



Gemeinde Oberreichenbach

Landkreis Erlangen-Höchstadt

Bebauungsplan "Seeland" mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Entwurf vom 25.01.2021

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Oberreichenbach
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Klaus Hacker

Schulstraße 21
91097 Oberreichenbach

Planverfasser: TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

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

Bearbeitung: Matthias Fleischhauer
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
Stadtplaner SRL (AKH)
Lena Beyrich
M.A. Kulturgeographie
Nadja Skatula
M.Sc. Landschaftsarchitektur und Landschaftsplanung

aufgestellt: Nürnberg,
TB | MARKERT

ausgefertigt: Oberreichenbach,
1. Bürgermeister Klaus Hacker

Datum: Entwurf vom 25.01.2021

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Verfahren	5
A.4	Ausgangssituation	6
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	7
A.5.1	Übergeordnete Planungen	7
A.5.2	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	16
A.5.3	Naturschutzrecht	16
A.5.4	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	16
A.5.5	Wasserhaushalt und Boden	20
A.5.6	Immissionsschutz	20
A.5.7	Denkmalschutz	20
A.6	Planinhalt	21
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	21
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	21
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	21
A.6.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	22
A.6.5	Örtliche Bauvorschriften	22
A.6.6	Stellplätze, Garagen, Carports	24
A.6.7	Immissionsschutz	24
A.6.8	Wasserhaushalt	26
A.6.9	Boden und Altlasten	27
A.6.10	Grünflächen	27
A.6.11	Grünordnung	28
A.6.12	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	29
A.6.13	Erschließung, Ver- und Entsorgung	30
A.6.14	Flächenbilanz	32
A.7	Nachrichtliche Übernahmen	32
A.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	33
A.8.1	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	33
B	Rechtsgrundlagen	35
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	35

D	Abkürzungsverzeichnis	36
E	Anlagen	36

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Gemeinde Oberreichenbach befindet sich westlich des Ortskerns das ca. 2,3 ha große Gelände einer ehemaligen Textilfabrik umgeben von Wohnbebauung. Seit der Firmeninsolvenz Anfang der 80er Jahre wurden nur noch Teilbereiche des in Privatbesitz befindlichen Geländes als Lager- und Produktionsstandort von in der Region ansässigen Unternehmen genutzt. Inzwischen steht ein Teil der Gebäude leer. An der Gebäudesubstanz lassen sich teilweise erheblichen Schäden erkennen. Weiterhin fügen sich die Bebauung und ihre Nutzung nicht in die umgebende Bebauung ein. Insgesamt kann das Gebiet als erheblicher städtebaulicher Missstand angesehen werden.

Die Gemeinde Oberreichenbach hat sich in den letzten Jahrzehnten zur Wohngemeinde hin entwickelt, in der, auch aufgrund der Lage im Speckgürtel des Städtedreiecks Nürnberg – Fürth – Erlangen, ein anhaltender Bedarf an Wohnbauland besteht.

Im Jahr 2017 wurden als Grundlage für die Städtebauförderung Voruntersuchungen im Rahmen einer Grobanalyse angestellt, die nun mit Hilfe eines Bebauungsplans rechtlich gesichert werden sollen.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel des Bebauungsplans ist es, die teilweise brachliegenden und baufälligen gewerblich genutzten Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen und damit den städtebaulichen Missstand im Westen der Gemeinde aufzuheben. Dazu wird eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie seniorengerechtem Wohnen angestrebt. Im Rahmen der Nachverdichtung wird eine Bebauung mit drei Vollgeschossen im Bereich der Geschosswohnungsbauten angestrebt.

A.3 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberreichenbach hat in seiner Sitzung am 11.09.2017 beschlossen den Bebauungsplan „Seeland“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er gemäß § 13a Abs. 1 BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Der Gemeinderat erachtete die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aus den folgenden Gründen für anwendbar:

- Der Umgriff des Plangebiets beträgt ca. 2,9 ha und setzt eine Grundfläche (ca. 7.400 m²) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

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

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit wird kein Gebrauch gemacht, es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 gelten für das beschleunigte Verfahren zudem folgende Maßgaben:

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Obgleich von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht für vorliegenden Bebauungsplan abgesehen werden kann, sind die Umweltbelange bei der Planung bzw. deren Auswirkungen zu berücksichtigen, insbesondere gilt dies auch für die Belange des Artenschutzes. In Kapitel A 7.3 „Auswirkungen der Planung“ werden entsprechend durch die Planung betroffene Umweltbelange erörtert.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Oberreichenbach ca. 500 m vom Ortskern entfernt. Im Süden grenzt die Kreisstraße ERH15 an, im Westen, Norden und Osten schließt sich bestehende Wohnbebauung an das Plangebiet an. Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet ist derzeit mit Gebäuden für eine gewerbliche Nutzung bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Die bestehenden Gebäude werden noch teilweise als Lager- oder Produktionsstätte genutzt und befinden sich in schlechtem baulichem Zustand. Die bestehenden Gebäude innerhalb des Seelandareals überragen die umliegenden Gebäude größtenteils deutlich sind durch ihre exponierte Lage von vielen Stellen im Gemeindegebiet sichtbar.

Der höchste Punkt des Plangebietes befindet sich im Südwesten. Das Gelände fällt in Richtung Nordosten um ca. 9,5 m ab.

Erschlossen wird das Plangebiet durch die Straßen Seelandstraße und Karl-Seifert-Straße sowie über den Finkenweg. Ein direkter Zugang von der südlich angrenzenden Kreisstraße besteht nicht.

Kampfmittel und Altlasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Durch die langjährige gewerbliche Nutzung als Textilfabrik jedoch nicht völlig auszuschließen.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)



Abbildung 1 - Ausschnitt LEP Bayern - Strukturkarte (Stand 2018)

Dem Landesentwicklungsprogramm Bayerns aus dem Jahr 2018 zufolge ist die Gemeinde Oberreichenbach Teil des allgemeinen ländlichen Raums und liegt in relativer Nähe zum Verdichtungsraum um Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach sowie dem Mittelzentrum Herzogenaurach.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (Grundsatz).

