

**MARKT DÜRRWANGEN  
BEBAUUNGSPLAN "SANDFELD II" / HALSBACH  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
UND 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT  
VOM 04.11.2005**

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN "SANDFELD II" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN HALSBACH, MARKT DÜRRWANGEN UND ZUR 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DÜRRWANGEN**

#### **TEIL I BEGRÜNDUNG ZU O. G. BAULEITPLANUNG GEM. § 2A ZIFF. 1 BAUGB**

##### **I.1 EINLEITUNG**

###### **I.1.1 Angaben zur Lage**

Die überplante ländliche Ortslage befindet sich unmittelbar nördlich des Ortsteils Halsbach der Marktgemeinde Dürrwangen und wird im Südwesten von einer Gemeindeverbindungsstraße tangiert. Im Norden liegt in ca. 60 m Entfernung die Staatsstraße 2220. Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl befindet sich westlich von Halsbach in etwa 4 km Entfernung. Dürrwangen liegt nördlich in etwa 1 km Entfernung.

###### **I.1.2 Anlass, Ziel, Zweck und Inhalt des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes**

Grund für die Inangriffnahme dieser Fläche zwischen dem Altort und der Staatsstraße 2220 ist einerseits die dringende Nachfrage nach kurzfristig verfügbaren Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Halsbach und andererseits die derzeit gegebene Aussichtslosigkeit weder im Altort Baugrundstücke bereitstellen zu können, noch die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen östlich des Gebietes Sandfeld I der landwirtschaftlichen Nutzung für eine Baugebieterschließung zu entziehen. Alternative Bauflächen wie vom Sachgebiet 41 - Technische Bauabteilung des Landratsamtes Ansbach im Zuge des Scoping angesprochen sind somit in Halsbach wegen Nichtverfügbarkeit des Grund und Bodens nicht gegeben.

Das Bebauungsplangebiet Sandfeld II liegt unmittelbar nördlich des bestehenden Wohnbaugebietes "Sandfeld I", für das ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das besagte Gebiet ortsrandnah als Eingrünungsbereich des Wohnbaugebietes Sandfeld I ausgewiesen und der Rest als landwirtschaftliche Nutzfläche. Die derzeit vorhandene Bodennutzung ist Ackerland in einer landschaftlich ausgeräumten Flur.

Das Gebiet, welches die Flurstücke Nr. 114, 115, 116, 117, 118 und 119 Gemarkung Halsbach umfasst, soll als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entwickelt werden, wobei die Ausnahmen nach

§ 4 (3) BauNVO ausgeschlossen sind. Das Gebiet soll ausschließlich mit freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern, eingeschossig mit ausbaubarem Dachraum, in offener Bauweise, bebaut werden.

Für das WA-Gebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ mit 0,3 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,55 festgesetzt. Der Versiegelungsgrad wird unter 40 % der Fläche des Plangebietes betragen.

Auf die Nachbarschaft zum historischen Ortskern reagiert der Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich Dachform und Dachdeckung.

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Gemeindestraßen an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine im Trassenverlauf rhythmisch versetzte Straße, die das Plangebiet durchzieht. Am Nordrand des geplanten Neubaugebietes entsteht im mittleren Bereich eine öffentliche Grünfläche in einer Größe von insgesamt ca. 300 m<sup>2</sup>, angebunden an eine Ortsrandeingrünungsfläche von ca. 4.550 m<sup>2</sup>. Sie dient als gestalterischer Übergang zur nördlich angrenzenden freien Landschaft, als Abschirmung gegen den Landschaftsraum sowie als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt im Grenzbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum.

Der Marktgemeinderat erachtet die geplante Ortserweiterung nach Norden nicht nur als sinnvoll und möglich, sondern unter den gegebenen Umständen sogar als notwendig, um Abwanderungstendenzen der einheimischen Jugend entgegenzuwirken.

### I.1.3 Flächenbilanz / Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 1,761 ha.

• Nettobauland (WA) Baugrundstücke			1,1241 ha	63,83 %
davon maximal überbaubare Fläche	0,3372 ha	19,15 %		
zusätzlich maximal versiegelbare Fläche innerhalb der Grundstücke	0,2038 ha	11,57 %		
• Verkehrsfläche			0,1634 ha	9,28 %
davon Erschließungsfläche	0,1634 ha	9,28 %		
• Öffentliche Grünfläche			0,4736 ha	26,89 %
davon integrierte öff. Grünfläche	0,0313 ha	1,78 %		
Ortsrandeingrünung	0,4423 ha	25,12 %		

