



**STADT HERRIEDEN
LANDKREIS
ANSBACH**

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 23 "NAHERHOLUNGSGEBIET HERRIEDEN STEINWEG"

ENTWURF

FASSUNG: 07.10.2026



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	2
1.1	Anlass / Ziel und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	2
1.2	Vorhandenes Planungsrecht / Verfahren	2
1.3	Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
2	Einfügung in die Gesamtplanung	3
2.1	Raumordnung und Landesplanung	3
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	5
3	Angaben zum Bestand	6
3.1	Vegetation, Nutzung	6
3.2	Ortsbild / Landschaftsbild	8
3.3	Topographie	8
3.4	Erschließung	8
3.5	Technische Ver- und Entsorgung	8
3.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
4	Planung	10
4.1	Planungsgrundsätze / Planungsziele	10
4.2	Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise	10
4.2.1	Städtebauliches Konzept	10
4.2.2	Art der baulichen Nutzung	11
4.2.3	Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage / Höhe baulicher Anlagen	11
4.2.4	Bauweise / Abstandsflächen / überbaubare Grundstücksfläche	12
4.2.5	KfZ-Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten (Erschließung)	12
4.2.6	Ver- und Entsorgung	13
4.2.7	Nebenanlagen / Nebengebäude und Einfriedungen	13
4.2.8	Dächer und Dachaufbauten	14
4.2.9	Gestalterische Festsetzungen	14
4.2.10	Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	14
4.2.11	Führung von Versorgungsleitungen	15
4.2.12	Immissionsschutz	15
4.2.13	Grünordnung	15
4.3	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	17
4.4	Umweltprüfung / Umweltbericht	18
4.4.1	Einleitung und Untersuchungsrahmen	18
4.4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
4.4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	19
4.4.4	Abschließende Bewertung und Fazit der Umweltprüfung	19
5	Das Plangebiet in Zahlen	19

1 Allgemeines

1.1 Anlass / Ziel und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt mit dem Ziel, den bestehenden innerörtlichen Grünzug als prägenden Bestandteil der lokalen Freiraumstruktur dauerhaft zu sichern und seine stadtklimatischen Funktionen zu erhalten. Der Grünzug wirkt maßgeblich auf die Durchlüftung, die Temperaturregulierung sowie die ökologische Qualität im Siedlungsbereich und dient zugleich als wohnungsnaher Erholungsraum, der für die Bevölkerung eine wichtige Ausgleichs- und Aufenthaltsfunktion übernimmt. Darüber hinaus stellt er einen bedeutenden gestalterischen Freiraum dar.

Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Kirche mit dem zugehörigen Friedhof, die zusammen mit dem Grünzug und der Lindenallee am Kreuzweg einen landschafts- und ortsbildprägenden Raum bilden. Durch das Plangebiet verläuft zudem ein von einer alten Allee gerahmter Fußweg, der auch als Wanderweg genutzt wird, entlang dessen mehrere Kreuzwegstationen als eingetragene Baudenkmäler liegen. Bei dem Weg handelt es sich um den historischen Kreuzweg zur Kirche St. Martin. Die Planung trägt diesem sensiblen Zusammenspiel von baulicher Struktur, historischer Anlage, denkmalgeschütztem Fußweg, Kreuzwegstationen, Freiraum und Naherholung Rechnung, indem sie die vorhandenen Grünflächen planungsrechtlich sichert.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet wird in ihren aktuellen Nutzungsmöglichkeiten gesichert; zugleich wird ein geordneter Rahmen geschaffen, der den Freiraum in seiner heutigen Funktion erhält, ohne zusätzliche bauliche Erweiterungen in den Grünbereich zu eröffnen. Die planerische Neuordnung ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung auf eine verlässliche Grundlage zu stellen und den Erhalt des klimatisch, gestalterisch, freiraumbezogen und denkmalpflegerisch bedeutsamen innerörtlichen Grünzugs im Zusammenspiel mit der Kirche, dem Friedhof sowie dem Fußweg mit Kreuzwegstationen langfristig zu gewährleisten.

1.2 Vorhandenes Planungsrecht / Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die aufgrund des § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen, insbesondere die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV). Die Zuständigkeit für die Aufstellung von Bebauungsplänen liegt bei der Stadt. Das Verfahren richtet sich nach den §§ 1 bis 10 BauGB. Da wesentliche Teile des Plangebietes derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren.

Im Rahmen des Regelverfahrens erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans unter Einhaltung sämtlicher Verfahrensschritte des § 2 ff. BauGB. Dazu zählen die umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB). Ebenso ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in deren Ergebnis ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt wird (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB). Das Regelverfahren stellt damit sicher, dass alle umweltbezogenen, städtebaulichen und fachrechtlichen Belange vollständig ermittelt, bewertet und im Abwägungsprozess berücksichtigt werden.

1.3 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Herriedener Altstadt zwischen der Straße „Am Weinberg“ im Norden und dem „Steinweg“ im Süden. Östlich des Plangebiets liegt das Herriedener Freibad und westlich die katholische Kirche St. Martin.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern und ihren Teilflächen 1963 (TF), 1964, 1965, 1966, 1967, 1972, 1973, 1973/1, 1972/1 und 1971 - alle Gemarkung Herrieden und weist eine Gesamtgröße von 12.585 m² bzw. ca. 1,26 ha auf.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Naherholungsgebiet Herrieden Steinweg“ (Quelle Luftbild: Bayerisches Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern, 2025)

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; Stand: 01.06.2023) sowie der für diese Planungsregion zuständige **Regionalplan 8 „Region Westmittelfranken“** (RP 8).

Die Stadt Herrieden ist gemäß LEP raumordnerisch als Teil des allgemeinen ländlichen Raumes 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. Als Unterzentrum übernimmt die Stadt Herrieden eine überörtliche Versorgungsfunktion, die über den rein örtlichen Bedarf hinausgeht und die Bereitstellung

qualifizierter Dienstleistungen, Infrastrukturen sowie Arbeitsplätze für das nähere Umland (Verflechtungsbereich) sicherstellt.

Anschluss an bestehende Bebauung / Vermeidung von Zersiedelung

Die vorgesehene Siedlungsfläche sichert den Bestand und setzt vorliegend eine organische Entwicklung um, welche insbesondere eine Zersiedelung der Landschaft (hier interpretiert als innerörtlicher, relativ großer unbebauter Landschaftsraum) vermeidet. (LEP 3.3, RP 8, Z 3.1.1).

Erhalt und Sicherung von Grün- und Freiflächen / Grünzug

Der innerörtliche Grünzug wird planungsrechtlich gesichert, um seine Funktion als klimatisch wirksamer, ökologisch wertvoller und ortsbildprägender Freiraum zu erhalten (LEP 4.1, RP 8, G 7.1.4.1).

