



Markt Dürrwangen
Landkreis Ansbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Kinderzoo Wille"

Ortsteil Haslach

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Vorentwurf / Stand: 06.02.2024

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

MICHAEL SCHMIDT

LANDSCHAFTSARCHITEKT

HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTWANGEN

TEL:+49(0)9852-3939 FAX: -4895

BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM

WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
3. Beschreibung des Vorhabens	4
4. Übergeordnete Planungen.....	5
5. Alternativenprüfung.....	7
6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	7
7. Technische Erschließung.....	13
8. Emissionen.....	13
9. Denkmalschutz.....	13
10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen.....	14
11. Leitungszonen von Versorgungsträgern	14
12. Biotopkartierung und Schutzgebiete	14
13. Umweltbericht.....	14

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Haslach und besteht aus zwei Teilbereichen. Der Teilbereich 1 umfasst das bestehende Gelände des Kinderzoos, der Teilbereich 2 umfasst die erforderlichen Erweiterungsflächen die als Parkplätze und Freigehege dienen sollen.

Der Kinderzoo erfreut sich zunehmender Beliebtheit, was mit steigenden Besucherzahlen einhergeht. Die damit verbundenen benötigten Stellplätze reichen dafür nicht aus.

Weiterhin entsprechen die derzeitigen Tiergehege nicht mehr den Anforderungen an die Tierhaltung, das betrifft im Wesentlichen eine deutliche Vergrößerung des Elefantengeheges und der Bereitstellung von ausreichend großen Freigehege Flächen für Ponys, Pferde, Zebras, Esel, Alpakas und Lamas.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Sicherung des Bestandes und der funktionalen Entwicklung des Kinderzoo Wille, um die tierschutzrechtlichen Anforderungen herstellen zu können.

Um künftige Erweiterungen, Erneuerungen oder Ergänzungen zu ermöglichen, wird das Gelände inkl. der erforderlichen Erweiterungsflächen planungsrechtlich neu geregelt.

Weiterhin wird das Ziel verfolgt, ein verträgliches Nebeneinander zwischen Kinderzoo und angrenzender Wohnbebauung zu erreichen.

Die Ausführungen zur Kompensation von Eingriffen sowie zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Haslach, südlich der Gemeindestraße Richtung Halsbach.

Der Geltungsbereich beinhaltet sowohl das bestehende Kinderzoogelände sowie angrenzende Flächen für eine Erweiterung. Die genaue Abgrenzung ist dem Planteil zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen der Flurstücke 114 und 115 (Bestand), 333 (best. Wirtschaftsweg) und 397 (Erweiterung) der Gemarkung Haslach und hat eine Größe von ca. 5,0 ha.

Die Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden ist der Geltungsbereich durch die Ortssraße Richtung Halsbach begrenzt, im Süden grenzen Waldflächen, im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten grenzt die bestehende Bebauung des Ortsteils Haslach an.

Beschreibung des Vorhabens

Der Kinderzoo Wille befindet sich am Ortsrand des Ortsteils Haslach der Marktgemeinde Dürrwangen. Mit der vorliegenden Planung werden im Wesentlichen zwei Ziele verfolgt:

1. Bereitstellung der erforderlichen Flächen, um dem genehmigten Tierbestand eine artgerechte Haltung zu ermöglichen
2. Herstellung einer ausreichenden Anzahl an Besucherstellplätzen

Um die Ziele zu erreichen sind Änderungen bzw. Neuerungen wie folgt geplant:

Der bestehende Aufenthaltsbereich mit Gastronomie und sonstigen Attraktionen bleibt unverändert erhalten (Zone 1).

Die meisten bestehenden Gehege, für bspw. Esel, Alpakas, Zebras, Pferde und Ponys sind im Erweiterungsbereich geplant. Hier sind große Freigehege mit ausreichend Auslaufmöglichkeiten und kleine Tierunterstände geplant (Zone 4). Aufenthaltsbereiche sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Durch die Auslagerung der vor genannten Gehege ist es möglich, das Elefantengehege zu vergrößern, dass es den Anforderungen zur Haltung von Elefanten entspricht (Zone 2).

Auf der Erweiterungsfläche sind neben Freigehegen, Stellplätze geplant (Zone 5), um den Besucherverkehr auf dem Gelände aufnehmen zu können und auch an besucherstarken Tagen, keine negative Beeinträchtigung der benachbarten Anwohner, durch wild parkende Autos entsteht.

