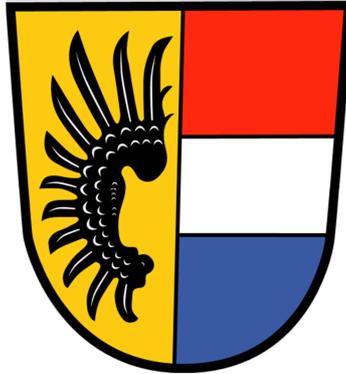


STADT HEIDECK



3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2

„AM WEINBERG“

IN DER STADT HEIDECK

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 08.09.2020

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Anlagenverzeichnis.....	2
1 Einleitung	3
1.1 Ziel und Zweck der Planung	3
1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	3
1.3 Allgemeine Hinweise	4
1.4 Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf.....	6
1.5 Verfahren	6
2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	7
2.1 Regional- und Landesplanung	7
2.2 Flächennutzungsplan	7
2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	8
3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	9
3.1 Städtebauliche Konzeption	9
3.2 Verkehrliche Erschließung.....	10
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
3.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude.....	13
3.6 Sonstige Festsetzungen	14
3.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	14
3.8 Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft	16
3.9 Gestalterische Ziele der Grünordnung	17
3.10 Frei- und Spielflächen für Kinder und Jugendliche.....	17
3.11 Flächennutzung	18
4 Ver- und Entsorgung.....	19
4.1 Entwässerung und Abwasserentsorgung.....	19
4.2 Wasserversorgung	20
4.3 Stromversorgung.....	20
4.4 Telekommunikationsanlagen	20
4.5 Abfallentsorgung	21
4.6 Durchführung der Erschließung	21
5 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge	22

6	Natur und Umwelt.....	23
6.1	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	23
6.2	Geologie, Wasser, Klima und Luft	24
6.3	Tiere, Pflanzen und Lebensräume.....	25
6.4	Orts- und Landschaftsbild.....	29
6.5	Sonstige Schutzgüter	30
6.6	Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.....	31
7	Aufstellungsvermerk.....	33

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Artenschutzrechtliche Bewertung mit faunistischer Strukturbegehung,
Dipl.-Biologe Richard Radle, Heinrich-Lersch-Straße 1, 91154 Roth, mit
Datum vom 23.10.2019**

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Nördlich des Stadtweihers von Heideck ist im Bebauungsplan Nr. 2 „Am Weinberg“ aus dem Jahr 1977 eine größere Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärtnerei“ ausgewiesen. Der dort seitdem ansässige Gärtnereibetrieb beabsichtigt nun eine Verkleinerung seiner Betriebsflächen mit Rückbau mehrerer Gewächshäuser im nördlichen Teil des Betriebsgeländes.

Die hierdurch freiwerdenden Konversionsflächen sollen nach Wunsch des Grundstückseigentümers in Kooperation mit einem Bauträger erschlossen und einer verdichteten Wohnbebauung zugeführt werden. Ein vorgelegtes Bauungskonzept des Bauträgers sieht hierbei Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Mehrfamilienhäusern sowie zwei Doppelhäusern vor.

Da die geplante Bebauung den bisherigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans widerspricht, hat der Stadtrat von Heideck den Beschluss gefasst, mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Weinberg“ das Planungsgebiet städtebaulich neu zu ordnen, um die planungsrechtliche Grundlage für die vorgesehene Erschließung und Bebauung zu schaffen.

Darüber hinaus sollen in diesem Zuge auch die westlich des Gärtnereigeländes gelegenen, innerörtlichen Grün- und Brachflächen (Fl.-Nr. 606 und 607) einer Bebauung zugänglich gemacht werden.

Zu guter Letzt soll durch Erweiterung des Baufensters nördlich der Fürst-Otto-Straße im Westen des Geltungsbereichs eine Bebauungsmöglichkeit für ein zusätzliches Einfamilienhaus auf Fl.-Nr. 611/2 geschaffen werden.

Zweck der vorliegenden Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung. Die Stadt Heideck verfolgt hierbei das städtebauliche Ziel Innenentwicklungspotenziale zu nützen unter Berücksichtigung besonderer städtebaulicher Aspekte. Mit der hierdurch verringerten Inanspruchnahme unbebauter Außenbereichsflächen entspricht die Stadt Heideck den einschlägigen landesplanerischen Zielsetzungen (Stichwort „Flächensparen“ und „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und sichert so eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die auch künftigen Generationen gerecht wird.

Zudem wird die Stadt Heideck der anhaltenden Nachfrage nach Miet- und Eigenwohnraum mit der verstärkten Berücksichtigung des Wohnungsbaus gerecht.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Die Stadt Heideck liegt 12 km südlich der Kreisstadt Roth. Das Baugebiet „Am Weinberg“ befindet sich nördlich des Stadtweihers von Heideck, nordwestlich der historischen Altstadt (vgl. Abbildung 1). Das Planungsgebiet liegt an einem ausgeprägten Südhang an der nördlichen Talseite der Kleinen Roth. Das städtebauliche Umfeld des Planungsraums ist geprägt von überwiegender Einfamilienhausbebauung, dem Gärtnereibetrieb mit intensiver Gewächshausnutzung und angrenzenden innerörtlichen Grün- und Brachflächen (teils mit älterem Gehölzbestand).

Im Westen, Norden und Nordosten ist das Planungsgebiet von bestehenden Siedlungsflächen umgeben, nach Süden hin wird das Planungsgebiet von der Kleinen Roth und dem

Die 2. Änderung erfolgte im Jahr 1985. Hierbei wurde ein Teilbereich des Geltungsbereichs südlich der Jahnstraße mit den Parzellen 33 bis 35 und 39 bis 41 geändert und das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und zulässige GFZ) sowie die zulässige Dachneigung angepasst.

Für die aktuelle 3. Bebauungsplanänderung wurde das ursprünglich mit der Hand gezeichnete Planblatt innerhalb des Änderungsbereichs digital neu gezeichnet und städtebaulich neu geordnet. Es gilt der im Planblatt dargestellte Geltungsbereich, der nur eine Teilfläche des ursprünglichen Geltungsbereichs umfasst (vgl. hierzu Abbildung 2). Für den bereits vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Bereich zwischen den nördlich der Frankenstraße und südlich der Jahnstraße gelegenen Bauparzellen sowie entlang der Kreuther Straße bestehenden Bebauung werden keinerlei Änderungen vorgenommen, hier gelten weiterhin die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans.



Abbildung 2: Ausschnitt des ursprünglichen Bebauungsplans aus dem Jahr 1977 mit Kennzeichnung des vorliegenden Änderungsbereichs

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung wird die Bebauungsplansatzung mit den textlichen Festsetzungen vollständig neu aufgesetzt, sodass eine effiziente Nutzung des verfügbaren Nachverdichtungspotentials gewährleistet werden kann (vgl. Kapitel 3).

1.4 Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf

Im Gemeindegebiet der Stadt Heideck leben derzeit insgesamt ca. 4.642 Personen (Stand 31.12.2019), die sich auf 16 Ortsteile verteilen. Der Kernort Heideck bildet dabei mit 2447 Einwohnern den größten Ortsteil im Gemeindegebiet (Stand: 01.09.2020).

Der Demographische Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik¹ geht für die Stadt Heideck von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2017 bis 2031 aus. Ausgehend von 4.688 Einwohnern im Jahr 2017 wird für die Stadt ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 4.470 im Jahr 2031 prognostiziert. Dies entspricht einer Bevölkerungsabnahme von rund 4,7 %. Allerdings schwankte in den vergangenen fünf Jahren die prozentuale Veränderung zum jeweiligen Vorjahr zwischen - 0,7 % und + 1,2 %². Dabei sind die Schwankungen überwiegend auf einen positiven Wanderungssaldo der letzten 4 - 5 Jahre zurückzuführen, die den Sterbefallüberschuss ausgleichen.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung geht die Stadt Heideck daher in den nächsten Jahren von einer stabilen Entwicklungsprognose mit weiterhin positivem Wanderungssaldo aus.

Vor dem Hintergrund der demografischen Überalterung einerseits und dem Erhalt sozial stabiler und gemischter Bevölkerungsstrukturen andererseits, ist das siedlungspolitische Ziel der Stadt Heideck, weiterhin attraktiven Wohnraum bereitzustellen. Die geplante Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für Geschosswohnbau entspricht der örtlichen Wohnraumnachfrage. Neben den bestehenden Einfamilienhausgebieten, soll mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung ein modernes Wohnangebot für Singlehaushalte junger qualifizierter Beschäftigter der regionalen Wirtschaftsbetriebe, aber auch Wohnraum (Doppelhaushälften) für junge Familien in der Gründungsphase und Eigentumbildung geschaffen werden.

Durch die steigenden Grundstückspreise und die gestiegenen Baukosten ist die Förderung des Wohnungsbaus, angepasst an die abnehmenden Haushaltsgrößen, ein wichtiger Bestandteil einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung. Mit der städtebaulichen Neuordnung des Wohnbaugebietes „Am Weinberg“ werden die Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft und die Grundsätze der Landes- und Regionalplanung vollumfänglich erfüllt.

1.5 Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Weinberg“ der Stadt Heideck erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB, da mit dem Bebauungsplan die Bebauung von Konversions- und Brachflächen innerhalb eines bereits bebauten Gebietes vorbereitet wird. Die Kriterien des § 13a Abs. 1 BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden im Vorfeld geprüft und sind erfüllt:

- Die maximal zulässige Grundfläche beträgt rund 6.106 m² und damit weniger als 20.000 m².

