MARKT FEUCHT
LANDKREIS
NÜRNBERGER LAND

BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 72 „RATHAUSERWEITERUNG"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

– VORENTWURF –

Fassung: 5. Mai 2025

VOGELSANG

Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg

Tel.: 0911 / 480773-11
Fax: 0911 / 480773-17

nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

Landschaftsplanung Klebe

Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg

Tel.: 0911 / 331996
Fax: 0911 / 331968

info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 3
1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung 3
1.2 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs 3
2 Einfügung in die Gesamtplanung 5
2.1 Raumordnung und Landesplanung 5
2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 5
3 Angaben zum Bestand 5
3.1 Nutzung und Biotope 5
3.2 Erschließung 6
3.3 Orts- und Landschaftsbild 6
4 Planungsgrundsätze / Planungsziele 6
4.1 Art der baulichen Nutzung 7
4.2 Maß der baulichen Nutzung 7
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen 8
4.4 Verkehrserschließung, Stellplätze 8
4.5 Gestaltung baulicher Anlagen 8
4.6 Ver- und Entsorgung 9
4.7 Klimaschutz 9
4.8 Immissionsschutz 9
4.9 Grünflächen und Grünordnung 11
4.10 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz 12
4.11 CEF-Flächen / Artenschutz-Maßnahme: 13
5 Das Plangebiet in Zahlen 13
6 Anlagen 13

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

Der Markt Feucht möchte das Rathaus sowie dessen direktes Umfeld aufwerten und zusätzlichen Raum für die öffentliche Verwaltung und für die Feuchter Gemeindewerke schaffen. Hierfür sind im Vorfeld bereits architektonische Studien erstellt worden, um in der historisch gewachsenen und dicht bebauten Situation eine behutsame Lösung zu finden, die das Ortsbild sowie die im Geltungsbereich befindlichen Baudenkmäler berücksichtigt, und gleichzeitig Arbeitsräume schafft, die heutigen Ansprüchen gerecht wird.

Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans, die städtebauliche Gesamtsituation innerhalb des Geltungsbereichs zu ordnen. Hierfür werden auch die direkt angrenzenden privaten Wohn- und Geschäftshäuser einbezogen, um deren Bestand zu sichern und zukünftige Bauoptionen zu ermöglichen.

Nach aktuellen Bauplanungsrecht sind die Flächen als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten und ein Bauvorhaben ist zulässig, „(…) wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Da nach § 34 BauGB Abstandsflächen entsprechend der marktgemeindlichen Satzung von 0,8 H einzuhalten sind, wäre eine Überbauung der Grundstücke, wie sie derzeit vorliegt, nicht mehr möglich und die bauliche Ausnutzung für den Erweiterungsbau des Rathauses deutlich geringer. Um den Erweiterungsbau auf dem bisherigen städtebaulichen Grundriss errichten zu können und zugleich dezidierte Aussagen zur Gliederung des Plangebiets treffen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Damit können die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorbereitet wie auch notwendige Abstandsflächenreduzierungen vorgenommen werden. Rechtsgrundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans sind das BauGB und die aufgrund § 9a dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften (BauNVO und PlanZVO).

1.2 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 72 „Rathaus“ liegt im Zentrum des Hauptortes Feucht. Es wird südlich von der Hauptstraße und östlich von der Altdorfer Straße begrenzt. Beide Straßen kreuzen sich an der südöstlichen Ecke des Plangebiets und stellen einen der zentralen Kreuzungspunkte im Hauptort dar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Rathaus“ umfasst im Einzelnen die Grundstücke der Gemarkung Feucht mit den Flurnummern:

78, 78/2, 79, 79/1, 79/2, 79/3, 79/4, 80, 135/23 sowie Teilflächen der Flurstücke 135/22 und 395/11. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 0,22 ha.

