

# Stadt Herrieden

Lkr. Ansbach

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“

im Bereich der Flurstücke 622/1 und 623 – 626  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben



## Begründung mit Umweltbericht

ENTWURF / Stand: 23.10.2024

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“**

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

---

**INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:**

1. Anlass und Zielsetzung der Planung .....	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	3
3. Übergeordnete Planungen .....	5
4. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	8
5. Erschließung.....	13
6. Emissionen, Immissionen.....	15
7. Denkmalschutz .....	17
8. Leitungszonen von Versorgungsträgern.....	17
9. Grünordnungsplan .....	18
10. Umweltbericht .....	24
Anlagen: .....	42

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

---

## 1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Im nördlichen Bereich von Herrieden soll eine Möglichkeit zur Nahversorgung geschaffen werden. Bisher befinden sich die Einkaufsmöglichkeiten überwiegend im südlichen Bereich, entlang der „Münchner Straße“ bzw. „Industriestraße“ oder in der Altstadt.

Auf den nur teilweise versiegelten Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“ soll im Sinne der Nachverdichtung, zur besseren Versorgung, eine neue Einkaufsmöglichkeit geschaffen werden. So kann auch ein Teil des Binnenverkehrs vermeiden werden.

Für die geplante Nutzungsänderung des Bereiches ist eine teilweise Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“ erforderlich. Dies erfolgte zunächst im Rahmen eines sog. Angebotsbebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB. Aufgrund von berechtigten Einwendungen wurde jedoch festgestellt, dass die Voraussetzungen des § 13a BauGB für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nicht vorliegen. Daher wurde ein Wechsel auf das Regelverfahren beschlossen.

Auch hat die Stadt Herrieden auf Antrag eines Investors das Bauleitplanverfahren von einem Angebotsbebauungsplan in ein Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Ausweisung einer Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Dienstleistungen, Gesundheit und Gastronomie“ mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan gewechselt.

Die Bebauungsplanänderung verfolgt das Ziel, durch Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO, die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit Dienstleistungen (wie etwa Friseur, Schlüsseldienst etc.), Gastronomie sowie gesundheitlichen Einrichtungen, wie etwa Physiotherapiepraxis, Reha-Einrichtung etc. sowie den dazugehörigen Stellplätzen zu ermöglichen.

Ein weiteres Ziel ist die Optimierung der verkehrlichen Erschließung in direktem Anschluss des Plangebietes.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Herrieden, westlich der Staatsstraße „Ansbacher Straße“, südlich der Straße am „Wasserturm“ und östlich der Straße „Am Bürgerfeld“.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein bestehendes, gewerblich genutztes Gebäude mit dazugehörigen Parkflächen, die übrigen Flächen stellen eine ungenutzte Brachfläche dar.

Die Topografie des Plangebiets ist relativ eben.

---

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

Die Umgebungsbebauung ist durch gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung geprägt. Die verkehrliche Erschließung ist wie bisher durch die Anbindung an die bestehende Ortsstraße „Am Wasserturm“.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Ortsstraße „Am Wasserturm mit der Flurnummer 126 Gemarkung Hohenberg
- Im Osten durch die Staatsstraße 2248 (Ansbacher Straße) mit der Flurnummer 125, Gemarkung Hohenberg
- Im Süden durch eine ungenutzte, gemischte Baufläche mit der Flurnummer 627, Gemarkung Herrieden
- Im Osten durch die Ortsstraße „Am Burgerfeld“ mit der Flurnummer 622, Gemarkung Herrieden

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha. Von der Änderung sind die Flurstücke 622 (teilw), 622/1, 623, 624, 625 und 626 Gemarkung Herrieden, von der Erweiterung sind Teilflächen der Flurnummern 1667/76, 1667/27 (Ansbacher Straße), Gemarkung Herrieden und Teilflächen der Flurnummern 126 (Am Wasserturm), 125 (Staatsstraße 2248), Gemarkung Hohenberg, betroffen.

Die Abgrenzung geht aus dem Planteil hervor.

Der Geltungsbereich beinhaltet neben der geplanten Sonderbaufläche die angrenzenden Verkehrsflächen, um die bestehende fuß- und radläufige Anbindung zu optimieren.

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“**

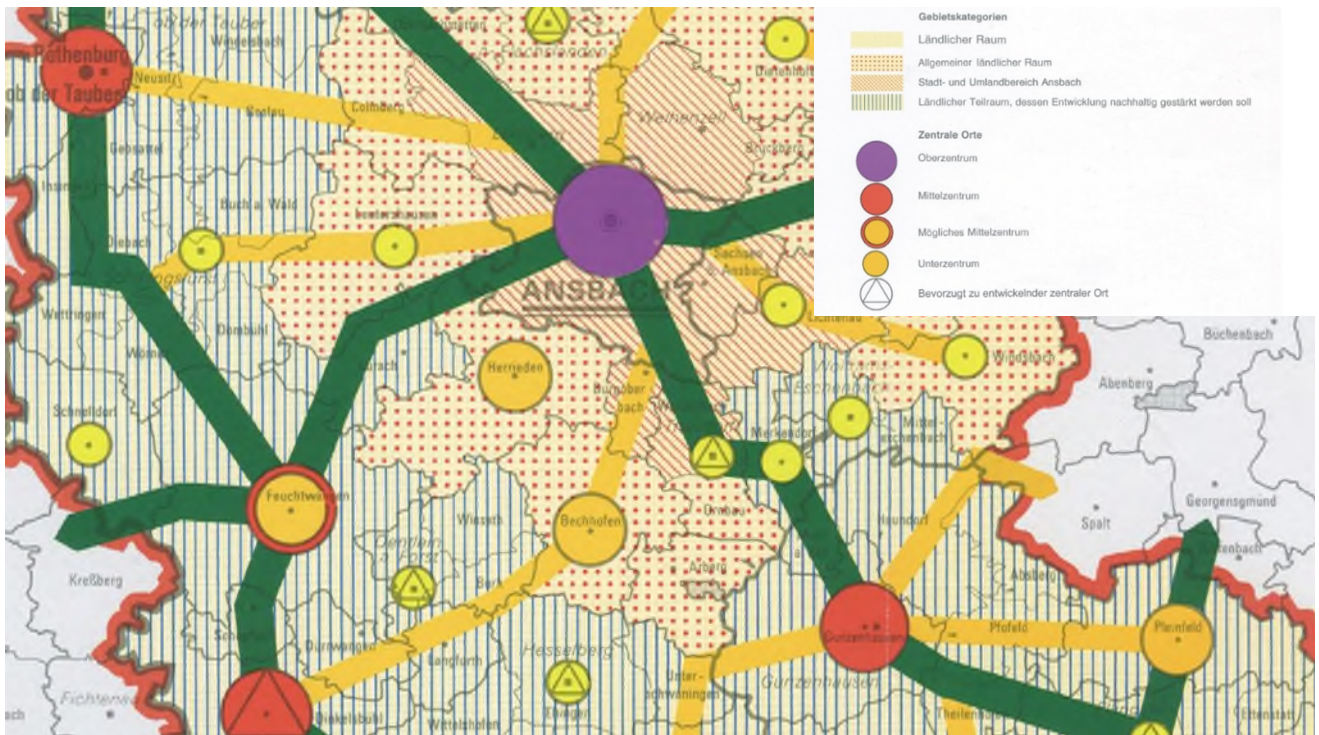
Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

**3. Übergeordnete Planungen**

**3.1. Landes- und Regionalplanung**

Die Stadt Herrieden ist im Regionalplan der Region Westmittelfranken als Unterzentrum eingestuft. Das Stadtgebiet befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum südwestlich des Oberzentrum Ansbach.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Dinkelsbühl und Gunzenhausen.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

**LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

**LEP 3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“**

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

**LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

**LEP 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte**

**5.3.1 Lage im Raum**

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemein-den zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,

- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

**5.3.2 Lage in der Gemeinde**

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder

- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

**5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen**

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

## RP8 5.3 Handel

Zur Verbesserung der Versorgungsfunktion des Handels sollen, insbesondere in den zentralen Orten, die planerischen und infrastrukturellen Voraussetzungen für den Erhalt, Aufbau und Ausbau von Handelseinrichtungen, vor allem in Sanierungs- und Neubaugebieten, geschaffen werden.