¹ Demographie-Spiegel für Bayern –Stadt Heideck, Berechnungen bis 2031, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth im Juli 2019

² Statistik Kommunal 2019 – Stadt Heideck, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth im März 2020

- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB werden jedoch durchgeführt.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Regional- und Landesplanung

Auf Ebene der Regionalplanung liegt die Stadt Heideck am südlichen Rand der „Region Nürnberg“ (Planungsregion 7) und ist als Grundzentrum innerhalb der Gebietskategorie „ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen“ eingestuft. Die ökologisch-funktionelle Raumgliederung weist Heideck der Kategorie „kleinräumige und vielfältige Nutzungen“ zu. Der Planungsraum liegt im Naturraum des Mittelfränkischen Becken (113) im Übergang zwischen dem Nürnberger Becken und Sandplatten (113.5) und dem Vorland der Anlauteralb (110.4).

Gemäß Regionalplan soll sich die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden der Region organisch entwickeln. Insbesondere im südlichen Mittelbereich Roth, dem das Grundzentrum Heideck zugeordnet wird, soll auf eine Stabilisierung der Wohnbevölkerung hingewirkt werden (vgl. Ziel 2.3.2.2 RP).

Die Siedlungstätigkeit der Stadt Heideck dient vor allem der Bedarfsdeckung unter Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, des Auflockerungsbedarfs, der Sicherung der Bevölkerungsstrukturen aus Zu-/Abwanderung und des Demografischen Wandels im ländlichen Raum.

Gemäß dem Grundsatz des Flächensparens, Punkt 3.1 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2018 (LEP), sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten anzuwenden (vgl. G 3.1 LEP, Stand 2018).

Die Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung werden mit dem Planungsvorhaben der Stadt Heideck besonders unter den Aspekten einer umweltgerechten, flächensparenden und klimaschonenden Bodennutzung weiterentwickelt und gleichzeitig die Wohnraumversorgung im städtebaulichen Kontext sinnvoll ergänzt. Hierdurch wird auch das vorrangige Ziel der Innenentwicklung erfüllt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heideck ist der Großteil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Eine rund 0,7 ha große Teilfläche im Nordosten des Geltungsbereichs ist bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung

„Gärtnerei“ dargestellt (siehe Abbildung 3). Die vorgesehene Entwicklung des Gebietes zwischen der gewachsenen Siedlungsstruktur „Am Weinberg“ und der nahegelegenen historischen Altstadt von Heideck entspricht im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Grundsätzlich wird der Bebauungsplan damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan sollte jedoch im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden (Darstellung als „Wohnbaufläche“ an Stelle der „Grünfläche (Gärtnerei)“).

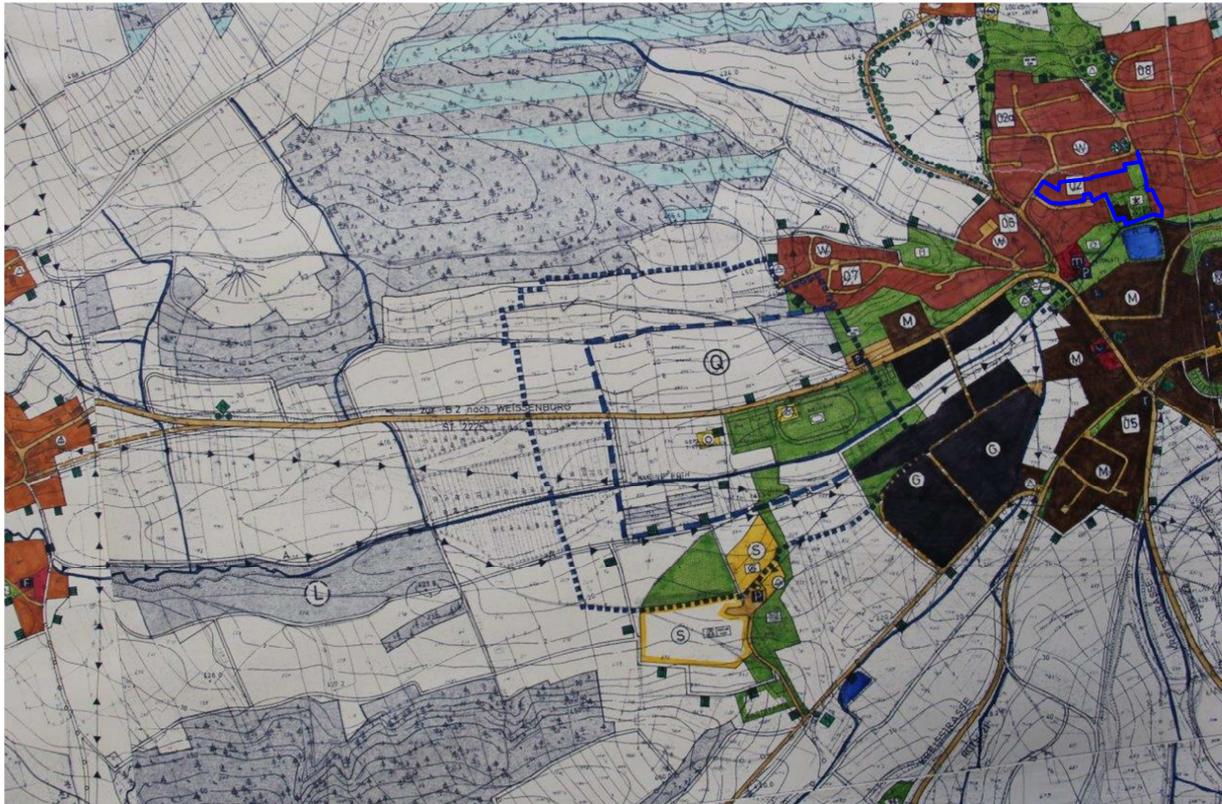


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heideck, ohne Maßstab (Geltungsbereich blau markiert)

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

In der weiteren Umgebung befinden sich das Vogelschutzgebiet „Wälder im Vorland der südlichen Frankenalb“ (6832-471) sowie das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG Ost).

Südwestlich und südöstlich grenzen in der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Teilflächen des Biotops 6832-1087 TF -007 und -008 an den Geltungsbereich an, die geplante Niederschlagswasserableitung betrifft randliche Strukturen der östlich gelegenen Teilfläche -007.

Detaillierte Angaben zu den Schutzgebieten sowie zu Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Kapitel 5 zu entnehmen.

3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die zukünftige Bebauung und Gestaltung der Grundstücke wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung für das gesamte Planungsgebiet in drei Teilgebiete untergliedert.

Im westlichen Teilgebiet WA 1 soll die vorhandene Einfamilienhausstruktur erhalten werden. Der Teilbereich ist entsprechend städtebaulich geprägt und die Grundstücke sind bereits parzelliert. Hier sind gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan lediglich Anpassungen der Baugrenzen und der gestalterischen Festsetzungen vorgesehen.

Die Teilgebiete WA 2 und WA 3 sind durch die vorhandene Gärtnerei bislang eher gewerblich vorgeprägt und weisen im östlichen Bereich mit den Gewächshäusern bereits eine vergleichsweise hohe Baudichte auf. In diesen Bereich soll – nach Abbruch eines Teils der Gewächshäuser und unter Einbeziehung bisher un bebauter Teilflächen – die planungsrechtliche Grundlage für eine Mehrfamilienhausbebauung geschaffen werden. Die unmittelbare Nähe zur Altstadt sowie die Lage am Stadtweiher und den westlich gelegenen Parkflächen ermöglichen hier die Entwicklung eines attraktiven kleinen Wohnquartiers. Um diese Vorteile einer möglichst großen Anzahl an Bürgern zur Verfügung stellen zu können, hat sich die Stadt Heideck entschlossen, in einem städtebaulich angemessenen Rahmen die Schaffung von Geschosswohnungen als Eigentums- bzw. Mietwohnungen zu ermöglichen und damit auch der vorhandenen Nachfrage zu entsprechen.

Durch die differenzierten planungsrechtlichen Festsetzungen sollen hierbei insbesondere unangemessen große Gebäudekubaturen verhindert und damit städtebaulich nachteilige Auswirkungen oder nachbarschaftliche Konflikte durch die angestrebte Baudichte vermieden werden. Hierbei wurden bereits frühzeitig in der Planung die Belange der Nachbargrundstücke einbezogen und durch verschiedene Anpassungen im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll ein attraktives Baugebiet mit einer modernen Formensprache und zugleich energieeffizienten Bauweisen ermöglicht werden. Dabei sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Wohnhäuser und Garagen als Bauungsvorschläge zu verstehen und nicht bindend.

Innerhalb des Geltungsbereichs der dritten Änderung werden die bestehenden planerischen und textlichen Festsetzungen vollständig ersetzt.

Neuordnung und Nachverdichtung des bestehenden Gärtnereigeländes „Am Weinberg“

Im Zusammenhang mit der geplanten Betriebsverkleinerung der Erwerbsgärtnerei sollen die Gewächshäuser und Nebengebäude nördlich der Bestandsgebäude Am Weinberg 5 zurückgebaut werden. Um die freiwerdenden Betriebsflächen zu erschließen und einer Nachnutzung zuzuführen ist die Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ erforderlich.

Aufgrund der integrierten Lage des durch Abriss zur Verfügung stehenden Flächenpotentials und des Bedarfs an Wohnungen in der Stadt Heideck wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches eine kompakte Bebauung mit Mehrfamilien- und Stadthäusern unter der weitgehenden Ausnutzung der bestehenden Erschließungsstraßen und -wege ermöglicht.