Naherholung und öffentliche Freiflächen

Grünflächen als Erholungsbereiche werden als wohnungsnaher Naherholungsflächen erhalten, die der Bevölkerung zur Erholung dienen und zugleich das Landschaftsbild aufwerten (LEP 4.1, RP 8, G 7.1.4.1).

Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

Bei der Planung wird auf die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen, die Rücksicht auf Vegetation und Bodenschutz sowie die Sicherung der ökologischen Funktion von Grün- und Freiflächen geachtet (LEP 4.1, RP 8, G 7.1.4.1).

Integration der Denkmalpflege / Orts- und Landschaftsbild

Die angrenzende, unter Denkmalschutz stehende Kirche St. Martin mit dem ebenfalls denkmalgeschützten Friedhof wird in ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild eingebunden; der Grünzug mit der alten Lindenallee am Kirchberg unterstützt die städtebauliche Wirkung der historischen Anlage (LEP 4.1, RP 8, G 7.1.4.1).

Klimaschutz und Mikroklima

Durch die Sicherung des Grünzugs, die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie die Gestaltung von Freiflächen wird die lokale Klimafunktion gesichert, insbesondere hinsichtlich Luftzirkulation und Temperaturregulierung (LEP 4.1, RP 8, G 7.1.4.1).

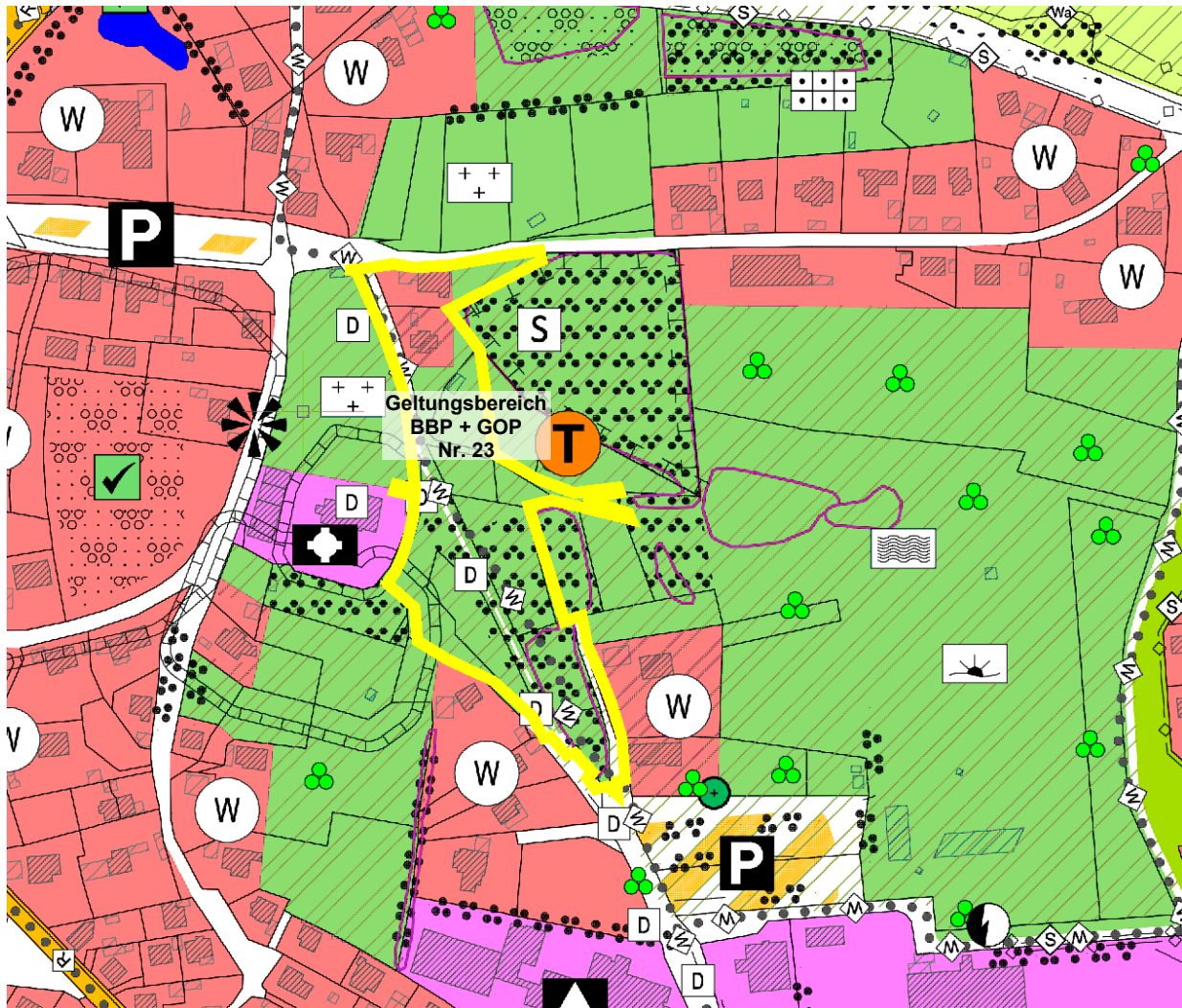
Nachhaltigkeit im Siedlungsbau

Die Planung sichert die bestehende Bebauung, Grünflächen und Wegeverbindungen, was einer nachhaltigen Bau- und Siedlungsentwicklung entspricht. Dies ist als ressourcenschonend und den Erhalt der Lebensqualität zu bewerten. (LEP 3.1, RP 8, Z 3.1.1–3.1.4).

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

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP / LP) der Stadt Herrieden stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 im Norden Wohnbaufläche und für den restlichen Bereich Grünfläche dar. Die gesamten im Geltungsbereich gelegenen Grünflächen sind gleichzeitig dargestellt als „Flächen mit siedlungsstruktureller Bedeutung bzw. mit besonderer Bedeutung für die Naherholung“. Weiterhin sollen aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes die bestehenden Gehölze im Südosten des Geltungsbereichs und im Bereich der Allee erhalten werden. Der Osthang des Martinsberges ist insgesamt als Schwerpunktbereich Naturschutz für Lebensräume trockener Standorte dargestellt, der erhalten und weiterentwickelt werden soll. In Nord-Süd-Richtung verläuft ein Wanderweg durch den Geltungsbereich, entlang dessen sich Baudenkmäler in Form von Kreuzwegstationen befinden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Stadt Herrieden

Der Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA), öffentlicher und privater Grünfläche sowie von Verkehrsflächen vor. Weiterhin wird ein Erhalt von Bäumen und Gehölzen vorgesehen. Diese Festsetzungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB inhaltlich und in ihrer räumlichen Abformung aus den oben beschriebenen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes entwickelt.