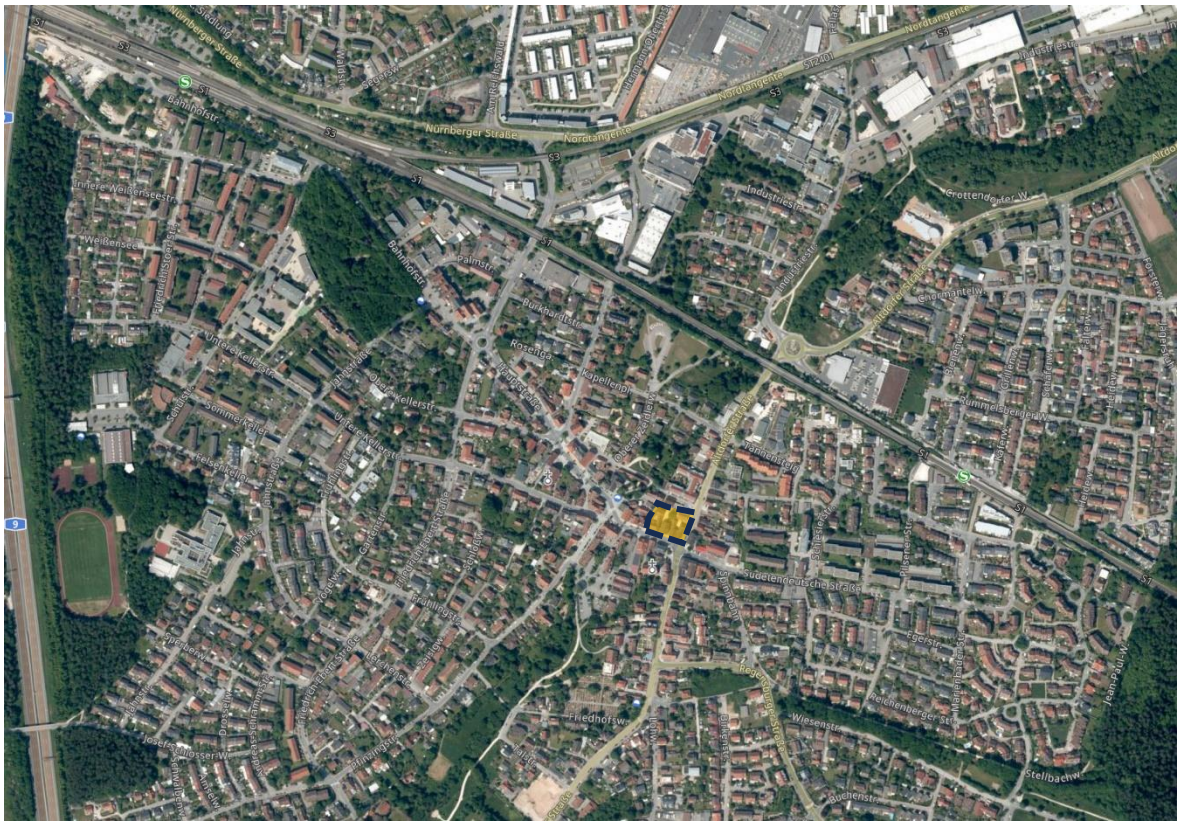

Abb. 1: Luftbild – Lage des Plangebiets im Marktgebiet (o. Maßstab, www.bayernatlas.de, 15.04.2025)

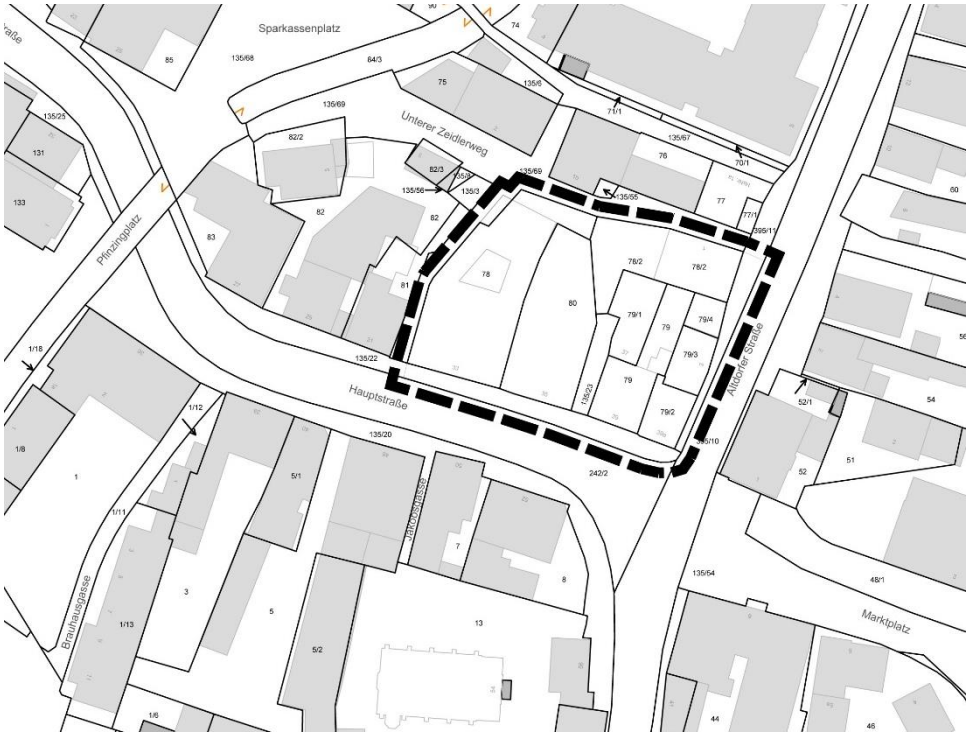

Abb. 2: Übersichtsplan des Geltungsbereichs (o. Maßstab, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG)

