sowie nachts durchweg in allen Bauparzellen eingehalten. Demnach sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

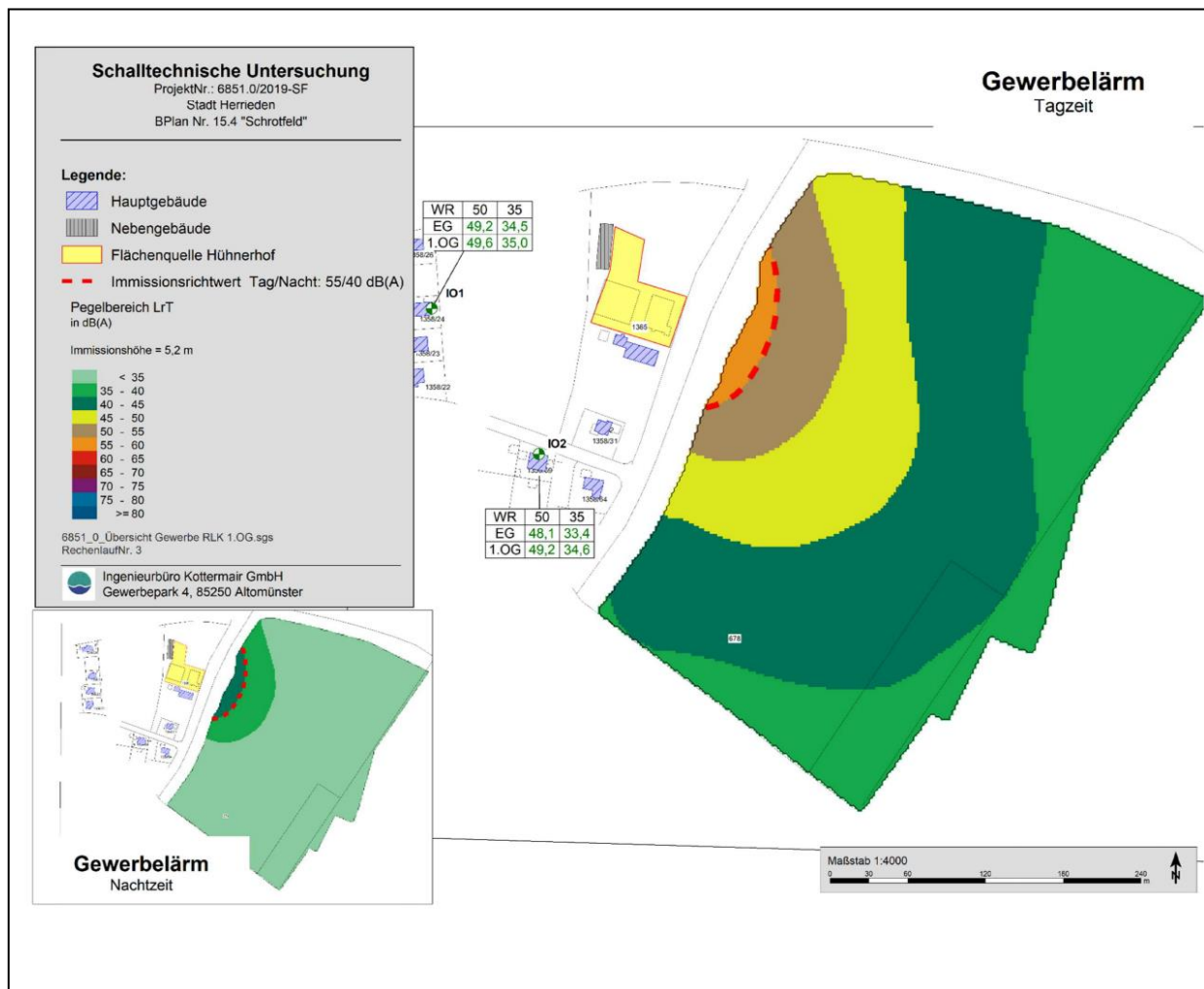


Darstellung Pegelbereiche gemäß 16. BImSchV / Din 18005 für Allgemeine Wohngebiete (Anlage 1)

4.2.14.3 Gewerbelärm

Die Beurteilung des Gewerbelärms basiert auf der TA Lärm (Allgemeine Wohngebiete Immissionsrichtwert Tag (55 dB(A) / Nacht 40 dB(A)). Neben dem Hühnerhof sind im Einwirkungsbereich der umliegenden Immissionsorte keine weiteren maßgeblichen gewerblichen Vorbelastungen vorhanden.