Folge dieser Bewertung werden Baumpflegemaßnahmen empfohlen und Prioritäten für diese Maßnahmen definiert. Gemäß dem Baumkataster zeigen die meisten Linden in der Allee eine mittlere bis mäßig schlechte Vitalität; die empfohlenen Maßnahmen reichen von „Nachbehandlung“ über „Totholzentfernung“ bis hin zu „Fällung / Baum ersetzen“ (letzteres wurde nur für zwei Linden empfohlen).

Westlich des Weges liegt das extensiv gepflegte Vorfeld der Kirche, das weitgehend offen gehalten wird und damit den Blick vom Kreuzweg auf die Kirche freigibt, in dem aber auch stellenweise Verbuschungstendenzen sichtbar sind. Vor der Kirchenmauer steht eine Reihe aus 7 weiteren großen Laubbäumen, die die Kirchenansicht und damit das Ortsbild ebenfalls entscheidend prägen. Weiter westlich liegt ein Mosaik aus intensiv gepflegten Privatgärten und weitläufigen, extensiv genutzten Obstgärten. Im südlichen Teil der Allee grenzen nach Westen hin Wohnhäuser mit meist intensiv genutzten Gärten an.

Amtlich kartierte Biotop sind auf den Flurstücken Nr. 1965, 1966, 1968 und 1423 (alle Gemarkung Herrieden) vorhanden. Die beiden Teilflächen (Nr. 1 und Nr. 4) gehören zum Hauptbiotop Nr. 6728-0104 („Hecken, Feldgehölze und Gebüsche um Herrieden“), das zuletzt 2008 amtlich kartiert wurde. Es handelte sich damals bei der unmittelbar an die Allee angrenzenden Teilfläche 4 (Flur Nr. 1965, 1966 und 1968) um ein naturnahes Feldgehölz, bei der weiter nordöstlich gelegenen, großen Teilfläche 1 (Flur Nr. 1423) zu 70 % um mesophile, naturnahe Gebüsche und zu 30 % um naturnahe Feldgehölze. Seitdem hat sich die Vegetation durch natürliche Sukzession weiter zu dicht geschlossenen, vorwaldartigen Beständen entwickelt (s.o.).

Für das Grundstück Fl.Nr. 1423 gelten eine ganze Reihe von Auflagen, die die bestehende Vegetation schützen und daher zu der Entscheidung geführt haben, dieses Grundstück nicht in den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes aufzunehmen:

- Amtliche Biotopkartierung (s.o.)
- Aussagen des wirksamen FNP/LP: Fläche mit siedlungsstruktureller Bedeutung, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ (vor der letzten Gesamtfortschreibung des FNP/LP war die Fläche dort sogar als Geschützter Landschaftsbestandteil vorgeschlagen)
- Fläche des Ökoflächenkatasters („Ankaufsfläche“, Ankauf durch die Stadt wurde zu 35% gefördert durch den Bayer. Naturschutzfonds)
- Ziele laut Förderbescheid:
 - Vernetzung mit den Bärenlochlhängen als Grünzug von der Landschaft bis zum Schulzentrum
 - Freihaltung des südlich der Fläche gelegenen Bereichs von Bebauung
 - Pflege mit dem Ziel Naturschutz (wurde dem Landschaftspflegeverband Mittelfranken übertragen)

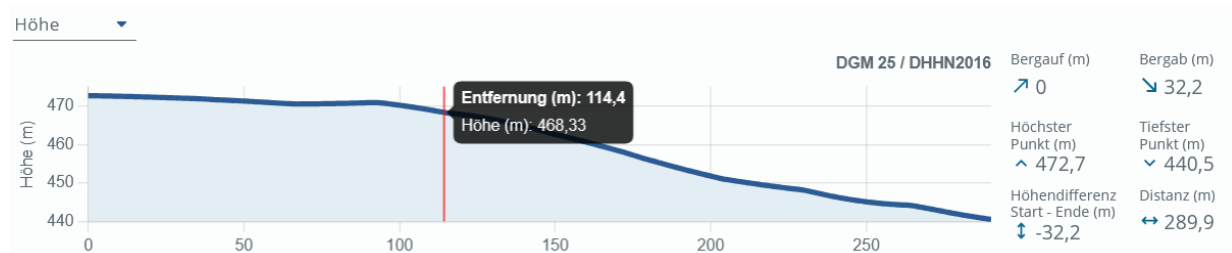
Auch für die Flurstücke Nr. 1965 und 1966 wurde im Jahr 2001 ein Antrag auf Förderung des Ankauf durch die Stadt aus Mitteln des Bayer. Naturschutzfonds gestellt und vom Vorstand des Naturschutzfonds auch bewilligt, um die oben genannten Ziele hinsichtlich der Flächen südlich von Flur Nr. 1423 zu erfüllen. Auf den Ankauf hatte die Stadt damals verzichtet, weil sie damals davon ausging, dass die beiden Grundstücke aufgrund der Amtlichen Biotopkartierung nicht bebaubar gewesen wären.

3.2 Ortsbild / Landschaftsbild

Wie aus dem oben aufgeführten Plan ersichtlich, zieht sich die klimatisch wirksame Grünschneise von der offenen Landschaft im Bereich der Bärenloch-Hänge auf großer Breite weit in den Siedlungsbereich von Herrieden hinein. Sie beinhaltet den Ost- und Südosthang des Martinsberges und das Gelände des städtischen Freibades und reicht bis zum Schulzentrum mit dem vorgelagerten, baumbestandenen Parkplatz und prägt das Ortsbild zwischen Freibad und Kirche ganz entscheidend.

3.3 Topographie

Da es sich beim Plangebiet um den Ost- und Südosthang des Martinsberges handelt, ist das Gelände stark geneigt. Es fällt von 472,7 m NHN am nördlichen Ende des Weges (Schnittpunkt mit der Straße Am Weinberg) auf eine Höhe von 440,5 m NHN am unteren Ende des Kirchweges (Parkplatz Schulzentrum):



Geländeschnitt entlang des Fußweges am Martinsberg (Quelle: www.bayernatlas.de, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bayerisches Landesamt für Umwelt); Der Zugang zur Kirche bzw. zum Friedhof und damit auch das obere Ende der Allee liegt an der markierten Stelle im oberen Bereich des steileren Hanganstiegs.