1.3 Verfahren

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².

- Es handelt sich um kein Vorhaben, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegt nicht vor.
- Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1. des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen nicht.

Es ist eine Maßnahme der Umnutzung und Nachverdichtung zur Fortentwicklung und Anpassung des Innenorts des Marktes Feucht; konkret zur Rathauserweiterung und Sicherung von Wohn- und Geschäftshäusern.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne haben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Diese Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung machen das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und der Regionalplan Nr. 7 für die Region Nürnberg (21. Änderung).

Aus überörtlicher Sicht ist der Markt Feucht im Sinne der Systematik der Zentralen Orte als gemeinsames Mittelzentrum mit den Gemeinden Wendelstein und Schwarzenbruck im Verdichtungsraum der Metropole Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach (vgl. Anhang 2 – Strukturkarte des LEP 2023) eingestuft.

Der Verdichtungsraum soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden.

Durch den Bebauungsplan werden neue Flächen für die örtliche öffentliche Verwaltung (Rathaus, Gemeindewerke) bereitgestellt sowie Wohn- und Arbeitsflächen gesichert. Die einschlägigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden bei dieser Planung berücksichtigt.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP) des Markt Feucht aus dem Jahr 2020 entwickelt. Die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung sind im FNP/LP beachtet. Im wirksamen FNP/LP ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt und die Planung steht der Darstellung nicht entgegen. Eine Änderung des FNP/LP ist nicht erforderlich.

3 Angaben zum Bestand

3.1 Nutzung und Biotope

Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt und ist zu großen Teilen überbaut. Im Südwesten liegt das Rathaus mit seiner rückwärtigen Erweiterung und im Nordosten liegen die Gemeindewerke. Neben diesen öffentlichen Nutzungen befinden sich im Kreuzungsbereich mehrere privaten Wohn- und Geschäftshäuser. Das Rathaus (Hauptstraße Nr. 33) sowie das Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße Nr. 39 sind eingetragene Denkmäler.

Die einzigen unversiegelten und unbebauten Flächen im Geltungsbereich sind eine größere Baumscheibe im Hinterhof auf Flur Nr. 78/2 – auf der zwei mittelgroße Ahorne stehen (Stammdurchmesser jeweils ca. 35 cm) – und ein schattiger, brachliegender Bereich zwischen Haus Nr. 33 und 35. Diese Fläche ist mit Efeu und naturschutzfachlich unbedeutenden, wild aufgegangenen Sträuchern bewachsen, die o.g. Baumscheibe ist mit Efeu, Zierstauden und einem Schneeball (*Viburnum spec*.) bepflanzt.

Die Hinterhoffläche auf FlNr. 80 ist nur teilversiegelt (Schotterbelag) und in den weniger genutzten/ befahrenen Teilbereichen lückig mit ruderalen Gräsern und Kräutern bewachsen.

Amtlich kartierte Biotope sind im Geltungsbereich und dessen Umgebung nicht vorhanden.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Hauptorts und wird im Süden von der Hauptstraße, im Osten von der Altdorfer Straße (Staatsstraße St 2239) sowie im Norden vom Unteren Zeidlerweg und im Westen von einer kleinen, öffentlich nutzbaren Rathausgasse begrenzt. Die Hauptstraße und Altdorfer Straße bilden zwei der wesentlichen Straßen im Hauptort aus und kreuzen sich direkt südöstlich des Plangebiets.

Über die genannten Hauptstraßen ist eine Erschließung des Plangebiets möglich und aufgrund der umliegenden, engmaschigen Straßenstruktur sind Ziele in der Umgebung schnell und einfach erreichbar. In Richtung Süden liegt in ca. 1,5 km Entfernung der Autobahnzubringer auf die Bundesautobahn BAB 73, womit auch auf das übergeordnete Straßennetz Anschluss besteht.