Nach Vorstellung der Stadt Heideck sollen auf der bisher gewerblich genutzten Fläche im Teilgebiet WA 2 mehrere Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden. Grundsätzlich sollen mit der Errichtung von ca. 20 - 24 Wohnungen zukünftig Wohneinheiten in verschiedenen Größen entstehen, um das Wohnraumangebot in der Stadt Heideck entsprechend zu erweitern. Daneben werden zusätzlich zwei Baufelder für eine Doppelhausbebauung vorgesehen. Die Anordnung der Baukörper folgt dabei den bestehenden topografischen Linien. Die private Tiefgarage der Parzelle 8 ist so geplant, dass eine qualitativ hochwertige Grün- und Spielflächengestaltung realisierbar ist.

Um die städtebauliche Ordnung auch für eine mögliche Folgenutzung sicher zu stellen wird das Bestandsgebäude der Gärtnerei (Parzelle 14) im Teilgebiet WA 3 mit einem großzügigen Baufeld versehen. Im Hinblick auf eine städtebaulich verträgliche Baudichte wird das bisher geringfügig bebaute Grundstück Fl.-Nr. 607 in zwei Bauparzellen unterteilt. Unter dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden werden auch hier zwei Baufelder für eine spätere Mehrfamilienhausbebauung definiert, um den angestrebten Siedlungscharakter langfristig weiterzuentwickeln.

Anpassung und Änderung der Festsetzung angrenzender Wohnbauflächen

Im Zuge der Neuordnung werden außerdem die westlich gelegenen Wohnbauflächen im Teilgebiet WA 1 angepasst, um eine weitere Einfamilienhausbebauung auf Fl.-Nr. 611/2 zu ermöglichen.

Mit der zeichnerischen Festsetzung eines grenzübergreifenden Baufensters und der von der ursprünglichen Planung abweichenden Grundstücksteilung entsteht weiteres Nachverdichtungspotential. Durch diese effiziente Bodennutzung können anstatt bisher fünf vorgesehener, zukünftig sechs Bauplätze ausgewiesen werden.

Auch hinsichtlich der planerischen und gestalterischen Festsetzungen werden im Teilgebiet WA 1 Änderungen und Vereinfachungen gegenüber den damaligen Festsetzungen vorgenommen (siehe Erläuterungen Kapitel 3.3 ff.). Insbesondere werden neben den bisher zulässigen Satteldächern auch andere Dachformen und zugelassen.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die vorhandenen Orts- und Erschließungsstraßen. Die Bauparzellen im westlichen Geltungsbereich werden verkehrstechnisch direkt über die unmittelbar südlich verlaufende Fürst-Otto-Straße erschlossen. Der östliche Geltungsbereich wird über die Ortsstraßen Am Weinberg und Sudetenstraße/Jahnstraße angebunden.

Die Hauptzufahrt soll hierbei von Süden erfolgen, wo sich eine einspurige Brücke über die Kleine Roth befindet. Innerhalb des Geltungsbereichs bildet die von Süd nach Nord verlaufende Ortstraße Am Weinberg die neue Haupterschließungsachse. Die hier vorhandene Fahrbahnbreite von ca. 3,0 bis 4,0 m ist jedoch aktuell nicht ausreichend, um eine sichere und effektive Erschließung des neu überplanten Gebietes zu gewährleisten.

Daher sieht das Erschließungskonzept eine Verbreiterung und Anpassung der vorhandenen Verkehrsfläche vor, sodass eine Mindestfahrbahnbreite von insgesamt 4,50 m erreicht und somit ein Begegnungsverkehr zweier Pkw durchgängig möglich wird. Die nur einspurig befahrbare Brücke über die Kleine Roth bleibt erhalten und dient gleichsam der Verkehrsberuhigung. Darüber hinaus verbleibt am nördlichen Übergang zur Sudetenstraße eine Engstelle mit ca. 3,0 m Breite. Um den Begegnungsverkehr zweier Fahrzeuge an der Engstelle auszu-

schließen und gleichzeitig den Durchgangsverkehr zu begrenzen, wird empfohlen eine Einbahnstraßenregelung für das beengte Teilstück einzurichten. Kurz vor der Engstelle wird zudem ein kleiner Wendehammer für Pkw errichtet, um eine zusätzliche Wendemöglichkeit bzw. Ausweichstelle zu schaffen.

Zur inneren Erschließung wird ausgehend von einem neu anzulegenden zentralen (Wende-)Platz ein in westliche Richtung verlaufender Stichweg mit abschließendem, kleinem Wendehammer angelegt. Der rund 50 m lange parallel zum Hang geführte Stichweg erhält ebenfalls eine Regelbreite von 4,50 m.

Nordwestlich des zentralen Platzes wird eine Sammelstelle zur Bereitstellung der Abfallbehälter an Tag der Abholung angelegt. Der zentrale Wendepplatz ist mit einem Durchmesser von 16,0 m ausreichend dimensioniert, um mittels kurzem Zurücksetzen des Müllfahrzeugs den Sammelstandort für Abfallbehälter anzufahren. Nach dem Entleeren kann eine Weiterfahrt nach Norden mit Durchfahrt zur Jahn- bzw. Sudetenstraße erfolgen. Vor dem Sammelstandort wird der Erschließungsweg auf 6,0 m aufgeweitet, um sicheres Entleeren und Rangieren für die Entsorgungsfahrzeuge und gleichzeitig eine sichere Anfahrt der geplanten Tiefgaragenzufahrt der Parzelle 8 zu gewährleisten.

Ausgehend vom ursprünglichen Bebauungsplan wird die damals bereits festgesetzte Verkehrsfläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke (Bauparzellen 15 und 17) westlich des Gärtnergeländes genutzt. Entgegen der Urfassung des Bebauungsplanes wird die Anbindung an die Straße „Am Weinberg“ im Osten verkehrstechnisch optimiert und mit geeigneten Ausrundungsradien versehen. Außerdem wird ein 1,50 m breiter fahrbahnbegleitender Grünstreifen als Abstandsfläche parallel zur Uferböschung der Kleinen Roth angelegt. Die Fahrbahn des (südlichen) Erschließungsweges erhält eine Breite von 3,50 m und kann am westlichen Ende entsprechend der Plandarstellung aufgeweitet werden.

Die für die Bebauung im Plangebiet erforderlichen Stellplätze werden teils oberirdisch und teils in einer Tiefgarage unter dem Wohngebäude der Parzelle 8 untergebracht. Die Zufahrt für die Tiefgarage ist im Bereich der Aufweitung am nördlichen Stichweg festgesetzt und ermöglicht dadurch ein sicheres Ein- und Ausfahren.

Die in der Tiefgarage anzulegenden Stellplätze bieten zudem die Möglichkeit, trotz steiler Hanglage barrierefrei zu den Wohnungen zu gelangen. Dies kommt v.a. älteren Bewohnerinnen und Bewohnern, Menschen mit Gehbehinderung und Familien mit Kleinkindern (Kinderwagen) zugute.

Im öffentlichen Verkehrsraum werden insgesamt sechs öffentliche Parkplätze innerhalb des Nachverdichtungsgebietes geschaffen. Hiervon werden drei als Senkrechtparkbuchten und drei als Längsparkbuchten entlang des nördlichen Erschließungsweges angelegt. Weitere Besucherstellplätze sind auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

Entlang der geplanten Wohnstraßen wird auf die Anlage von separaten Gehwegen verzichtet, es erfolgt eine gemeinsame Nutzung des Verkehrsraumes durch Fußgänger und Fahrverkehr. Aufgrund der kleingliedrigen Gestaltung der Erschließungsstraßen und -wege ist ein schnelles Fahren in der Regel nicht möglich. Es wird empfohlen, das östliche Erschließungsgebiet durchgehend als Tempo 30-Zone auszuweisen, ggf. wäre auch eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone denkbar.

Durch die geplanten Maßnahmen der Verkehrsberuhigung soll ein sicherer Verkehrsablauf für den motorisierten Individualverkehr sowie den Fußgängerverkehr sichergestellt werden und

ein ruhiges Wohnumfeld geschaffen werden. Der maßvolle Ausbau der Erschließungsstraße „Am Weinberg“ mit einer Ausbaubreite von 4,50 m (auch in der neu geplanten Stichstraße) und die Anordnung von öffentlichen Stellplätzen gewährleisten zudem eine problemlose Befahrbarkeit und ausreichende Erreichbarkeit aller Bauparzellen durch Feuerwehr und Rettungsdienst.

Zur externen Überprüfung der Leistungsfähigkeit und möglicher Optimierungen des Verkehrskonzeptes hat die Stadt Heideck zusätzlich eine Verkehrsuntersuchung durch ein entsprechendes Fachplanungsbüro in Auftrag gegeben.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da im Planungsgebiet Bauland zur Deckung des vorhandenen Wohnbaulandbedarfs zur Verfügung gestellt werden soll.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

Vorrangiges Ziel der städtebaulichen Neuordnung im Wohnbaugebiet „Am Weinberg“ ist die Nachverdichtung auf einer innerstädtischen Konversions-/ Brachfläche (WA 2 und WA 3) mit Mehrfamilien- und Doppelhäusern und zugleich die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung im westlichen Änderungsbereich (WA 1).

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden im Teilgebiet WA 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes wird die GRZ geringfügig erhöht, so dass eine effiziente Flächennutzung ermöglicht wird. Hierbei sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen.

In den für eine verdichtete Bebauung vorgesehenen Teilgebieten WA 2 und WA 3 werden eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 1,2 festgesetzt. In diesen Bereichen werden zwei Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss als drittes Vollgeschoss zugelassen (II+D). Bei der Errichtung von Flach- und Pultdachgebäuden kann ein drittes Vollgeschoss als Staffelgeschoss errichtet werden.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, können bei der Berechnung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben.