Durch die Herstellung der neuen Parkflächen, kann auf die Parkfläche im Bereich der Kasse verzichtet werden. Im Kassenbereich ist zukünftig das Streichelzoogehege geplant (Zone 3).

Die vorliegende Planung dient lediglich dazu, den Bestand umzustrukturieren. Neue Attraktionen oder zusätzliche Tiere sind nicht geplant und auch nicht zulässig. Die Planung beschränkt sich auf den bisher genehmigten Tierbestand.

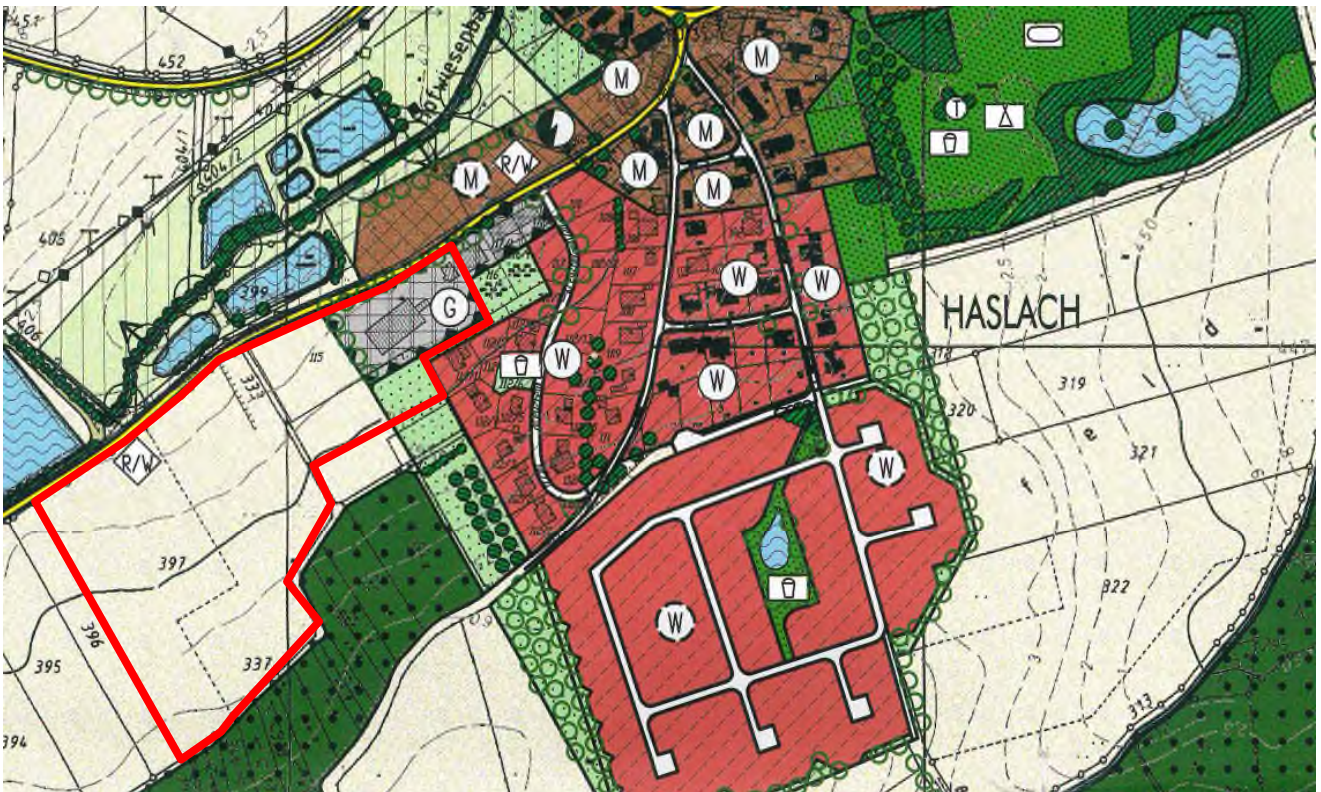
Flächenbilanz:

Bestehendes Gelände Kinderzoo Wille:	ca. 1,40 ha
Freigehegeflächen neu:	ca. 2,35 ha
Parkplätze neu:	ca. 0,75 ha
Grünflächen / Randeingrünung:	ca. 0,50 ha

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als gewerbliche Baufläche und teilweise als landwirtschaftliche Fläche sowie ein kleiner Teilbereich als Grünfläche dargestellt.