Durch die vorbereitete Nutzungsaufteilung wird von einer Gesamtgebietsfläche mit

1,761 ha

• Als Siedlungsfläche benötigt			1,2875 ha	73,11 %
• Die versiegelten Flächen, also überbaubare und befestigte Flächen einschließlich Verkehrsflächen betragen voraussichtlich maximal			ca. 0,7044 ha	40,00 %
• Knapp 27 % der Gesamtgebietsfläche, nämlich werden der Landschaft als aufgewertete Ausgleichsfläche wieder zugeordnet.			0,4736 ha	26,89 %
• Das ist mehr als nach der Ausgleichsflächenberechnung erforderlich, $1,7610 \text{ ha} \times 0,2 \text{ Ausgleichsfaktor} =$			0,3522 ha	20,00 %

## I.2 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

### I.2.1 Landschaftliche Situation

siehe Teil II Ziff. 3.1.4 Schutzgut Wasser  
und Teil II Ziff. 3.1.6 Schutzgut Landschaft.

### I.2.2 Vegetation

siehe Teil II Ziff. 3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen  
und Teil II Ziff. 3.1.3 Schutzgut Boden.

### **I.3 STÄDTEBAULICH-LANDSCHAFTLICHER ZUSAMMENHANG**

Aus landschaftsplanerisch-grünordnerischer Sicht sind folgende Gesichtspunkte für die Abgrenzung, Gliederung der Bauflächen und Einbindung in die umgebende Landschaft entscheidend:

#### **I.3.1 Einbindung der Bebauung**

Es ist geplant, das Baugebiet nach Norden optisch wirksam einzugrünen.

Ein breiter Pflanzstreifen aus Streuobst soll eine optimale Abgrenzung der Bebauung zur freien Landschaft hin sichern und gleichzeitig die erforderliche Ausgleichsfläche abdecken.

Aufgrund der leichten Hanglage und der Sichtwirkung, die der Siedlungsrand aufweisen wird, ist die Überstellung, Untergliederung und Einpflanzung des Gebietes mit Laubbäumen wichtig für die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und die umgebende Landschaft. Siehe Anlage Geländeschnitt M 1:1000

#### **I.3.2 Innere Gliederung der Bauflächen**

Durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße wird eine Gliederung der Baufläche erreicht, werden Parkplätze beschattet, eine gute Gestaltung des Straßenraumes erreicht und der Verkehr insgesamt verlangsamt.

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung sollen die Einbindung der Bebauung in die Landschaft ergänzen.

### **I.4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT / BAULICHE NUTZUNG**

#### **I.4.1 Städtebauliches Konzept**

Die städtebauliche Ordnung in dem geplanten Wohngebiet ist hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie der verkehrlichen Erschließung vorbestimmt durch die vorhandene Siedlungsstruktur im Ortsteil Halsbach.

Es ist beabsichtigt, eine qualitätvolle Wohnlage zu schaffen.

Der Fahrverkehrsweg bindet an das vorhandene, z.T. bereits dafür vorbereitete örtliche Straßennetz an und erschließt die Bauflächen auf direktem Weg.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO wird zur Vermeidung von Störungen und Fehlentwicklungen auf folgende Nutzungen beschränkt:

1. Wohngebäude
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ansonsten üblicherweise zulässigen Nutzungen sowie Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden in diesem Gebiet aus o.g. Gründen ausdrücklich nicht zugelassen. Einzige Ausnahme sind sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe für Freiberufler.

Nachdem der Umstrukturierungsprozess vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zum Wohnort noch nicht vollständig abgeschlossen ist, können Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietsumfeldes nicht ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan trifft deshalb eine Duldungsfestsetzung, die von den Siedlern zu akzeptieren ist.

Die städtebauliche Ordnung des Gebietes wird maßgeblich geprägt durch die bewusst angeordnete Stellung von maximal zweigeschossigen Einzelbaukörpern mit vorgegebener Dachgestaltung und Firstrichtung. Damit wird nicht nur eine verträgliche Verbindung zur bestehenden Bebauung hergestellt, sondern auch die Übergänge zur freien Landschaft mit traufständigen Baukörpern "weich" gestaltet.

Das städtebauliche Konzept ist im Einklang mit dem grünordnerischen Konzept zu verwirklichen.