Eine Einschränkung bei der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wurde für die Mehrfamilienhausbebauung auf der Parzelle 8 vorgenommen. Der Stadt Heideck ist bewusst, dass durch die geplante Nachverdichtung in diesem Bereich die Blickbeziehung von den oberhalb gelegenen Wohnbaugrundstücken und Gebäuden zum Stadtweiher beeinträchtigt wird. Dies kann jedoch mit dem Ziel einer effizienten Flächennutzung zu Deckung des vorhandenen Wohnraumbedarfs nicht vollständig vermieden werden. Zur Verminderung der Sichtbeeinträchtigungen und zur Sicherung einer ausreichenden Belichtung der oberhalb Bebauung wird durch entsprechende Gliederung des Baufensters eine Höhenstaffelung des Baukörpers erzwungen, indem der mittlere Gebäudeteil in der Kubatur auf maximal ein Vollgeschoss reduziert wird. Hierdurch wird das Gebäude aufgelockert und für das nördlich gelegene Gebäude verbleibt eine Sichtachse zum Stadtweiher.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen definiert, innerhalb derer die Stellung der Hauptgebäude frei wählbar ist. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze durch vortretende Bauteile oder untergeordnete Vorbauten im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 und 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) können zugelassen werden.

Abstandflächen

Zur Realisierung des angestrebten Bebauungskonzeptes wird für das Teilgebiet WA 2 wird eine von der Bayerischen Bauordnung Art. 6 Abs. 5 Satz 3 abweichende Abstandflächentiefe von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m festgesetzt. Diese Abweichung wird für verträglich erachtet, da nach dem zugrundeliegenden Entwurf in diesem Bereich keine Überlagerung von Abstandflächen vorliegt und von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung für Wohnen und Arbeiten ausgegangen werden kann.

Im übrigen Geltungsbereich sind die Abstandflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO einzuhalten.

3.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandflächenvorschriften des Art. 6 BayBO grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen und an der Grundstücksgrenze errichtet werden, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude zusammengebaut sind.

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei offenen Carports ohne Seitenwände kann hiervon abgesehen werden, da Sichtbehinderungen und optischen Einengungen hier weitestgehend vermieden werden.

Die Garagen- bzw. Stellplatzstandorte sind grundsätzlich nicht zwingend festgesetzt, auf eine Begrenzung der Flächen für Tiefgaragen wurde verzichtet, um einen großzügigen Gestaltungsspielraum zu gewährleisten. Lediglich die Anordnung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt der Parzelle 8 wurde planerisch festgelegt, da diese auf Basis der Planungen des Bauträgers bereits näher bestimmt werden kann.

Stellplatznachweis

Auf jedem Baugrundstück sind zwei private Pkw-Stellplätze je Wohneinheit anzulegen. Für Wohneinheit bis maximal 70 m² Wohnfläche genügt ein Stellplatz. Hierdurch soll die Herstellung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze auf den Baugrundstücken sichergestellt und damit ein übermäßiges Parken in den Erschließungsstraßen verhindert werden.

3.6 Sonstige Festsetzungen

Abfallentsorgung

Da der geplante Stichweg zur Erschließung der Mehrfamilienhäuser nördlich der Gärtnerei keine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge bietet, müssen die Bewohner der Parzellen 7, 8, 13 und 16 ihre Abfall- und Wertstoffsammelbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung auf der im Planblatt gekennzeichneten Fläche bereitstellen (siehe hierzu auch Kapitel 4.5).

Flächenbefestigung

Um den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass private Einfahrten, Stellplätze und sonstige Hofbefestigungen in versickerungsfähiger Bauweise (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.) herzustellen sind. Dabei sollte auch darauf geachtet werden, dass für die Tragschicht und zur Fugenverfüllung Baumaterialien verwendet werden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.

3.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Höhenlage der Gebäude

Aufgrund der Hanglänge im Planungsgebiet ist eine Höheneinstellung der zulässigen Bebauung in die natürliche Topographie mit örtlichen Geländemodellierungen unumgänglich.

Um hierfür den notwendigen Rahmen zu setzen und unverhältnismäßige Höhensprünge zwischen den einzelnen Grundstücken zu vermeiden wird die Höheneinstellung der Gebäude im Teilgebiet WA 2 durch die im jeweiligen Baufenster angegebenen Erdgeschosshöhen über NN festgesetzt (Höhenkote = OK FFB EG) festgesetzt.

Die Höhenkoten für jedes Gebäude sind im Planblatt eingetragen. Um eine gewisse Flexibilität für die Gebäudeplanung zu gewährleisten dürfen die Höhenkoten um bis zu 25 cm über- oder unterschritten werden. Um Garagen auch unabhängig vom Hauptgebäude anordnen zu können, wird für den Garagenboden keine Höhenkote festgelegt.

In den Teilgebieten WA 1 und WA 3 darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) an der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,50 m und an der talseitigen Gebäudeseite mittig maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

First- und Wandhöhe

Um die Gesamthöhe der Gebäude und die Höhe der Wandansichtsflächen zu begrenzen, werden maximale Firsthöhen (FH) und Wandhöhen (WH) festgesetzt. Hierbei werden differenzierte Regelungen in Abhängigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Im Teilgebiet WA 1 (max. II): Firsthöhe (FH) 9,00 m, Wandhöhe (WH) 6,00 m.
- Im Teilgebiet WA 2 (max. II+D): Firsthöhe (FH) 10,00 m, Wandhöhe (WH) 8,50 m.
- Im Teilgebiet WA 3 (max. II+D): Firsthöhe (FH) 11,00 m, Wandhöhe (WH) 8,50 m.

Bezugspunkt für alle First- und Wandhöhen ist jeweils die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG).

Gegenüber WA 3 wurde im Gebiet WA 2 die maximale Firsthöhe um 1,00 m reduziert, um auch hier Sichtbehinderungen für die oberhalb gelegene Bestandsbebauung zu verringern und eine ausreichende Belichtung sicherzustellen.

Bei Pult- und Flachdächern ist die Wandhöhe nur bis zum oberen Abschluss des zweiten Vollgeschosses zu messen, sofern das darüber liegende Staffelgeschoss um mindestens 1,50 m zurückversetzt ist.

Dachgestaltung und -aufbauten

Wie bereits in Kapitel 3.1 erläutert, wird das Baugebiet in drei Teilgebiete gegliedert, in denen jeweils unterschiedliche Dachformen zulässig sind. Vor dem Hintergrund einer effizienten Raumnutzung sollen hier auch Flachdächer und Pultdächer bei zweigeschossiger Bauweise (mit ausgebautem Dachgeschoss) zulässig sein ebenso wie traditionelle Dachformen mit Satteldach. Darüber hinaus werden entsprechend aktueller Wünsche der Bevölkerung auch Walmdächer zugelassen.

Insgesamt werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans für Haupt- und Nebengebäude folgende Dachformen und -neigungen zugelassen:

In den Teilgebieten WA 1 und WA 3:

- Satteldach (SD), Dachneigung 20-50°
- Flach- u. Pultdach (FD /PD), Dachneigung 0-20°
- Walmdach (WD), Dachneigung 15-25°

Im Teilgebiet WA 2:

- Flach- u. Pultdach (FD / PD), Dachneigung 0-20°

Die Einschränkung auf Flach- oder Pultdächer im Teilgebiet WA 2 soll hierbei eine effiziente Flächennutzung bei möglichst geringer Gebäude- bzw. Firsthöhe ermöglichen. Auch hier wurden wiederum die Belange der oberhalb gelegenen Bestandswohngebäude in die planerischen Überlegungen einbezogen.

Das bei Flach- und Pultdächern zulässige dritte Vollgeschoss (II+D) ist als Staffelgeschoss auszubilden. Ziel ist hier, dass zur Talseite nicht der Eindruck eines dreigeschossigen Gebäudes, also keine durchgehende Wandansicht von mehr als 8,50 m Höhe entsteht.

In Verbindung mit den oben genannten First- und Wandhöhen wird ein großzügiger gestalterischer Rahmen bestimmt. Dieser ermöglicht ressourcenschonende und kostensparende Bau- und Dachformen und fördert ein nachhaltiges Wohnraumangebot im Stadtgebiet.

Um einen zusätzlichen Beitrag zum Klimahaushalt und zum Rückhalt von Regenwasser zu leisten, ist eine Dachbegrünung vor allem bei Flachdächern ausdrücklich erwünscht, da diese einen positiven Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung leisten.

Von Festsetzungen zu Art und Material der Dacheindeckung wird grundsätzlich abgesehen, jedoch sind rote oder rotbraunen Farbtöne vorgeschrieben. Ausgenommen davon sind Solaranlagen sowie die grundsätzlich zulässige Dachbegrünung.

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Spitz-, Giebel- oder Schleppgauben werden zugelassen. Als gestalterische Vorgabe wird festgelegt, dass der First bzw. die

Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen muss. Die summierte Breite der Gauben darf 4/5 der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten. Die Breite von Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln darf 1/3 der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten.

Fassadengestaltung

Um die Bildung von störend wirkenden Baukörpern im Ortsbild zu verhindern, werden folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäudefassaden getroffen:

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,20 m, gemessen von der Straßen- bzw. Gehwegoberfläche, beschränkt, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung bzw. Sichtbehinderungen im Verkehrsraum zu vermeiden.