### 5.3.1 Einzelhandel

5.3.1.1 Auf die Erhaltung und Verbesserung einer bedarfsgerechten Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft soll in der Region Westmittelfranken hingewirkt werden.

5.3.1.2 Auf die Erhaltung und den Ausbau der Versorgungsfunktion des möglichen Oberzentrums Ansbach soll hingewirkt werden.

5.3.1.3 Besonders in den Mittelzentren Dinkelsbühl, Gunzenhausen, Neustadt a.d.Aisch, Rothenburg o.d.Tauber und Weißenburg i.Bay. sowie den möglichen Mittelzentren Bad Windsheim und Feuchtwangen soll auf die weitere Entwicklung des Handels hingewirkt werden.

5.3.1.4 In den übrigen Gemeinden der Region, insbesondere in den Unter- und Kleinzentren, soll auf den weiteren Ausbau der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs aus einem hinreichend breiten und tiefen Sortiment hingewirkt werden.

5.3.1.5 Im Bereich des Neuen Fränkischen Seenlandes sollen die planerischen und infrastrukturellen Voraussetzungen für die Entwicklung des Einzelhandels zusätzlich auf den zu erwartenden Besucherverkehr ausgerichtet werden.

### 5.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte

In der Region Westmittelfranken sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur noch in zentralen Orten höherer Stufe (ab Unterzentrum) ausgewiesen werden, wenn durch den in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungsumfang die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden, der Nutzungsumfang in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches steht und die Flächen städtebaulich und verkehrsmäßig integriert werden können.

Herrieden ist als Unterzentrum (vgl. RP (8) 2.1.1.2) ein zentraler Ort und einem Grundzentrum gleichgestellt (vgl. § 2 Abs. 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern). Herrieden verfügt bereits über Versorgungsstrukturen in der Bedarfsgruppe Waren des sonstigen Bedarfs. Insofern ist auch die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte, die

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen (hier: Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenartikel, Gartenbedarf) ausnahmsweise zulässig (vgl. LEP 5.3.1).

Der Standort liegt innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, hat einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und ist über die Bushaltestellen Am Wasserturm, Bergwirt und Am Martinsberg mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar. Er ist somit städtebaulich integriert (vgl. LEP 5.3.2).

Nach Auffassung der Landesplanungsbehörde liegt hier keine erheblich überörtliche raumbedeutsame Agglomeration vor, da im Geltungsbereich drei selbstständige Verkaufseinheiten zugelassen werden. Es handelt sich um kein Einzelhandelsgroßprojekt, jeder Einzelhandelsbetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist einzeln zu beurteilen, Ziele des LEP 5.3.3 stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Es ist ein Neubau innerhalb bereits erschlossener unbebauter Flächen geplant, was den Zielen Innen vor Außen der Landesplanung entspricht.

Der Planung stehen Ziele der Raumordnung somit nicht entgegen.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Herrieden als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für die beabsichtigte 3. Bebauungsplanänderung ist die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben, da es sich bei den Nutzungen teils um großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt, die nur in Sondergebieten oder Kerngebieten zulässig sind. Daher erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

### 3.3. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld". Dieser rechtskräftige Bebauungsplan wird im Bereich der 3. Änderung vollständig ersetzt, der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar.

## 4. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zudem der Vorhaben- und Erschließungsplan. In diesem ist das geplante Vorhaben dargestellt. Da insbesondere im Bereich der Flächen für Dienstleistungen, Gastronomie und gesundheitliche Einrichtungen konkrete Nutzer noch nicht bekannt sind, ist dieser Bereich noch flexibel ausgestaltet. Auch gestalterische Merkmale sind im Vorhaben und Erschließungsplan noch nicht konkretisiert. Der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet aber eine klare Flächenzuordnung insbesondere in Bezug auf die geplanten Einzelhandelsnutzungen. Auf Grundrisse wurde insofern jedoch noch verzichtet, um für die



### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

Genehmigungsplanung ausreichend Flexibilität zu wahren. Die mit Blick auf die Immissionskonflikte wichtige Verortung der Anlieferbereiche, der Eingänge etc. ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegeben.

Der Bebauungsplan regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung und definiert örtliche Vorgaben für die Gestaltung der Grundstücke sowie die bauliche Nutzung.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich abgesichert werden, zugleich wird gewährleistet, dass künftig keine Einzelhandelsvorhaben zulässig sein werden, die ungewollte Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben.

#### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung mit großflächigem Einzelhandel wird die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Dienstleistungen, Gesundheit und Gastronomie“ festgesetzt.

Das Planungsgebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die teils großflächig sind mit den dazugehörigen Nebenanlagen wie Stellplätze, Betriebs- und Erschließungsflächen. Weiterhin sollen Dienstleistungen, Gastronomie und gesundheitliche Einrichtungen wie Physiotherapie, Reha-Betriebe o.ä. zugelassen werden, die aber dem Einzelhandel untergeordnet sein sollen. Bei den gesundheitlichen Einrichtungen handelt es sich nicht um Anlagen für gesundheitliche Zwecke, sondern um kleinere Betriebe des Gesundheitswesens, die sowohl freiberuflich als auch gewerblich ausgeübt werden können.

Die uneingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben steht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Herrieden, die sie mit der Änderung dieses Bebauungsplans verfolgt, entgegen. In Bezug auf das Sortiment besteht als Ergänzung zu einem Vollsortimenter vor allem Bedarf für einen Discounter bzw. einen Drogeriemarkt. Geschäfte, die in der Altstadt von Herrieden angesiedelt sind, sollen nicht durch eine neue Ansiedlung unter Druck gebracht werden.

Um sicherzustellen, dass von der geplanten Einzelhandelsnutzung keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Herrieden ausgehen, wurde eine Standortuntersuchung von der SK Standort & Kommune Beratungs GmbH erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Nutzungen einem Standort sehr gut geeignet sind. Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen werden ergänzende Regelungen zur Zulässigkeit bzw. zur Begrenzung von Verkaufsflächen und Sortimenten getroffen. Diese erfolgt vorhabensbezogen für die geplanten Einzelhandelsnutzungen (Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt).

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

---

Das Baufenster wird in drei Sondergebietsteile gegliedert:

- Im Sondergebietsteil 1 ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop und Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.400 m<sup>2</sup> zulässig.
- Im Sondergebietsteil 2 sind ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>, gegenüber der Einzelhandelsnutzung flächenmäßig untergeordnete Dienstleistungs- und Gastronomieangebote sowie gegenüber der Einzelhandelsnutzung flächenmäßig untergeordnete Einrichtungen des Gesundheitswesens, Physiotherapie und Rehabilitation zulässig
- Im Sondergebietsteil 3 ein Lebensmitteldiscounter mit Backshop und Café mit einer Verkaufsfläche 1200 m<sup>2</sup> zulässig.

Durch die gemischte Nutzung aus teils großflächigem Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und gesundheitlichen Einrichtungen unterscheidet sich das Gebiet wesentlich von den Gebietstypen nach den §§ 2 – 10 BauNVO und ist daher als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zu klassifizieren.

Mit der vorliegenden Planung soll durch den Ausschluss von Einzelhandel in Obergeschossen und die strikte Trennung der einzelnen Betriebe sichergestellt werden, dass kein Einkaufszentrum und keine Agglomeration entstehen.

Ein gesonderter Ausschluss von Vergnügungsstätten, um Nutzungskonflikte mit der gewünschten Einzelhandelsnutzung mit Dienstleistungen, Gesundheit und Gastronomie einerseits, der benachbarten Wohnbebauung andererseits zu verhindern, ist nicht erforderlich, da diese ohnehin nicht zugelassen werden.

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt.

Die Grundflächenzahl von 0,6 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrten um 50 % bis zu 0,9 überschritten werden, da die Kundenstellplätze nur geringe Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens haben.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt.