#### **I.4.2 Begründung des vorgesehenen Maßes der Nutzung**

Die zulässige bauliche Dichte in dem geplanten Wohnbaugebiet wird von 3 Faktoren bestimmt:

- I.4.2.1 von der ausschließlichen Nachfrage nach freistehenden Einfamilienwohnhäusern, bzw. Doppelhäusern,
- I.4.2.2 von der politischen und städtebaulichen Zielsetzung, den nicht vermehrbaren Grund und Boden unter Berücksichtigung der Nachfrage bestmöglich auszunutzen,
- I.4.2.3 bezüglich der Größe, der Höhenentwicklung und der Ausnutzung der Gebäude von ortsbildgestalterischen Erfordernissen.

Die diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan dienen der Ermöglichung einer für den Ortsteil Halsbach angemessenen Grundstücksausnutzung, sollen aber gleichzeitig missbräuchlicher, nicht gewünschter Nutzung und Baugestaltung vorbeugen. Aus diesem Grund wird die Dichte der Bebauung durch eine zulässige Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche und die höchstzulässige Geschossfläche bei höchstzulässiger Geschosszahl bestimmt.

#### **I.5 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN**

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen nehmen bewusst Bezug auf die Maßstäblichkeit, die Art und Form der örtlich vorhandenen Gestaltungselemente. Die Gestaltungsfestsetzungen sollen die Integration des neuen Baugebietes in den Gesamtort bewirken. Dabei spielt die Entwicklung einer möglichst ruhigen Dachlandschaft eine wichtige Rolle. Aus diesem Grund ist auch der Ausbau nur der ersten Dachgeschossebene zugelassen. Aufenthaltsräume in der Ebene über dem ersten Dachgeschoss sind aus ortsgestalterischen Gründen und wegen der Überfrachtung der Grundstücksausnutzung unzulässig.

Oberirdische Nebenanlagen sind baugestalterisch auf die Hauptgebäude abzustimmen.

## **I.6      ERSCHLIESSUNGSKONZEPT**

### **I.6.1    Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung bindet an das örtlich vorhandene Straßennetz an und ist in den Anschlussbereichen verkehrsgerecht auszubauen.

Die Verkehrsfläche im neuen Wohngebiet soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt werden.

Die Trassenbreite der Verkehrsflächen ist deshalb auf 7,50 m festgelegt, wobei der befahrbare Streifen in der Regel 5,50 m misst. An geeigneten Stellen wird die Fahrfläche durch Längsparkstreifen (öffentliche Besucherparkplätze und Baumquartiere) von 2,00 Breite eingengt.

### **I.6.2    Versorgungseinrichtungen**

Über das Gelände des Wohngebietes verläuft eine 20 kV-Freileitung der N-Ergie (FÜW), die zumindest im Bereich des Baugebietes verkabelt werden muss.

Nach Aussage der Gemeindewerke kann die Energie- und Wasserversorgung, auch die Löschwasserversorgung des Wohngebietes "Sandfeld II" im Zuge der Gesamtgebieterschließung sichergestellt werden.

### **I.6.3    Entsorgungseinrichtungen**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem

Die Schmutzwasserbeseitigung ist an die Kläranlage Halsbach anzuschließen. Das Oberflächenwasser wird über empfohlene grundstückseigene Rückhaltungen und offene Entwässerungsgräben der Vorflut zugeleitet.

Die normale Abfallentsorgung wird durch ein Vertragsunternehmen im Auftrag des Landkreises Ansbach bewerkstelligt.

Sondermüllentsorgungen müssen vom Verursacher in eigener Verantwortung bewerkstelligt werden.

## **I.7      EINGRIFFSCHARAKTER**

### **I.7.1    Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft**

Siehe Teil II Ziff. 5.

### **I.7.2    Vermeidung von Eingriffen**

Siehe Teil II Ziff. 5.

## I.8 AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Ermittlung gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"

(Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999)

Nach der vereinfachten Prüfung anhand der im Leitfaden vorgegebenen Checkliste besteht kein weiterer Ausgleichsflächenbedarf. Der notwendige Ausgleich ist innerhalb des Baugebietes in ausreichendem Umfang nachgewiesen.  
Siehe auch Teil I Ziff. 1.3 Flächenbilanz.

<b>0. Planungsvoraussetzungen</b>  Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>1. Vorhabenstyp</b>  Art der baulichen Nutzung 1.1 Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)  1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein  Art des Vorhabens: WA  <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b>  2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,</li> <li>• Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen</li> </ul> 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein  Art der Maßnahmen: Ortsrandeingrünung  <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>3. Schutzgut Boden</b>  Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. Z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Versickerungsfähige Beläge



<b>4. Schutzgut Wasser</b>	
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: begrünte Flächen wasserdurchlässige Beläge
<b>5. Schutzgut Luft/Klima</b>	
Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b>	
6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: grüner Ortsrand Streuobstwiese
Sind <u>alle</u> Fragen mit "ja" beantwortet, besteht kein <u>weiterer</u> <u>Ausgleichsbedarf</u> !	