3.4 Erschließung

Die im Norden befindlichen Wohngebäude sind über die Straße Am Weinberg bzw. einen kleinen nach Süden führenden Stich angebunden. Dieser als öffentlicher Gehweg (und Wanderweg) geführte Stich ist der Weg zur Kirche, der im steileren südlichen Bereich als Treppe ausgebildet ist und dort den historischen Kreuzweg am Martinsberg bildet, der von kapellenartig ausgebauten Stationen begleitet und von einer Allee gerahmt wird (s.o.). Im Süden mündet dieser Weg im Bereich des Parkplatzes nördlich des Schulzentrums in die öffentliche Straße „Steinweg“.

3.5 Technische Ver- und Entsorgung

Die im Geltungsbereich befindlichen Wohngebäude sind vollständig über Kanäle und Leitungen, welche sich in der Straße Am Weinberg oder dem fortführenden Stich befinden, erschlossen. Darüberhinausgehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sowie in der unmittelbaren Umgebung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes befinden sich bedeutende Bau- und Bodendenkmäler, deren Bestand und Erscheinungsbild im Zuge der Überplanung gewahrt bleiben sollen.

Baudenkmäler

Im Plangebiet und im angrenzenden Nahbereich befindet sich das historische Ensemble der Kath. Nebenkirche St. Martin (Denkmalnummer D-5-71-166-2), welches folgende Elemente umfasst.

In der unmittelbaren Umgebung (angrenzend an den Geltungsbereich):

- Kath. Nebenkirche St. Martin: Saalbau mit Satteldach und Chorflankenturm mit barockem Haubendach (neu errichtet 1688, erweiternde Umbauten 1721 und 1732/33).
- Friedhof: Anlage aus der 1. Hälfte des 18. Jahrhunderts mit Ummauerung sowie zahlreichen Epitaphien von Chorherren und Stiftsbeamten (16.–18. Jh.).
- Ölberggruppe und Kruzifix: 4 Figuren einer volkstümlichen Ölberggruppe (spätes 17. Jh.) in einer offenen Halle sowie ein Gusseisenkruzifix (19. Jh.).

Innerhalb des Geltungsbereichs:

- Kreuzweg: 7 gemauerte Bildstöcke mit Ziergiebel (18. Jh.) entlang der öffentlichen Fußwegeverbindung von der Stadt zur Kirche St. Martin. Kath. Nebenkirche St. Martin: Saalbau mit Satteldach und Chorflankenturm mit barockem Haubendach (neu errichtet 1688, Umbauten 1721 und 1732/33).

Bodendenkmäler

Darüber hinaus erstrecken sich zwei eingetragene Bodendenkmäler auf Teile des Geltungsbereichs bzw. schließen an diesen an und wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen:

- D-5-6728-0024: Mittelalterlicher Burgstall „Schwedenschanze“.
- D-5-6728-0085: Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche von Vorgängerbauten im Bereich der Kath. Nebenkirche St. Martin einschließlich Körperbestattungen im umfriedeten Kirchhof.

Der Schutz und die Sicherung der Bau- und Bodendenkmäler im Bereich der Kirche St. Martin, des Friedhofs, der Lindenallee und der Kreuzwegstationen bilden einen der Belange der vorliegenden Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB. In Anwendung des Erhaltungsgebots nach Art. 1 BayDSchG dient der Bebauungs- und Grünordnungsplan der Sicherung der vorhandenen Freiflächen und des Bestands im Ist-Zustand. Da die Planung keine neuen Baufelder festsetzt, werden planbedingte Eingriffe in die Bodendenkmäler vermieden. Sollten im Rahmen kleinerer Maßnahmen dennoch Bodeneingriffe im Geltungsbereich erforderlich werden, bedürfen diese gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Ansbach. Im Bereich der bekannten Bodendenkmäler ist der Einsatz technischer Ortungsgeräte gemäß Art. 7 Abs. 7 BayDSchG untersagt. Auf die gesetzliche Anzeigepflicht bei Zufallsfunden nach Art. 8 BayDSchG wird hingewiesen.

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 vorwiegend in den nach § 1 Abs. 6 BauGB verankerten Planungszielen ihren Ausdruck:

- Sicherung und dauerhafte Erhaltung des innerörtlichen Grünzugs als Freiraum- und Naherholungsfläche sowie als ökologisch und klimatisch wirksamer Bestandteil der Siedlungsstruktur,
- Integration der unter Denkmalschutz stehenden Kirche, des Friedhofs und der entlang des Fußwegs liegenden Kreuzwegstationen in ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild,
- Schutz und Aufwertung von Grün- und Gehölzbeständen, die eine hohe Bedeutung für das Mikroklima haben, vor allem der ortsbildprägenden Lindenallee,
- Erhalt ökologisch wertvoller Strukturen und Sicherung der vorhandenen Grünzäsur im Siedlungsbereichs,
- Sicherstellung von Naherholung und öffentlichen Freiflächen, einschließlich der Erhaltung des Fuß- und Wanderwegs entlang des Grünzugs, zur Förderung der Aufenthaltsqualität und innerörtliche Fußwegeverbindung.

4.2 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

4.2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans sieht vor, den bestehenden Wohnbestand im nördlichen Teil des Plangebiets zu sichern und gleichzeitig einen klaren Rahmen für zulässige Entwicklungsmaßnahmen festzulegen. Hierfür werden die beiden bestehenden Wohngebäude als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, wodurch die aktuelle Nutzung gesichert und etwaige Anpassungen sowie geringe Erweiterungen innerhalb der zulässigen Parameter ermöglicht werden.

Die privaten Gärten und Freiflächen sowie die öffentlichen Freiflächen mit den bestehenden Bäumen und Gehölzen sollen erhalten werden. Durch diese Zielsetzung werden wertvolle ökologische Strukturen bewahrt, die sowohl zur Stärkung der lokalen Biodiversität als auch zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Ein Fußweg (und Wanderweg) verläuft mittig durch den Grünzug von Norden nach Süden und bildet die zentrale Wegeverbindung innerhalb des Plangebiets und den Zugang zur Kirche und zum Friedhof sowohl von Süden als auch von Norden her. Entlang dieses Fußweges sind kulturhistorisch bedeutsame, als kleine Barockkapellen ausgebildete Kreuzwegstationen aufgereiht.

Westlich grenzt das Plangebiet an die unter Denkmalschutz stehende Kirche mit Friedhof an; diese liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Durch die Festlegung des Grünzugs und die Sicherung der Freiflächen wird die landschaftliche und städtebauliche Einbindung der Kirche in den Siedlungsraum unterstützt und der historische Kirchweg erhalten, ohne dass der Denkmalschutzbereich direkt berührt wird.