Die Festsetzung zur GRZ und GFZ erfolgt grundstücksbezogen. Es ist vorgesehen die Grundstücke zu verschmelzen.

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung ermöglichen die Umsetzung des geplanten Vorhabens mit entsprechenden bedarfsgerechten Erweiterungsmöglichkeiten.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

Die maximal zulässigen Wandhöhen und Firsthöhen werden in einem, mit der Umgebungsbebauung verträglichen Maß festgesetzt und bieten gleichzeitig die Möglichkeit einer maximal zwei – geschossigen Bebauung, was dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt.

#### 4.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter der Maßgabe des § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellung der Baukörper ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Sondergebiet sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die flächenmäßige Ausdehnung künftiger Baukörper werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen verträgliche Grenzen gesetzt, dem Investor aber dennoch ein Planungsspielraum gelassen.

Östlich grenzt die Staatstraße 2248 (Ansbacher Straße). Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Innenbereich und freier Strecke. Aufgrund der bestehenden örtlichen Gegebenheiten liegt hier ein Innenbereichscharakter vor, verstärkt wird dieser noch durch den geplanten angebauten Gehweg. Bauliche Anlagen sind mit einem Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand geplant und die geplanten Stellplätze haben lediglich einen Abstand von ca. 7 m zum Fahrbahnrand. Die Ausnahme von der Anbauverbotszone scheint aus oben genannten Gründen zulässig, da durch die Planung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dennoch gewährleistet werden kann, da weder die Sichtverhältnisse eingeschränkt werden noch eine Verkehrsgefährdung besteht.

#### 4.4. Abstandsflächen / Bauweise

Im gesamten Baugebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO 0,25 H, mind. 3 m.

Das direkt westlich angrenzende Gebiet wird ausschließlich gewerblich genutzt. Daher liegt es nahe die in Art. 6 BayBO für Gewerbegebiete (GE) geltenden Tiefen von Abstandsflächen festzusetzen.

Mit Blick auf die durch die Abstandsflächenregelungen verfolgten Ziele sind die hier geplanten Nutzungen mit einem GE vergleichbar. Nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt, da zu den angrenzenden vorhandenen Bebauungen ausreichende Abstände eingehalten werden und eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

---

#### 4.5. Einfriedungen

Zäune sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig, da eine Einfriedung mit Zaun nicht dem städtebaulichen Ziel der Stadt Herrieden eines attraktiven Ortseinganges entspricht. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen stellen hier eine gute Alternative dar.

#### 4.6. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung)

Für die städtebauliche Qualität und zur Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Belange sind Maßnahmen zur Begrünung festgesetzt.

Aufgrund einer möglichst flexiblen Gestaltung – auch für die Zukunft – werden keine strikten Pflanzbereiche festgesetzt. Es wird die Mindestanzahl an Bäumen festgesetzt, die exakte Verortung der Baumpflanzung kann jedoch flexibel gehandhabt werden kann.

Um eine nachhaltige ökologische Entwicklung zu gewährleisten, werden bei der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern die Vorgaben zur Mindestqualität und Arten gemäß Pflanzliste festgesetzt.

Weiterhin wird für die geschlossenen Fassaden eine Begrünung mit Rankpflanzen festgesetzt.

##### Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Als Fazit der Untersuchung kann festgestellt werden, dass sowohl am Gebäude als auch bei den Außenanlagen keine Strukturen gefunden wurden, die bei der Beseitigung, unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen, einen Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG auslösen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahme M01:

Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen und kein Gebäudeabriss stattfinden. Abweichend davon ist ein Gebäudeabriss innerhalb der Schutzzeiten zulässig, wenn entsprechende Vergrämungsmaßnahmen für Vögel vorgenommen werden, wie bspw. das Anbringen von Flatterbändern an den Fassaden.

Vermeidungsmaßnahme M02:

Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (dies ist beispielsweise der Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

---

#### 4.7. PV - Anlagen

Es sind Vorgaben zur Photovoltaiknutzung auf den Dachflächen festgesetzt, um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen.

#### 4.8. Werbeanlagen

Die Werbeanlagen können innerhalb der Baugrenzen einschließlich der Baugrenzen für Stellplätze in Form von Fahnenmasten und Schildern sowie Werbepylon angebracht werden. Das bietet den Betreibern eine nötige Flexibilität. Durch die festgesetzten Gestaltungsvorschriften kann den städtebaulichen Belangen Rechnung getragen werden.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Das gilt auch für die Bauphase und die zum Bau eingesetzten Geräte und Vorrichtungen. Auf § 33 STVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen an freier Strecke unterliegt der Genehmigung oder Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde und ist in einen gesonderten Bauantrag zu stellen.

#### 4.9. Stellplätze

Der gesamte ruhende Verkehr im Plangebiet wird oberirdisch in Form einer großflächigen Stellplatzanlage untergebracht. Innerhalb der Baugrenzen können die Stellplätze mit überdachten PV-Anlagen ausgeführt werden.

Die Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 5. Erschließung

### Verkehrliche Erschließung

Ausgehend von der Lage des Plangebietes an der Staatsstraße 2248 (Ansbacher Straße) ist eine günstige Verkehrsanbindung vorhanden.

Das Plangebiet ist über eine bestehende Anbindung an das vorhandene Straßennetz angeschlossen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Straße „Am Wasserturm“.

An der Einmündung St 2248/ Stadtstraße „Am Wasserturm“ ist in einem Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße ein Sichtdreieck (in beide Richtungen) auf 70 m Länge (gemessen in der Fahrspurachse der Staatsstraße) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten. Dieses ist im Planteil nachrichtlich dargestellt.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

Die fußläufige Erreichbarkeit ist an dem Standort gegeben. Weiterhin ist der Standort gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Im Bereich der Zufahrt befindet sich eine Bushaltestelle.

Um die verkehrstechnische Erschließung zu optimieren wurde der Geltungsbereich im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen erweitert. Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Verbesserung der fußläufigen Anbindung „Am Bürgerfeld“

In der westlich angrenzenden Verkehrsfläche ist derzeit teilweise ein Parkstreifen festgesetzt. Da Stellplätze in ausreichender Form auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken herzustellen sind wird der öffentliche Parkstreifen nicht mehr als erforderlich gesehen. Vielmehr ist es zielführender einen Lückenschluss der Gehwegverbindung entlang der Straße „Am Bürgerfeld“ herzustellen. So kann sowohl die bestehende Bushaltestelle als auch das geplante Einkaufszentrum von den Anwohnern des südwestlich angrenzenden Wohngebiets sicher fußläufig erreicht werden.

- Verbesserung der fußläufigen Anbindung „Ansbacher Straße“

Der Geltungsbereich wird entlang der östlich angrenzenden Verkehrsfläche geringfügig erweitert, um einen Lückenschluss der Geh- und Radwegverbindung entlang der „Ansbacher Straße zu erreichen.

Der Lückenschluss südlich des Geltungsbereichs ist aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung, ist aber nachrichtlich im Planteil dargestellt.

- Optimierung des Knotenpunktes

Nachdem sowohl das staatliche Bauamt als auch das von dem Vorhabenträger in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis kommt, dass die Einzelhandelsentwicklung keinen auslösenden Faktor für die Notwendigkeit eines Kreisverkehrs darstellt, wird die Optimierung des Knotenpunktes aufgrund fehlenden Erfordernisses im Zuge der Bebauungsplanänderung nicht weiter verfolgt. Jedoch stimmt der Vorhabenträger dem vorsorglichen Grunderwerb der erforderlichen Flächen für die Realisierung des Kreisverkehrs durch die Stadt zu. Nachdem an der Realisierung des Knotenpunktumbaus grundsätzlich festgehalten wird, ist der Kreisverkehr außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

Um die Auswirkungen der Planung auf das Straßennetz zu bewerten, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die bestehenden Straßen für die Erschließung des Einzelhandelsvorhaben ausreichend leistungsfähig sind. Alle betrachteten Straßenabschnitte können die prognostizierten Verkehrsstärken der Gesamtprognose 2040 gemäß RAS 06 verkehrsverträglich aufnehmen.