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und

ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (Grundsatz).

1.1.3 Ressourcen schonen

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (Grundsatz).

1.2.1 Räumliche Auswirkungen begegnen

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Ziel).

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (Grundsatz).

2. Raumstruktur

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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 kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (Grundsatz).

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

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 (Grundsatz).

3.2 Innenentwicklung und Außenentwicklung

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

3.3 Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel).

7. Freiraumstruktur

- 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft
 Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (Grundsatz).
- 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem
 Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden (Grundsatz). Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (Ziel).

A.5.1.2 Regionalplan Region Nürnberg (7)

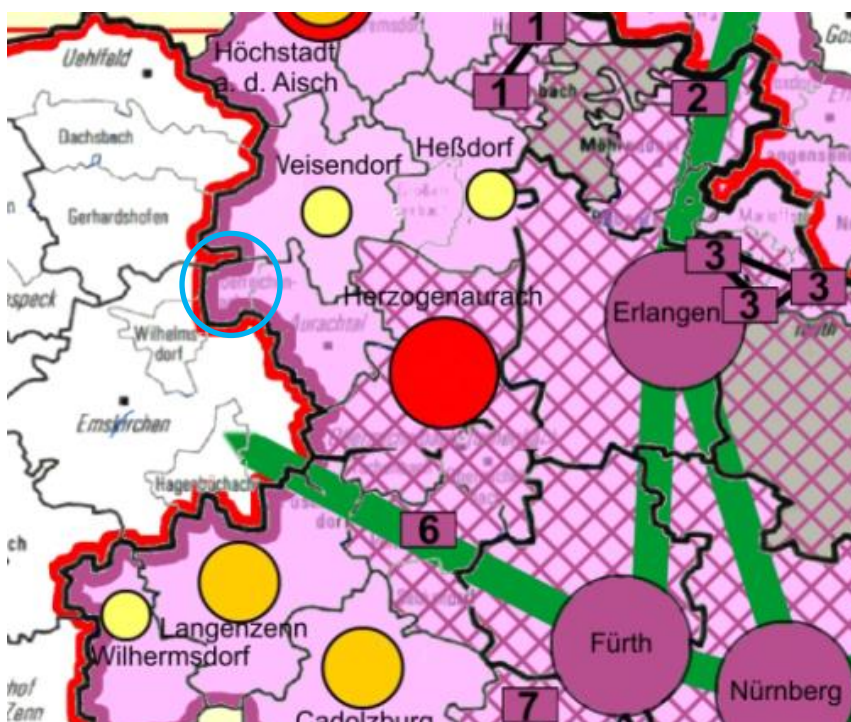


Abbildung 2 - Ausschnitt Regionalplan Region Nürnberg (7) - Raumstruktur (Stand 2007)

Im zu berücksichtigenden Regionalplan „Region Nürnberg“ (Region 7) vom 1. Juli 1988 mit seinen insgesamt 20 Änderungen (Stand: 24.04.2019) ist die Gemeinde Oberreichenbach Teil der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen und liegt nördlich der Entwicklungsachse, die von Nürnberg über Fürth in nordwestliche Richtung verläuft. Die Gemeinde Oberreichenbach wird nicht als Zentraler Ost bzw. Unter- oder Kleinzentrum sowie als Siedlungsschwerpunkt angeführt.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

- 1 Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Nürnberg
 - 1.1 Die herausragende Bedeutung der Region Mittelfranken (...) soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.
 - 1.2 Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit sowie das Erscheinungsbild (...) sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen (...) die sich aus der günstigen

Verkehrslage ergebenden Standortvorteile für die Entwicklung der Region besser nutzbar gemacht werden.

1.5 Die insbesondere vom großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgehenden Entwicklungsimpulse sollen im Interesse der Entwicklung der Region und Nordbayerns gesichert und gestärkt werden.

1.6 (...) Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.

3 Siedlungswesen

3.1 Siedlungsstruktur

3.1.1 In der Region soll die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten werden.

3.1.2 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

3.4 Städtebau

3.4.5 Auf die Erhaltung besonders charakteristischer Beispiele dörflicher Siedlungsweise in bäuerlicher Kulturlandschaft soll hingewirkt werden

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Landschaftliches Leitbild

Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird
- die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben
- die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird
- die typischen Landschaftsbilder erhalten werden
- die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.

7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen in der freien Landschaft
In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen (...) ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen – einschließlich wertvoller Baumbestände – sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben.

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.2.3 Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit (...) und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden.

A.5.1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Strukturdaten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden Berechnungen zum Wohnbaulandbedarf mit Hilfe des Tools *Flächenmanagement-Datenbank* des Bayerischen Landesamt für Umwelt sowie der Auslegungshilfe *Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung* des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie durchgeführt.

Gemäß Auslegungshilfe sind die folgenden Strukturdaten zur Bedarfsermittlung neuer Siedlungsflächen heranzuziehen:

- Einwohnerzahl der Gemeinde: 1.263 (zum 31.12.2018, *Statistik kommunal 2019*)
- Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre: + 2,7 % (eigene Berechnungen auf Basis *Statistik kommunal 2018 und 2019* Veränderung zwischen 31.12.2008 und 31.12.2018)
- Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung: 1.250 Einwohner im Jahr 2031 (*Demographiespiegel für Bayern bis 2031*)
- Bevölkerungsprognose des Landkreises: 4,1 %, Kategorie zunehmend von 2,5 bis 7,5 (*Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038* Veränderung 2038 gegenüber 2018 in Prozent)
- Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,03 (*Strukturdaten der Bevölkerung und der Haushalte in Bayern 2017*)
- Einstufung im Zentrale Orte-System: Keine Zuordnung im Zentrale Orte-System, äußere Verdichtungszone um den Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen (*Regionalplan Region Nürnberg*)
- Gebietskategorie: Allgemeiner ländlicher Raum (*Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018*)
- Verkehrsanbindung: Die Gemeinde Oberreichenbach ist verkehrlich gut angebunden. Die Autobahn A3 ist ca. 12 km entfernt. Ab der Autobahn führen gut ausgebaute und teils zweispurige Staatsstraßen bis nach Oberreichenbach. Das Plangebiet liegt angrenzend an die Kreisstraße die als Hauptverkehrsstraße durch die Ortschaft führt. Die regional bedeutsame Bundesstraße 8 (Nürnberg – Würzburg) ist 5 km entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich im Zentrum des Ortes in ca. 600 m Entfernung zum Plangebiet. Diese wird neben der Schülerbeförderung zweimal täglich angefahren.
- Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