Für Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Festsetzungen zu Material und Bauart der Einfriedungen werden nicht getroffen.

Geländemodellierung

Die Hanglage des Planungsgebiets macht für die geplante Bebauung Geländemodellierungen erforderlich. Hierbei wurden die bereits vorhandenen Stützmauern, insbesondere am nordöstlichen Geltungsbereichsrand berücksichtigt. Um einen städtebaulichen Rahmen für zukünftige Geländemodellierungen zu setzen, werden folgende Regelungen getroffen:

Abgrabungen und Böschungen im Gartenbereich sowie zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Einzelböschungs- bzw. Mauerhöhen von 1,80 m. Bei Überschreitung dieser Höhe ist eine Terrassierung vorzunehmen, wobei zwischen zwei Böschungen/Mauern ein horizontaler Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten ist.

Zum Zwecke des Erosionsschutzes sind Böschungsflächen zu bepflanzen und die Böschungsneigungen nicht steiler als 1:1,5 auszubilden.

3.8 Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft

Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung

Am südöstlichen Geltungsbereichsrand ist eine rund 600 m² große Grünfläche östlich der Erschließungsstraße „Am Weinberg“ als „Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung“ festgesetzt. Hier ist parallel zur Erschließungsstraße die Anlage eines mit Querriegeln versehenen Rückhaltegrabens in Erdbauweise vorgesehen. Gestalterisches Ziel ist eine naturnahe, kaskadenförmige Rückhaltung für Teile des im Nachverdichtungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers. Bei der Anlage ist besondere Rücksicht auf bestehende Gehölze und Biotopbestände zu nehmen. Wasserwirtschaftliches Ziel ist die Rückhaltung und Drosselung des Oberflächenwasserabflusses vor Einleitung in die Kleine Roth (siehe hierzu auch Kapitel 4.1).

3.9 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Aufgrund der innerörtlichen Lage wird von weitreichenden grünordnerischen Festsetzungen abgesehen. Die grünordnerische Gestaltung dient der verträglichen Einbindung der geplanten Bebauung in die umgebenden Siedlungsstrukturen. Dabei spielt unter anderem die Untergliederung in eine Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäuser mit größerem Gartenanteil und die Schaffung von Bauflächen für kompakte Mehrfamilien-/Stadthäuser mit umgebenden Grün- und Freiflächen eine Rolle.

Das geplante Baugebiet ordnet die bisher mit Gewächshäusern bebauten östlichen Teilflächen der Gärtnerei neu und stellt einen Lückenschluss innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen dar. Eine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft ist damit nicht erforderlich und entfällt.

Um die innere Durchgrünung des Baugebiets zu fördern, wird die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Laub- oder Obstbaum pro angefangenen 500 m² auf jeder Bauparzelle vorgeschrieben (Pflanzgebot A). Der Pflanzstandort ist hierbei frei wählbar, wünschenswert wäre jedoch zur Straßenraumeingrünung eine Pflanzung entlang der Erschließungsstraße.

Die in der Pflanzliste unter Ziffer 3.2 der Bebauungsplansatzung genannten Arten stellen eine landschaftsplanerische Vorauswahl heimischer Laub- und Obstgehölze dar, die eine kulturlandschaftstypische Artenauswahl fördern sollen.

Neben der gewünschten Durchgrünung des Gebiets kann die Auswahl standortheimischer, blühender und fruchtender Laubgehölze auch einen positiven Effekt für die heimische Fauna zu erzielen. Des Weiteren zeigen heimische Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild. Das Verbot einiger fremdländischer standortfremder Arten soll einem „sterilen“ Charakter entgegenwirken.

3.10 Frei- und Spielflächen für Kinder und Jugendliche

Auf die Anlage eines Spielplatzes innerhalb des Geltungsbereichs wird verzichtet, da sich in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet „Am Weinberg“ eine großzügige Freifläche mit Spielgeräten direkt am Festplatz der Stadt Heideck befindet.

Ein erst im Jahr 2016 naturnah umgestalteter, öffentlicher Spielplatz befindet sich südöstlich der Mehrfamilienhausbebauung in weniger als 500 m fußläufiger Entfernung in der Nähe des Nördlichen Stadtgrabens. Darüber hinaus ist in 20 Minuten fußläufig das städtische Freibad an der Rambacher Straße im Südwesten des Stadtgebietes zu erreichen.

Im Südosten der Stadt, südlich des Kindergartens an der Seligenstädter Straße, befindet sich der Skate- und Jugendplatz. Neben dem Skatepark ist dort auch ein Streetballfeld vorhanden.

3.11 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung innerhalb des Änderungsbereichs des Baugebietes „Am Weinberg“.

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Wohnbauflächen - Neuplanung (Umwandlung Grünfläche östl. Geltungsbereich)	65,0 %	9.943 m ²
Wohnbauflächen Bestand (Änderung und Anpassung westl. Geltungsbereich)	35,0 %	5.354 m ²
Verkehrs- und Versorgungsflächen	9,5 %	1.684 m ²
<i>davon öffentliche Parkflächen</i>	<i>(0,5 %)</i>	<i>(83 m²)</i>
<i>Sammelstandort für Abfallbehälter</i>	<i>(0,2 %)</i>	<i>(36 m²)</i>
Öffentliche Grünflächen	0,8 %	142 m ²
Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung	3,4 %	602 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	17.725 m²

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Entwässerung und Abwasserentsorgung

Das Stadtgebiet von Heideck wird teils im Trenn- und teils im Mischsystem entwässert. Das Gesamtbaugelände „Am Weinberg“ wird bislang im Mischsystem entwässert. Oberflächenwasserkanäle zur Ableitung von Niederschlagswasser sind im Planungsgebiet und dessen unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden. Im Mischwasserkanal in der Ortstraße „Am Weinberg“ ist ein Regenüberlauf mit Entlastung in die Kleine Roth vorhanden.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwässerung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich:

Für den westlichen Teil des Geltungsbereichs mit den Parzellen 1 bis 6 sind keine Änderungen an der Erschließung vorgesehen. Dieser Bereich wird wie bisher im Mischsystem über den in der „Fürst-Otto-Straße“ vorhandenen Mischwasserkanal entwässert.

Der Nachverdichtungsbereich im Osten des Geltungsbereichs (Parzellen 8 bis 17) soll aus ökologischen und langfristig auch wirtschaftlichen Gründen zukünftig überwiegend im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Am Weinberg“ eingeleitet werden. Aufgrund des Abbruchs mehrerer, bisher an den Mischwasserkanal angeschlossene Gewächshäuser werden hier ausreichende hydraulische Kapazitäten für die Ableitung des Schmutzwassers frei.

Die Stadt Heideck verfügt über eine vollbiologische Kläranlage am östlichen Ortsrand des Ortsteils Seiboldsmühle. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert um die zusätzliche Schmutzfracht aus dem Nachverdichtungsgebiet aufnehmen und reinigen zu können.

Zur Sammlung und Ableitung des auf den neu geplanten Gebäuden und Erschließungsstraßen anfallenden Niederschlagswassers ist die Errichtung eines separaten Oberflächenwasserkanals in Teilbereichen des Nachverdichtungsgebietes geplant, um zumindest die Parzellen 7 bis 13 im Trennsystem zu entwässern. Das gesammelte Niederschlagswasser soll am südöstlichen Geltungsbereichsrand in die als „Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung“ festgesetzte Grünfläche eingeleitet werden. Hier ist parallel zur Erschließungsstraße die Anlage eines naturnahen, mit Querriegeln versehenen Rückhaltegrabens in Erdbauweise vorgesehen. Nach der kaskadenförmigen Rückhaltung wird das Niederschlagswasser am südlichen Ende der Grünfläche gedrosselt in die Kleine Roth eingeleitet.

Die Rückhaltung und erforderlichenfalls qualitative Behandlung sind nach dem einschlägigen technischen DWA-Regelwerk zu dimensionieren und im Rahmen einer separaten Entwässerungsplanung darzustellen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kleine Roth ist beim Landratsamt Roth eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Für die an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossenen Bestandsgebäude der Parzellen 14, 15 und 16 ist aktuell keine Änderung an den Entwässerungsanlagen vorgesehen. Sollten hier zukünftig Neu- oder Umbauten erfolgen, wäre jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob eine Entwässerung im Trennsystem technisch realisierbar ist. Dies gilt ebenso für die Parzelle 17, welche aus topographischen Gründen nicht an die geplante Niederschlagswasserbehandlungsanlage angeschlossen werden kann. Hier sollte eine Versickerung bzw. Rückhaltung auf eigenem Grund, ggf. mit gedrosselter Einleitung in die Kleine Roth angestrebt werden. Hierbei sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

Maßnahmen zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses

Zur Minimierung des Regenwasserabflusses sind private Einfahrten, Stellplätze und Hofbefestigungen – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.). Die Flächenversiegelung ist grundsätzlich so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind unzulässig.

Die geplanten öffentlichen Parkflächen entlang des Erschließungswegs werden ebenfalls in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt.

Darüber hinaus wird den Bauwerber empfohlen, Regenwasserzisternen für die Sammlung und Nutzung des auf den privaten Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers zu errichten. Das Wasser kann z. B. für die Gartenbewässerung verwendet werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen ist.

Grundwasserschutz

Sollte beim Baugrubenaushub Grundwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und ggf. als wasserdichte Wannen auszuführen.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das städtische Wasserversorgungsnetz gewährleistet.

Auf die ausreichende Dimensionierung der Leitungen zur Sicherstellung des Brandschutzes ist zu achten. Im Neubaugebiet (östlicher Geltungsbereich) ist mindestens ein Unterflurhydrant zu Löschwasserbereitstellung vorzusehen.