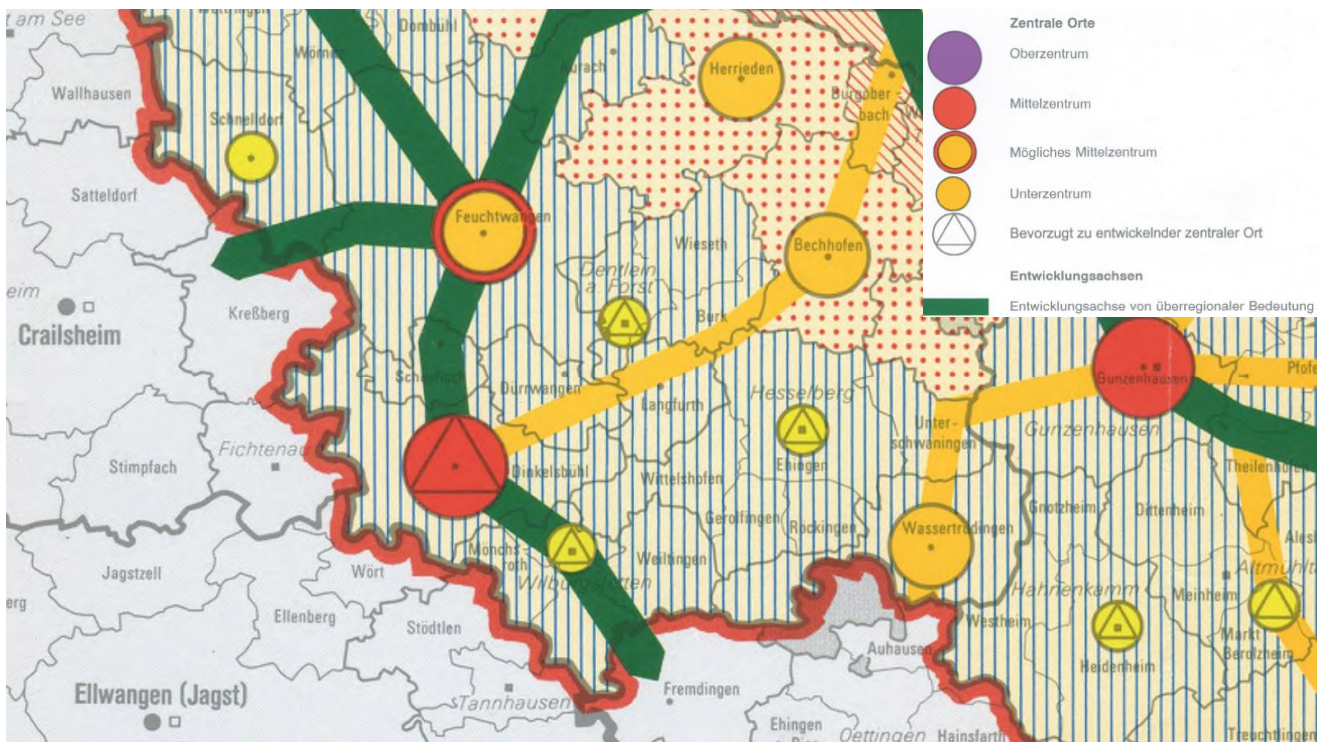


Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde mit Umgriff des Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan entspricht nicht den Darstellungen des Bebauungsplanes und wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB im Parallelverfahren geändert.

3.2. Landes- und Regionalplanung

Der Markt Dürzwangen liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll ohne Zentrumsfunktion. Das Gemeindegebiet liegt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die das Mittelzentrum Dinkelsbühl mit dem Unterzentrum Bechhofen verbindet.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

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

LEP 3.2 Innenentwicklung und Außenentwicklung

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

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn ...

RP 8 7.1 Natur und Landschaft

7.1.4.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken.

(G) Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird zum einen der Bestand des „Kinderzoo Wille“ planungsrechtlich gesichert und zum anderen um die Flächen erweitert, die zum einen erforderlich sind um den Anforderungen der artgerechten Haltung gerecht zu werden und zum anderen, um ausreichend Stellplätze für Besucher herzustellen.

Potentiale der Innenentwicklung stehen aufgrund der Größe der benötigten Fläche und der Beeinträchtigung durch die Tierhaltung nicht zur Verfügung.