Insgesamt zielt das städtebauliche Konzept darauf ab, den Bestand zu sichern, eine zusätzliche Siedlungsentwicklung im Grünzug zu vermeiden sowie klimatische und ökologische Funktionen zu erhalten, Freiraum- und Naherholungsflächen zu sichern und die städtebauliche Einbindung der denkmalgeschützten Nachbaranlagen zu gewährleisten.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich der beiden bestehenden Wohngebäude im Norden wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die vorhandene Wohnnutzung zu sichern und eine Weiterentwicklung über den Siedlungsbestand hinaus zu vermeiden.

Durch die Ausweisung als WA wird gewährleistet, dass die Wohnnutzung im nordöstlichen Teil des Plangebiets im Vordergrund steht und städtebaulich verträgliche Nutzungen ermöglicht werden. Gleichzeitig wird eine klare Abgrenzung zu gewerblichen und störenden Nutzungen geschaffen, wodurch die Wohnqualität, die Sicherheit und die Ruhe im Wohnumfeld erhalten bleiben. Aus diesem Grund sind in diesem Gebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungsbeschränkungen sichern, dass die städtebauliche Struktur und die Funktion des Gebiets als Wohnbereich dauerhaft erhalten werden.

Darüber hinaus unterstützt die WA-Festsetzung die Integration des Grünzugs und der öffentlichen Freiflächen in die Wohnstruktur. Durch die klare Festlegung der zulässigen Nutzungen im WA wird der Grünzug als klimatisch, ökologisch und gestalterisch wertvolle Freiraumachse geschützt und die Verbindung zwischen Wohnnutzung, Naherholung und Landschaft dauerhaft gesichert.

Insgesamt trägt die Festsetzung als WA dazu bei, die Wohnfunktion, die städtebauliche Ordnung, die Freiraumqualität und den Schutz der ökologisch wertvollen Strukturen im Plangebiet zu gewährleisten.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage / Höhe baulicher Anlagen

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

Die Festsetzung der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgt unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen. Diese Parameter gewährleisten eine angemessene Dichte und Kubatur, die die Bestandsgebäude abbildet sowie grundsätzlich harmonisch in die bestehende Wohnbebauung einfügt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Durch die Begrenzung der baulichen Ausdehnung werden die Freiflächen, die Grünzüge und die bestehenden Gehölze im Plangebiet geschützt, wodurch die ökologischen und klimatischen Funktionen des Freiraums ebenfalls erhalten bleiben.

Die Definition der Wandhöhe (WH_{max}) von der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut und der Firsthöhe (FH_{max}) bis zur Oberkante des Daches stellt eine klare Planungsgrundlage sicher. Die Festlegung, dass die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses maximal 0,5 m über dem gemittelten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegt, ermöglicht eine angemessene Eingliederung der Gebäude in das Straßenniveau, verbessert die Zugänglichkeit und sichert eine städtebaulich harmonische Erscheinung.

Insgesamt dienen die Festsetzungen dazu, eine verträgliche, maßvolle Bebauung zu gewährleisten, die Wohnqualität zu sichern, die Freiraum- und Grünstrukturen zu schützen und die

klimatischen, ökologischen sowie gestalterischen Funktionen des Plangebiets langfristig zu erhalten.

4.2.4 Bauweise / Abstandsflächen / überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wurde eine offene Bauweise festgesetzt, um die bestehende lockere Baustruktur abzudecken und auch langfristig zu sichern. Die Baugrenzen legen den zulässigen Bereich für die Errichtung der Gebäude fest, enthalten jedoch keine eigenen Abstandsflächenregelungen. Innerhalb dieser Baugrenzen sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten, wodurch ein angemessener Abstand zu den Nachbargrundstücken sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt wird.

Die Kombination aus Baugrenzen und offener Bauweise definiert zugleich die überbaubare Grundstücksfläche und gewährleistet, dass die Gebäude auf den Grundstücken planbar angeordnet werden können, ohne die Freiflächen, Grünzüge und Gehölzbestände zu beeinträchtigen. Dadurch wird eine geordnete Bebauung ermöglicht, die sowohl die Wohnqualität als auch die ökologischen und klimatischen Funktionen der Grünflächen im Plangebiet langfristig sichert.

4.2.5 KfZ-Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten (Erschließung)

Die Festsetzung von Garagen, Carports und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten auf den im Planblatt festgelegten Flächen dient der geordneten Verkehrsführung und der Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen. Damit wird nicht nur die zukünftige Nutzung geordnet, sondern auch die bestehende Situation der Stellplätze und Zufahrten im Plangebiet berücksichtigt und rechtlich abgesichert. Durch die Zuordnung spezifischer Stellplatzflächen wird ein geordnetes Nebeneinander von Wohnnutzung, Grünflächen und Verkehrsflächen gewährleistet, ohne dass bestehende Freiräume oder Gehölzbestände beeinträchtigt werden.

Die vorgeschriebenen Mindestabstände vor Garagen von 5,0 m bzw. vor Carports von 1,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sorgen für eine ausreichende Manövrier- und Rückfahrfläche, erhöhen die Verkehrssicherheit und verhindern Konflikte mit dem öffentlichen Straßenverkehr. Gleichzeitig wird so sichergestellt, dass die Stellplätze funktional genutzt werden können, ohne das Ortsbild oder die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

Die verkehrliche Erschließung entspricht dem festgestellten Bestand. Die Erreichbarkeit und Zufahrtsmöglichkeiten für die angrenzenden sowie im Plangebiet liegenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke bleiben im bisherigen Umfang unverändert erhalten. Ebenso wird durch die Sicherung der vorhandenen Trassenführung der ungestörte Zugang zu den unterirdischen Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen für deren Betrieb, Unterhalt und Entstörung gewährleistet.

Insgesamt trägt die Regelung dazu bei, die bestehende Stellplatzsituation abzusichern, die Wohnqualität zu erhalten, die Freiraumstruktur zu schützen und die städtebauliche Ordnung im Plangebiet zu sichern, während gleichzeitig die Anforderungen an die Erschließung und den ruhenden Verkehr erfüllt werden.

4.2.6 Ver- und Entsorgung

4.2.6.1 Technische Infrastruktur

Für die Ver- und Entsorgung dieses Plangebiets mit Energie (Strom) Wasser und Abwasser sowie Telekommunikation ist keine Verlegung von neuen Leitungen erforderlich.

4.2.6.2 Müllabholung

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Ansbach gewährleistet und ist für die beiden bestehenden Wohngebäude bereits gegeben. Weitergehende Anforderungen der Müllentsorgung bestehen nicht.

4.2.6.3 Entwässerung

Die beiden bestehenden Wohngebäude im nördlichen Bereich des Plangebiets sind bereits an die öffentliche Entwässerung angebunden, sodass die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser grundsätzlich gesichert ist. Weitergehende Anforderungen oder zusätzliche Nutzungen, die eine detaillierte Entwässerungsplanung erfordern würden, sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Damit ist sichergestellt, dass die Entwässerung im Plangebiet ordnungsgemäß berücksichtigt wird.