Für den öffentlichen Nahverkehr besteht Anschluss mit der Bushaltestelle „Ortsmitte“ in ca. 200 m Entfernung in westliche Richtung sowie an die S-Bahnhaltestellen „Feucht Ost“ in ca. 10 min Fußweg in östliche Richtung und „Feucht in ca. 20 min Fußweg in nordwestliche Richtung.

Stellplätze für KfZ des Rathauses und der Gemeindewerke befinden sich im rückwärtigen Bereich des Plangebiets, die über den Unteren Zeidlerweg erschlossen werden. Auf den Privatgrundstücken können die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Zusätzlich befinden sich für Besucher entlang der Hauptstraße straßenbegleitende, öffentliche Parkplätze.

3.3 Orts- und Landschaftsbild

Die vorhandene Bebauung der Umgebung ist durch die historisch Ortsmitte geprägt und besteht überwiegend aus zwei Vollgeschossen sowie einem weiteren Dachgeschoss. Es befinden sich durchgehend geneigte Dächer in der Umgebung, zu einem Großteil Satteldächer, teilweise aber auch Walmdächer. Bei den historischen (bzw. historisierenden) Gebäuden prägen Sandsteinquader-Erdgeschosse mit aufgebauten Fachwerk-Obergeschossen den Straßenraum. Wiedererrichtete Gebäude aus der Nachkriegszeit berücksichtigen den historischen Stadtgrundriss und Kubatur der umliegenden Gebäude, sind ansonsten deutlich nüchterner in ihrer Fassadengestaltung.

Die einzige optisch wirksame Grünstruktur sind die zwei Ahorne im Hinterhof, die jedoch nur vom Unteren Zeidlerweg aus sichtbar sind und daher nur sehr lokal das Ortsbild prägen.

Das Plangebiet liegt auf ca. 357,5 m Normalhöhennull (NHN) und ist nahezu eben.

4 Planungsgrundsätze / Planungsziele

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Weiterhin findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung durch die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange

- Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie der Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung durch die Erweiterung der öffentlichen Verwaltung, der fußläufigen Verknüpfung des Plangebietes zu vorhandenen Naherholungsräumen und die Anbindung des geplanten Wohngebietes an das ÖPNV-Netz für einen Zugang zu stadtweiten Institutionen
- Beachtung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds durch die bestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung in die vorhandenen baulichen Strukturen durch das Aufgreifen vorhandener Gebäudetypologien bei der Entwicklung des Vorhabens
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen zu Straßenbaumpflanzungen und durch Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen, zur Vermeidung von „Steingärten“, zur Begrünung von Flachdächern und Fassaden sowie durch die Erstellung eines Kurzgutachtens zu eventuellen artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Baumrodungen
- Berücksichtigung der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie durch die bauliche Ermöglichung und Optimierung für den Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen
- Beachtung der Belange des Personen- und Güterverkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer Vermeidung von unnötigen motorisierten Individual-Verkehrsströmen im Siedlungsgebiet durch eine Anbindung des Plangebiets in das ÖPNV-Netz des Marktes Feucht und hohe Durchlässigkeit des geplanten Wohngebiets für Fußgänger und Radfahrer

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die anvisierte Erweiterung des Rathauses und der Gemeindewerke sowie zur Sicherung der privaten Wohn- und Geschäftshäuser in unmittelbarer Umgebung wird im Plangebiet ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird der bestehende gemischt genutzte Charakter gesichert und Wohnnutzungen, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung und weitere öffentliche Nutzungen aus dem Bereich Kirche, Kultur, Soziales, Gesundheit und Sport sind zulässig. Städtebaulich nicht erwünschte Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen. Um dem repräsentativen Charakter der Erdgeschossbereiche im Altort zu unterstreichen, sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über verschiedene städtebauliche Parameter wie die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die minimale und maximale Anzahl an Vollgeschossen, die maximale Wand- und Firsthöhe bestimmt. Das Baugebiet wird zudem in zwei Teilbereiche gegliedert, um die Gebäudehöhen in den straßenzugewandten und den rückwärtigen Bereichen besser steuern zu können.

Zur Bestimmung der maximalen Überbaubarkeit eines Grundstückes mit Hauptgebäuden wird eine GRZ von 0,85 festgesetzt, was einer relativen Überbaubarkeit von 85 % der Grundstücksflächen gleichkommt. Der hohe Wert ist notwendig, um die hohe Dichte der bestehenden Bebauung zu berücksichtigen und in ähnlichem Umfang den Erweiterungsbau einfügen zu können. Um zusätzlich Nebenanlagen sowie Garagen und Carports errichten zu können, ist für diese Anlagen eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,95 zulässig.