## **I.9 GRÜNORDNUNG**

### **I.9.1 Ökologische Aspekte**

Im Grünordnungsplan werden folgende ökologische Aspekte zur Verbesserung der Umwelt berücksichtigt:

- I.9.1.1 Die standörtlichen Bedingungen werden durch die Auswahl geeigneter, standortgerechter Gehölzarten der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigt. Dies ist auch bei den Einsaaten zu beachten. Nicht standortgerechte Gehölze sind gestalterisch und ökologisch gerade im ländlichen Bereich nicht sinnvoll, da diese Gehölze heimischen Tier- und Pflanzenarten i.d.R. keinen Lebensraum bieten, außerdem den Landschaftscharakter beeinträchtigen würden.
- I.9.1.2 Regenwasser soll möglichst oberirdisch in Mulden gesammelt und über den bewachsenen Oberboden versickert werden.
- I.9.1.3 Die Versickerungsfähigkeit von Wege- und Platzflächen soll durch geeignete Belagswahl sichergestellt werden, sofern nicht Dauerfahrbelastungen vorliegen oder Umweltchemikalien in den Wasserkreislauf gelangen können.

Die Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz sind erforderlich, um den zu erwartenden Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering als möglich zu halten. Durch die Verringerung der Bodenversiegelung ist der Oberflächenabfluss zu minimieren, um eine höchstmögliche Versickerung zu erreichen. Zudem sind mit der Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung positive lokalklimatische Effekte verbunden.

- I.9.1.4 Durch Untersagung von Zaunsockeln wird die Durchgängigkeit der Gartenflächen für Kleintiere (z.B. Igel, Amphibien) gewährleistet – ein wichtiger ökologischer Beitrag und Unterstützung der biologischen Schädlingsbekämpfung (z.B. Nacktschnecken).

### **I.9.2 Neupflanzungen, Ansaaten**

Diese Festsetzungen sind für ein ausreichendes Gedeihen der Baumpflanzungen erforderlich.

Entscheidende Voraussetzung hierzu ist die Auswahl geeigneter, standortgerechter Gehölze, die im Grünordnungsplan festgesetzt werden, um die Verwendung entsprechender Arten sicherzustellen. Sog. „Blumentopfeffekte“ bei Baumpflanzungen sind zu vermeiden (vollständiges Füllen von Pflanzgruben mit Mutterboden), um ein normales Weiterwachsen zu ermöglichen.

Die Gehölzartenauswahl basiert auf der Analyse der potentiell natürlichen Vegetation, des Klimas, Wasserdargebotes, von Geologie, Böden und Standortansprüchen der einzelnen Arten (Kostenersparnis, optimale Einpassung im Landschaftsraum).

Baumpflanzungen als Hochstamm, 3 x v. (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg)

### **Einhaltung von Grenzabständen**

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern einzuhalten. Dies gilt insbesondere, wenn landwirtschaftliche Flächen angrenzen:

Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen:

- Bäume: 4 m
- Sträucher: 2 m

### **Ansaaten**

Die Ansaaten in den Ausgleichsflächen und im Bereich des Verkehrsgrüns sind mit standortgerechtem Landschaftsrasen vorzunehmen. In Privatbereichen wird dies ebenfalls empfohlen.

### **I.9.3 Gestaltung Verkehrsgrün, Parkplätze**

Parkplätze innerhalb der Verkehrsgrünflächen sind grundsätzlich mit versickerungsfreundlichen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster). Die Grünstreifen selbst werden mit Landschaftsrasen eingesät. Entlang der Straße werden Laubbäume zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Beschattung gepflanzt. Gleiches gilt für Parkplätze in Privatflächen.

Der Baulastträger der Staats- und Kreisstraßen ist nicht verpflichtet, Bepflanzungen an bereits bestehenden Straßen aufgrund von Festlegungen im FNP/LP der Gemeinde durchzuführen. Plant die Gemeinde Pflanzungen an bestehenden, in der Verwaltung des Bauamtes stehenden Straßen außerhalb des Straßengrundstückes, darf dies nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt erfolgen.

## **TEIL II UMWELTBERICHT GEM. § 2A ZIFF. 2 BauGB**

### **II.1 EINLEITUNG**

#### **II.1.1 Angaben zur Lage**

siehe Teil I Ziff. 1.1.

#### **II.1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

siehe Teil I Ziff. 1.2.