Aufgrund der bestehenden und prognostizierten Verkehrsbelastung ist ein Rückstau auf die Staatsstraße nicht zu erwarten.

Das Verkehrsgutachten ist als Anlage der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

---

Die Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden und gesichert. Anpassungsbedarf aufgrund des geplanten Vorhabens wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

#### Löschwasser

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen.

Die erforderliche Löschwassermenge für den Grundschutz ist mit 48 m<sup>3</sup>/h gewährleistet, weitergehender Löschwasserbedarf hat der Vorhabenträger selbst abzusichern.

#### Grundwasser

Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gem. § 49 Abs. 2 WHG umgehend der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für Entnahme und Ableitung des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Gestattung nach Art. 15 BayWG erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.

Eine Bauwasserhaltung stellt aus wasserrechtlicher Sicht eine Benutzung des Grundwassers dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art 15 BayWG erforderlich ist. Antragstellung ist über das Landratsamt Ansbach vorzunehmen.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das bestehende Leitungsnetz.

#### Abwasser

Anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Bei der Fläche handelt es sich um ein abwassertechnisch erschlossenes Grundstück. Durch die bisherigen Festsetzungen ist eine Bebauung mit einem Versiegelungsgrad von 80 % zulässig. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes ist keine höhere Belastung der Mischwasserkanalisation zu erwarten.

Es besteht keine Möglichkeit das Niederschlagswasser zu versickern oder in eine geeignete Vorflut abzuleiten.

#### Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind uns keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Bei Neubaumaßnahmen nach einem Abriss sind gewisse nutzungsbedingte Belastungen des Bodens zu erwarten; so dass abfallrechtliche Aspekte bei Bodenaushubmaßnahmen zu beachten sind (fachgutachterliche Begleitung, Bodenproben).

## 6. Emissionen, Immissionen

Im Umfeld des Vorhabens bestehen weitere gewerbliche Flächen sowie schutzbedürftige Wohnbebauung.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren wurde untersucht, ob durch den Betrieb des geplanten Einzelhandelszentrums die einschlägigen Anforderungen der TA Lärm an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden.

Hierbei ist die Geräuschvorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen. Zudem sind die schalltechnischen Auswirkungen des anlagenbezogenen Verkehrs auf den umliegenden Straßen zu beurteilen.

#### Untersuchungsergebnisse

Aufgrund des Betriebs des geplanten Einzelhandelszentrums werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten der umliegenden bestehenden und möglichen Bebauung unterschritten.

Aufgrund der ausreichend großen Abstände und Abschirmungen zwischen den geräuschrelevanten Bereichen (Anlieferzonen, Parkplatz) und den Immissionsorten können zudem Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel während der Tages- und Nachtzeit ausgeschlossen werden.

Auch unter Berücksichtigung der Summenbelastung aus dem Betrieb des Einzelhandelszentrums und einer möglichen Vorbelastung aufgrund der umliegenden bestehenden gewerblichen Nutzungen kann von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten ausgegangen werden.

Durch den Neuverkehr des Einzelhandelszentrums ergeben sich an den Immissionsorten Pegelerhöhungen von deutlich unter 1 dB(A) aufgrund der Verkehrsgeräusche. Eine Abwägung organisatorischer Maßnahmen zur Minderung der zusätzlichen Verkehrsgeräuschbelastung an der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung ist im Sinne der Regelungen der TA Lärm nicht erforderlich.

Die schalltechnische Situation während der Tages- und Nachtzeit ist insgesamt als unkritisch einzustufen. Den Berechnungen wurde in Bezug auf Kundenfrequenzierung und Warenanlieferungen ein „worst case Szenario“ zugrunde gelegt.

#### Schallschutzmaßnahmen

Zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm sind folgende Schallschutzmaßnahmen entsprechend zu beachten:

- Für den Betrieb des Einzelhandelszentrums während der Tageszeit sind folgende Zeiten zu beachten:
  - Kundenöffnungszeit (inkl. Nutzung der E-Ladesäulen) von 07:00 bis 20:00 Uhr
  - Anlieferung SO 1 und SO 3 von 06:00 bis 22:00 Uhr
  - Anlieferung SO 2 von 07:00 – 20:00 Uhr
- Während der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten mit folgenden Ausnahmen:
  - Durchgehender Betrieb der haustechnischen Anlagen im SO 1 bis SO 3 unter Berücksichtigung der unten genannten Gesamt-Schallleistung der Anlagen



### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

- Anlieferung im SO 1 durch 1 Lkw (Anlieferzone) und 1 Lkw (Backshop, Eingangsbereich). Diese Anlieferungen sind grundsätzlich je Nachtstunde möglich.
- Die Lkw-Kühlgeräte sind tags während der Standzeit auszuschalten. Im Zuge der Nachtanlieferung ist kein Betrieb von Lkw-Kühlaggregate auf dem Betriebsgelände zulässig.
- Die Gesamt-Schallleistung LWA der haustechnischen Anlagen auf dem Dach der Gebäude SO 1 bis SO 3 sind wie folgt zu begrenzen:
  - Haustechnik SO 1 bis SO 3 jeweils LWA 80 dB(A) tags und 75 dB(A) nachts

Für die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Die Bewältigung des Immissionskonfliktes kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen (etwa durch Beschränkung der Betriebszeiten, Konkretisierung der haustechnischen Geräte und deren Emissionsverhalten und entsprechende Auflagen der Baugenehmigung). Durch das Gutachten wurde nachgewiesen, dass die Anforderungen der TA Lärm bei entsprechender Beachtung im Genehmigungsverfahren eingehalten werden können.

## 7. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

## 8. Leitungszonen von Versorgungsträgern

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Der ungehinderte Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein. Bauausführende sollen sich über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen informieren.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

---

## 9. Grünordnungsplan

### 9.1. Planungsanlass

Im nördlichen Bereich von Herrieden soll eine Möglichkeit zur Nahversorgung geschaffen werden. Bisher befinden sich die Einkaufsmöglichkeiten überwiegend im südlichen Bereich, entlang der „Münchner Straße“ bzw. „Industriestraße“ oder in der Altstadt.

Für die geplante Nutzungsänderung des Bereiches ist eine teilweise Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“ erforderlich.

### 9.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Herrieden als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für die beabsichtigte 3. Bebauungsplanänderung ist die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben, da es sich bei den Nutzungen teils um großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt, die nur in Sondergebieten oder Kerngebieten zulässig sind. Daher erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Durch die FNP-Änderung sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, weshalb der Grünordnungsplan auch für die FNP-Änderung gilt.

### 9.3. Beschreibung des Gebietes

#### Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet gehört zum Fränkischen Keuper-Liasland D59. Der Naturraum-Einheit Mittelfränkisches Becken (113). Die Untereinheit umfasst das Mittelfränkische Becken (113-A).

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 475 m über NN.

#### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Herrieden, westlich der Staatsstraße „Ansbacher Straße“, südlich der Straße am „Wasserturm“ und östlich der Straße „Am Burgerfeld“.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein bestehendes, gewerblich genutztes Gebäude mit dazugehörigen Parkflächen, die übrigen Flächen stellen eine ungenutzte Brachfläche dar.

Die Topografie des Plangebiets ist relativ eben.

Die Umgebungsbebauung ist durch gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung geprägt. Die verkehrliche Erschließung ist wie bisher durch die Anbindung an die bestehende Ortsstraße „Am Wasserturm“.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

---

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

---

- Im Norden durch die Ortsstraße „Am Wasserturm mit der Flurnummer 126 Gemarkung Hohenberg
- Im Osten durch die Staatsstraße 2248 (Ansbacher Straße) mit der Flurnummer 125, Gemarkung Hohenberg
- Im Süden durch eine ungenutzte, gemischte Baufläche mit der Flurnummer 627, Gemarkung Herrieden
- Im Osten durch die Ortsstraße „Am Burgerfeld“ mit der Flurnummer 622, Gemarkung Herrieden

#### Geologie und Boden

Der geologische Untergrund gehört zum triasischen Keupergebiet.