Durch die GFZ wird die maximale Geschossfläche aller Vollgeschosse in Relation zur Fläche des Baugrundstücks bestimmt. Mit einer GFZ von 3,2 kann der anvisierte Städtebau von zwei bis vier Vollgeschossen realisiert werden.

Durch die Festsetzung von einer minimal und maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen, wird entsprechend dem bestehenden Straßenbild sichergestellt, dass mindestens zweigeschossige bzw. maximal viergeschossige Gebäude errichtet werden, was einem behutsamen Einfügen in den Bestand entspricht. Durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen kann zudem die tatsächliche Höhe der Gebäude gesteuert werden. Der untere Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe wird entlang der Hauptstraße auf 357,5 m über Normalhöhennull (NHN) gesetzt. Aufgrund der ebenen Topografie des Plangebiets ist ein einzelner Bezugspunkt ausreichend.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen und Baulinien definiert, die eine maximale Ausdehnung der Hauptbaukörper festsetzen. Zu unterscheiden ist, dass bei einer Baulinie herangebaut werden muss und bei einer Baugrenze bis dorthin herangebaut werden kann. Mit der Festsetzung der Baulinie entlang der Haupt- und Altdorfer Straße wird die bestehende Bauflucht und somit das Straßenbild gesichert.

Im Plangebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, welche die Errichtung von Gebäuden ohne Grenzabstand zulässt und damit die Bestandsbebauung sichert. Aufgrund der Grundstückszuschnitte stehen die Bestandsgebäude nicht überall auf der Grenze, weshalb eine Abweichung von der geschlossenen Bauweise zulässig ist.

Die Abstandsflächen werden durch die Baugrenzen bzw. -linien sowie der zulässigen maximalen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse z.B. die ausreichende Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume ist zu berücksichtigen.

4.4 Verkehrserschließung, Stellplätze

Das Plangebiet wird durch die angrenzende Haupt- und Altdorfer Straße sowie den Unteren Zeidlerweg erschlossen. Die Hauptstraße sowie die Altdorfer Straße ermöglichen einen Anschluss an das übergeordnete Straßennetz zu den benachbarten Gemeinden sowie über den Autobahnzubringer in ca. 1,5 km südlicher Richtung zur Autobahn BAB 73 auf das nationale Straßennetz.

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zeigen den Anschluss des Plangebiets an das umgebende Straßennetz sowie den Zugang für die festgesetzten und bestehenden Stellplatzflächen.

Vor dem Hintergrund der bestehenden hohen baulichen Dichte innerhalb des Plangebiets wird seitens des Marktes Feucht auf den zwingenden Nachweis von Stellplätzen für Kfz verzichtet. Für die Gemeindewerke sowie die Erweiterung des Rathauses werden dennoch Flächen für Stellplätze sowie für Garagen festgesetzt, um den eigenen Bedarf nachweisen zu können.

4.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Die gestalterischen Vorgaben für die baulichen Anlagen des Plangebietes orientieren sich an den Bestandsgebäuden der Umgebung. Grundsätzlich gilt die Gestaltungssatzung des Marktes Feucht, die mit zusätzlichen Festsetzungen vor allem die Gestaltung von Dächern und Fassaden ergänzt wird. Damit werden Aussagen zur Dachneigung von Hauptgebäuden und Nebenanlagen, der Begrünung von Dächern sowie die Aufbauten von Solaranlagen und haustechnischen Anlagen getroffen. Zusätzlich wird geregelt, in welchem Umfang Fassadenbegrünung zulässig ist. Diese gestalterischen Leitideen gewährleisten die Einfügung der Bebauung in den baulichen Zusammenhang sowie eine einheitliche und verträgliche Gestaltung des Ortsbildes im Plangebiet, ohne die Baufreiheit der Bauherren zu sehr einzuschränken.

Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern sollen vor allem das Erscheinungsbild zum öffentlichen Straßenraum regeln und damit das vorhandene Straßenbild sichern.

4.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig über die angrenzenden Straßenzüge erschlossen. Notwendige Erweiterungen können in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern vorgenommen werden.

Für den Erhalt des Ortsbildes sind Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Um Schäden zu vermeiden sind diese mit den entsprechenden Abständen gem. DVGW-Regelwerk zu Baumstandorten zu verlegen.