- Die Gemeinde verfügt stabile und leicht ansteigende Wirtschaft. Die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer sind zwischen 2013 und 2018 von 489 auf 588 gestiegen. Dabei sind hauptsächlich die Beschäftigten im Bereich produzierendes Gewerbe sowie Unternehmensdienstleister gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen ist in den letzten Jahren auf 13 Personen im Jahresdurchschnitt gesunken. Die Einnahmen durch Gewerbesteuern sind zwischen 2014 und 2018 schwankend (*Statistik kommunal 2019*)
- Im Zukunftsatlas 2019 belegte der Landkreis Erlangen-Höchstadt bei der Bewertung der Landkreise mit den besten Zukunftschancen Platz 20 der 401 Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Eine hohe wirtschaftliche Dynamik geht dabei von der naheliegenden Stadt Herzogenaurach aus. Hier sind Global Player wie Scheffler, Adidas und Puma beheimatet. Weitere große und mittelständige Unternehmen befinden sich über den Landkreis verteilt. Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt mit 1,8 % weit unter dem Bundesdurchschnitt von ca. 5 %. Die Einnahmen durch Gewerbesteuern sind zwischen 2013 und 2017 deutlich gestiegen. Das Bruttoinlandsprodukt stieg zwischen 2010 und 2017 um 36 % an. (*Statistik kommunal 2019, Prognos Zukunftsatlas 2019, Regionaldirektion Bayern der Bundesagentur für Arbeit 2019, Statistische Berichte P I 3 2017 des Bayerischen Landesamtes für Statistik*).
- Der Regierungsbezirk Mittelfranken verfügt ebenfalls über eine sehr gute Wirtschaftsdynamik. Dabei spielen insbesondere die Global Player sowie über 120.000 Klein- und Mittelbetriebe eine Rolle. Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt mit 3,4 % ebenfalls unter dem Bundesdurchschnitt von ca. 5 %. Das Bruttoinlandsprodukt stieg zwischen 2010 und 2017 um 33 % an. (*Statistik kommunal 2019, Prognos Zukunftsatlas 2019, Regionaldirektion Bayern der Bundesagentur für Arbeit 2019, Statistische Berichte P I 3 2017 des Bayerischen Landesamtes für Statistik*).

Zielvorstellungen der Gemeinde: Die Gemeinde verfolgt das Ziel einen städtebaulichen Missstand zu beheben und einen ehemaligen Industriestandort einer, im Hinblick auf die umgebende Wohnbaunutzung, konfliktfreien Nachnutzung zuzuführen. Zudem bestehen in der Gemeinde kaum Wohnungen für Einpersonenhaushalte. Da gerade diese Haushaltsgruppe im Rahmen des Demographischen Wandels immer stärker zunimmt, ist es Ziel der Gemeinde dieser Nachfrage nachzukommen.

Innenentwicklungspotenziale

In der Gemeinde Oberreichenbach besteht ein bestimmtes Maß an Innenentwicklungspotenzialen. Dazu zählen im:

1. Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht
2. Unbebaute Flächen für die Baurecht besteht
3. Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich
4. Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude

5. Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Zu 1.

Die Gemeinde verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2011. Die zum damaligen Zeitpunkt als Bauflächen ausgewiesenen unbebauten Flächen sind mittlerweile weitestgehend bebaut. Größere Zusammenhängende unbebaute Flächen bestehen nicht mehr. Lediglich vereinzelte Grundstücke sind unbebaut. Diese werden im Punkt Baulücken betrachtet.

Zu 2.

Unbebaute Flächen für die Baurecht besteht, finden sich nur vereinzelt in der Gemeinde Oberreichenbach. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Lohbeet“ sind vollständig verkauft und müssen gemäß Kaufvertrag innerhalb von 5 Jahren bebaut werden. Viele der Grundstücke werden derzeit bebaut oder es liegen Bauantragsunterlagen vor.

Innerhalb des Baugebietes „Am Obern Grott“ bestehen noch vier unbebaute Grundstücke ohne Bauzwang. Die Grundstücke werden als Lagerplatz oder Gartenfläche genutzt und sollen einer Bebauung in nächster Zeit nicht zugänglich gemacht werden. Dadurch bestehen Baulandpotentiale von ca. 3.200 m². Eine Verfügbarkeit besteht hier nicht.

Zu 3.

In der Gemeinde Oberreichenbach bestehen Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 1,7 ha. Die Bauflächen des Bebauungsplans „Lohbeet“ bleiben hierbei aus oben genannten Gründen unberücksichtigt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Lohbeet“ im Jahr 2016 wurde eine Befragung der Grundstückseigentümer von Baulücken durchgeführt. Dazu wurden Einzelgespräche mit den Grundstückseigentümern durch den Bürgermeister geführt, um diese zu einem Verkauf oder einer Bebauung der Baulücken sowie zur Nachverdichtung gering bebauter Grundstücke zu bewegen. Dabei wurde festgestellt, dass freie oder brachliegende Grundstücke weitestgehend nicht aktiviert werden können, da sie aus unterschiedlichen Gründen nicht auf dem freien Markt angeboten werden. Angenommen zwischenzeitlich besteht eine Verkaufsbereitschaft einzelner Grundstückseigentümer, wird für die weiteren Berechnungen von einer Verfügbarkeit von 20 % ausgegangen. Für vereinzelte Grundstücke bestehen Nachverdichtungspotentiale, wobei im Hinblick auf die bestehenden Grundstücksgrößen für Einzelhäuser in der Gemeinde durch die Lage im ländlichen Bereich hierfür nur sehr große Grundstücke ab 1.500 m² mit einer für eine Nachverdichtung günstigen Bebauung potenziell in Frage kommen. Damit bestehen Baulandpotentiale aus Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten von ca. 3.400 m².