#### **II.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

siehe Teil I Ziff. 1.3.

### **II.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN, SOWIE IHRE BERÜCKSICHTIGUNG**

#### **II.2.1 Fachgesetze**

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 23.09.2004) i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 25.03.2002, zuletzt geändert am 24.06.2004) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachbeitrag zur Eingriffsregelung und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Das Bayerische Landesentwicklungsprogramm formuliert als verbindliches Ziel, dass die Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere durch Beschränkung der Bodenversiegelung erhalten werden soll.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes "Region Westmittelfranken" (8). Nach der ökologisch-funktionellen Raumgliederung liegt der Planungsraum im Bereich des Dinkelsbühler und Feuchtwanger Hügellands im Mittelfränkischen Becken:

- Der Regionalplan enthält für den Bereich Halsbach lediglich den Hinweis auf "intensive Landnutzung".
- Der Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft hinsichtlich der Erwerbs- und Wirtschaftsstruktur sowie hinsichtlich des Landschaftsbildes soll durch möglichst geringe Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich besonders geeigneten Böden für andere Nutzungen Rechnung getragen werden.
- Aus dem Kapitel Bevölkerung und Arbeitsplätze (RP 8 A III 1-3) ist folgende Zielsetzung besonders zu beachten, nämlich:  
"Durch entsprechende raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll der Abwanderung der Bevölkerung entgegengewirkt werden".

Weitere Ziele des Regionalplanes werden durch die geringe Bauflächenerweiterung nicht berührt.

## **II.2.2 Fachplanungen**

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan sind für den Planungsbereich in Halsbach folgende Ziele formuliert:

"Die geplanten Baugebietserweiterungen im Norden und Nordosten (von Halsbach) sind landschaftlich vertretbar, jedoch sorgfältig einzupflanzen."

"Für (alle) diese Bereiche sind überzeugende städtebaulich-landschaftsplanerische Konzepte erforderlich, um die Wohn- und Freizeit- sowie Gestaltungsqualität zu sichern."

"Die neuen Ortsränder im Norden und Osten (von Halsbach) sollten durch breite Obstbaumgürtel in die Landschaft eingegliedert werden, vor allem auch aus Klimaschutzgründen."

Darüber hinaus sind im Landschaftsplan Detailangaben für innerörtliche Pflanzmaßnahmen und Entsiegelungsmaßnahmen aufgeführt.

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen werden die landwirtschaftlichen Flächen reduziert.

Die Vorsorgefunktion Naherholung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit seinen Grünflächen und der Herstellung von Feldrainen verbessert.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

## **II.3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **II.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltschutzes und der Umweltmerkmale**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachbeiträge, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

#### **II.3.1.1 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die südlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiete unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen intensiven Nutzung als Ackerland kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar. Lärmbelastung durch die in ca. 60 m Entfernung liegende Staatsstraße sowie Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete nach wie vor von prägender Bedeutung.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes von geringer Bedeutung. Aufgrund der Vorbelastungen durch Verkehrslärm und landwirtschaftliche Immissionen weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich der planerischen Veränderungen auf.

## **Bewertung**

### **Verkehrslärmimmissionen**

Das Bebauungsplangebiet wird von Immissionen aus Straßenverkehr belastet. Dazu hat sich die zuständige Umweltbehörde des Landratsamtes Ansbach gutachtlich wie folgt geäußert:

"Schallpegelberechnungen nach der DIN 18005 ergaben einen Beurteilungspegel der Staatsstraße 2220 an der nördlichen Grenze der geplanten Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes von tags 56 dB(A), nachts 49 dB(A). Da damit der zulässige Orientierungswert von 55/45 dB(A) tags um 1 dB(A), nachts um 4 dB(A) überschritten wird, bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes Bedenken gegen die geplante Wohngebietserweiterung."

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es lediglich Informationen zur DIN 18005 enthält und keine zusätzlich genormten Festlegungen. Die schalltechnischen Orientierungswerte sind nicht als Grenzwerte definiert. Sie können in Einzelfällen unter- oder überschritten werden. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalles. In der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz) werden im Sinne der Verordnung Maßnahmen erforderlich, wenn in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) überschritten werden.

Im Rahmen der Abwägung kann also auch der höhere Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV von tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A) herangezogen werden. Damit wäre der Immissionsgrenzwert tags um 3 dB(A) unterschritten, nachts gerade eingehalten.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes sollen als Mindestmaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Wohngebäuden, wie z.B. Orientierung der Ruheräume auf die schallabgewandte Gebäudeseite oder ausreichende Schalldämmung der Fenster getroffen werden.