Bei sandigen Gesteinen, wie dem Schilfsandstein, überwiegt die Braunerde, die meist nur schwach entwickelt ist. Sobald dieser Boden ackerbaulich genutzt wird, setzt lebhafte Flächenerosion ein, so dass Pelosole entstehen.

#### Heutige potentielle natürliche Vegetation

Ohne den Einfluss des Menschen wäre das Planungsgebiet heute ausnahmslos von Wald bedeckt. Die Vegetation, die sich bei Ausbleiben aller direkten und indirekten menschlichen Einwirkungen entwickeln würde, wird als potentielle natürliche Vegetation bezeichnet. Ihre Rekonstruktion vermittelt ein besseres Verständnis für die Landschaft, liefert Aussagen über das natürliche Standortpotential des Planungsgebietes, über eventuelle Entwicklungsmöglichkeiten aus Sicht der Landschaftspflege und des Naturschutzes sowie über geeignete Gehölzarten für Pflanzmaßnahmen.

Als heutige potentielle natürliche Vegetation ist ein (Bergseggen-)Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald anzunehmen (Nezadal 1984).

#### Schon- und Schutzflächen

- Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet und im näheren Umfeld bisher nicht bekannt.

Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen. Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach zu verständigen.

- Biotope

---

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

Im Geltungsbereich liegen keine in der Bayerischen Biotopkartierung kartierten Biotopflächen vor. Schutzgebiete und kartierte Biotopflächen sind nicht betroffen.

#### Artenschutzrechtliche Belange

Um die möglichen Auswirkungen der 3. Bebauungsplanänderung auf den Artenschutz zu prüfen, wurde von der Bachmann Artenschutz GmbH, ein kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.

Es wurde u.a. eine Strukturkartierung durchgeführt. Hierbei wurde das gesamte Untersuchungsgebiet abgelaufen und alle an das Gebäude angrenzenden Bereiche untersucht. Weiterhin wurde das Gebäude außen auf potenzielle Fledermausquartiere und Niststätten von Gebäudebrütern überprüft.

Es wurde eine saP als Potentialabschätzung erstellt:

Folgende Inhalte wurden der saP von Markus Bachmann übernommen:

„Ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-RL kann im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

- Säugetiere

Nach den natürlichen Verbreitungsgebieten der Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Auswertung der weiteren Datengrundlagen sind im Untersuchungsgebiet nur Vorkommen von Fledermäusen möglich. Für die Haselmaus ist das Untersuchungsgebiet ungeeignet. Das Vorkommen von Fledermausquartieren wird auf Grundlage der Ortsbegehung ausgeschlossen. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

- Vögel

Potenzielle Quartiere für Höhlenbrüter sind in den Bäumen um den Gebäudekomplex nicht vorhanden, da die Bäume einen zu geringen Durchmesser aufweisen. Dieser liegt maximal bei etwa 10 cm. Die Nutzung der Gehölze durch „Allerweltsarten“ (Kapitel 1.1) ist dagegen nicht auszuschließen.

Bei der Strukturbegehung wurden außen an den Gebäuden Spuren vorgefunden, die auf Lebensstätten von Gebäudebrütern hindeuten. Der Hausrotschwanz, der zu den Allerweltsarten zählt, brütet sehr wahrscheinlich an der Westseite des Gebäudes. Weitere, während der Strukturbegehung festgestellte Vogelarten ist unter anderem die Blaumeise und der Turmfalke, die beide zu den Nahrungsgästen im Untersuchungsgebiet zählen. Weiterhin wurde unter anderem eine Dorngrasmücke und der Neuntöter beobachtet, die allerdings als rastende Durchzügler zu werten sind. Um bei Gehölzentfernungen und Gebäudeabrissen Verletzungen und Verluste von „Allerweltsarten“ zu vermeiden, müssen die Maßnahmen in Kapitel 4 eingehalten werden.

- Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Weichtiere

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

Im Untersuchungsgebiet kommen keine geeigneten Habitatstrukturen für nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie geschützten Artengruppen der Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere vor. Insgesamt ist die Fläche aufgrund ihres dichten Bewuchses ungeeignet als Lebensraum für die Zauneidechse. Der einzige offene Bereich ist die im Nordwesten vorhandene Schotterfläche, dessen Randbereiche während der Strukturbegehung intensiv nach Zauneidechsen abgesucht wurden. Dabei gelang, wie zu erwarten war, kein Nachweis. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

#### Vermeidungsmaßnahmen

##### Vermeidungsmaßnahme M01:

Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen und kein Gebäudeabriss stattfinden. Abweichend davon ist ein Gebäudeabriss innerhalb der Schutzzeiten zulässig, wenn entsprechende Vergrämungsmaßnahmen für Vögel vorgenommen werden, wie bspw. das Anbringen von Flutterbändern an den Fassaden.

##### Vermeidungsmaßnahme M02:

Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (dies ist beispielsweise der Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine konfliktvermeidenden Maßnahmen erforderlich.“

## 9.4. Grünordnung

### Innere Durchgrünung des Planungsgebietes

Nicht überbaute Flächen sind nach Maßgabe der nachfolgenden Regelung zu begrünen.

Die zu begrünenden Flächen sind mindestens zur Hälfte mit Bäumen (mindestens 18 Bäume, die Bäume sind dauerhaft zu erhalten), Sträuchern und Bodendeckern entsprechend der Artenliste unter 6.4 und Pflanzqualität unter Punkt 6.3 zu bepflanzen. Mindestens 3 Bäume entlang der Ansbacher Straße sind als Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Der Aufwuchs der Bäume und Sträucher ist durch Gießen und Mulchen zu unterstützen. Ggfs. ganze oder in Teilen absterbende Bäume sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (Oktober bis April).

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend als Hochstamm bzw. Strauch wachsen zu lassen.

Die zu begrünenden, nicht bepflanzen Flächen sind ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen (keine Düngung und Pflanzenschutzmittel).

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“**

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

Randeingrünung des Planungsgebietes

• Baumreihe

Zur Eingrünung des Sondergebietes nach Osten wird eine Baumreihe aus heimischen Laubbaumhochstämmen I. Ordnung gepflanzt. (Qualität: 3 mal verpflanzt, mit Ballen mit einem Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1 m über dem Erdboden)

• Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

Einfriedung

Zäune sind unzulässig

Beleuchtung

Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen werden mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED) ausgestattet, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren werden so ausgerichtet, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Bodenflächen und nicht in den freien Luftraum, auf Grünfläche oder Gehölze (potenzielle Quartiere und Jagdhabitats) gerichtet sind. Die Betriebsbeleuchtung wird nachts abgeschaltet bzw. mit Bewegungsmeldern ausgestattet.

Vermeidungsmaßnahme M01:

Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen und kein Gebäudeabriss stattfinden. Abweichend davon ist ein Gebäudeabriss innerhalb der Schutzzeiten zulässig, wenn entsprechende Vergrämungsmaßnahmen für Vögel vorgenommen werden, wie bspw. das Anbringen von Flatterbändern an den Fassaden.

Vermeidungsmaßnahme M02:

Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (dies ist beispielsweise der Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine konfliktvermeidenden Maßnahmen erforderlich.“

Abwasserbeseitigung

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“**

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

Für das Baugebiet ist eine Abwasseranlage als Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzabwasser ist von dem Niederschlagswasser getrennt an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bürgerfeld“, findet kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich wäre.

Die neu ausgewiesenen Sondergebietsflächen (GRZ 0,6) liegen überwiegend auf bisher als Gewerbeflächen (GRZ 0,8) ausgewiesenen Flächen.

Im Süden des Geltungsbereiches liegt eine Teilfläche des Sondergebietes von ca. 470m<sup>2</sup> auf bisher als Mischgebiet (GRZ 0,4) ausgewiesenen Flächen.

Insgesamt wird durch die GRZ 0,6 auf den neu ausgewiesenen Sondergebietsflächen die Überbaubarkeit und damit der Eingriff in Natur und Landschaft reduziert.