Abbildung 3: Bestehende Baulücken in der Gemeinde Oberreichenbach

Zu 4. und 5.

Leerstände sind in der Gemeinde Oberreichenbach kaum anzutreffen. Landwirtschaftliche Betriebe werden weitestgehend noch voll betrieben, sodass eine Unternutzung nach Betriebsaufgabe nicht angenommen werden kann.

Wohnbaulandbedarf

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs basiert auf den Vorgaben der Auslegungshilfe *Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung* des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. Die oben genannten Strukturdaten wurden für die Berechnung herangezogen.

Die Berechnungen, basierend auf der Bevölkerungszahl aus dem Jahr 2018 (1.263 Einwohner, Quelle: Statistik kommunal 2019) sowie einer Bevölkerungsprognose von - 1 % auf 20 Jahre und einem angemessenen Auflockerungswert, haben einen Wohnbauflächenbedarf von ca. 1,5 ha bis zum Jahr 2038 ergeben.

Zur Einordnung der Entwicklung wird zusätzlich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Erlangen-Höchstadt und die Region Mittelfranken herangezogen. Die regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnungen gehen von einem Bevölkerungswachstum von 4,1 % für den Landkreis Erlangen-Höchstadt und von 2,5 % für den Regierungsbezirk Mittelfranken aus. Daraus ergibt sich ein Wohnbaulandbedarf von 6,8 ha bzw. 8 ha.

Unter Berücksichtigung der positiven Bevölkerungsentwicklung von 2,1 % in den letzten 10 Jahren, den Wachstumsprognosen des Landkreises und der gesamten Region, der Lage der

Gemeinde angrenzend an das wirtschaftlich florierende Mittelzentrum Herzogenaurach und der Nähe zum Städtedreieck Nürnberg/Fürth/Erlangen mit immer teurer werdenden Grundstückspreisen sowie der Vielzahl an registrierten Bauanfragen in der Gemeinde, kann, abweichend von der Bevölkerungsprognose des Demographiespiegels, von einer positiven Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Oberreichenbach ausgegangen werden. Für die vorliegende Analyse soll jedoch ein gering positiver Wert (1,5 %), angesetzt werden, der der bisherigen Entwicklung der Gemeinde gerecht wird. Daraus ergibt sich ein Wohnbaulandbedarf von 2,2 ha.

Gegenüberstellung

Zusammengefasst liegen die folgenden Innentwicklungspotentiale vor

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht: nur vereinzelte Grundstücke (Berücksichtigung unter Baulücken)
 - Unbebaute Flächen für die seit kurzem Baurecht besteht: ca. 2,0 ha, davon 0 ha verfügbar
 - Baulücken, Brachen und Nachverdichtungspotentiale im beplanten und unbeplanten Innenbereich: ca. 1,7 ha, davon voraussichtlich ca. 0,3 ha verfügbar (Annahme Verfügbarkeit 20% der Grundstücke)
 - Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude: 0 ha
- ➔ 3,7 ha, davon ca. 0,3 ha verfügbar

Die vorliegende Bauleitplanung verfügt über eine Fläche von ca. 1,8 ha an Wohnbauland abzüglich 0,2 ha nicht nutzbare Wohnbaufläche innerhalb der Anbauverbotszone steht damit den Zielen einer geordneten Siedlungsentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Boden, im Hinblick auf die voraussichtliche positive Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde, nicht entgegen. Insbesondere wird in Hinblick auf die Überplanung einer bereits vollflächig versiegelten Fläche ohne Neufächeninanspruchnahme dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden entsprochen. Zudem ist ein Teil des Plangebietes für eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau und seniorengerechten Wohnen ausgerichtet. Dies trägt dem Ziel der Gemeinde bei, die Nachfrage nach Wohnraum für Ein- bis Zweipersonenhaushalte befriedigen. Auch könnte hier betreutes Seniorenwohnen einen Standort finden.

A.5.1.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Oberreichenbach verfügt über einen bestehenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2011. Dieser wurde zuletzt 2015 geändert (Stand Oktober 2020). Das Plangebiet ist von den bisherigen Änderungen nicht betroffen und stellt das Plangebiet als (eingeschränktes) Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

A.5.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Plangebiet liegt im Innenbereich. Das Baurecht bemisst sich derzeit nach § 34 BauGB.

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet, sowie die unmittelbare und mittelbare Umgebung liegen außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiete).

Die nächstgelegenen amtlich kartierten Biotope befinden sich am östlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 250 m. Dabei handelt es sich um das Biotop mit der Nummer 6430-0010-001 (Hecken in Oberreichenbach).

A.5.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

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

A.5.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Erlangen- Höchststadt Lebensraum Siedlungen

A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Wohngebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Barrierewirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

Durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen bedingte Störungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.5.4.4 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.5.4.5 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.5.4.5.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr mögliches Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu

prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

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

Die teilweise leerstehenden Gebäude sind als potenzielle Sommer- oder Winterquartiere möglich. Weitere für Fledermäuse geeignete Habitate befinden sich nicht im Untersuchungsraum.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben ist aufgrund des Abrisses des bestehenden Gebäudes nicht vollständig ausgeschlossen. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung jedoch eher unwahrscheinlich, zumal ein Großteil der Gebäude nach Übernahme durch einen neuen Eigentümer nach Leerständen derzeit wieder weitestgehend genutzt wird. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Durch die festgesetzte ökologische Baubegleitung im Rahmen der Abrissarbeiten können diese jedoch auf ein vertretbares Maß verringert werden.