### **Luftschadstoffe**

Von dem Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Die relativ geringe Größe des Baugebietes führt aber gegenüber der bereits vorhandenen Belastung aus den Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung in der Ortslage.

### **Landwirtschaftliche Immissionen**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Bewohner des neuen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Die Wohngrundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

### II.3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet wird als großräumig ausgeräumtes Intensivackerland ohne ausgeprägter Wildkrautvegetation genutzt. Nach dem Leitfaden zur Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen ist der Kompensationsfaktor 0,2 anzunehmen. Entlang der Ostgrenze verläuft ein Graben zur Oberflächenentwässerung, der keine besondere Vegetation, z.B. mit Graben begleitendem Bewuchs, aufweisen.

In den südlich angrenzenden Wohnbauflächen ist die Vegetation der Hausgärten in ihrer typischen Differenziertheit mehr oder weniger ausgeprägt. Die Vegetation ist teilweise sehr weit entwickelt, da Wohnbebauung und Gartennutzung mittlerweile eine längere Nutzungsdauer aufweisen.

Das Plangebiet weist über die in Ackerböden vorzufindenden Lebenswelten hinaus wenig Lebensraum für die Tierwelt auf und ist durch die intensive landwirtschaftliche Bodennutzung stark vorbelastet. Durch die Bewirtschaftung sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gering.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

#### **Bewertung**

Im Plangebiet führen aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in absehbarem Zeitraum entstehen werden. Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab.

### II.3.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet selbst ist als intensiv ackerbaulich genutzt einzustufen. Die Fläche des Baugebietes ist den Sandböden zuzurechnen, die insgesamt nicht sehr fruchtbar sind. Auf den Ackerböden sind die Naturböden durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund stark überprägt und weisen ein gestörtes Bodenprofil und gestörte Bodeneigenschaften auf.

Die Überprägung der Böden im Bebauungsplangebiet durch intensive landwirtschaftliche Nutzung ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen. Aufgrund der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen hohen Durchlässigkeit des Bodens besteht allerdings eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.



## **Bewertung**

Aufgrund der Überformung des Bodens durch intensive landwirtschaftliche Nutzung liegt im Bebauungsplangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von max. 0,7044 ha zu. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

### **II.3.1.4 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als gering einzustufen. Oberflächengewässer finden sich im Untersuchungsgebiet nicht.

An der angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße außerhalb der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben, der das Regenwasser aus dem Plangebiet aufnehmen kann. Das Schmutzwasser kann der örtlichen Kläranlage zugeführt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen "Empfindlichkeiten" hinsichtlich z.B. des besonderen Sickervermögens des Bodens oder "Vorbelastungen" durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten etc.) gegeben.

Die Fernwasserversorgung Franken teilt mit, dass das Baugebiet Sandfeld II innerhalb der beantragten Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Haslach liegt. Bei Arbeiten in Wasserschutzgebieten ist das Merkblatt der FWF zu beachten.

Das Wasserwirtschaftsamt Ansbach teilt zudem mit, dass bei Bauvorhaben im Bereich der Schutzzone III B des noch nicht endgültig festgesetzten Wasserschutzgebietes Haslach, zur Vermeidung nachteiliger Veränderungen der Trinkwasserqualität, die Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung einzuhalten sind.

Besonders hingewiesen wird auf folgende Anforderungen:

- Die Versickerung von Dachflächenwasser ist nur über die belebte Bodenzone zulässig.
- Bohrungen sind verboten. Damit ist die Errichtung privater Brunnen, z.B. zur Gartenbewässerung ausgeschlossen.
- Abwasser ist in eine dichte Sammelkanalisation einzuleiten.
- Die Gründungssohle baulicher Anlagen muss über dem höchsten Grundwasserstand liegen.

## **Bewertung**

Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die landwirtschaftliche Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen.



### **II.3.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

Im Falle der Bebauung von Orts- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima "kleinerer Ortslagen".

Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete im Falle von Staubimmissionen aus ackerbaulicher landwirtschaftlicher Nutzung. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

#### **Bewertung**

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

### **II.3.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet ist gering geneigt. Es steigt von Nordosten mit einem Tiefpunkt bei ca. 466 m üNN nach Südosten um ca. 4 m bis auf 470 m üNN an. Das engere Plangebiet ist als "ausgeräumte" Ackerfläche für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Durch seine Lage am nördlichen Ortsrand und die sich von dort ausdehnenden weitgehend ausgeräumten landwirtschaftlichen Nutzflächen bietet die Gestaltung des Baugebietes sowie seine naturräumliche Einbindung für das Landschaftsbild und die Einbindung in den vorhandenen Ortsteil eine besondere Chance, die mit der Ausprägung des Siedlungsrandes wahrgenommen werden soll.