In der im folgenden dargestellten Rasterlärmkarte sind die Pegelbereiche ersichtlich in denen die Immissionsrichtwerte tagsüber über 55 dB(A) liegen und somit über den gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerten für Allgemeine Wohngebiete sind. Da dieser Bereich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches liegt, wirken auf das Plangebiet keine negativen Auswirkungen ein. Für den einwirkenden Gewerbelärm ergeben sich somit keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm.



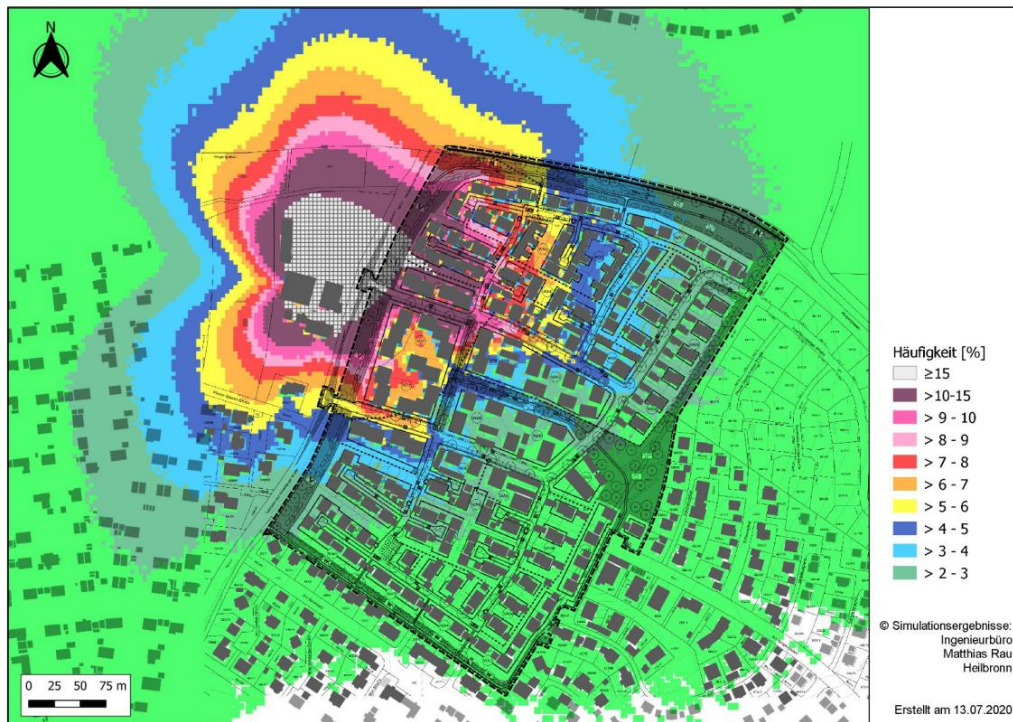
Darstellung des Immissionsrichtwerts für Allgemeine Wohngebiet (Anlage 1)

Zusammenfassend lässt sich somit die Aussage treffen, dass die lärmtechnischen Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt sind.

4.2.14.4 Geruch

Nordwestlich des Plangebiets (außerhalb des Geltungsbereichs) auf Fl.Nr. 1365 Gmkg. Herrieden besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb in dem Legehennen und Mastschweine gehalten werden. In einer gutachterlichen Geruchsimmisionsprognose zur Ermittlung der Geruchshäufigkeiten im Nahbereich des geplanten B-Plangebietes 15.4 Schrotfeld (Anlage 2) wurde ein Geruchsimmisionsabstand berechnet (siehe Planblatt), der von Wohnnutzungen freizuhalten ist, sofern der landwirtschaftliche Betrieb aufrechterhalten wird.

Für die Ermittlung des Geruchsimmisionsabstand wurden relevante Geruchsquellen ermittelt, die aktuellen Tierzahlen sowie Erweiterungsabsichten berücksichtigt.