Von den zu prüfenden Reptilien hat die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ihr Verbreitungsgebiet im Untersuchungsraum (LfU-Onlineabfrage). Für die Schlingnatter ist der Untersuchungsraum zu strukturarm. Ein Vorkommen der Zauneidechse wäre jedoch auf der Gewerbefläche prinzipiell möglich. Im Vorhabengebiet sind zwar Sonnplätzen und Versteckmöglichkeiten vorhanden, jedoch fehlen geeignete grabbare Substrate, offene oder schütter bewachsene Bodenbereiche und sonnige Gehölzränder. Im Untersuchungsgebiet reichen die für Zauneidechsen notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass ein Vorkommen der Zauneidechse ausgeschlossen werden kann.

Das Untersuchungsgebiet bietet mit seinen Gehölzbeständen im Randbereich grundsätzlich Lebensraum für verschiedene sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Zilpzalp, Rabenkrähen u.a. Diese Arten weisen eine geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit auf, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Sie wurden als eingriffsunempfindlich abgeschichtet, weil die Arten weit verbreitet sind und auf Grund ihrer Lebensraumansprüche eine große ökologische Plastizität aufweisen und ferner diese Arten zwar möglicherweise im Wirkraum als Nahrungsgäste oder Brutvögel vorkommen könnten, die Fläche allerdings durch die Bauleitplanung ihre Funktion nicht gänzlich verliert, bzw. die Arten in ihren Lebensraumansprüchen so unspezifisch sind, dass sie im Umfeld des Wirkraumes noch genügend Ersatzlebensraum finden.

Weitere Vogelarten können aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen und der Barrierewirkung der Kreisstraße ERH 15 zur angrenzenden Feldflur ausgeschlossen werden.

Brutvögel der niedrigen Vegetationsstrukturen (Brombeergebüsch, Staudenbereiche, Grasbulte) wie z.B. die Goldammer, finden auf den Grundstücken keine geeigneten Brutplätze bzw. sind ständigen Störungen durch Bewegungsunruhe und Verkehr ausgesetzt.

A.5.4.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung

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

- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Eine ökologische Baubegleitung sollte den Abriss der Gebäude überwachen.

A.5.4.6 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die geplante Wohnbebauung unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind.

A.5.5 Wasserhaushalt und Boden

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Das Plangebiet wird jedoch seit den 50er Jahren gewerblich genutzt. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind demnach nicht vollständig auszuschließen. Eine historische Altlastenerkundung wurde durchgeführt (Historische Erkundung ehem. Textilfabrik / Weberei Seeland in Oberreichenbach vom 12.11.2020, R&H Umwelt GmbH, Nürnberg). Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Kapitel A.6.9 Boden und Altlasten dargelegt. Das vollständige Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

A.5.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird derzeit gewerblich genutzt. Von diesen Nutzungen wirken Lärmemissionen auf die umliegenden Wohnbauflächen, beispielsweise durch Lieferverkehr, ein.

A.5.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

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

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem

Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 79/5, 79/35, 79/38, 79/93, 79/123, 79/124, 79/125, 79/126, 79/127, 79/129 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 79/2, 79/46 und 79/128, Gemarkung Oberreichenbach, liegt im Westen des Hauptortes Oberreichenbach abgegrenzt von den Straßen Hauptstraße, Seelandstraße und Karl-Seifert-Straße. Er umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Im Vorhabenraum soll zukünftige Wohnbebauung ermöglicht werden, dazu werden allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ziel ist es, die zukünftige Nutzung des Plangebietes der baulichen Umgebung anzupassen und somit den bestehenden städtebaulichen Missstand zu beheben. In den Allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) als unzulässig festgesetzt, da sie dem geplanten Gebietscharakter nicht entsprechen.

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird die zulässige Grundflächenzahl mit 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt. Dies schöpft die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO aus und ermöglicht eine angemessene bauliche Dichte in Kombination mit den verfügbaren Flächengrößen und -zuschnitten.

Die Gemeinde strebt die Umsetzung einer weitestgehend barrierefreien Bebauung an. Dazu wird festgesetzt, dass die Oberkante des Rohfußbodens von Hauptbaukörpern im Erdgeschoss in Gebieten mit Geschosswohnungsbau eine Höhe von maximal 0,20 m bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante der angrenzende Straßenverkehrsfläche an der dem Hauseingang am nächsten liegenden Stelle nicht überschreiten darf. In den Gebieten mit Einfamilienhäusern darf der Rohfußboden eine Höhe von maximal 0,20 m bezogen auf das jeweilige natürliche (bestehende) Gelände angehoben werden. Als Bezugspunkt gilt dabei der höchst gelegene Schnittpunkt der Außenwand mit der Geländeoberfläche. Ziel ist es im Hinblick auf zukünftige Wetterereignisse die Errichtung von Hauseingängen über dem Bodenniveau zu ermöglichen, aber das Eingangsniveau, insbesondere im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus dennoch möglichst niedrig zu halten, sodass Treppen oder Rampen nur in geringfügigem Maße erforderlich werden.

Um eine gestaffelte Höhenentwicklung mit maßvoller Nachverdichtung zu erreichen, wird für die Gebiete mit Einfamilienhausbebauung eine traufseitige Wandhöhe von 4,8 m und für die

Gebiete mit Geschosswohnungsbau eine traufseitige Wandhöhe von 8,0 m jeweils bezogen auf die Oberkante Rohfußboden, nicht überschreiten.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen auf maximal Zwei (E + D) oder maximal Drei (E + I + D) festgesetzt.

A.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich gelten die Baugrenzen auch unterirdisch.