4.7 Klimaschutz

Der Markt Feucht weist ausdrücklich darauf hin, dass die Nutzung von regenerativen Energien empfohlen wird. Solaranlagen sind grundsätzlich unter Einhaltung der gestalterischen Vorgaben zulässig.

Zur Verbesserung der lokalen klimatischen Verhältnisse werden Aussagen zur Grünordnung getroffen. Diese sehen Neupflanzungen von drei Laubbäumen sowie die Begrünung von Flachdächern und von längeren fensterlosen Fassadenabschnitten vor, die sich auf das innerörtliche Lokalklima positiv auswirken.

4.8 Immissionsschutz

Lärmschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss der Planungsträger u.a. das Gebot der planerischen Konflikt- und Problembewältigung beachten. Im Fall des Lärm- bzw. Immissionsschutzes muss somit im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass durch diesen keine Situation entsteht, in welcher schutzbedürftige Nutzungen (bspw. Wohn- und Büronutzungen) einer unzulässigen Lärmbelastung ausgesetzt werden. Maßgabe für die Bewertung dieser Unzulässigkeit sind verschiedene gesetzliche Vorschriften und Normen, welche Richt- und Orientierungswerte beinhalten.

Für die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit dem Beiblatt 1 heranzuziehen, welche Orientierungswerte enthält. Erfasst werden im vorliegenden Fall vor allem Verkehrsgeräusche.

Die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) behandelt ausschließlich Lärmeinwirkungen durch Verkehrsgeräusche von öffentlichen Straßen oder durch den Schienenverkehr. Eine verbindliche Anwendung der Verordnung erfolgt lediglich beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen oder Schienenwegen. Dies erfolgt hier nicht, die Verordnung kann jedoch im Rahmen der Planung vergleichend herangezogen werden. Für diesen Fall dienen die Immissionsgrenzwerte, die etwas höher liegen als die Orientierungswerte der DIN 18005, als Abwägungshilfe.

Zur Erfassung und Beurteilung der von gewerblichen Anlagen ausgehenden Geräuschimmissionen ist die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgebend.

Schutz des Plangebietes vor schädlichen Einwirkungen von außen (Straßenverkehrsgeräusche)

Neben der Gewährleistung des Lärmschutzes für die umliegende Wohnbebauung müssen ebenfalls die Lärmanforderungen innerhalb des Geltungsbereichs und der hier vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall muss sichergestellt werden, dass bestehende und geplante, schutzbedürftige Nutzungen im Geltungsbereich (v.a. Wohn- und Büronutzungen) nicht erheblich durch schädliche Einwirkungen von außen

beeinträchtigt werden. Auf Ebene des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass ein möglicher Konflikt verhindert werden kann und die Einhaltung der Anforderungen an den Lärmschutz möglich ist. Für diese Betrachtung sind im vorliegenden Fall im Wesentlichen die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche von zentraler Relevanz.

Als Grundlage der Bewertung wurden die Aussagen der Lärmkartierung herangezogen, die im Bayernatlas öffentlich verfügbar sind. Aufgrund der zwei angrenzenden Hauptstraßen (Hauptstraße und Altdorfer Straße), die deutliche Immissionen auf das Plangebiet hervorrufen, ist auf die Erstellung eines separaten Lärmschutzgutachtens verzichtet worden.

Abb. 3: Lärmschutzkartierung 201, links Tageszeitraum, rechts Nachtzeitraum (Bayernatlas, 17.04.2025 / lila >70 dB(A), braun 65-70 dB(A), rot 60-65 dB(A), orange 55-60 dB(A), beige 50-55 dB(A))

Im Ergebnis zeigt die Lärmkartierung die Immissionssituation für Verkehrsgeräusche in freier Schallausbreitung im Plangebiet. Diese zeigen, dass die relevanten Orientierungswerte (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts und teilweise auch die Immissionsgrenzwerte (64 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts) im Plangebiet nicht eingehalten werden können. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts) wird im Plangebiet nicht erreicht.

<u>Schallschutzmaßnahmen:</u>

Gemäß den Vorgaben der DIN 18005 sind in der städtebaulichen Planung die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Da der von einer Schallquelle erzeugte Beurteilungspegel mit dem Abstand abnimmt, sollte stets versucht werden, zwischen schutzbedürftigen Gebieten und lauten Schallquellen **ausreichende Abstände** einzuhalten. Da mit der vorliegenden Planung eine Neuordnung eines im Siedlungskontext bereits bebauten Grundstücks in direkter Nähe schallemittierender Straßen vorbereitet wird, können ausreichende Abstände nicht eingeplant werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. Schirmwände entlang der beiden Straßen) sind vorliegend nur mit einem hohen bautechnischen Aufwand umsetzbar und sind städtebaulich aufgrund des historischen Umfelds nicht erwünscht.