Ergebnisse der Geruchsimmissionsprognose (Anlage 2)

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass auf dem Gelände der Hofstelle selbst mit hohen Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zu rechnen ist. Außerhalb des Hofgeländes nehmen die Geruchswahrnehmungen wegen der recht geringen Quellhöhen mit der Entfernung recht schnell ab. Geruchstundenhäufigkeiten von über 10% (Immissionswert für Allgemeine Wohngebiete) treten allerdings auch östlich der Hohenberger Straße im Norden des Flurstücks 678 Gmkg. Herrieden (dunkellila Fläche). Betroffen ist eine Fläche von ca. 100 m x 80 m im Nordosten des Gebietes. In kleinen Bereichen ergeben sich auch Belastungen über 15 % (Immissionswert für Dorfgebiete), welche aber nicht an die Gebäudefronten heran reichen (weiß karierte Fläche).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15.4 „Schrotfeld“ ist so gewählt, dass dieser außerhalb des ermittelten Geruchsimmissionsabstand liegt und somit nicht negativ durch Gerüche beeinträchtigt wird. Vor diesem Hintergrund können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Immissionen, insbesondere Geruch und Staub, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind im Plangebiet zu dulden.

4.2.15 Grünordnung

Die zentralen Ziele der grünordnerischen Festsetzungen sind die Schaffung einer großzügigen Grünfläche zwischen Wohngebieten Nr. 15.2 und Nr. 15.4 „Schrotfeld“, die Ortsrandgestaltung durch eine in West-Ost-Richtung verlaufende, schmalere Grünachse und eine intensive Durchgrünung des Gebiets in den öffentlichen Straßenräumen. Außerdem werden attraktive Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Anschlüssen an das bestehende Fuß- und Radwegenetz der Umgebung geschaffen. Dadurch soll auch das Netz an Fußwegeverbindungen zwischen Siedlung und Landschaft aus den benachbarten Bebauungsplänen fortgeführt und ergänzt werden.

Der relativ hohe Grünflächenanteil von 25% der Gesamtfläche resultiert auch aus den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, da in mehreren Stellungnahmen die Schaffung größerer öffentlicher Grünflächen gefordert wurde. Im Rahmen eines Workshops mit dem Stadtrat wurden dann die Verkehrserschließung, die städtebauliche Grundstruktur des Gebiets und die Lage und Größe der Grünflächen weiterentwickelt. Der Entwurf zum B-plan ist auf Grundlage der Workshopergebnisse entstanden.

Die Grünfläche am neu entstehenden nördlichen Ortsrand in Richtung Hohenberg bindet die Baufläche in die Landschaft ein durch eine klare, weithin sichtbare, parallel zum Gehölzsaum des Klingengrabens verlaufende Gehölzstruktur, indem nördlich des dort geplanten Fuß- und Radweges eine Reihe aus Großbäumen gepflanzt wird. Südlich des Weges ist zusätzlich eine Hecke aus heimischen Sträuchern vorgesehen, um einen Sichtschutz zu den südlich angrenzenden Privatgärten hin zu schaffen. Dieses Prinzip einer Heckenpflanzung auf öffentlichen Grund zwischen den Fuß- und Radwegen und den Privatgärten setzt sich auch in der großen Grünfläche im Osten fort.

Die oben beschriebene Grünfläche am Nordrand des Geltungsbereichs dient zunächst als Ortsrandeingrünung. Falls in Zukunft eine bauliche Weiterentwicklung nach Norden hin vorgesehen werden sollte („Schrotfeld 5“), wird diese Grünfläche eine zentrale Grünachse und Wegeverbindung zwischen dem Fuß- und Radweg an der Hohenberger Straße und den dort ggf. entstehenden Einzelhandels- und/oder Kita-Nutzungen und der großen Grünfläche zwischen „Schrotfeld 4“ und „Schrotfeld 5“ dienen.

Von dort aus sind Wegeverbindungen nach Norden zum Klingengraben und den Erholungswegen im „Schrotfeld 3“ und in der umgebenden Landschaft (von Radlern und Spaziergängern intensiv genutzter Feldweg auf Flur Nr. 680 im Nordosten), nach Süden durch den breiten Grünzug zum Schrotfeld 1 hin und nach Osten über mehrere Wegeanschlüsse an das Baugebiet „Schrotfeld 2“ vorgesehen.