Die Errichtung von Garagen/Tiefgaragen, Stellplätzen oder Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 außerhalb der Baugrenzen nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der jeweils gekennzeichneten Zweckbestimmung zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen sind bis zu einer Fläche von je 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO mit einer Grundfläche von maximal 50 m² je Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Einhaltung der maximal zulässigen GRZ kann dazu führen, dass dieser Wert nicht voll ausgeschöpft werden kann. Aufgrund der großzügig gehaltenen Baugrenzen im Bereich der geplanten Einfamilienhäuser, wird dieser Wert für ausreichend erachtet.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung, die Satzung setzt keine abweichenden Abstandsflächen fest.

Zulässig ist eine offene Bauweise. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

A.6.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Gewährleistung eines weiterhin homogenen Ortsbildes wurden die folgenden Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen

Dächer und Dachaufbauten

Hauptdachflächen sind als symmetrische Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung muss mindestens 35 Grad und darf maximal 48 Grad bezogen auf die Horizontale betragen.

Untergeordnete Bauteile und Anbauten (z.B. verglaste Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Eingangsüberdachungen) können abweichend auch in anderen Dachformen/Dachneigungen ausgebildet werden.

Bei Dächern von Hauptbaukörpern sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Farbtöne zulässig.

Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Form und Farbe dem Hauptdach anzupassen oder als extensiv begrüntes Flachdach mit einer Dachneigung von max. 5% auszubilden.

Dachaufbauten sind in Form von rechtwinklig stehenden Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig und müssen in Material und Farbe wie das Hauptdach erfolgen. Die summierte Breite von Dachaufbauten darf nicht größer sein als die Hälfte der Dachlänge (an der Traufe gemessen). Je Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Um die Ziele des Klimaschutzes und den Ausbau regenerativer Energien zu unterstützen, sind Dachflächen von Hauptgebäuden mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik, Solarthermie) auszustatten. Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sind je Haus mindestens 20 m² Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten. Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ab drei Wohneinheiten ist die nach Süden geneigte (mit Abweichungen Richtung Osten und Westen) Dachfläche zu mindestens 70 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu versehen.

Die erforderlichen Module sind auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5 Grad flächenparallel zum Dach und ohne Aufständering zu errichten. Bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5 Grad (Garagen/Carports/Nebenanlagen) dürfen die Module mit Aufständering errichtet werden. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.

Außenwände

Außenwände sind als homogen verputzte Fassaden zu gestalten. Ebenfalls zulässig sind Holzverkleidungen sowie regionaltypischer Sandstein.

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Bauliche Einfriedungen sind als offene Zäune ohne Sockel auszuführen.

Gestaltung von Abfallsammelstellen

Private Müllsammelbehälter sind einzuhausen oder dicht zu umpflanzen.

Auffüllungen, Abgrabungen

Flächige Veränderungen des natürlichen Geländereiefs dürfen max. bis zur Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss, vorgenommen werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig und müssen einen Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Erforderliche Stützmauern von Zufahrten zu unterirdischen Garagen sind ausgenommen. Weitere Höhendifferenzen sind durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück auszugleichen.

A.6.6 Stellplätze, Garagen, Carports

Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberreichenbach in Ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung herzustellen.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen vor ihren Eingangsseiten einen Abstand von mindestens 5,0 m (Stauraum) von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Der Stauraum darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

A.6.7 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Auswirkungen der angrenzenden Kreisstraße EHR 15 auf die zukünftige Wohnnutzung untersucht. Dazu wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH (Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung, Bericht-Nr. 20.11903-b01 vom 08.01.2021, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth) durchgeführt. Diese liegt der Begründung als Anlage bei.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts im weitestgehenden Teil des Plangebietes eingehalten werden können. An der ersten möglichen Baureihe entlang der Kreisstraße kommt es zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der Din 18005 von 2 dB(A) am Tag. Nachts können die Überschreitungen bis zu 4 dB(A) betragen. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegt nicht vor. Auch für die Außenwohnbereiche können die Orientierungswerte der DIN 18009 weitestgehend eingehalten werden. An den südlichen Baugrenzen betragen die zu erwartenden Beurteilungspegel bis zu 61 dB(A). Diese liegen damit ebenfalls im zumutbaren Bereich unter 62 dB(A).

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (59/49 dB(A) Tag/Nacht für Wohngebiete) als Abwägungsspielraum herangezogen wird, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Insgesamt kann entsprechend davon ausgegangen werden, dass im vorliegenden Plangebiet auch in den südlich gelegenen Teilbereichen noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, dennoch sollen durch geeignete Maßnahmen eine Verringerung der Auswirkungen durch den Verkehrslärm zumindest in den Gebäuden erreicht werden.

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) ist ein baulicher Schallschutz ausreichend: Die Mindestanforderungen ergeben sich aus der DIN 4109. Etwaige Maßnahmen zur Reduzierung der Beurteilungspegel in Form des Abrückens schutzbedürftiger Wohnnutzungen von den Plangebietsgrenzen bzw. in Form von aktiven Schallschutzmaßnahmen sind dabei aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bzw. aus städtebaulichen Gründen nicht realisierbar oder nicht zielführend.

Der Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der vorliegende Eingabeplanung für schutzbedürftige Räume zu führen. Flure, Badezimmer, Toiletten, Abstellräume und reine Küchen (keine Wohnküchen) sind keine zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume und genießen daher keinen Anspruch auf passiven Schallschutz.

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen bleiben. Schlafräume sollten grundsätzlich so angeordnet werden, dass diese über Fenster belüftet werden können, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 (zur Nachtzeit) eingehalten werden.

In Schlafräumen, an deren Fassaden Orientierungswertüberschreitungen vorliegen, kann der Einbau von schalldämmender Lüftungseinrichtungen notwendig werden, um einen ausreichenden Luftwechsel zu gewährleisten.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A), selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern, ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 61$ dB(A) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016, Teil 1 „Mindestanforderungen“ in Verbindung mit Änderung A1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017, sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenpegel L_a (ermittelt nach E DIN 4109-1/A1:2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen:

Anforderungen gem. DIN 4106 inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, etc.

Anforderungen gem. DIN 4106 inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, etc.
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenpegel nach DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) von $L_a \geq 58$ dB(A) zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen vor dem Fenster) sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z.B. Raumorientierung oder zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind.

Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a für die Tag- bzw. Nachtzeit sind in der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 20.11903-b01, vom 08.01.2021, dargestellt.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan werden die folgenden Hinweise zum Immissionsschutz gegeben:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schall-reflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen — Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).
- Die o.a. baulichen Gestaltungshinweise beruhen auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" und dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 veröffentlichten Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen — Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“.

A.6.8 Wasserhaushalt

Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Dranpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und darüber hinaus, wie bisher, in den bestehenden kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich die einzuleitende Menge an Niederschlagswasser erheblich verringert, da eine deutliche Entsiegelung des Plangebietes stattfindet.

A.6.9 Boden und Altlasten

Im Rahmen einer historischen Altlastenerkundung (Historische Erkundung ehem. Textilfabrik / Weberei Seeland in Oberreichenbach vom 12.11.2020, R&H Umwelt GmbH, Nürnberg) wurden die bisherigen Nutzungen seit der ursprünglichen Bebauung des Plangebietes ab dem Jahr 1948 aufgeführt und auf ihr Risiko bzgl. einer Bodenkontamination untersucht. Risiken ergeben sich dabei aus den bisherigen Nutzungen und des daraus resultierenden Umgangs mit Schadstoffen. Eine bauliche gewerbliche Nutzung fand auf den bestehenden Verkehrsflächen sowie den östlichen Teilflächen des Plangebietes nicht statt, sodass diese von der Untersuchung ausgenommen wurden.

Lokale Verdachtsmomente bzgl. einer möglichen Bodenkontamination ergeben sich aus den ehemaligen Produktionsstätten, dem ehemaligen Heizöltank, einem Brand, zweier Havarien eines Heizöltankes, der LKW-Garage sowie diversen Lager- und Umschlagbereichen. Die beiden Havarien der Heizöltanks wurden seinerzeit gemeldet und wasserwirtschaftlich aufgearbeitet.

Letztlich empfiehlt die historische Altlastenuntersuchung weiterführende orientierende Untersuchungen, da allein durch die historische Altlastenerkundung ein Altlastenverdacht nicht hinreichend ausgeräumt werden kann. Diese ist aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit der Fläche derzeit jedoch nicht durchführbar. Um dennoch die Voraussetzungen für ein gesundes Wohnen zu schaffen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die oberste Bodenschicht vor Umnutzung mit einer Stärke von 1 m abzutragen und durch unbelasteten Boden aufzufüllen ist. Sofern im Rahmen eines durchgeführten Bodengutachtens nachgewiesen werden kann, dass eine Belastung des Bodens nicht gegeben ist, kann vom festgesetzten Bodenaustausch abgesehen werden. Bei Abbruch bestehender Gebäude und Wegnahme der Versiegelung wird empfohlen die bodenschutzrechtliche Situation hinsichtlich etwaiger Belastungen neu bewertet werden bzw. der Abbruch gutachterlich begleitet werden und das Landratsamt entsprechend einzubinden.

Ziel der Festsetzung ist es, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für zukünftige Bewohner des Plangebietes herzustellen. Dazu ist sicherzustellen, dass der Weg eines Schadstoffes von der Schadstoffquelle bis zum Ort einer möglichen Wirkung auf ein Schutzgut (Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze) unterbrochen ist.

A.6.10 Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen zwei Grünflächen. Die bestehende Grünfläche im Westen des Plangebietes bleibt erhalten und kann weiterhin als Spiel- und Sportfläche genutzt werden. Eine neue Grünfläche soll im Zentrum des Plangebietes entstehen. Diese soll der Erholung und als zentraler Treffpunkt dienen.

A.6.11 Grünordnung

A.6.11.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Bepflanzung

Je angefangene 550 m² Wohnbaufläche ist mindestens ein Baum sowie mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden entsprechend der Artenliste zu verwenden. Schnitthecken aus fremdländischen Koniferen, wie z.B. Thuja sind unzulässig. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten. Für Sträucher ist ein Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind bis auf Erschließungs- und Stellplätze als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Anlegen von Gärten aus mineralischen Stoffen (Stein-/Schotter-/Kiesflächen) ist aus ökologischen Gründen unzulässig.

Bei nicht versiegelten Flächen sind die Bodenschichten wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden sind. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen vermieden werden.

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

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

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

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens sind DIN 19731 und § 12 BayBodSchV zu beachten. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, ist zu achten.

Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.11.2 Artenliste

Artenliste

Baumarten, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm.

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Juglans regia	Walnuss
Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sobus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus „Clusius“	Ulme

Straucharten, Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Größe: 60-100cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

A.6.12 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Derzeit ist das Plangebiet fast vollständig versiegelt. Die geplante Umnutzung zu Wohnbauflächen führt zu einer geringeren Versiegelung.

A.6.13 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.13.1 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die bestehenden Straßen Seelandstraße und Karl-Seifert-Straße sowie über den Finkenweg. Zudem soll eine Verbindungsstraße durch das Plangebiet zwischen Seelandstraße und Finkenweg geschaffen werden.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. In neu zu errichtenden Verkehrswegen sind ausreichende Leitungstrassen für Ver-/Entsorgungsleitungen vorzusehen.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße ERH 15 (Hauptstraße) sind nicht zulässig.

Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Kreisstraße nicht zugeleitet werden dürfen. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

An der Kreisstraße ist auf Höhe des geplanten Fuß- und Radweges eine Querungshilfe anzulegen, um die Zugänglichkeit zum südlich entlang der Kreisstraße verlaufenden Fußweges sowie in die freie Landschaft im Süden.

Bei fehlender Anfahrtmöglichkeit durch das zuständige Abfallunternehmen sind Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an einen zentralen Bereitstellungsort zu bringen.

A.6.13.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an die gemeindliche Stromversorgung ist bestehend.

A.6.13.3 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung ist bestehend.