4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH nach entsprechender Netzerweiterung bzw. durch Erstellung von Hausanschlüssen vom bestehenden Leitungsnetz. Im Bereich der neu anzulegenden Erschließungsstraßen- und Wege erfolgt die Verteilung mittels Erdverkabelung.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

4.4 Telekommunikationsanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Gemeinde zu beauftragenden Unternehmen.

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 vorzusehen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen und -leitungen einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind vom Pflanzenden entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

4.5 Abfallentsorgung

Die geordnete Abfallentsorgung, getrennt nach Wert- und Reststoffen, erfolgt durch den Landkreis Roth.

Der geplante Sammelstandort für Abfallbehälter befindet sich zentral neben dem geplanten Wendepunkt der Haupteinfahrstraße „Am Weinberg“, sodass die Abfallentsorgung sichergestellt werden kann. Die zukünftigen Bewohner der Parzellen 7, 8, 13 und 16 müssen ihre Abfall- und Wertstoffbehälter am Tag der Abholung dort bereitstellen. Der Wendepunkt ist mit einem Durchmesser von 16,0 m ausreichend groß dimensioniert, sodass ein Anfahren der Sammelstelle durch das Entsorgungsfahrzeug mittels 1- bis 2-maliges Zurücksetzen in die Stichstraße zur Entleerung der Abfallbehälter ermöglicht wird. Im Hinblick auf das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen im Neubaugebiet und die beim Rückwärtsfahren einzuhaltende Sorgfaltspflicht des Fahrzeugführers, wird das Wenden bzw. Zurücksetzen als angemessen und ausreichend erachtet, um eine ordnungsgemäße Müllabfuhr sicherzustellen.

Aufgrund des städtebaulichen Kontextes im Innenbereich der Stadt Heideck wurde hinsichtlich der Wendemöglichkeit für 2- bis 3-achsige Lkw auf eine richtlinienkonforme Dimensionierung des Wendekreises (zum Wenden in einem Zug) verzichtet. Dies ist einerseits in der Hanglage des Baugebietes begründet, welche beim Bau großer Wendepunkte zu größerem Flächenverbrauch und der Anlage von hohen Böschungen führen würde. Andererseits wird mit der innerörtlichen Nachverdichtung eine effiziente Flächennutzung angestrebt, sodass die Neuversiegelung begrenzt und der Zersiedelung der Landschaft im Außenbereich durch die gezielte Innenentwicklungsmaßnahme entgegengewirkt wird.

4.6 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes „Am Weinberg“ ist zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Zeitraum 2021 vorgesehen.

Für die Entwässerung ist eine entsprechende Fachplanung auf Grundlage des einschlägigen DWA-Regelwerks zu erstellen.

5 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Auf der Grundlage der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) vom August 2019 wurde eine Hochwasserrisiko-Abschätzung durchgeführt.

Wild abfließendes Oberflächenwasser, Starkregenvorsorge

Mit dem Klimawandel steigt nach bisherigen Erkenntnissen die Häufigkeit und Intensität von Wetterextremen, insbesondere Starkregenereignissen. Die hierbei anfallenden Wassermengen können in der Regel nicht mehr vom Kanalsystem aufgenommen werden, so dass die Gefahr lokaler Überflutungen entsteht.

Unbebaute Hangeinzugsflächen sind oberhalb des Baugebiets nicht vorhanden, so dass das Überflutungsrisiko bei Starkregen vergleichsweise gering ist. Dennoch kann es (wie in allen Siedlungsgebieten) bei Starkregenereignissen zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen.

Die zukünftigen Eigentümer werden hierauf aufmerksam gemacht und ausdrücklich auf ihre Eigenvorsorgepflicht hingewiesen. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Starkregenvorsorge sind vom Bauherrn und seinem Planer auf der Ebene des Einzelbauvorhabens eigenverantwortlich zu berücksichtigen.

Es wird grundsätzlich empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten aufgrund der Hanglage Hauseingänge, Terrassentüren und Lichtschächte durch geeignete bauliche Maßnahmen vor eintretendem Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch Anordnung der OK FFB EG ca. 25 cm über Geländeniveau, Umwallung von Lichtschächten etc.).

Hochwasser an Gewässern III. Ordnung

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs fließt die Kleine Roth, ein Gewässer III. Ordnung. Die Kleine Roth entspringt südwestlich von Liebenstadt und durchfließt Heideck nördlich der historischen Altstadt. Das Einzugsgebiet beträgt rund 9 km² (einschließlich Rambacher Wasser).

Von der Talsohle der Kleinen Roth aus steigt das Gelände nach Norden hin (im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans) relativ steil an, während nach Süden hin der Stadt- bzw. Wäschweiher auf etwa gleichem Höhenniveau anschließt. Nach Süden stehen hier somit weitläufige Ausuferungsmöglichkeiten und Retentionsflächen zur Verfügung, so dass eine Überflutung nördlich der Kleinen Roth innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus sind der Stadt Heideck keine Hochwasserereignisse mit Betroffenheit der Bestandsgebäude des Gärtnereibetriebs aus der Vergangenheit bekannt.

6 Natur und Umwelt

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen (vgl. Kapitel 1.5). Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit entfällt die formelle Abarbeitung der Eingriffsregelung; Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG sind somit für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Das nachfolgende Kapitel enthält dementsprechend nur eine Bestandsaufnahme und -bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht.

Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen eines Kurzgutachtens untersucht (siehe Anlage) und sind in Kapitel 6.6 zusammengefasst.

6.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der innerörtliche Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

Die Landschaft um Heideck ist mit Ausnahme der Siedlungsflächen Teil des großräumigen Landschaftsschutzgebiets „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG Ost). Die nächstliegenden Schutzgebietsgrenzen liegen knapp 100 m westlich bzw. gut 100 m nördlich des Geltungsbereichs. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Im weiteren Umfeld nördlich von Heideck liegt das großflächige Vogelschutzgebiet „Wälder im Vorland der südlichen Frankenalb“ (6832-471). Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Durch die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung der freiwerdenden Konversionsflächen sowie aufgrund der Ausweisung eines innerörtlichen Wohngebiets wird die Ausweisung von Wohnbauflächen „auf der grünen Wiese“, verbunden mit potentiellen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete vermieden.

Südwestlich und südöstlich grenzen in der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Teilflächen des Biotops 6832-1087 TF -007 und -008 „Auwälder und Gewässerbegleitgehölze an der Kleinen Roth bei Heideck und Seiboldsmühle“ an den Geltungsbereich an. Die Auwälder und Gewässerbegleitgehölze stocken abschnittsweise entlang der Kleinen Roth [...]. Das Gewässer ist um die 2 m breit und etwa 1 m tief mit einem Kastenprofil [...] auf den längsten Abschnitten begradigt und immer wieder ist einfacher Uferverbau vorhanden.

Die südwestlich angrenzende Silberweidenhecke liegt außerhalb des Geltungsbereichs, Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Die östlich angrenzende Teilfläche -007 wird als „Erlensaum entlang der Kleinen Roth“ beschrieben. Der Gehölzsaum nördlich des begradigten Bachlaufs zieht sich in östliche Richtung bis zur nächsten Brücke über das Gewässer. Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Niederschlagswasserrückhaltung angelegt. Das anfallende Niederschlagswasser des Baugebiets soll über einen offe-

nen naturnahen Graben in Erdbauweise mit mehreren kleinen Stauriegeln („Kaskaden“) verzögert der Kleinen Roth zugeführt werden. Zur Ausmodellierung des Grabens und des Zulaufs zur Kleinen Roth sind geringfügige Eingriffe in die biotopkartierten Ufergehölze nicht vollständig vermeidbar. Betroffen sind offenere, durch drüsiges Springkraut geprägte, Randbereiche an der bestehenden Brücke. Im Rahmen der Ausführung können durch kleinflächige Anpassungen vor Ort die Eingriffe minimiert werden. Die Beeinträchtigung der biotopkartierten Ufergehölze wird damit insgesamt als gering bewertet.

6.2 Geologie, Wasser, Klima und Luft

Naturräumlich ist Heideck dem „Mittelfränkischen Becken“ als Teil des „Fränkischen Keuper-Lias-Landes“ zuzuordnen.

Geologisch wird der Planungsraum durch den Übergang von pleistozänen und holozänen Talfüllungen sowie daran anschließenden pleistozänen Flussschottern im Tal der Kleinen Roth, zu den Sandsteinen des Oberen Burgsandsteins im angrenzenden ansteigenden Gelände geprägt. (Geologische Karte von Bayern, 1:25.000).

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind im südlichen Geltungsbereich durch die Nähe zur Kleinen Roth als grundwasserbeeinflusste Böden, insbesondere Gleye anzusprechen, die im Geländeanstieg überwiegend in Braunerden und Pseudogley-Braunerden übergehen (Übersichtsbodenkarte von Bayern, 1:25.000).

Die Grundwasserverhältnisse im südlichen Geltungsbereich werden durch die Talfüllungen der Kleinen Roth mit in der Regel geringem Filtervermögen bestimmt. Im ansteigenden Gelände bildet der Burgsandstein den maßgeblich anliegenden Grundwasserleiter. Der Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter weist geringe bis mittlere Trennfugendurchlässigkeit auf. Das Filtervermögen ist in der Regel gering, bei toniger Ausbildung höher.