Der Grünzug im Osten bildet insgesamt gesehen einen zentralen Treffpunkt für die Baugebiete „Schrotfeld 1, 2, 3 und 4“. Er wird an zwei Stellen deutlich aufgeweitet, wodurch große Grünflächen mit dem Charakter einer öffentlichen Parkanlage entstehen. Neben den Spielplätzen, die sich über eine Reihe von Spielstationen durch den gesamten Grünzug ziehen sollen, können in diesen Aufweitungen zwei größere zusammenhängende Spielplätze entstehen, die auch Spielmöglichkeiten für ältere Kinder enthalten sollen. Außerdem sind in den beiden Aufweitungen ruhigere Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten sowie offene Liegewiesen und zahlreiche Pflanzungen großer, schattenspendender Laubbäume vorgesehen.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine schmale öffentliche Grünfläche zur weiteren Ergänzung der Fußwegeverbindungen vorgesehen; besonders als Schulweg ist diese Verbindung Richtung Hohenberger Straße / Fritz-Baumgärtner-Straße wichtig.

Entlang der Hohenberger Straße entsteht in der Bauverbotszone ein breiter, für die Ortsrandeingrünung und den Schallschutz nutzbarer Grünstreifen. Dort soll ein niedriger, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzter Wall einen optischen Abschluss zur relativ stark befahrenen Hohenberger Straße hin schaffen.

Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren, sind alle öffentlichen Wege sowie alle Zufahrten, Stellplätze und Wege auf Privatgrund mit einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Außerdem wird hiermit die Menge des abzuleitenden unverschmutzten Oberflächenwassers minimiert.

Zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes sind Pflanzungen von Laubbäumen der Wuchsklasse I im öffentlichen Straßenraum entlang der geplanten Straßen zeichnerisch festgesetzt. Diese sind im Hinblick auf die Anzahl und die Straßenseite bindend, können jedoch in Längsrichtung entlang der Straßen verschoben werden. So kann im Zuge der Erschließungsplanung und der einzelnen Baugenehmigungen flexibel auf die konkrete Lage der Garagen

und Zufahrten reagiert werden. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sind lagemäßig nicht bindend, um ausreichend Flexibilität bei der Gestaltung der Grünflächen zu gewährleisten. Die zeichnerisch festgesetzten Strauchpflanzungen sind hingegen lagemäßig gebunden, um die oben beschriebene Sichtschutzwirkung zu den Privatgärten hin zu erzielen.

An einer Stelle im Südwesten des Baugebiets ist ein kleinerer Quartiersplatz als untergeordneter Treffpunkt vorgesehen, der aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen ist (öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Platz). So wird der Versiegelungsgrad reduziert und eine optische Abgrenzung des Quartiersplatzes von den angrenzenden Straßen sichergestellt. Empfehlenswert wäre, die den Platz querenden Erschließungsstraßen im gleichen Belag wie den Platz oder zumindest in einem anderen als dem umgebenden Straßenbelag zu befestigen, um die optische Wirkung des Quartiersplatzes nicht zu schmälern und ein Abbremsen der Autofahrer beim Durchqueren des Platzes zu erreichen. Der Platz wird mit einem rasterförmigen Hain aus Kleinbäumen (Wuchsklasse II) bepflanzt, dessen Abformung durch die Kurvenradien der Erschließungsstraßen vorgegeben ist. Auf dem kleinen Platz sollten Sitzbänke zum Verweilen einladen.

Für die Baumpflanzungen im Straßenraum sowie innerhalb des Wohngebietes müssen die unversiegelten Baumscheiben zur dauerhaften Sicherstellung der Baumgesundheit mindestens 12 m² groß sein und gegen befahren und Beparken gesichert werden, um den Bäumen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Auf dem Quartiersplatz sind auch begehbare Baumroste mit mindestens 4 m² Flächengröße möglich. Alternativ kann der Belag dort auch bis an die Stämme herangeführt werden, wenn unterirdische Wurzelraumerweiterungen erstellt werden. Für letztere sind laut FLL-Richtlinie: Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2, Ausgabe 2004 Baumgruben anzulegen, jedoch angesichts der kleinen Baumarten mit einer von der FLL-Richtlinie abweichenden Mindestgröße von 10 m³ (statt 12). Die Wurzelraumerweiterung muss mit geeigneten, verdichtungsresistenten Substraten mit angemessener Korngrößenverteilung, Luftkapazität und Wasserleitfähigkeit oder mit entsprechenden technischen Vorrichtungen (Wurzelkammersystem) ausgeführt werden. Die Wurzelraumerweiterung und die ebenfalls erforderlichen Systeme zur Bewässerung des Wurzelraumes sind gemäß der oben genannten Richtlinie auszuführen.