A.6.13.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Schmutzwasser ist der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen. Das Plangebiet ist an die bestehende Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Oberreichenbach angeschlossen. Bei der Planung handelt es sich um eine Bestandsüberplanung einer Gewerbefläche auf der zu Hochzeiten bis zu 700 Mitarbeiter tätig waren. Derzeit werden die Gebäude zwar nur in Teilen genutzt, eine volle Nutzung wäre theoretisch jedoch zulässig und möglich. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Schmutzwasserkanalisation ausreichend dimensioniert ist. Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation der Gemeinde Aurachtal der Kläranlage der Stadt Herzogenaurach zugeführt. Ggf. erforderliche Anpassungen wasserrechtlicher Zweckvereinbarungen sind unabhängig vom Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Darüber hinaus ist es in den

kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

Ggf. vorhandene Entwässerungsanlagen sind bei einer Bebauung der Grundstücke so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser bzw. Grundwasser schadlos abgeleitet werden kann.

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Die Nutzung von Regenwasserzisternen für die Brauchwassernutzung wird empfohlen.

Es wird empfohlen, Hausöffnungen (z. B. Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

A.6.14 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	18.464 m ²	64 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6.804 m ²	24 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	358 m ²	1 %
Öffentliche Grünfläche	3.089 m ²	11 %
Fläche gesamt	28.715 m²	100 %

A.7 Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Anbauverbotszone der Kreisstraße ERH 15. Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrG dürfen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten an Kreisstraßen in einer Entfernung von bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. In Abstimmung mit dem zuständigen Straßenlastträger können oberirdische Stellplätze, innerhalb der Anbauverbotszone geduldet werden. Stützmauern (auch für die zulässigen Stellplätze), Überdachungen, Carports, Garagen oder sonstige Nebenanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone nicht zulässig. Die Anbauverbotszone gilt auch unterirdisch.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich der Baubeschränkungsbereich der Kreisstraße ERH 15. Gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrG dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 30 m, jeweils gemessen vom Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind. Das Einvernehmen darf nur verweigert oder von Auflagen abhängig gemacht werden, soweit dies für die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung erforderlich ist.

Die erforderlichen Sichtdreiecke an der Kreisstraße sind freizuhalten, um die Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten.

A.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

A.8.1 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um gewerblich genutzte Bereiche mit einem hohen Versiegelungsgrad.

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

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 2,9 ha, von denen etwa 7.400 m² künftig als Baufläche nutzbar sind. Aufgrund der bestehenden, fast vollständigen Versiegelung des Bodens innerhalb des Plangebietes findet bei Umsetzung der Planung eine deutliche Entsiegelung statt.

Derzeit werden die betroffenen Flächen gewerblich genutzt und sind entsprechend vorbelastet. Geringe Flächenanteile sind unversiegelt und teilweise mit Gehölzen bewachsen. Wertvolle Strukturen gehen durch die Umsetzung der Planung nicht verloren.

Durch die festgesetzte Anpflanzung von Gehölzen innerhalb der Baugrundstücke entstehen zusätzlich positive Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.

Der Vorhabenbereich ist derzeit größtenteils versiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die Nutzung vorbelastet. Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im Zuge der Entsiegelung ergeben sich positive Auswirkungen auf den Boden, da dieser in den entsiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium wieder geringfügig mehr erfüllt. Weiterhin kommt es zu einer Steigerung der Niederschlagswasserversickerung und einer höheren Grundwasserneubildung in den unversiegelten Bereichen. Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird im Trennsystem in den bestehenden Regenwasserkanal der Gemeinde eingeleitet. Es entsteht im geringen Maße eine Verbesserung der Bodenfunktionen und einer Veränderung des Wasserhaushaltes. Daher kann von negativen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt nicht ausgegangen werden.

Die Luftqualität wird derzeit temporär durch die gewerbliche Nutzung beeinträchtigt, beispielsweise kommt es zu Emissionen durch Lieferverkehr. Innerhalb des geplanten Baugebietes werden durch den unvermeidbaren An- und Abfahrtsverkehr von/zu den neu entstehenden Gebäuden die Emission von Luftschadstoffen, CO₂ und Staub voraussichtlich geringfügig erhöht. Demgegenüber kommt es durch eine kleinteiligere Bebauung jedoch zu besseren Bedingungen für den Lufttransport. Durch die Entsiegelung entstehen ebenfalls positive Einflüsse auf die Lufttemperatur und infolgedessen zu positiven Einflüssen auf das Mikroklima.

Positive Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima ergeben sich zudem durch die Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den geplanten Dachflächen sowie durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und den Einbau moderner Heizanlagen.

Der Geltungsbereich stellt einen städtebaulichen Missstand zwischen den vorhandenen Wohngebieten dar. Für das Landschaftsbild ergeben sich durch die Umsetzung der Planung positive Auswirkungen, da sich die Bebauung besser in die bestehende Umgebung einfügt.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Auswirkungen durch die Planung ergeben sich nicht.

Infolge der Bebauung des Plangebietes kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Emissionen kommen. Aufgrund der jetzigen Nutzung und dem Bau im Zusammenhang in einer geschlossenen Ortschaft können diese Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als geringfügig eingestuft werden.

Da es sich außerdem um eine innerörtliche, durch die gewerbliche Nutzung bereits vorbelastete und fast vollständig versiegelte Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (einzelne Schutzgüter einschließlich deren Wechselwirkungen) als gering bzw. als positiv zu bewerten.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Ausschnitt LEP Bayern - Strukturkarte (Stand 2018)	7
Abbildung 2 - Ausschnitt Regionalplan Region Nürnberg (7) - Raumstruktur (Stand 2007)...	9
Abbildung 3: Bestehende Baulücken in der Gemeinde Oberreichenbach	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich	32
--	----

D Abkürzungsverzeichnis

Fl.-Nr. Flurnummer

E Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr. 20.11903-b01 vom 08.01.2021, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth
- Historische Erkundung ehem. Textilfabrik/Weberei Seeland in Oberreichenbach vom 12.11.2020, R&H Umwelt GmbH, Nürnberg