Am südlichen Rand fließt außerhalb des Geltungsbereichs die Kleine Roth als Gewässer III. Ordnung. Im Planungsraum ist das Gewässer begradigt und zeigt ein Trapezprofil. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist für Heideck nicht ausgewiesen, jedoch können die angrenzenden Flächen als wassersensible Bereiche charakterisiert werden. Aufgrund der vorliegenden Topographie können Hochwassergefährdungen für das Planungsgebiet weitestgehend ausgeschlossen werden (siehe hierzu auch Kapitel 5).

Südlich der Kleinen Roth liegt der Stadt- bzw. Wäschweiher.

Kleinklimatisch können unbebaute Grünflächen innerhalb der Siedlungsflächen einen Beitrag zur Abkühlung und für den Frischluftausgleich v.a. in heißen Sommermonaten leisten.

Die natürlichen Bodenverhältnisse in dem innerörtlichen Geltungsbereich sind durch die bisherige Nutzung stark überprägt. Insbesondere die östlichen Teilflächen sind durch die bisherige Gärtnereिनutzung bereits fast vollständig versiegelt und überbaut.

Durch die geplante Bebauung können ca. 40 % der Fläche zuzüglich einer möglichen Überschreitung von 50 % sowie der Erschließungsstraßen überbaut und versiegelt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt, Vegetationsstandort, etc.) gehen hier in Teilbereichen verloren. Aufgrund der Nutzung der innerstädtischen, in Teilbereichen bisher als Gärtnerei genutzten Flächen wird die Neuversiegelung minimiert. Im westlichen Teilbereich erfolgt die Erschließung über die bestehende Fürst-Otto-Straße, sodass keine neue Erschließungsstraße erforderlich ist. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Nutzungsgebieten WA 1 und WA 3 ist überwiegend mit der Anlage von

Gartenflächen zu rechnen, welche weiterhin Funktionen für den Boden- und Wasserhaushalt übernehmen können. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser im nordöstlichen Nutzungsgebiet WA 2 verbleibt aufgrund der erforderlichen Stellplätze ein geringerer Flächenanteil für die Anlage von Grünflächen. Gemäß bisherigem Planungsstand für die Mehrfamilienhäuser, werden ein Teil der Stellplätze über eine Tiefgarage unterirdisch angelegt.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt werden unter den Ziffern 1.9 und 4.2 der Bebauungsplansatzung die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Splitt- oder Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von privaten Einfahrten, Stellplätze und Hofflächen festgesetzt sowie die Sammlung und Nutzung von Regenwasser mittels Zisternen empfohlen.

Als Folge des Klimawandels ist neben einem allgemeinen Temperaturanstieg auch eine Zunahme an Sommertagen und sogenannten „Heißen Tagen“ (Tageshöchsttemperatur über 25 °C bzw. 30 °C) zu erwarten. Gleichzeitig ist von einer Zunahme von extremen Wetterereignissen auszugehen (z. B. Starkregen und Trockenperioden)³. Eine Anpassung an diese Folgen des Klimawandels wird insbesondere durch die dezentrale Niederschlagswasserversickerung sowie die Empfehlung zum Bau von Regenwasserzisternen erzielt. Hierdurch können die natürlichen Trinkwasserressourcen geschont und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Auch die Empfehlung von Dachbegrünungen sowie die festgesetzten Bepflanzungen wirken über Verschattung und Verdunstung der Überhitzung entgegen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Boden-/Wasser- und Klimahaushalts als Retentionsfläche und Kaltluftentstehungsfläche sind aufgrund der Bauleitplanung nicht zu erwarten.

6.3 Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Der innerstädtische Geltungsbereich wird im Südwesten, Westen, Norden und Nordosten von Siedlungsflächen, überwiegend mit Einzelhausbebauung mit Ziergärten umgeben. Im Südosten schließt ein unbebautes, teilweise gehölzbestandenes Grundstück an. Am südlichen Rand fließt die Kleine Roth, südlich davon liegt der Stadtweiher, an den im Westen die Freiflächen der Stadthalle anschließen.

Der Geltungsbereich kann von den Biotop- und Nutzungsstrukturen her in drei Teilbereiche untergliedert werden.

Die östlichen Teilflächen sind durch die bisherige Gärtnereिनutzung geprägt (vgl. Abbildung 4). Die Wege zwischen den Gewächshäusern und Gebäuden sind überwiegend gepflastert. Die Beetflächen im Norden der Gärtnerei liegen brach, sodass sich mittlerweile eine ruderale Altgras-Staudenflur angesiedelt hat. Am Fuß der Stützmauer zur nördlich angrenzenden Bebauung hat sich Brombeergebüsch angesiedelt. Davor wachsen drei markante, mehrstämmige Korkenzieher-Weiden mit Stammdurchmessern bis etwa 30-40 cm. Nordöstlich der Gewächshäuser wächst in einer Gruppe Nadelgehölze eine markante Zeder. Die Beet- und Grünflächen im Süden der Gärtnereifläche sind als Rasenflächen mit Zierbäumen (z.B. Kugel-Robinie), Staudenbeeten und Anzuchtbeeten gestaltet.

³ siehe hierzu: Der Klimawandel in Bayern, Auswertung regionaler Klimaprojektionen - Klimabericht Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Augsburg 2012



Abbildung 4: Gärtnereigelände im Geltungsbereich

Im westlichen Geltungsbereich ist ein Grundstück bereits mit einem Einzelhaus mit Ziergarten bebaut. Die eingrünende, abschnittsweise geschnittene Hecke sitzt sich überwiegend aus Laubsträuchern in verschiedenen Arten und Sorten zusammen. Die noch un bebauten Grundstücke im westlichen Geltungsbereich können als mäßig trockenes bis frisches Intensivgrünland angesprochen werden (vgl. Abbildung 5). Östlich des bebauten Grundstücks werden kleine Teilflächen als kleine Bolzflächen mit 2 Toren und einem Trampolin durch die Nachbarn genutzt.



Abbildung 5: Grünland im westlichen Geltungsbereich

Die Grünlandflächen zwischen der bebauten Parzelle Nr. 4 und der Gärtnerei liegen brach bzw. werden zurzeit nur extensiv bewirtschaftet. Neben typischen Grünlandarten wie Löwenzahn, Gemeiner Schafgarbe, Wiesen-Lieschgras, Rot-Klee, Wilder Möhre, Glatthafer, weisen in geringen, punktuell auftretenden Anteilen Echtes Labkraut, Kleiner Wiesenknopf oder Wiesen-Flockenblume auf abschnittsweise etwas magerere, trockenere Verhältnisse hin. Westlich der Bebauung führt ein schmaler Grünweg nach Norden auf die Jahnstraße. An der Geltungsbereichsgrenze zwischen dem Grünland und dem bebauten Grundstück Jahnstraße 3 wächst eine gemischte, gut strukturierte Hecke mit heimischen Laub- und Ziergehölze wie Spitz-Ahorn, Haselnuss, Felsenbirne, Flieder. Am Fuß der Hecke wächst verstärkt Brombeergebüsch. Auf der Geltungsbereichsgrenze südlich der Grünlandbrache steht eine markante alte Kopfweide mit einem Stammdurchmesser über 100 cm.

Das Grundstück westlich der Gärtnerei ist dicht mit Gehölzen bestanden. Der Baumbestand setzt sich überwiegend aus alten Fichten in verschiedenen Arten und Sorten zusammen. Dazwischen bzw. im Unterwuchs wachsen Birken, Ebereschen, Flieder, Haselnuss, Efeu und Brennnessel. Die unversiegelte Zufahrt führt zu zwei kleinen (Wohn-)Gebäuden und einer kleinen offenen Wiesenfläche.

Östlich der Straße „Am Weinberg“ wird ein etwa 20 m breiter Streifen in den Geltungsbereich aufgenommen, um über einen offenen Graben eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in die Kleine Roth realisieren zu können. Hinter einer randlichen, lückigen, durchgewachsenen Lebensbaumhecke entlang des Jägerzauns, ist die wahrscheinlich ehemals als Zufahrt genutzte Fläche stark mit Brombeer zugewuchert. Östlich davon schließen sich Gehölzbestände an. Neben einem hohen Anteil an Nadelgehölzen (Zirbel-Kiefer, Lärche, Blau-Fichte, Eibe usw.) sind v.a. im südlichen Abschnitt vermehrt Laubgehölze wie

Walnuss, Berg- und Spitz-Ahorn, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Kornelkirsche, Mahonie, Efeu vertreten.



Abbildung 6: Eingewachsene ehemalige Zufahrt im Bereich der Grünfläche für die Niederschlagswasserrückhaltung und -ableitung

Der südlichste Abschnitt ist Teil der biotopkartierten Ufergehölze entlang der Kleinen Roth.

Die Kleine Roth ist in diesem Abschnitt ein begradigtes Gewässer. Die steilen Ufer sind stark mit drüsigem Springkraut, Eschenjungwuchs, Schwarz-Erle, Pfaffenhütchen bewachsen.

Westlich der Brücke fließt die Kleine Roth direkt südlich der Geltungsbereichsgrenze in einem etwa 5 m breiten Streifen. Die Ufer und das Gewässer sind durch Uferhochstauden wie Blut-Weiderich, Rohr-Glanzgras, Drüsiges Springkraut und etwas Mädesüß u.ä. stark bewachsen. Der Abschnitt ist von der Planung nicht betroffen. Nördlich grenzt ein schmaler abschnittsweise mit Gehölzsukzession bewachsener Grünstreifen bis an die Einfassungsmauer der Gärtnerei an.