**9.5. Überschlägige Kostenermittlung**

Kostenrahmen für Vegetationsarbeiten  
(Schätzung nach Baupreisen 2024)

Laubbäume	22 Stk	à 400,--	11.000,- €
inkl. Pflanzarbeit, Pflege,			

Überschlägig Kosten

Brutto ca. 11.000,- €

Diese Kosten enthalten keine Planungs- bzw. Bauleitungskosten

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

---

## 10. Umweltbericht

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft wurde anhand vorliegender Daten und einem kurzen Fachbeitrag zur saP von 2023 bewertet.

### 10.1. Kurzdarstellung des Planvorhabens

Im nördlichen Bereich von Herrieden soll eine Möglichkeit zur Nahversorgung geschaffen werden. Bisher befinden sich die Einkaufsmöglichkeiten überwiegend im südlichen Bereich, entlang der „Münchner Straße“ bzw. „Industriestraße“ oder in der Altstadt.

Auf den nur teilweise versiegelten Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“ soll im Sinne der Nachverdichtung, zur besseren Versorgung, eine neue Einkaufsmöglichkeit geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Der Geltungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Herrieden als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für die beabsichtigte 3. Bebauungsplanänderung ist die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben, da es sich bei den Nutzungen teils um großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt, die nur in Sondergebieten oder Kerngebieten zulässig sind. Daher erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Durch die FNP-Änderung sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, weshalb der Umweltbericht auch für die FNP-Änderung gilt.

### 10.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz (insbes. Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 14 ff des BNatSchG und Art. 7-9 und 11 des BayNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG), der FFH-Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie, dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Bodenschutz- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende technische Regeln und Empfehlungen berücksichtigt:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2021)
-



### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

- Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für geplante Baumaßnahmen „Am Bürgerfeld“ in Herrieden (Bachmann Artenschutz GmbH, 09.2023)
- Standortbewertung einer Fläche auf Ihre Eignung für Nahversorgungsangebote (SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, 02. 2024)
- Verkehrsgutachten, Verkehrsprognosen zur Ermittlung der Verkehrslärmwerte nach RLS-19 (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, 03.2024)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche) Bericht Nr. 224006/2, (Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB, 03.2024)

Sonstige Umweltschutzziele lassen sich aus den übergeordneten Planungsvorgaben entnehmen (Begründung, Kap. 3.2).

## 10.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 10.3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### Schutzgut Boden

Die Beschreibung des Umweltzustandes des Schutzgutes Boden in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes bleibt von der vorliegenden Änderung unberührt.

Aus dem vorliegenden Ausgangsgestein des triasischen Keupers haben sich Braunerden, Pelosole, Pseudogleye und Pseudogley-Pelosole entwickelt. Der Boden des betroffenen Flurstücks ist bereits teilweise überbaut und liegt teilweise brach und erfüllt dadurch die Funktionen:

- Lebensraum für Vegetation und Bodenorganismen
- Filterung, Pufferung und Abbau von Schadstoffen

Altlasten sind nicht bekannt.

#### Schutzgut Klima / Luft

Die Beschreibung des Umweltzustandes des Schutzgutes Klima / Luft in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes bleibt von der vorliegenden Änderung unberührt.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klimabereich, allerdings sind die kontinentalen Klimamerkmale vorherrschend. Die Niederschläge bewegen sich im gesamten Stadtgebiet zwischen 685 und 815, und liegen damit unter dem Landesdurchschnitt von 925 mm jährlich.

Von den mittleren Jahrestemperaturen her betrachtet gehören die Südlichen Teile der Frankenhöhe, in denen das Planungsgebiet liegt, mit Temperaturen zwischen 7,4° und 7,6° C zu den kühleren der Region (sonst 8,0° bis 8,3° C). Sowohl die mittleren Temperaturen im Juli mit 16, 4° bis 16, 8° C als

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

auch die Januar-Höchstwerte von 0,7 ° bis 0,9° C unterstreichen, dass das Planungsgebiet zu den frischeren Teilen der Region zählt. Winde wehen überwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.

#### Schutzgut Wasser

Die Beschreibung des Umweltzustandes des Schutzgutes Wasser in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes bleibt von der vorliegenden Änderung unberührt.

Das betroffene Flurstück ist derzeit teilversiegelt und erfüllt dadurch die Funktion

- Grundwasserneubildung durch Versickerung
- Retention von Niederschlagswasser

Weder Oberflächengewässer noch Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von den Planungen betroffen. Grundwasser steht im Planungsraum oberflächennah nicht an.

#### Schutzgut Flora / Fauna

Um die möglichen Auswirkungen der 3. Bebauungsplanänderung auf den Artenschutz zu prüfen, wurde von der Bachmann Artenschutz GmbH, ein kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.

Es wurde u.a. eine Strukturkartierung durchgeführt. Hierbei wurde das gesamte Untersuchungsgebiet abgelaufen und alle an das Gebäude angrenzenden Bereiche untersucht. Weiterhin wurde das Gebäude außen auf potenzielle Fledermausquartiere und Niststätten von Gebäudebrütern überprüft.

Es wurde eine saP als Potentialabschätzung erstellt.

Folgende Inhalte wurden der saP von Markus Bachmann übernommen:

Ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-RL kann im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

- Säugetiere

Nach den natürlichen Verbreitungsgebieten der Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Auswertung der weiteren Datengrundlagen sind im Untersuchungsgebiet nur Vorkommen von Fledermäusen möglich. Für die Haselmaus ist das Untersuchungsgebiet ungeeignet. Das Vorkommen von Fledermausquartieren wird auf Grundlage der Ortsbegehung ausgeschlossen. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

- Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Weichtiere

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

Im Untersuchungsgebiet kommen keine geeigneten Habitatstrukturen für nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie geschützten Artengruppen der Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere vor. Insgesamt ist die Fläche aufgrund ihres dichten Bewuchses ungeeignet als Lebensraum für die Zauneidechse. Der einzige offene Bereich ist die im Nordwesten vorhandene Schotterfläche, dessen Randbereiche während der Strukturbegehung intensiv nach Zauneidechsen abgesucht wurden. Dabei gelang, wie zu erwarten war, kein Nachweis. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

- Vögel

Potenzielle Quartiere für Höhlenbrüter sind in den Bäumen um den Gebäudekomplex nicht vorhanden, da die Bäume einen zu geringen Durchmesser aufweisen. Dieser liegt maximal bei etwa 10 cm. Die Nutzung der Gehölze durch „Allerweltsarten“ (Kapitel 1.1) ist dagegen nicht auszuschließen.

Bei der Strukturbegehung wurden außen an den Gebäuden Spuren vorgefunden, die auf Lebensstätten von Gebäudebrütern hindeuten. Der Hausrotschwanz, der zu den Allerweltsarten zählt, brütet sehr wahrscheinlich an der Westseite des Gebäudes. Weitere, während der Strukturbegehung festgestellte Vogelarten ist unter anderem die Blaumeise und der Turmfalke, die beide zu den Nahrungsgästen im Untersuchungsgebiet zählen. Weiterhin wurde unter anderem eine Dorngrasmücke und der Neuntöter beobachtet, die allerdings als rastende Durchzügler zu werten sind. Um bei Gehölzentfernungen und Gebäudeabrissen Verletzungen und Verluste von „Allerweltsarten“ zu vermeiden, müssen Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

- Schutzgut Mensch / Gesundheit

Die Beschreibung des Umweltzustandes des Schutzgutes Mensch / Gesundheit in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes bleibt von der vorliegenden Änderung unberührt.

- Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet ist teilweise bebaut und versiegelt die Restfläche ist brachgefallene Grünfläche mit Gehölzsukzession.

Durch die Lage im Gewerbegebiet und die Eingrenzung durch öffentliche Straßen fehlt der ursprüngliche Charakter der Landschaft.

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Nutzungstypen handelt es sich zum Großteil um Bereiche mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach FFH-Richtlinie im Plangebiet vorhanden.