Durch die Festsetzung einer Tiefgaragenüberdeckung mit einer mindestens 60 cm starken Vegetationsschicht (bei Baumpflanzungen mind. 1,2 m) ist gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche in den Baugebieten als Freiflächen nutzbar bleiben und eine gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung mit Rasenflächen, Sträuchern und (bei 1,2 m Überdeckung) Großbäumen bis Mittelgroßen Bäumen (Wuchsklasse I und II) möglich ist. Die Substratschicht über den Tiefgaragen trägt außerdem zur Pufferung von Regenwasserabflüssen bei.

Auch in den Privatgärten werden einzelne Baumpflanzungen verpflichtend und lagemäßig bindend festgesetzt (nur kleinere Bäume, d.h. Wuchsklasse II), und zwar dort, wo die Bäume als Wegebegleitgrün an den kleineren Fuß- und Radwegen fungieren können. Weiterhin ist zur Schaffung weiterer Grünstrukturen im Plangebiet auf den Baugrundstücken pro angefangener 450 m² Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen; Baugrundstück unter 450 m² sind von dieser Vorgabe jedoch aus Platzgründen ausgenommen.

Pflanzenliste

Die folgende Pflanzenliste gilt für alle verpflichtend vorgegebenen, also zeichnerisch und/oder textlich festgesetzten Pflanzungen – nicht für freiwillige Pflanzungen, z.B. in den Privatgärten. Sie orientiert sich an der des Bebauungsplans Nr. 15.3 „Schrotfeld“.

Sträucher für öffentliche Grünflächen:

Mindestpflanzgröße: Sträucher, 3x verpflanzt, mit Ballen oder Container, Höhe 100-150 cm

- Hasel Corylus avellana

• Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> **
• Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> **
• Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> *
• Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> *
• Gemeine Heckenrose	<i>Rosa canina</i> **
• Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i> *
• Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i> *
• Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
• Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
• Bluthartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
• Wildrosen	<i>Rosa</i> -Arten**
• Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
• Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
• Purpur – Weide	<i>Salix purpurea</i>
• Alpen Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
• Hasel	<i>Corylus avellana</i>

Sträucher und Heister für Hecken auf Privatgrund im Bereich der Einfriedungen:

• Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
• Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
• Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
• Zweigriff. und Eingriff. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> und <i>monogyna</i> **
• Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> *
• Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
• Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
• Bluthartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
• Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
• Hasel	<i>Corylus avellana</i>
• Eibe	<i>Taxus baccata</i> *
• Schlehe	<i>Prunus spinosa</i> **

Sträucher für feuchte Standorte am Klingengraben (öffentliche Grünfläche):

• Grau - Weide	<i>Salix cinerea</i>
• Purpur - Weide	<i>Salix pupurea</i>
• Bluthartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
• Kupferfelsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
• Salweide	<i>Salix caprea</i>
• Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
• Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i> *
• Hasel	<i>Corylus avellana</i>
• Faulbaum	<i>Frangula alnus</i> *

Bäume für Pflanzungen im Straßenraum und in den öffentlichen Grünflächen:**Bäume Wuchsklasse I**

• Rosskastanie	Aesculus hippocastanum 'Baumannii'
• Birke	Betula pendula
• Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
• Spitz-Ahorn	Acer platanoides
• Esche	Fraxinus excelsior
• Gleditschie	Gleditsia triacanthos
• Platane	Platanus acerifolia
• Stiel-Eiche	Quercus robur
• Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume Wuchsklasse II (inkl. Quartiersplätze)

• Kegelförmiger Spitzahorn	Acer platanoides `Cleveland`
• Hainbuche	Carpinus betulus
• Hahnendorn	Crataegus crus-galli
• Speierling	Sorbus domestica
• Eberesche	Sorbus aucuparia
• Feldahorn	Acer campestre
• Holzapfel	Malus silvestris
• Vogelkirsche	Prunus avium
• Holzbirne	Pyrus pyraeaster
• Birne `Beech Hill`	Pyrus communis `Beech Hill`
• Salweide	Salix caprea
• Eberesche	Sorbus aucuparia
• Mehlbeere	Sorbus aria
• Oxelbeere	Sorbus x intermedia
• Elsbeere	Sorbus torminalis
• Kleinkronige Winter-Linde	Tilia cordata `Rancho`

Bäume Wuchsklasse I für feuchte Standorte am Klingengraben (öffentliche Grünfläche):

• Schwarzerle	Alnus glutinosa
• Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
• Silberweide	Salix alba

Obstbäume für Pflanzungen in den öffentlichen Grünflächen:

• Malus domestica	Apfelbaum
• Pyrus communis	Birnbaum
• Prunus domestica subsp. domestica	Zwetschge

Sorten:

traditionelle, ortstypische Sorten nach Empfehlung des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken, des örtlichen Obst- und Gartenbauvereins, der Unteren Naturschutzbehörde bzw. des Kreisfachberaters.

Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrünung im WA7 sowie für freiwillige Fassadenbegrünungen:

selbstklimmend:

- Hedera helix Efeu*
- Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' Wilder Wein
- Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' Wilder Wein
- Hydrangea petiolaris Kletter-Hortensie*

Rankhilfe erforderlich:

- Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde*
- Clematis in Arten und Sorten Waldrebe
- Humulus lupulus Hopfen
- Lonicera in Arten und Sorten Geißblatt*
- Rosa in Arten und Sorten Kletterrose
- Wisteria sinensis Blauregen*

* in Teilen oder ganz giftig, nicht geeignet für Spielbereiche

** mit Dornen/Stacheln, nicht geeignet für Spielbereiche

Eine Festsetzung zum spätesten Pflanzzeitpunkt, bezogen auf den Beginn der Verkehrerschließungsarbeiten, soll sicherstellen, dass die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen möglichst frühzeitig erfolgt und diese bald für die neuen Bewohner nutzbar sind.

Um bereits kurz nach der Pflanzung eine gewisse Raumwirkung der Gehölze sicherzustellen und den Zeitraum bis zur Ausbildung typischer Kronenformen nicht zu lang zu gestalten, werden für alle zeichnerisch und/oder textlich festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen Mindestpflanzgrößen festgesetzt.

Zwei Bäume am südlichen Rand des Geltungsbereichs werden als zu erhalten festgesetzt. Es handelt sich dabei um kleinere, aber vitale Laubbäume, die als Wegebegleitgrün an der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung fungieren können. Um den Erhalt der genannten Bäume sicherzustellen, wird in einer textlichen Festsetzung die Durchführung aller baubegleitend notwendigen Schutzmaßnahmen vorgegeben. Im Detail sei dazu hiermit auf die DIN 18920 verwiesen. Außerdem wird festgeschrieben, dass die beiden Bäume bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen sind.

Für die o.g. Wegetrasse am Südrand wird außerdem ein ausreichend breiter, von Bepflanzungen freizuhaltender Streifen festgesetzt, um die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr freizuhalten, da die Gebäude nördlich davon über diesen Weg von der Feuerwehr angefahren werden müssen.

Durch eine Festsetzung zur Gestaltung aller nicht überbauten Flächen im WA werden die ohnehin gültigen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung konkretisiert und so ergänzt, dass so genannte Stein- und Schottergärten nicht zulässig sind.

4.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurden der Vegetationsbestand und der Zustand der übrigen Schutzgüter im Geltungsbereich erhoben (Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch/Erholung, Gesundheit, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter). Anschließend wurde der Bestand im Bereich des geplanten Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter nach Leitfaden bewertet (s.u.) und mit der prognostizierten Eingriffsfläche überlagert. Der **Bestand** im Bereich der Bauflächen des Wohngebietes wurde nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) **bewertet**. Der Hauptteil ist als Gebiet von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert (Kategorie Io) zu beschreiben, da es sich um intensiv genutzte Ackerflächen und (im östlichen Randbereich) kleinere Intensivwiesen handelt. Die Gras- und Krautfluren im südlichen und westlichen Randbereich weisen im Vergleich dazu eine etwas höhere Artenvielfalt auf und wurden daher in die Kategorie Ilo eingestuft (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, unterer Wert). Gleiches gilt für die Brachfläche im Nordosten im Bereich der geplanten Fuß- und Radwege. In die Kategorie Ilo (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert) sind nur die beiden zu rodenden kleineren Laubbäume am Südrand einzuordnen. Die geplanten, relativ großen Grünflächen und die relativ kleinen bereits versiegelten Flächen werden nicht bewertet, da hier kein Eingriff stattfindet.

Die **Eingriffsfläche** beträgt insgesamt **55.142 m²**. Die Satzung schafft aufgrund der angestrebten hohen baulichen Dichte ausschließlich Baurecht für eine Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad (GRZ über 0,35). Für diese Bereiche ist bei der Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs gemäß dem Leitfaden von einer geringen Eingriffsintensität (Typ B) auszugehen. Für die geplanten Straßenverkehrsflächen ist ein höherer Versiegelungsgrad vorgesehen. Daher ist bei der Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs für diese Bereiche gemäß dem Leitfaden von einer hohen Eingriffsintensität (Typ A) auszugehen.