Innerhalb der umgebenden Siedlungsflächen können die Biotop- und Nutzungsstrukturen insbesondere die Grünlandflächen und die Gehölze Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Insekten, Vogelarten, Fledermäuse bieten. Auch eine Trittsiefenfunktion innerhalb der umgebenden Siedlungsfläche ist gegeben. Die stark versiegelten Flächen der Gärtnerei weisen nur eingeschränktes Lebensraumpotential auf. Genauere Aussagen zu Vorkommen und Betroffenheit geschützter Arten können der artenschutzrechtlichen Kurzbeurteilung in der Anlage entnommen werden und sind Kapitel 6.6 zusammengefasst.

Durch die Nutzung der innerörtlichen Fläche für die Nachverdichtung und Ausweisung eines Wohngebiets, wird eine Neuausweisung von Wohnbauflächen in der freien Landschaft vermieden. Die Umnutzung der freiwerdenden Betriebsflächen der Gärtnerei stellt eine Eingriffsminimierung dar. Trotz der künftigen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern einschließlich der erforderlichen Erschließungs- und Nebenflächen ist für das nordöstliche Nutzungsgebiet, künftig mit einem höheren Anteil an Grünflächen zu rechnen, als bei der heutigen intensiven Nutzung als Gärtnereibetrieb.

Insgesamt werden durch die Nachverdichtung Biotop- und Nutzungsstrukturen sowie Lebensräume mit überwiegend geringer Bedeutung für Natur und Landschaft überformt. Höherwertigere Strukturen sind trotz der Dominanz an Nadel- und Ziergehölzen aufgrund des Alters und der Struktur die Gehölzbestände auf dem Grundstück westlich der Gärtnerei und am östlichen Rand des Geltungsbereichs.

Im Bereich der geplanten Niederschlagswasserrückhaltung/-ableitung sind Rodungen und Eingriffe in den Gehölzbestand nicht vollständig vermeidbar. Durch geringfügige Anpassungen vor Ort im Rahmen der Ausführung können die Eingriffe minimiert werden und wertgebende Gehölzbestände ausgespart werden. Der kaskadenförmige Ableitungs- und Rückhaltegraben wird in Erdbauweise naturnah gestaltet und kann sich künftig wieder durch Sukzession eingrünen. Dauerhafte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind damit nicht zu erwarten.

Die Grün- und Freiflächen entlang der Kleinen Roth als potentielle Wanderleitlinie im Bereich der Siedlungsflächen werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Durch die festgesetzten Baumpflanzungen wird im Zusammenhang mit der Anlage von Garten- und Grünflächen und der lockeren Bebauung eine gute Durchgrünung erreicht. Festsetzungen zur Verwendung heimischer Bäume und Sträucher sowie der Ausschluss bestimmter fremdländischer Pflanzen mit geringem naturschutzfachlichen Wert sollen die Lebensraumfunktion für die heimische Tierwelt zusätzlich erhöhen und stärken, sodass die Grün- und Gartenfläche für euryöke Arten wieder Lebensraum bieten können.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden zeitliche Beschränkungen für Gehölzrodungen und die Baufeldfreimachung festgelegt (vgl. Kapitel 6.6 und Anlage).

Im Vergleich zur bisherigen Nutzung sind unter Berücksichtigung der innerörtliche Lage und der Vorbelastungen geringe bis mittlere Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.

6.4 Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet liegt nordwestlich der Altstadt Heideck innerhalb der Siedlungsflächen. Das Gelände steigt von der Kleinen Roth südlich des Geltungsbereichs aus an. Die angrenzende bestehende Bebauung ist überwiegend durch Einzelhäuser mit Erd- und Dachgeschoss und kulturlandschaftstypischem Satteldach geprägt. Die Häuser werden von, überwiegend als Ziergärten gestalteten, Grünflächen umgeben. Südlich des Geltungsbereichs liegen der Stadtweiher und die Freiflächen der Stadthalle. Die aufgelassenen Betriebsflächen der Gärtnerei stellen eine Vorbelastung des Ortsbildes dar, deren Fernwirkung jedoch gering ist. Der Eingangsbereich der noch aktiven Verkaufsfläche ist einschließlich der Brücke und des zugehörigen Wohnhauses durch Blumenschmuck „werbewirksam“ gestaltet.

Durch die geplante Bebauung gehen einerseits auflockernde und durchgrünende Strukturen verloren, andererseits werden die stark versiegelten und überbauten aufgelassenen Betriebsflächen der Gärtnerei umgestaltet.

Über die Grundflächenzahl sowie gestalterische Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe sowie Dachformen und -eindeckung werden überdimensionierte und unpassende Baukörper verbunden mit erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden. Durch die festgesetzten Baumpflanzungen und die Garten- und Grünflächen wird eine gute Durchgrünung des Wohngebiets erreicht. Die Auswahl standortheimischer, blühender und fruchtender Laubgehölze bietet aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der genannten gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

6.5 Sonstige Schutzgüter

Mensch und menschliche Gesundheit

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wurde bislang als Erwerbsgärtnerei intensiv genutzt. Damit bestanden bzw. bestehen für die angrenzende Wohnbebauung Vorbelastungen ins durch temporäre Lärmimmissionen. Diese entfallen nach der geplanten Bebauung.

Für die Anwohner der Fürst-Otto-Straße ist durch die Bebauung mit 5 zusätzlichen Einzelhäusern mit einer zu vernachlässigenden Erhöhung der Verkehrsbelastung zu rechnen. Eine geringfügige Erhöhung der Verkehrsbelastung ist aufgrund der geplanten Mehrfamilienhäuser für die Straße „Am Weinberg“ und die angrenzenden Straßenabschnitte Jahn- und Sudentenstraße, Nördlicher Stadtgraben, Westenstraße und den Weg nördlich des Stadtweiher zu erwarten.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit zu erwarten.

Erholung

Durch Heideck verlaufen mehrere Rad- und Radwanderweg, die von der vorliegenden Planung nicht betroffen sind.

Entlang der Straße „Am Weinberg“ sowie zwischen Geltungsbereich und Stadtweiher verlaufen sowohl der örtliche Wanderweg Nr. 1 (Jägersteig Rundweg) als auch der Burgen- und Schlösserweg.

Eine gegenseitige Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Wie in Kapitel 3.10 kurz beschrieben, befinden sich in der Nähe zwei Spielplätze, auch die Freifläche am Festplatz bzw. um den Stadtweiher kann für wohnungsnaher Freizeitgestaltung genutzt werden.

Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Der gesamte Bereich innerhalb des ehemaligen Stadtgrabens südöstlich des Planungsgebiets ist als Bodendenkmal erfasst. Allgemein muss bei allen Bodeneingriffen prinzipiell mit

archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Die südöstlich des Geltungsbereichs liegende Altstadt von Heideck ist als landschaftsbildprägendes Denkmal erfasst und steht in ihrer Gesamtheit unter Ensembleschutz. Etliche Baudenkmäler bestimmen den optischen Reiz der Altstadt. Direkte Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Auch indirekte Beeinträchtigungen durch die Veränderung des Ortsbildes, können aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Bau- und Grünstrukturen ausgeschlossen werden. Die obere Turmspitze der Kirche „Unsere Liebe Frau“ ist zwar von einzelnen Stellen des Geltungsbereichs aus sichtbar. Markante Blickbeziehungen sind jedoch nicht vorhanden.

6.6 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Vorgriff zur Bebauungsplanaufstellung wurde im Oktober 2019 eine artenschutzrechtliche Bewertung mit faunistischer Strukturbegehung für das neu zu ordnenden Gärtneriegelände durch Herrn Diplom-Biologen R. Radle, Roth, vorgenommen (siehe Anlage 1).

In dem Kurzgutachten wurden die Flächen der Gärtnerei einschließlich abzubauender Gewächshäuser sowie der westlich angrenzenden Wirtschaftswiesen Fl.-Nr. 606 und 606/3, Gmkg. Heideck.

Zusammenfassend können für diese Flächen folgende Ergebnisse zu Artvorkommen genannt werden:

- Biotop- und Quartierbäume sind nicht vorhanden,
- Hinweise auf Quartiere, Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen wurden nicht gefunden, die Fläche ist teilweise als Jagdgebiet relevant,
- Bruthöhlen in den Gehölzen sowie Nester in oder an den Gewächshäusern wurden nicht gefunden. Die vorhandenen Strukturen lassen auf das Vorkommen häufiger Brutvogelarten schließen.

Um das Auslösen von Verbotstatbeständen zu vermeiden, wird folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme festgelegt und in der Bebauungsplansatzung aufgenommen:

V 1: Gehölzrodung und Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit

Um eine Beschädigung oder Zerstörung potenziell vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, sind die Rodung bzw. der Rückschnitt von

Gehölzen sowie die Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar.

Hinweis zum Artenschutz:

Im Rahmen der Vorplanung zur Bebauungsplanaufstellung wurde das Planungsgebiet zweimal erweitert: Im Südwesten um die Fl.-Nr. 607 und einmal im Osten um eine Teilfläche der Fl.-Nr. 552/1. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird für diese Flächen noch eine ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, wobei auf der Fl.-Nr. 607 insbesondere eine Fledermauskartierung vorgenommen wird.

Die Ergebnisse dieser ergänzenden Untersuchungen lagen jedoch bis zur frühzeitigen Beteiligung (Vorentwurfsstand vom 28.07.2020) noch nicht vor. Sie werden spätestens bis zur Durchführung der öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt und ggf. durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

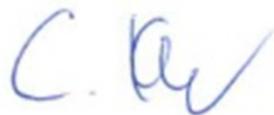
7 Aufstellungsvermerk

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Weinberg“ der Stadt Heideck wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 08.09.2020

geändert:



Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Heideck, den

Ralf Beyer, 1. Bürgermeister