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes kommt aufgrund der bisherigen Nutzung und der Lage zwischen den Straßen auch für die Erholung insgesamt eine geringe Bedeutung zu.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

---

Die Beschreibung des Umweltzustandes des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes bleibt von der vorliegenden Änderung unberührt.

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu verständigen.

- Schutzgut Fläche

Grundsätzlich ist nach § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. V. a. die Beanspruchung von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die Versiegelung von Boden sollen vermieden werden.

Bei den hier vorliegenden Flächen handelt es sich um bebaute Flächen und Brachflächen im Geltungsbereich des bestehenden Gewerbegebietes.

#### 10.3.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 3. Änderung blieben die Misch- und Gewerbeflächen weiterhin bestehen. Der Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter könnte sich im Rahmen der aktuell geltenden Festsetzungen ändern.

#### 10.3.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen beschrieben, die bei einer Umsetzung der Planung zu erwarten sind und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“**

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

Schutzgut	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
Boden	<p>Durch die geplante Versiegelung gehen alle mit dem Boden verbundenen Funktionen sowohl als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.</p> <p>Bisher mit einer GRZ von 0,8 bebaubare Flächen werden auf eine GRZ von 0,6 reduziert.</p> <p>Durch die 3. Änderung wird der Eingriff in den Boden reduziert.</p>	<p>Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen</p> <p>Versiegelung wird reduziert.</p>

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“**

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

<p>Klima / Luft</p>	<p>Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima durch die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes werden von der vorliegenden Änderung nicht negativ verändert.</p> <p>Während der Bauphase ist wegen des Baustellenverkehr und der Bautätigkeit temporär eine verstärkte Abgas- und Staubemission zu erwarten.</p> <p>Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (u.a. Festsetzungen zur bebaubaren Grundfläche, zur Begrenzung der Versiegelung sowie Vorgaben zur Gestaltung der nicht bebaubaren Flächen) werde die Umweltauswirkungen begrenzt.</p> <p>Aufgrund der geringen Fläche des Vorhabens, des bestehenden Gewerbegebietes, sowie der Lage im ländlichen Umfeld werden diese Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.</p>	<p>Bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen</p>
---------------------	--	---

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“**

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

<p>Wasser</p>	<p>Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes werden von der vorliegenden Änderung nicht negativ verändert.</p> <p>Anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Bei der Fläche handelt es sich um ein abwassertechnisch erschlossenes Grundstück.</p> <p>Bisher mit einer GRZ von 0,8 bebaubare Flächen werden auf eine GRZ von 0,6 reduziert.</p> <p>Durch die 3. Änderung wird der Eingriff in den Boden reduziert.</p> <p>Durch die geplante Versiegelung verringert sich die Retentionsfähigkeit der Fläche erheblich. Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht mehr auf der Fläche versickern, sondern wird abgeführt. Dadurch verringert sich die Grundwasserneubildungsrate und es kommt zu einer Abflussverschärfung bei Niederschlagsereignissen.</p> <p>Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (Rückhaltebecken) wird das Ausmaß dieser Auswirkungen begrenzt.</p> <p>Bei der festgelegten Nutzungsart als Gewerbegebiet können grundsätzlich Oberflächen- und Grundwasser- verschmutzungen auftreten. Da die umgebende Fläche bereits gewerblich genutzt wird ist nicht davon auszugehen, dass diese Gefährdung über das bisher bestehende Maß hinausgeht.</p>	<p>Bei Umsetzung der Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen:</p> <p>Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen</p> <p>Versiegelung wird reduziert</p>
---------------	--	---

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“**

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

<p>Flora &amp; Fauna</p>	<p>Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Flora &amp; Fauna durch die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes werden von der vorliegenden Änderung nicht negativ verändert.</p> <p>Durch die Überbauung und Oberflächenversiegelung gehen Flächen als Lebensraum dauerhaft verloren.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine saP als Potentialabschätzung erstellt:</p> <p>Für die Haselmaus ist das Untersuchungsgebiet ungeeignet.</p> <p>Das Vorkommen von Fledermausquartieren wird auf Grundlage von Ortsbegehungen ausgeschlossen. Eine Störung von Fledermausquartieren kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Untersuchungsgebiet kommen keine geeigneten Habitatstrukturen für nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie geschützten Artengruppen der Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere vor.</p> <p>Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p>	<p>Bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:</p> <p>Keine erheblichen Auswirkungen</p>
--------------------------	--	---



**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“**

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

<p>Mensch / Gesundheit</p>	<p>Für Menschen sind im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf die Wohnfunktion und Gesundheit zu erwarten, da sich die betroffene Fläche innerhalb eines bereits gewerblich genutzten Umfeldes befindet.</p> <p>Bisher befinden sich die Einkaufsmöglichkeiten überwiegend im südlichen Bereich von Herrieden, entlang der „Münchner Straße“ bzw. „Industriestraße“ oder in der Altstadt bis ca. 1,5 km vom geplanten Standort entfernt.</p> <p>Für die Einwohner im nördlichen Bereich soll mit dem Vorhaben zur besseren Nahversorgung eine neue Einkaufsmöglichkeit geschaffen werden.</p> <p>Für Berufspendler aus Richtung Ansbach und Bundesautobahn 7 bietet sich aufgrund der Nähe zur St2246 eine Einkaufsmöglichkeit ohne zusätzliche Verkehrsbelastung.</p> <p>So kann auch ein Teil des Binnenverkehrs vermeiden werden.</p> <p>Der Geltungsbereich ist bisher teilweise bebaut.</p> <p>Emissionen, Immissionen</p> <p>Im Umfeld des Vorhabens bestehen weitere gewerbliche Flächen sowie schutzbedürftige Wohnbebauung.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren</p>	<p>Keine erheblichen Auswirkungen</p> <p>Auch unter Berücksichtigung der Summenbelastung aus dem Betrieb der Einzelhandelsbetriebe und einer möglichen Vorbelastung aufgrund der umliegenden bestehenden gewerblichen Nutzungen kann von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten ausgegangen werden.</p> <p>Keine hörbaren Mehrbelastungen für die Anlieger der Straßen „Am Burgerfeld“, „Am Wasserturm“ und ST 2248 „Ansbacher Straße“.</p> <p>Sonstige relevante Immissionen (Gerüche, Staub, etc.) können durch die Art des Vorhabens ausgeschlossen werden</p>
--------------------------------	--	---

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“**

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

	<p>wurde untersucht, ob durch den Betrieb der geplanten Einzelhandelsbetriebe die einschlägigen Anforderungen der TA Lärm an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden.</p> <p>Hierbei ist die Geräuschvorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen. Zudem sind die schalltechnischen Auswirkungen des anlagenbezogenen Verkehrs auf den umliegenden Straßen zu beurteilen.</p> <p>Untersuchungsergebnisse</p> <p>Aufgrund des Betriebs der geplanten Einzelhandelsbetriebe werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten der umliegenden bestehenden und möglichen Bebauung unterschritten.</p> <p>Aufgrund der ausreichend großen Abstände und Abschirmungen zwischen den geräuschrelevanten Bereichen (Anlieferzonen, Parkplatz) und den Immissionsorten können zudem Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel während der Tages- und Nachtzeit ausgeschlossen werden.</p> <p>Auch unter Berücksichtigung der Summenbelastung aus dem Betrieb der Einzelhandelsbetriebe und einer möglichen Vorbelastung aufgrund der umliegenden bestehenden gewerblichen Nutzungen kann von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten ausgegangen werden.</p>	
--	---	--

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“**

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

	<p>Durch den Neuverkehr der Einzelhandelsbetriebe ergeben sich an den Immissionsorten Pegelerhöhungen von deutlich unter 1 dB(A) aufgrund der Verkehrsgeräusche. Eine Abwägung organisatorischer Maßnahmen zur Minderung der zusätzlichen Verkehrsgeräuschbelastung an der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung ist im Sinne der Regelungen der TA Lärm nicht erforderlich.</p> <p>Die schalltechnische Situation während der Tages- und Nachtzeit ist insgesamt als unkritisch einzustufen. Den Berechnungen wurde in Bezug auf Kundenfrequenzierung und Warenanlieferungen ein „worst case Szenario“ zugrunde gelegt.</p> <p>Das zusätzliche Verkehrsaufkommen führt zu keinen hörbaren Mehrbelastungen für die Anlieger der Straßen „Am Bürgerfeld“, „Am Wasserturm“ und ST 2248 „Ansbacher Straße“.</p> <p>Sonstige relevante Immissionen (Gerüche, Staub, etc.) können durch die Art des Vorhabens ausgeschlossen werden.</p>	
--	---	--