Aufgrund der teilweise deutlichen Eingriffe in die entsprechenden Schutzgüter und der sensiblen Ortsrandlage wurden bei der Ausgleichsflächenberechnung folgende Faktoren angesetzt:

Faktor 0,9 für Kategorie A-Ilo

Faktor 0,6 für Kategorie A-Io

Faktor 0,5 für Kategorie B-Io



Bewertung des Bestandes und Ermittlung der Eingriffsintensität nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung ("Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", StMLU 2003).

Im Folgenden werden die geplanten Ausgleichsflächen mit den zugehörigen Maßnahmen beschrieben. Im Falle der aus dem kommunalen Ökokonto entnommenen Flächen (A1 bis A4) sind die Herstellungsmaßnahmen bereits erfolgt und deshalb bereits Zinsen angefallen. Angegeben ist jeweils die **anrechenbare** Ausgleichsfläche, nicht die real zugeordnete Fläche. Für die aus dem kommunalen Ökokonto entnommenen Flächen ist eine genauere Aufstellung der jeweils tatsächlich zugeordneten Fläche, der jeweiligen Anrechnungsfaktoren und der bereits angefallenen Verzinsung den Zuordnungskarten auf dem Planblatt zu entnehmen.

Ausgleichsfläche A1 (extern, Teilfläche der Flurnummer 130, Gemarkung Stadel, **2.480 m²**)

Entwicklungsziel: extensive Aue des Moosgrabens; Entwicklung neuer Lebensräume der seltenen Libellenart Mondazurjungfer (Trittstein-Biotop)

Maßnahmen / Pflege: Aushagern der Wiese durch extensive Weidenutzung (Schafhaltung, Einbeziehung in Beweidungskonzept); Erweiterung des Feldgehölzes im Westen durch Anpflanzung von Weiden Erlen, Traubenkirsche, Faulbaum; Pflanzung von einzelnen Erlen im Nordosten des Grundstücks und am Bach; Geländemodellierung am Bachufer zur Etablierung von Großseggenrieden, feuchter Hochstaudenflur, Binsen und Röhrichtbereichen in Feuchtmulden/ Bachbettaufweitungen; Herstellen zweier Tümpel (Größe ca. 200 qm, Tiefe mind. 80 cm) als Trittstein-Biotop für die Mondazurjungfer; in Randbereichen der Tümpel Sukzession auf Rohboden (Humus abschieben).

Ausgleichsfläche A2 (extern, Teilfläche der Flurnummer 136, Gemarkung Stadel, **1.619 m²**)

Entwicklungsziel: extensive Weide.

Maßnahmen / Pflege: Schafhaltung, Einbeziehung in Beweidungskonzept); Die Beweidung der Fläche erfolgt bereits seit dem Jahr 2014.

Ausgleichsfläche A3 (extern, Teilfläche der Flurnummer 133, Gemarkung Stadel, 1.321 m²)
Entwicklungsziel: Extensivierung der Grünlandbereiche, Sicherung und Entwicklung Lebensraum der Mondazurjungfer, randlich Obstbäume.

Maßnahmen / Pflege: Abflachen des südlichen Weiherufers und Abschieben des Humus zur Erweiterung der Schilf- und Binsenbestände im Rahmen der natürlichen Sukzession, Beweidung (Schafe) ohne Koppelhaltung; Verzicht auf Düngung; Extensivierung der Teichnutzung. Die Umgestaltung des Weihers wurde bereits im Frühjahr 2007 durchgeführt.

Ausgleichsfläche A4 (extern, Teilfläche der Flurnummer 273, Gemarkung Rauenzell, 13.666 m²)

Entwicklungsziel: Streuobstbestand, artenreiches Extensivgrünland, Entwicklung artenreicher Krautsaum östlich der bestehenden Hecke.

Maßnahmen / Pflege: Anpflanzen von 54 Obstbaumhochstämmen (alte, regionaltypische Sorten); Mahd mit Mähgutabfuhr (1-2 schürig), Verzicht auf Düngung, Mahd nicht vor dem

15.6.; im Westen 5,0 m breiter artenreicher Krautsaum aus autochthonen Saatgut (Saatgutmischung Nr. 10 "Schattsaum", Fa. Rieger-Hofmann); dort Mahd mit Mähgutabfuhr alle 2 Jahre). Die Herstellungsmaßnahmen auf der Fläche erfolgten bereits im Frühjahr 2012 durch den Landschaftspflegeverband Mittelfranken in Zusammenarbeit mit Ortsansässigen und Landwirten. Die Obstwiese wurde dabei gemeinsam als „Bürgerobstwiese“ gestaltet.