Um den Anforderungen der artgerechten Tierhaltung gerecht zu werden, ist ein besonderes Maß an Fläche erforderlich, z.B. benötigen Pferde viel Bewegungsfläche und auch Weidefläche. Durch die geplante Eingrünung fügen sich diese harmonisch in die Landschaft ein.

4. Alternativenprüfung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung einer bestehenden Anlage. Die Erweiterungen sind wie beschrieben zwingend erforderlich. Mit der Planung kann der Bestand bedarfsgerecht umstrukturiert werden und die daraus resultierenden Erweiterungsflächen bedarfsgerecht gesichert werden. Von einer Alternativenprüfung wird hier daher abgesehen.

5. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Zoo“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Ziel ist es die planungsrechtliche Zulässigkeit für den Kinderzoo inkl. der erforderlichen Stellplätze zu schaffen.

Das Gebiet gliedert sich in 5 Zonen mit unterschiedlicher Nutzung.

In den Zonen 1 – 3 sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Zweck des Gebietes stehen, wie folgt zulässig:

Eingangs- bzw. Kassenbereich
Tierhäuser mit den dazugehörigen Freigehegen
Freigehege mit kleinen Tierunterständen
Spielplatz und Spielgeräte
Gastronomie mit Außensitzflächen
Toilettenanlagen und sonstige Betriebsgebäude
Lagergebäude

In der Zone 4 sind Freigehege mit kleinen Tierunterständen zulässig; die Größen ergeben sich durch die Anforderungen der jeweiligen Tierart. Weiterhin zulässig ist die Neuanlage von Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise. Aufenthaltsplätze und bauliche Anlagen sind unzulässig.

In der Zone 5 sind Stellplätze und die erforderlichen Erschließungsstraßen zulässig.

5.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt. Die Größe des Baufensters wird dabei so dimensioniert, dass die Errichtung der vorgesehenen baulichen Anlagen entsprechend den Anforderungen ermöglicht, werden können.

Nebenanlagen oder Tierunterstände sind je nach Zone auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.3. Maximal zulässige Anzahl der Tierarten / Entwicklung Tiergehege

Die bestehenden Gehege deutlich zu vergrößern, ist aus tierschutzrechtlicher Sicht ein Muss. Dadurch, dass die Tiere früher als Tiere des Circus Carl Busch gehalten wurden, waren andere Mindestbedingungen, nämlich Voraussetzung für die Haltung über den Winter (=Winterquartier) gegeben. Die Haltungsbedingungen für Zootiere sind anders, es werden größere Gehege gefordert.

Die Anzahl und zulässigen Tierarten werden gemäß genehmigten Tierbestand als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Anforderungen an eine tiergerechte Haltung sind klar definiert. Die Mindestanforderungen der Gehege und Freiflächen können mit der Planung für den genehmigten Tierbestand eingehalten werden.

5.4. Stellplätze

In der Zone 5 sind Flächen für Stellplätze und den dazugehörigen Verkehrswegen festgesetzt.

Die Anzahl der Stellplätze wurde aufgrund von Zählungen der Fahrzeuge und Auswertung der Besucherzahlen an verschiedenen besucherstarken Tagen ermittelt. Die geplante Anzahl von 300 Stellplätzen sind auch Spitzenbesuchertagen ausreichend.

Die Stellplätze entlang des Wirtschaftsweges, können bei Bedarf auch als Busstellplätze benutzt werden.

Die Stellplätze sind in wassergebundener Bauweise herzustellen.

5.5. Verkehrliche Erschließung

Der Ortsteil Haslach liegt ca. 850 m südöstlich der Staatsstraße St 2220 und ist somit gut verkehrlich angebunden. Der Kinderzoo ist über die bestehenden Ortsstraßen mit Anschluss an die Staatsstraße angeschlossen.

Die Zufahrt der Stellplätze erfolgt über neu herzustellende Wege. Der bestehende Wirtschaftsweg dient nur noch für die fußläufige Erschließung.

5.6. Grünordnerische Festsetzungen

Im Zuge der Grünordnung werden Festsetzungen zur Randeingrünung getroffen.

Die Randeingrünung wird als Ausgleichsmaßnahme gem. § 1a BauGB festgesetzt.

Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

Bei der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung wird lediglich der Bereich der Erweiterungsflächen betrachtet, da es sich bei dem Bestandsgelände um bereits befestigte, bzw. bestehende Anlagen handelt.