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“**

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

<p>Landschaftsbild / Erholung</p>	<p>Die Fläche des geplanten Sondergebietes sind bisher als Gewerbeflächen ausgewiesen. Durch die Ausweisung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Dienstleistungen, Gesundheit und Gastronomie“ wird der Eingriff in das Schutzgut „Landschaft“ nicht erhöht.</p> <p>Zudem ist der Zustand des derzeitigen Landschaftsbildes sowie die Erholungseignung der Umgebung bereits als beeinträchtigt zu betrachten, sodass durch das geplante Vorhaben keine weitere erhebliche Verschlechterung zu erwarten ist.</p>	<p>Keine erheblichen Auswirkungen</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Die Auffindung von Bodendenkmälern ist möglich.</p>	<p>Keine erheblichen Auswirkungen</p>
<p>Fläche</p>	<p>Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche durch die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes werden von der vorliegenden Änderung nicht negativ verändert.</p> <p>Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird jedoch Rechnung getragen.</p> <p>Bisher mit einer GRZ von 0,8 bebaubare Flächen werden auf eine GRZ von 0,6 reduziert.</p> <p>Durch die 3. Änderung wird der Eingriff reduziert.</p>	<p>Keine erheblichen Auswirkungen</p> <p>Versiegelung wird reduziert.</p>

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“**

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

<p>Abfallerzeugung, Umweltverschmutzungen, Belästigungen, Unfallrisiko</p>	<p>Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des bestehenden Gewerbegebietes und löst durch die 3. Änderung keine Beeinträchtigungen aus, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen.</p>	<p>Keine erheblichen Auswirkungen</p>
<p>Kumulationswirkung</p>	<p>Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des bestehenden Gewerbegebietes und löst durch die 3. Änderung keine zusätzliche Kumulationswirkung auf umgebende Bereiche aus.</p>	<p>Keine erheblichen Auswirkungen</p>

**Fazit**

Im Ergebnis zeigt die Darlegung der zu erwartenden Umweltauswirkungen und ihre Bewertung, dass durch die Umsetzung der Planung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Für die unterschiedlichen Auswirkungen sind Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung sowie zum Ausgleich konzipiert, diese werden im Folgenden erläutert.

**10.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Dabei sind Eingriffe, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, nur zulässig, wenn eine unbedingte Notwendigkeit vorliegt. Zum Schutz und zur Minimierung von Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

**10.4.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Die Festsetzungen der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt und werden nun auch auf das überplante Flurstück angewendet.

Den Beeinträchtigungen durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes können folgende Maßnahmen konkret zugeordnet werden:

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

---

#### Einfriedung

Zäune sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,50m zulässig, weiterhin ist ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten

#### Beleuchtung

Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen werden mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED) ausgestattet, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren werden so ausgerichtet, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Bodenflächen und nicht in den freien Luftraum, auf Grünfläche oder Gehölze (potenzielle Quartiere und Jagdhabitats) gerichtet sind. Die Betriebsbeleuchtung wird nachts abgeschaltet bzw. mit Bewegungsmeldern ausgestattet.

#### Vermeidungsmaßnahme M01:

Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen und kein Gebäudeabriss stattfinden. Abweichend davon ist ein Gebäudeabriss innerhalb der Schutzzeiten zulässig, wenn entsprechende Vergrämungsmaßnahmen für Vögel vorgenommen werden, wie bspw. das Anbringen von Flatterbändern an den Fassaden.

#### Vermeidungsmaßnahme M02:

Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (dies ist beispielsweise der Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine konfliktvermeidenden Maßnahmen erforderlich.“

#### **10.4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Zur folgenden Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der fortgeschriebenen Fassung von Dezember 2021 herangezogen.

---

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

---

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bürgerfeld“, findet kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich wäre.

Die neu ausgewiesenen Sondergebietsflächen (GRZ 0,6) liegen überwiegend auf bisher als Gewerbeflächen (GRZ 0,8) ausgewiesenen Flächen.

Im Süden des Geltungsbereiches liegt eine Teilfläche des Sondergebietes von ca. 470m<sup>2</sup> auf bisher als Mischgebiet (GRZ 0,4) ausgewiesenen Flächen.

Insgesamt wird durch die GRZ 0,6 auf den neu ausgewiesenen Sondergebietsflächen die Überbaubarkeit und damit der Eingriff in Natur und Landschaft reduziert.

#### 10.4.3. Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zur Vermeidung von Lebensraumverlusten der Tiergruppen Säugetiere, Vögel und Reptilien nicht erforderlich sind.

#### 10.5. Alternative Planungsmöglichkeiten, Auswahlgründe

Im nördlichen Bereich von Herrieden soll eine Möglichkeit zur Nahversorgung geschaffen werden. Bisher befinden sich die Einkaufsmöglichkeiten überwiegend im südlichen Bereich, entlang der „Münchner Straße“ bzw. „Industriestraße“ oder in der Altstadt.

Auf den nur teilweise bebauten Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“ soll im Sinne der Nachverdichtung, zur besseren Versorgung, eine neue Einkaufsmöglichkeit geschaffen werden.

Es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung von ungenutzten Flächen und Gebäuden innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Aus diesen Gründen ist aktuell keine Alternative im nördlichen Bereich von Herrieden gegeben.

Der gewählte Standort ist durch die angrenzenden Straßen gut erschlossen. Aufgrund der bestehenden Belastungen (bestehendes Gewerbegebiet, Straßen) ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten. Die grünordnerischen Festsetzungen verringern den Eingriff.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

---

## 10.6. Weitere Angaben zum Umweltbericht

### 10.6.1. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichtes traten nicht auf.

### 10.6.2. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Durch ein Monitoring werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens überwacht und frühzeitig evtl. auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erkannt und geeignete Abhilfe kann ergriffen werden.

Erhebliche Auswirkungen sind nur zu erwarten, wenn zum Beispiel die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt bzw. nicht funktionsfähig wären oder der Versiegelungsgrad über dem zulässigen Wert läge.

Für den vorliegenden Fall obliegt das Monitoring der städtebaulichen Belange generell der Stadt Herrieden.

### 10.6.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“ soll im nördlichen Bereich von Herrieden eine Möglichkeit zur Nahversorgung geschaffen werden.

Die Änderungsfläche ist derzeit teilweise bebaut bzw. Brachfläche.

Für die Schutzgüter Flora/Fauna, Kultur- und Sachgüter, Boden, Wasser, Landschaftsbild hat das Vorhaben keine bzw. geringe Auswirkungen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zur Vermeidung von Lebensraumverlusten der Tiergruppen Säugetiere, Vögel und Reptilien nicht erforderlich sind.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bürgerfeld“, findet kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich wäre.



**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“**

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

---

**Literatur**

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 48)

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2021): Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Weitere Literatur

Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für geplante Baumaßnahmen „Am Burgerfeld“ in Herrieden (Bachmann Artenschutz GmbH, 09.2023)

Standortbewertung einer Fläche auf Ihre Eignung für Nahversorgungsangebote (SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, 02. 2024)

Verkehrsgutachten, Verkehrsprognosen zur Ermittlung der Verkehrslärmwerte nach RLS-19 (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, 03.2024)

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche) Bericht Nr. 224006/2, (Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB, 03.2024)

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“**

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.10.2024

---

**Anlagen:**

- Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom September 2023
- Verkehrsgutachten vom März 2024
- Standortanalyse vom Februar 2024
- Lärmgutachten vom März 2024

Aufgestellt:

Herrieden, den 11.10.2023 / 23.10.2024

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
(Unterschrift)