<u>Städtebauliche und architektonische Maßnahmen:</u>

Aufgrund des bestehenden Städtebaus werden auftretende Immissionen entlang der straßennahen Bebauung aufgenommen, sodass für die rückwärtigen Bereiche eine lärmabgewandte Seite hergestellt werden kann, wo auftretende Immissionen deutlich reduziert sind.

Auf architektonischer Ebene ist weiterhin zur prüfen, ob Grundrissorientierungen so getroffen werden können, dass an den betroffenen Fassadenabschnitten keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden. So sollten hier v.a. Treppenhäuser, Flure oder Bäder angeordnet werden. Auch sind sogenannten durchgesteckte Aufenthaltsräume möglich, sodass zumindest die Belüftung über die lärmabgewandte Seite möglich ist.

Anschließend können durch passive Schallschutzmaßnahmen die eingesetzten Bauteile so dimensioniert werden, dass zu Lärmquellen orientierte Aufenthaltsräume geschützt und der Innenraumpegel soweit reduziert wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden.

Im Bebauungsplan sind sowohl Grundrissorientierung als auch passive Schallschutzmaßnahmen textlich und zeichnerisch festgesetzt. Somit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Innenräumen gewährleistet werden.

Gewerbelärm

Eine planungsrechtliche Festsetzung eines Urbanen Gebiets hat hinsichtlich Gewerbe- und Anlagenlärms keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umgebung. Unter Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ist nicht von Beeinträchtigungen für die Umgebung auszugehen. Ein gutachterlicher Nachweis ist im Rahmen der Vorhabenplanung der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

4.9 Grünflächen und Grünordnung

Da der Geltungsbereich sehr klein ist und durch die geplanten Um- und Anbaumaßnahmen weitestgehend in Anspruch genommen wird, beschränkt sich die Grünordnung hier v.a. auf die Pflanzung von drei kleineren Bäumen, um den Straßenraum an der Hauptstraße und am Unteren Zeidlerweg zu gestalten. Für private oder öffentliche Grünflächen ist kein Platz. Die beiden bestehenden Ahorne am Unteren Zeidlerweg müssen zur Ermöglichung des Bauvorhabens gerodet werden. Bei den Baumpflanzungen wurde der aktuelle Planungsstand des Bauantrages berücksichtigt, die Standorte liegen also außerhalb geplanter Stellplätze, Belagsflächen oder Unterkellerungen.

Für die festgesetzten Baumpflanzungen wurde die Wuchsklasse II gewählt (mittelgroße Bäume), da für Großbäume vor den Fassaden der bestehenden und geplanten Gebäude zu wenig Platz zur Verfügung steht. Der geplante Baum an der Hauptstraße fügt sich in die von Norden her kommende straßenbegleitende Baumreihe ein, die ebenfalls aus mittelgroßen Bäumen besteht. Für die Baumpflanzungen gilt die unten aufgeführte Pflanzenliste. Dadurch werden eine hohe gestalterische Qualität der Durchgrünung und eine standortangepasste Pflanzenauswahl sichergestellt. Zur Sicherstellung einer schnellen Entwicklung des angestrebten Pflanzbildes werden Qualitäten und Mindestgrößen der zu pflanzenden Gehölze textlich festgesetzt.

Um ein für die Baumgesundheit ausreichendes, durchwurzelbares Substratvolumen sicherzustellen, werden Festsetzungen zur Mindestqualität der Baumquartiere getroffen. Laut FLL-Richtlinie: Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2, Ausgabe 2004 sind z.B. mindestens 12 m^3 große Baumgruben anzulegen. Zusätzlich wird eine Mindestgröße der unversiegelten und gegen Befahren / Beparken gesicherten Baumscheiben festgesetzt, die den in Feucht üblichen Standards für Straßenbäume entspricht. Für den Fall, dass dies nicht realisierbar ist und angrenzende Belagsflächen näher an den Stamm heranreichen (was hier angesichts der beengten Platzverhältnisse durchaus vorstellbar ist), müssen unterirdische Pflanzquartiere, d.h. Wurzelraumerweiterungen unter den versiegelten Flächen angelegt werden. Die Wurzelraumerweiterung muss mit geeigneten Substraten mit angemessener Korngrößenverteilung,

Luftkapazität und Wasserleitfähigkeit oder mit entsprechenden technischen Vorrichtungen (Wurzelkammersystem) ausgeführt werden. Die Wurzelraumerweiterung und die ebenfalls erforderlichen Systeme zur Bewässerung und Belüftung des Wurzelraumes sollten gemäß den oben genannten FLL-Richtlinien ausgeführt werden.