#### **Bewertung**

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan wird die Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes der ausgeräumten Ackerfluren empfohlen. Es ist daher besonderer Wert auf die Gestaltung des Überganges zwischen zukünftiger Ortslage und landwirtschaftlich genutzter Fläche zu legen. Auch wenn das optische Landschaftsbild in seiner Bedeutung als Puffer und Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Umgebung gegenwärtig als nicht sehr hochwertig einzustufen ist, ergibt sich durch die Anlage des neuen Baugebietes die Möglichkeit, den Siedlungsrand durch entsprechende grünordnerische und gestalterische Maßnahmen im Sinne der Aussagen des Landschaftsplanes zu verbessern.

### **II.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet liegt in der Nähe der historischen Ortslage. Aufgrund dieser Lage entsteht eine gewisse Empfindlichkeit hinsichtlich der Einwirkungen auf das historische Ortsbild.

## Bewertung

Der Bezug der historischen ländlichen Ortslage zum Landschaftsraum ist bereits durch die vorhandene Neubebauung unterbunden. Mit der Erweiterung des Neubaugebietes in ihrer Nachbarschaft ist im Sinne der Umwelteinwirkungen keine Entwertung der bisher zur offenen Landschaft angelagerten Kultur- und Sachgüter verbunden.

Im Rahmen des Verfahrens hat die Abteilung Bodendenkmalpflege des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege auf die Meldepflicht hingewiesen, die gemäß Artikel 8 Abs. 1-2 DschG für Jedermann besteht, der Bodendenkmäler auffindet.

### II.3.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private und öffentliche Grünflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Land- schaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	+	o	o	o	o	+	o
Pflanzen	-		+	+	o	o	o	++	o
Tiere	-	+		+	o	o	o	+	o
Boden	--	+	+		o	o	o	o	o
Wasser	--	o	o	--		o	o	o	o
Klima	-	+	+	o	o		o	+	o
Luft	o	++	+	o	o	+		+	o
Landschaft	o	++	o	o	o	+	o		+
Kultur- und Sachgüter	-	o	o	o	o	o	o	+	

-- stark negative Wirkung / - negative Wirkung / o neutrale Wirkung / + positive Wirkung / ++ sehr positive Wirkung

### II.3.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine allgemeine Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Vorbelastung des Baugebietes hat die hinzuziehende Bevölkerung besondere Lärmimmissionen hinzunehmen und bei der Gestaltung der Gebäude zu berücksichtigen. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und der Kultur- und Sachgüter in der angrenzenden Ortslage und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrslärm</li> <li>• Verlust und Neuordnung der Struktur des landwirtschaftlich geprägten Umfeldes</li> </ul>	+++ +
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden aber auch die Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes</li> </ul>	++
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)</li> <li>• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung</li> </ul>	++ +
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate</li> <li>• Beschleunigung des Wasserabflusses</li> <li>• Verlust von Oberflächenwasserretention</li> </ul>	++ ++ +
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung</li> </ul>	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit der Chance zur Aufwertung</li> </ul>	+
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern in der angrenzenden Ortslage</li> </ul>	+
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung</li> </ul>	+

+++ sehr erheblich / ++ erheblich / + weniger erheblich / - nicht erheblich

## II.4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

### II.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung kann auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen, hinsichtlich der Immissions-situation und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung, erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

### II.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung am nördlichen Ortsrand würde das Gelände weiterhin intensiv als Ackerland bewirtschaftet werden. Die Ertragskraft des Bodens liefert die wirtschaftliche Grundlage. Die Beeinträchtigungen aus intensiv ackerbaulicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und das angrenzende Wohngebiet bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten. Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellt.



## **II.5 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung (reduzierte Verkehrsflächen, Wasserdurchlässigkeit notwendiger Versiegelung) und zum Ausgleich (Anpflanzgebote, Aufwertungsflächen im Plangebiet etc.) der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand als intensiv genutztes Ackerland innerhalb des Baugebietes vollständig auszugleichen ist. Angesichts der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung des Baugebietes für den Ortsteil andererseits wird der vorgesehene Ausgleich im Sinne der Werte "Boden", "Natur" und "Landschaft" in der Abwägung festgelegt.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

### **II.5.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmimmissionen aus angrenzenden Verkehrsnutzungen,
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung.