Mit der Planung werden die Parkflächen mit den Erschließungswegen und die sonstigen Wege als Eingriffsflächen betrachtet. Bei den Freigehegeflächen findet kein Eingriff statt.

BNT	WP	Eingriffsfläche (m²)	Eingriffs-faktor/GRZ	Kompensations-bedarf in Wertpunkten
Intensiv bewirtschafteter Acker A 11	2	Zufahrt Parkplätze 3.103	1,0	6.206
Intensiv bewirtschafteter Acker A 11	2	Stellplätze 4.251	1,0	8.502
Intensiv bewirtschafteter Acker A 11	2	Zugang Ausläufe 1.200	1,0	2,400
Ausgleichsbedarf Wertpunkte Gesamt:				17.108

Die Randeingrünung wird als Ausgleichsmaßnahme gem. § 1a BauGB festgesetzt. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines mesophilen Gebüsches (B112).

5.7.3. Ausgleichsberechnung

Ausgangs-zustand	Bewertung Ausgangszustand in WP	Prognose-zustand	Bewertung Prognose-zustand in WP	Fläche (m²)	Aufwertung	Ausgleichs-umfang in WP
Intensiv bewirtschafteter Acker A 11	2	Mesophile Hecke B112	10 – 1 (Entwicklung) = 9	2.700	7	18.900
						18.900

5.7.4. Ersatzflächenbilanz:

Ausgleichsmaßnahmen gesamt 18.900 WP

Ausgleichsbedarf 17.108 WP

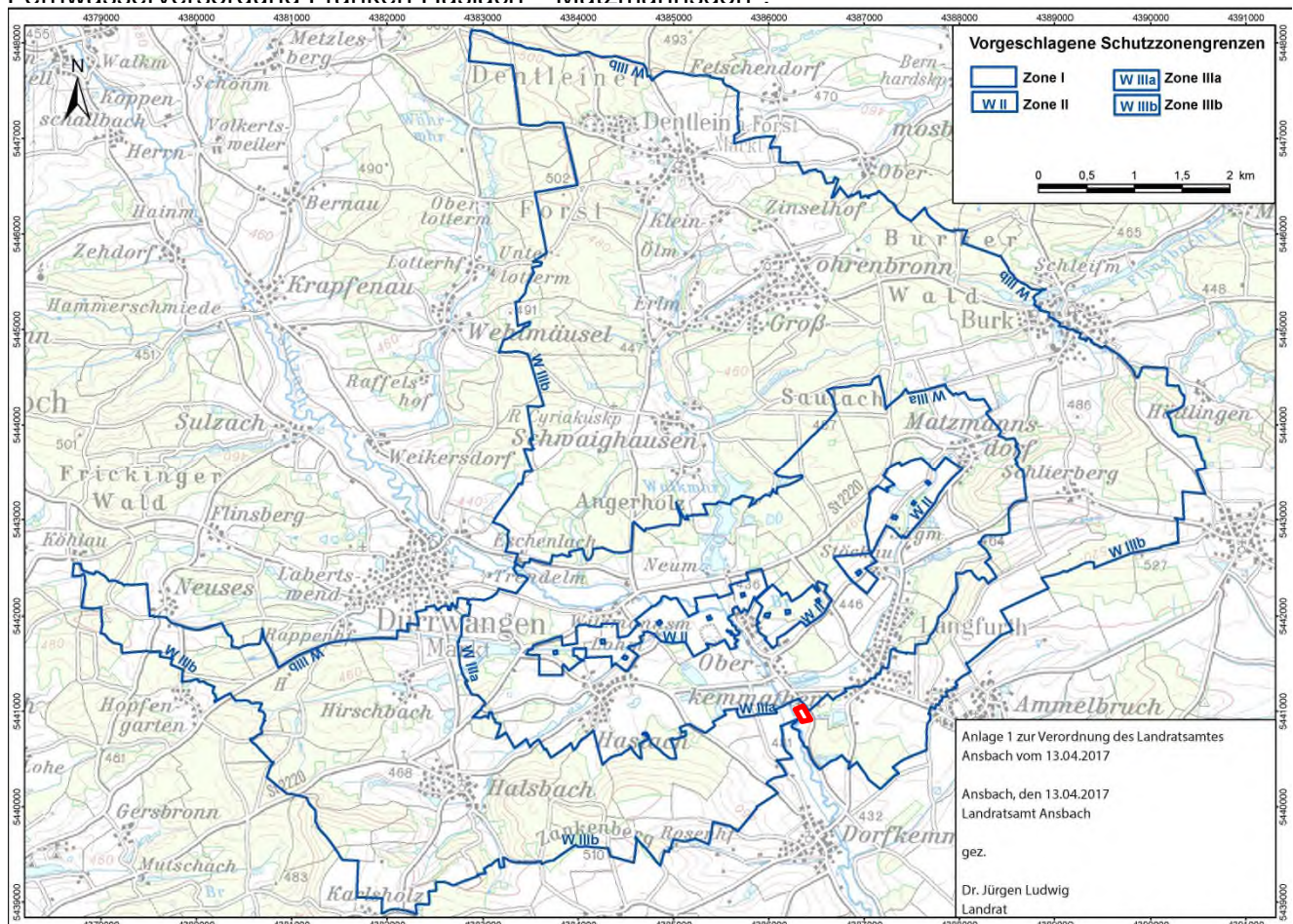
Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Artenschutz zu prüfen, wird derzeit ein saP Gutachten erstellt. Das Gutachten wird den Unterlagen im weiteren Verfahren der Begründung als Anlage beigefügt und wird somit Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse werden im Entwurf entsprechend eingearbeitet.