Außerdem werden Festsetzung zur Berankung geschlossener Außenwände ab einer definierten (fensterlosen) Mindestlänge und zur Begrünung von Flachdächern getroffen: Diese müssen mit Ausnahme notwendiger haustechnischer Anlagen, Dachausstiege und Rettungswege mit einer extensiven Dachbegründung ausgestattet werden. Eine gute Entwicklung der Dachbegründung wird durch die Festsetzung einer Mindest-Substratstärke erreicht.

Diese Vorgaben zur Gebäudebegrünung reduzieren den Oberflächenwasserabfluss und schaffen neue Lebensräume für Pflanzen und Insekten.

Pflanzenliste für die festgesetzten Baumpflanzungen

Für die festgesetzten Pflanzungen dürfen die folgenden standorttypischen Arten verwendet werden:

Wuchsklasse II (10-20/25 m)

Acer platanoides `Cleveland`	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides `Columnare`	Säulenförmiger Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus `Bruchem`	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior `Gessink`	Esche
Fraxinus excelsior `Westhof‘s Glorie`	Nichtfruchtende Straßenesche
Fraxinus ornus `Louisa Lady`	Blumen-Esche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Pyrus communis `Beech Hill`	Birne `Beech Hill`
Prunus padus `Schloss Tiefurt`	Traubenkirsche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus robur `Fastigiata Koster`	Schmale Pyramiden-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus latifolia `Henk Vink`	Breitblättrige Mehlbeere
Sorbus x intermedia	Oxelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata `Rancho`	Amerikanische Stadt-Linde
Tilia tomentosa `Brabant`	Silber-Linde
Ulmus-Hybride `Dodoens`	Ulme / Rüster
Ulmus-Hybride `New Horizon`	Schmalkronige Stadt-Ulme
Ulmus- Hybride `Rebona`	Rebona-Ulme

4.10 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist keine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung und keine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4.11 CEF-Flächen / Artenschutz-Maßnahme:

Die einzigen ggf. artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe sind die Rodung der beiden mittelgroßen Ahorne im Hinterhof des Rathauses und der Teilabriss bzw. Umbau der vorhandenen Baumasse.

Bezüglich des ersten Themas wurde ein artenschutzfachliches Kurzgutachten erstellt (GBH Nürnberg, 03.12.2024). Dabei wurden die beiden Bäume im unbelaubten Zustand mit Hilfe eines Fernglases und Taschenlampen auf dauerhafte Lebensstätten von geschützten Tierarten nach § 44 BNatSchG untersucht. Demnach können Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter baumbewohnender Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Käfer) ausgeschlossen werden; eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist demnach nicht erforderlich. Da die Bäume theoretisch freibrütenden Vögeln als Brutplatz dienen könnten (aktuelle Nester wurden jedoch nicht gefunden), dürfen sie laut dem Kurzgutachten nur im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September gefällt werden – eine Vorgabe, die laut gemäß § 39 BNatSchG ohnehin gilt.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die durch den Umbau wegfallenden Fassaden- und Dachbereiche Lebensräume für gebäudebrütende Vogelarten und / oder gebäudebewohnende Fledermäuse bieten, wird parallel zum weiteren Verfahren ein weiteres artenschutzfachliches Kurzgutachten erstellt. Darin werden auf der Basis einer Ortsbegehung relevante Gebäudestrukturen (z.B. Rolladenkästen, Fensterläden, Spalten zwischen den Balken und im Ortgang) begutachtet und der Dachboden aus von innen auf Strukturen und Spuren (z.B. Fledermauskot) untersucht. Die Ergebnisse (inkl. eventuell erforderlicher Kompensationsmaßnahmen wie z.B. Fassadenkästen und Übergangsquartiere) werden zum Entwurfsstand in der Begründung ergänzt.

5 Das Plangebiet in Zahlen

	m²	%
Urbanes Gebiet	1.962	87,7
Öffentliche Verkehrsflächen	275	12,3
Gesamtfläche Geltungsbereich	2.237 (0,2 ha)	100,00

6 Anlagen

1. Erweiterung des Rathauses in Feucht: Kurzbewertung zu Natur- und Artenschutz, GbH Geowissenschaftliches Büro, Fürth 03.12.2024