4.2.7 Nebenanlagen / Nebengebäude und Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Nebengebäuden und Einfriedungen dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Sicherung der Wohnqualität sowie der harmonischen Einbindung der Gebäude und Freiflächen in das Orts- und Landschaftsbild. Durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen und Nebengebäude auf maximal 20 m² pro Grundstück wird eine maßvolle Bebauung unterstützt, die die Freiflächen, Grünzüge und bestehenden Gehölzbestände schont und die ökologischen sowie klimatischen Funktionen des Freiraums erhält.

Die Regelungen zur Müll- und Wertstoffentsorgung sichern eine ordnungsgemäße und städtebaulich verträgliche Integration in die Wohnnutzung. Müll- und Wertstoffbehälter sind eingangsnahe in die Gebäude zu integrieren oder durch Einhausung und Begrünung außerhalb der Gebäude nutzbar zu machen, wodurch Beeinträchtigungen des Ortsbilds minimiert werden.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen dazu, die offene Bauweise des Wohngebiets zu sichern und die visuelle Durchlässigkeit der Freiflächen zu erhalten. Eine Mindestbodenfreiheit von 12 cm bei allen Einfriedungen gewährleistet die ungehinderte Durchlässigkeit für Kleintiere, wodurch die ökologischen Funktionen der Grünflächen und der Grünzüge gestärkt und artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden.

Massive Einfriedungen wie Gabionenwände, Sichtblenden oder Mauern sind insbesondere entlang der Verkehrsflächen ausgeschlossen, um eine Überdominanz der Einfriedungen zu verhindern und die städtebauliche Harmonie der offenen Bauweise zu wahren. Einfriedungen in öffentlichen Grünflächen sind generell nicht zulässig, da diese Flächen der Naherholung, ökologischen Vernetzung und Durchgrünung dienen.

In den privaten Grünflächen sind Einfriedungen nur in den Bereichen mit der Zweckbestimmung „Garten“ zulässig und entlang der Grundstücksgrenzen zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausschließlich als Hecken oder mit Hecken hinterpflanzte Zäune. Durch diese Regelung wird ein naturnaher, harmonischer Charakter der Einfriedungen gesichert, der sowohl Sichtschutz bietet als auch die ökologische Durchlässigkeit erhält. Die zulässigen Höhenbegrenzungen von 1,80 m für Hecken und 1,30 m für Zäune stellen sicher, dass die Einfriedungen in proportional angemessener Weise in das Ortsbild eingefügt werden.

Insgesamt gewährleisten die Regelungen, dass die Einfriedungen sowohl die Wohnqualität und Privatsphäre der Bewohner sichern als auch die ökologischen Funktionen, die Durchlässigkeit für Tiere und die städtebauliche Ordnung langfristig erhalten bleiben.

4.2.8 Dächer und Dachaufbauten

Die Regelungen zu den Dächern und Dachaufbauten decken die bestehenden Wohngebäude ab und sind grundsätzlich derart gefasst, dass eine harmonische Einbindung in das Ortsbild und gewährleistet ist. Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 35–55° vorgesehen, wodurch die Dachlandschaft klar strukturiert und der Charakter des offenen Wohngebiets gewahrt bleibt.

Garagendächer sind entweder dem Material und der Farbe des Hauptgebäudes anzupassen oder können als extensiv begrünte Flach- oder flachgeneigte Pultdächer ausgebildet werden. Dies ermöglicht eine flexible, zugleich städtebaulich verträgliche Gestaltung, die sowohl die bestehenden Gebäude als auch die zukünftige Bebauung berücksichtigt. Glasflächen für Wintergärten und Terrassenüberdachungen erhöhen die Lichtdurchlässigkeit und tragen zur gestalterischen Vielfalt bei.

Technische Anlagen auf den Dächern dürfen die oberste Dachfläche nur um maximal 2,0 m überragen und 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Sie müssen zurückversetzt angeordnet werden, sodass die Dachlandschaft nicht überlagert wird und das Ortsbild erhalten bleibt. Antennen- und Satellitenanlagen an den Fassaden sind unzulässig, während Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausdrücklich zugelassen sind, um die nachhaltige Energienutzung zu fördern.

Die Festsetzungen stellen sicher, dass sich bestehende und neue Gebäude harmonisch in das Ortsbild einfügen, die ästhetische, funktionale und ökologische Qualität des Wohngebiets erhalten bleibt und die Dächer für eine nachhaltige sowie flexible Nutzung geeignet sind.

4.2.9 Gestalterische Festsetzungen

Auf Basis von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO werden Festsetzungen zur Gestaltung vorgesehen. Hierdurch soll eine ästhetisch harmonische und ruhige Erscheinung des Wohngebiets erreicht werden. Durch die Vorgabe von matten oder seidenmatten Oberflächen werden Blendwirkungen und starke Reflexionen vermieden, während hochglänzende, fluoreszierende oder stark leuchtende Farben ausgeschlossen werden, um visuelle Störungen im Ortsbild zu verhindern.

Damit werden sowohl bestehende als auch neue Gebäude in ein einheitliches, zurückhaltendes Farbkonzept eingebunden, wodurch die ästhetische Qualität, die städtebauliche Harmonie und die Einbindung in die Umgebung langfristig gesichert bleiben.

4.2.10 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf maximal 1,0 m über bzw. unter dem im Bebauungsplan dargestellten Ausgangsgelände begrenzt, um eine maßvolle Anpassung an die Topografie zu gewährleisten und die städtebauliche Harmonie zu wahren.

Besondere Rücksicht wird auf die zu erhaltenden Alleeebäume genommen: Im definierten Wurzelbereich sind jegliche Geländeänderungen ausgeschlossen, um die Vitalität der Bäume zu sichern und die ökologischen sowie gestalterischen Funktionen der Baumreihen langfristig zu erhalten.

Stützmauern sind entlang der Grundstücksgrenzen zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht zulässig. Geländesprünge entlang dieser Grenzen werden durch sanfte

Böschungen mit einem maximalen Neigungsverhältnis von 1:1,5 abgefangen, wodurch die natürliche Anpassung an das Gelände gewährleistet wird, die visuelle Offenheit der Grundstücke erhalten bleibt und eine ökologische Durchlässigkeit für Flora und Fauna sichergestellt ist.

Insgesamt tragen die Regelungen dazu bei, dass die Topografie sensibel an die geplante Bebauung angepasst, die ökologische Qualität gesichert und die ästhetische Wirkung der Freiflächen und der bestehenden Grünstrukturen gewahrt wird.