5.7. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone Zone III A des Wasserschutzgebietes der Fernwasserversorgung Franken Haslach – Matzmansdorf.



Lageplan zur Verordnung vom 13.04.2017

Die Wasserschutzgebiete dienen zum Schutz von Gewässern vor schädlichen Umwelteinflüssen, es gelten besondere Ge- und Verbote.

Bei der Wasserschutzzone III A handelt es sich um ein weiteres Schutzgebiet, zum Schutz des Grundwassers sind daher bestimmte Handlungen bzw. Maßnahmen gem. § 3 der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Die in der Verordnung des Landratsamtes Ansbach vom 13.04.2017 festgelegten Ge- und Verbote sind zu berücksichtigen.

- Kein häusliches oder gewerbliches Abwasser anfällt oder in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird unter Beachtung von § 3 Nr. 3.1 und 3.7 der Wasserschutzgebietsverordnung und
- Eine Gründung ist nur bis zur Frostsicherheit zulässig.

6. Technische Erschließung

Es handelt sich um ein technisch erschlossenes Gebiet.

Bei den Erweiterungsflächen fällt kein Schmutzwasser an. Das Oberflächenwasser im Bereich der Gehegeflächen versickert wie bisher breitflächig.

Sollten im Bereich der Stellplätze Maßnahmen zur Beseitigung des Oberflächenwassers erforderlich sein, wird dies im Rahmen der Genehmigungsplanung geprüft. Rückhaltungen können entweder im Bereich der Grünflächen oder als Rigolensystem im Stellplatzbereich hergestellt werden.

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung für das Schmutz- und Niederschlagswasser ist in einer Entwässerungsplanung aufzuzeigen. Die Entwässerungsplanung ist vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abzustimmen.

Die Stromversorgung wird ebenfalls , soweit erforderlich über eine Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen sichergestellt.

7. Emissionen

Bei raumbedeutsamen Planungen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG).

Auf die angrenzende Wohnbebauung können, wie bisher Geruchsemissionen einwirken. Aufgrund der Verlagerung der Tiere Richtung Westen werden die auftretenden Emissionen wegen des größeren Abstandes verbessert.

Es ist durch entsprechende Beschilderung darauf hinzuweisen, dass für die Anfahrt zu den Stellplätzen von den Besuchern, die Anbindung des Kreisverkehrs an der Staatstraße genutzt werden muss. So kann der Anfahrtsverkehr weitestgehend außerorts erfolgen und so die Beeinträchtigung der Anwohner durch den Besucherverkehr minimiert werden.

8. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 – 4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen.

9. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchs- und Lärmemissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

10. Leitungszonen von Versorgungsträgern

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

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

11. Biotopkartierung und Schutzgebiete

Im Planungsgebiet und näherem Umgriff befinden sich keine kartierten Biotope bzw. Schutzobjekte und -flächen gemäß BayNatSchG.

12. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt und wird den Bebauungsplanunterlagen als Anlage der Begründung beigelegt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 06.02.2024

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)