Ausgleichsfläche A5 (extern, Teilfläche der Flurnummer 260, Gemarkung Stadel, 2.260 m²)
Entwicklungsziel: Blühstreifen oder Streifen Extensivgrünland; Breite 15 m.

Maßnahmen / Pflege: Ansaat einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung, die zur Verwendung für die Kulturlandschaft geeignet ist; Saatgutauswahl in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde; alternativ Ansaat einer extensiven Wiesenmischung für die Kulturlandschaft; einschürige Mahd mit Mähgutabfuhr (keine Mahd vor dem 1. September); Schafhaltung, Einbeziehung in Beweidungskonzept); Die Maßnahmen dienen gleichzeitig zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für ein Brutpaar der Feldlerche (CEF – Maßnahme gemäß den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (BföSS 2019).

Ausgleichsfläche A6 (extern, Teilfläche der Flurnummer 101, Gemarkung Heuberg, 6.360 m²)

Entwicklungsziel: Blühstreifen oder Streifen Extensivgrünland; Breite 12 m.

Maßnahmen / Pflege: Ansaat einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung, die zur Verwendung für die Kulturlandschaft geeignet ist; Saatgutauswahl in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde; alternativ Ansaat einer extensiven Wiesenmischung für die Kulturlandschaft; einschürige Mahd mit Mähgutabfuhr (keine Mahd vor dem 1. September); Schafhaltung, Einbeziehung in Beweidungskonzept); Die Maßnahmen dienen gleichzeitig zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für drei Brutpaare der Feldlerche (CEF – Maßnahme gemäß den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (BföSS 2019).

Die tatsächliche Flächengröße der zugeordneten Ausgleichsflächen beträgt insgesamt **20.603 m²**. Aufgrund der teilweise bereits hohen Verzinsung aus dem Guthaben des kommunalen Ökokontos beträgt die anrechenbare Flächengröße jedoch insgesamt **27.706 m²**.

4.4 Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In einem gesonderten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB werden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Der Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung.

5 Das Plangebiet in Zahlen

5.1 Flächenbilanz

Fläche	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	41.445	57,4
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.106	5,7
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:		
Parkplatz	2.314	3,2
Platz	111	0,2
Fußweg	1.778	2,5
Fuß- und Radweg	3.008	4,2
Anliegerweg	1.000	1,4
Flächen für die Versorgungsanlagen:		
Stromversorgung	42	0,1
Flächen für die Abfallentsorgung:		
Müllsammelstellen	44	0,1
Öffentliche Grünfläche	18.372	25,4
Gesamtfläche Geltungsbereich	72.221	100,0

5.2 Gebäude und Wohneinheiten

	Wohneinheiten pro Wohngebäude	Anzahl der Gebäude	Minimale Anzahl Wohneinheiten	Maximale Anzahl Wohneinheiten	Einwohnerprognose minimal	Einwohnerprognose maximal
*Mehrfamilienhäuser	4 bis 10	6	24	60	67	168
*Mehrfamilienhäuser	4 bis 6	8	32	48	90	134
**Reihenhäuser	1	21	21	21	48	48
**Kettenhäuser	1	12	12	8	28	18
**Doppelhaushälften	1	10	12	12	28	28
**Einfamilienhäuser	1 bis 2	23	33	66	76	152
***Tiny Häuser	1	8	8	8	16	16
Gesamt		88	142	223	352	565

Überschlägige Einschätzung potentieller Bewohner im Plangebiet (eigene Berechnung) Die Einwohnerzahlen je Haustyp wurden aufgrund der bestehenden Einwohnerzahlen und der Anzahl der Wohngebäude / Wohnungen ermittelt.

*Wohnungen = 2,8 Bewohner pro Wohnung

**Wohngebäude = 2,3 Bewohner pro Wohngebäude

***Tinyhaus = 2 Bewohner pro Tiny Haus

Nürnberg, 09.06.2021

**Bearbeitet: Planungsbüro Vogelsang, M.Sc. Ines Richardt;
Landschaftsplanung Klebe, Dipl.-Ing. Sebastian Klebe
in Zusammenarbeit mit der Stadt Herrieden**