4.2.11 Führung von Versorgungsleitungen

Die Festsetzung, dass alle neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs unterirdisch geführt werden, gewährleistet eine ordentliche, sichere und gestalterisch verträgliche Infrastruktur. Durch die unterirdische Verlegung werden sichtbare Leitungen vermieden, wodurch das Ortsbild harmonisch bleibt und die Freiflächen ungestört genutzt werden können. Gleichzeitig wird so eine dauerhafte Betriebssicherheit und Wartungsfreundlichkeit der Versorgungssysteme sichergestellt.

4.2.12 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind ausschließlich Wohnnutzungen vorgesehen. Es werden weder Nutzungen zugelassen, die Lärm oder andere störende Immissionen verursachen, noch solche, die durch erhöhten Verkehr eine Belästigung der Umgebung hervorrufen könnten.

Zudem befinden sich in der Umgebung keine gewerblichen Anlagen, die in relevanter Entfernung Lärm auf das Plangebiet ausüben könnten. Auch eine Beeinträchtigung durch erheblichen Verkehrslärm ist aufgrund der Entfernung zu größeren oder stärker befahrenen Straßen nicht zu erwarten.

4.2.13 Grünordnung

Durch die Festsetzung des größten Teils des Geltungsbereichs als öffentliche bzw. private Grünfläche und das Verbot weiterer baulicher Entwicklungen in den Grünflächen inklusive der Errichtung von Nebengebäuden wird der innerörtliche Grünzug gestärkt und dauerhaft gesichert. Dadurch bleiben die kleinklimatischen, gestalterischen und naturschutzfachlichen Funktionen des Grünzuges erhalten. Bestehende Gebäude genießen selbstverständlich Bestandschutz.

Die Gliederung der Grünflächen erfolgt anhand der in Kap. 3.1 beschriebenen und kartographisch dargestellten Nutzungen und Biotope im Bestand; die Zweckbestimmungen der Grünflächen orientieren sich an den bestehenden Nutzungen:

Westlich des Kirchweges liegen größtenteils stadteigene Flächen, die das Vorfeld der Martinskirche bilden und von der Stadt Herrieden gepflegt werden. Sie sind weitgehend frei von Gehölzen und somit öffentlich zugänglich. Daher werden sie als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hier soll die in Teilbereichen aufkommende Verbuschung beseitigt und die Fläche (mit Ausnahme der zu erhalten festgesetzten Bäume) von Gehölzen freigehalten werden, um den Blick vom Kirchweg auf die Kirche freizuhalten. Die Zweckbestimmung „Grünzug“ verweist auf die Funktion dieser öffentlichen Grünflächen. Um langfristig eine Verbesserung der Fuß- und Radwegeerschließung zu ermöglichen, ist in dieser Fläche die Errichtung eines barrierefreien, d.h. ohne Treppen und mit möglichst geringer Steigung gestalteten Fuß- und Radweges zulässig. Dadurch soll der Zugang zur Kirche für mobilitätseingeschränkte Personen ermöglicht und eine Lücke im innerörtlichen Radwegenetz geschlossen werden, denn der bestehende Kirchweg ist im Bereich des steilen Hanganstieges als Treppe ausgebildet. Um die Versiegelung in der öffentlichen Grünfläche möglichst gering zu halten, werden eine maximale Wegebreite und die

Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt. Die konkrete Planung des Weges muss durch eine nachfolgende Fachplanung erfolgen.

Östlich des Kirchweges befinden sich alle Grundstücke im Privatbesitz; daher werden sie als private Grünflächen festgesetzt. Im nördlichen Teil dienen sie der gärtnerischen Gestaltung und Nutzung durch die jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Nutzungsberechtigten. Sie sind dauerhaft als bepflanzte, weitgehend unversiegelte Grünflächen zu erhalten und tragen zur Durchgrünung, ökologischen Funktionssicherung sowie zur klimatischen Entlastung des Gebietes bei. Die Fläche im Südosten ist bereits durch einen relativ dichten Gehölzbestand geprägt und besitzt aus stadtklimatischer, ökologischer und ortsbildgestalterischer Sicht eine hohe Bedeutung. Ziel der Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ ist der dauerhafte Erhalt und die Weiterentwicklung des Gehölzbestandes hin zu einem standortgerechten, geschlossenen, waldartigen Bestand durch natürliche Sukzession.

Um die Funktionen der privaten Grünflächen zu definieren und langfristig zu sichern, wird durch textliche Festsetzungen noch detaillierter festgelegt, was in den Flächen mit den beiden o.g. Zweckbestimmungen zulässig ist: Während in den Gärten eine weitestgehende Bepflanzung sichergestellt, Obergrenzen für Versiegelungen durch Belagsflächen etc. definiert und gärtnerische Nutzungen für zulässig erklärt werden, muss in den privaten Grünflächen im Südosten die natürliche Vegetationsentwicklung ermöglicht werden, um die amtlich kartierten Biotope zu erhalten und langfristig dichte, waldartige, geschlossene Gehölzbestände zu entwickeln, die das innerörtliche Klima und die Luftqualität verbessern und die z.T. steilen Hangbereiche vor Erosion schützen sollen.

Die historische Lindenallee entlang der Treppe am Kirchweg wird als zu erhalten festgesetzt, um ihre ortsbildprägende Funktion und ihre Lebensraumfunktion für Vögel und Fledermäuse zu erhalten. Gleiches gilt für die Baumreihe vor der Kirche entlang der Friedhofsmauer.

Außerdem sind der große, ortsbildprägende Hausbaum auf dem nördlichen Wohngrundstück und die Heckenstrukturen entlang des Fußweges zu erhalten. Wenn Teile dieser Gehölze abgängig sind oder aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden müssen, sind diese nachzupflanzen. So wird auch nördlich der Allee dauerhaft eine begleitende Grünstruktur entlang des Kirchweges sichergestellt.

Pflanzenliste

Die folgende Pflanzenliste gilt für die oben genannten Nachpflanzungen für als zu erhalten festgesetzte Gehölze – nicht für freiwillige Pflanzungen, z.B. in den privaten Grünflächen. Sie stellt die Verwendung standorttypischer, vorwiegend heimischer Arten entlang des Kirchweges sicher.

Sträucher und Heister für Nachpflanzungen im Bereich der zu erhaltenden Hecken in den privaten Grünflächen:

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| • Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| • Feldahorn (Heckenpflanze) | <i>Acer campestre</i> |
| • Zweigriffliger Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> |
| • Eingriffeliger Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| • Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| • Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| • Felsenbirne | <i>Amelanchier ovalis</i> |
| • Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| • Bluthartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| • Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |

- | | |
|-----------------------|------------------|
| • Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| • Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
| • Hasel | Corylus avellana |
| • Eibe | Taxus baccata |
| • Schlehe | Prunus spinosa |

Bäume für Nachpflanzungen im Bereich der zu erhaltenden Einzelbäume:

Bäume Wuchsklasse I

- | | |
|------------------------|------------------------|
| • Rosskastanie | Aesculus hippocastanum |
| • Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| • Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| • Rot-Buche | Fagus sylvatica |
| • Esche | Fraxinus excelsior |
| • Platane | Platanus acerifolia |
| • Zitter-Pappel | Populus tremula |
| • Stiel-Eiche | Quercus robur |
| • Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
| • Winter-Linde | Tilia cordata |
| • Hybrid-Ulme ‚Rebona‘ | Ulmus ‚Rebona‘ |

Bäume Wuchsklasse II

- | | |
|-----------|---------------|
| • Walnuss | Juglans regia |
|-----------|---------------|

4.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall dient die Aufstellung des Bebauungsplans primär der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes sowie dem dauerhaften Erhalt des innerörtlichen Grünzugs. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich strikt an der vorhandenen baulichen Nutzung und schreiben den aktuellen Zustand der Freiflächen als private bzw. öffentliche Grünflächen fest.

Durch die Planung werden keine neuen oder zusätzlichen Baurechte geschaffen, die über den derzeitigen baulichen Bestand oder die faktische Situation hinausgehen. Vielmehr werden durch den Ausschluss weiterer baulicher Erweiterungen potenzielle künftige Versiegelungen verhindert; aufgrund der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans kann im Geltungsbereich keine dauerhafte Beseitigung von Gehölzen erfolgen. Da durch die Planung somit keinerlei Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entstehen, werden keine Tatbestände erfüllt, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB auslösen könnten. Daher ergibt sich kein Ausgleichserfordernis. Eine rechnerische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich (Bilanzierung) nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

4.4 Umweltprüfung / Umweltbericht

4.4.1 Einleitung und Untersuchungsrahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren, weshalb eine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Da die Planung jedoch faktisch den baulichen und freiräumlichen Ist-Zustand sichert, keine neuen Baurechte schafft und somit keine erheblichen Beeinträchtigungen verursacht, erübrigt sich eine detaillierte schutzgutbezogene Betrachtung. Im Folgenden wird daher nur ein kurzer Überblick gegeben.

4.4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Aufgrund der Zielsetzung der Bestandssicherung (Erhalt des Grünzugs) ergeben sich für alle Schutzgüter identische Bewertungen:

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen:

+++ = sehr erheblich ++ = erheblich + = weniger erheblich 0 = nicht erheblich

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Vegetation und Lebensräume (Allee, waldartige Bestände, extensive Grünflächen). Kein Verlust amtlich kartierter Biotope.	0
Fläche	kein Flächenverbrauch, da die bestehenden Nutzungen flächengleich erhalten und weiterentwickelt werden.	0
Boden	keine zusätzliche Versiegelung; Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Bodenschutz; Die Bodenfunktionen bleiben vollumfänglich erhalten.	0
Wasser	keine Veränderung der Flächenentwässerung, der Grundwasserneubildung, des Puffervermögens gegen Stoffeinträge und des Wasserrückhaltes	0
Klima/Luft	keine zusätzlichen Abgasimmissionen; Sicherung der positiven Auswirkungen des Grünzuges auf das innerörtliche Klima (Luftschneise, Verdunstungskälte)	0
Landschafts- / Ortsbild	Sicherung des vorhandenen Ortsbildes durch Erhalt des Grünzuges und der ortsbildprägenden Allee, keine negativen Auswirkungen	0
Menschliche Gesundheit	Sicherung der Naherholung und des Lärmschutzes durch Erhalt der Fußwegeverbindung und der innerörtlichen Grünstrukturen; keine negativen Auswirkungen	0
Kulturelles Erbe	Erhalt des kulturhistorisch bedeutsamen Kirchweges mit Kreuzwegstationen und Lindenallee; keine Eingriffe in Bau- oder Baudenkmäler (vgl. Kap. 3.6); keine negativen Auswirkungen	0
Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	Lediglich Hausmüll aus dem WA; Einhaltung der geltenden abfallrechtlichen Vorgaben; keine Veränderung im Vergleich zum Bestand	0
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Allgemeines Wohngebiet ohne Besonderheiten; keine Veränderung im Vergleich zum Bestand	0
Wechselwirkungen	Keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter, daher keine Wechselwirkungen	0

4.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Bei Durchführung der Planung werden der naturschutzfachlich wertvolle Zustand des Plangebietes und die klimatische Funktion des Grünzugs dauerhaft rechtlich fixiert und vor künftiger Überbauung geschützt.

Bei Nichtdurchführung (Nullvariante) bestünde die Gefahr einer schleichenden baulichen Inanspruchnahme von Randbereichen (vor allem im in der Karte in Kap. 3.1 dargestellten angenommenen baulichen Innenbereich), was die Funktionen des Grünzugs langfristig schwächen und das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigen würde (Verlust der Allee, Beeinträchtigung der Blickbeziehung zur Kirche durch Bebauung am unteren Hang des Martinsberges).

4.4.4 Abschließende Bewertung und Fazit der Umweltprüfung

Im Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird festgestellt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Planung verfolgt die Strategie der Bestandssicherung und des Schutzes ökologisch sowie stadtklimatisch wertvoller Freiflächen. Da keine zusätzlichen erheblichen Versiegelungen oder bauliche Erweiterungen in den sensiblen Grünzug sowie in den Umgebungsbereich der Baudenkmäler (Kirche St. Martin, Kreuzwegstationen) ermöglicht werden, unterbleiben Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Vielmehr führt die planungsrechtliche Sicherung des Status quo zu einer langfristigen Stabilisierung und sinnvollen Weiterentwicklung der ökologischen Ausgleichsfunktionen und des historischen Ortsbildes. Ein Erfordernis für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht mangels Eingriffstatbeständen nicht. Die Umweltbelange werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans somit vollumfänglich gewahrt.

5 Das Plangebiet in Zahlen

Flächenbilanz:

Fläche	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	1.303	10,4
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	333	2,6
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:		
Fußweg	1.307	10,4
Mischprinzip	139	1,1
Öffentliche Grünfläche - Grünzug:	3.271	26,0
Öffentliche Grünfläche - Verkehrsbegleitgrün:	144	1,1
Private Grünfläche – Grünzug:	2.121	16,9
Private Grünfläche – Gärten:	3.966	31,5
Gesamtfläche Geltungsbereich	12.584	100,0

Nürnberg, 07.10.2026

Bearbeitet: Planungsbüro Vogelsang und Landschaftsplanung Klebe,
in Zusammenarbeit mit der Stadt Herrieden