### **II.5.2 Schutzgut Mensch**

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung durch die Umweltschutzbehörde ist eine Entwicklung des Baugebietes möglich, wenn Maßnahmen zur Minderung der Schallbelastung festgesetzt werden. Aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage sind aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet nicht zu realisieren. Allerdings sind unterschiedliche passive Schallschutzmaßnahmen möglich, die bei der baulichen Entwicklung des Gebietes zu berücksichtigen sind.

Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tagzeit um 1 dB(A) und zur Nachtzeit um 4 dB(A), wobei die zulässigen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmverordnung (16.BImSchV) unterschritten bzw. eingehalten werden, kann mit Festsetzung von Schallschutzfenstern mit dem gem. VDI Richtlinie 4719 erforderlichen Schalldämmmaß ausgeglichen werden. Aufenthaltsräume sind verbindlich mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten. Außerdem sind für Aufenthaltsflächen im Freien in den nördlichen stark belasteten Bereichen des Baugebietes Schallschutzmaßnahmen, z.B. durch abschirmende Stellung von Garagegebäuden oder Lärmschutzwänden, erforderlich.

Zur Kennzeichnung der besonderen Vorbelastung in den am stärksten belasteten Bereichen gegenüber der Staatsstraße werden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen empfohlen.

Zur Berücksichtigung der Lärmschutzbelange und zur Sicherung der Attraktivität des Baugebietes können zusammenfassend folgende planerischen Maßnahmen als Vorkehrungen an Gebäuden und allgemeine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden:

- Für das gesamte Baugebiet sollten nur Wohngebäude zugelassen werden, bei denen Dach-, Wand-, Tür-, Fenster- und Lüftungselemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgestaltet sind. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schalldämmung sind die Anhaltswerte für Innengeräusche nach DIN 2719.
- Im gekennzeichneten Bereich für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sollten Aufenthaltsräume mit Lüftungselementen versehen werden, deren bewertetes Schalldämmmaß  $R_w$  dem der verwendeten Fensterelemente entspricht.
- Im gekennzeichneten Bereich für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sollten Freisitzflächen vorzugsweise auf den der Staatsstraße abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Bei Anordnung von Freisitzflächen an anderen Gebäudeseiten wäre die Sichtverbindung zu den Verkehrswegen durch geeignete Schallhindernisse (Wand, Mauer o.ä.) zu unterbrechen.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Belastungswerte ergeben sich aus den Schallemissionen der Staatsstraße, die als überlagernde Schallquelle prägend ist. Durch Schallschutzmaßnahmen sind in den Aufenthaltsräumen der Gebäude Schallbelastungen auf ein erträgliches Maß zu senken. Gleichwohl bleibt eine gewisse Schallbelastung des Standortes erhalten. Die Alternativenprüfung hat ergeben, dass in der Ortslage andere Standorte für neue Baugrundstücke nicht zur Verfügung stehen.

### **II.5.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit

- der Durchgrünung des Baugebietes auf privaten Flächen und der überlagernden Festsetzung zur Ortsrandeingrünung auf den öffentlichen Flächen am nördlichen Rand des Plangebietes,
- der Festlegung von Baumstandorten an der öffentlichen Verkehrsfläche.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in Ackerböden des intensiv genutzten Ackerlandes durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

#### **II.5.4 Schutzgut Boden**

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen reagieren, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken,:

- Reduzierung der zulässigen Überschreitung der GRZ auf 10 % (nach § 19 Abs. 4 BauNVO) durch Festsetzung im Bebauungsplan. Damit können bei ca. 1,1241 ha Netto-baufläche und 0,1634 ha Verkehrsfläche bei einer GRZ von 0,3 + 10 %, maximal ca. 0,5410 ha versiegelt werden, um 40 % der Gesamtfläche des Geltungsbereiches, oder 0,7044 ha nicht zu überschreiten. Dem steht eine Ausgleichsfläche im Geltungsbereich von 0,4736 ha entgegen.
- Festlegung von 0,1634 ha öffentlicher Verkehrsfläche (9,28 % des Bruttobaulandes), die versiegelte aber - durch Festsetzung von Verkehrsgrün und Baumstandorten mit Baumscheiben - auch entsiegelte Teilflächen enthält.
- Festsetzung, dass Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen mit versickerungsfähigem Material zu befestigen sind.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Ortes unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft, aber nicht gegeben sind.

#### **II.5.5 Schutzgut Wasser**

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung, wie sie in Ziffern 5.3 und 5.4 dokumentiert sind, reagieren.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Durch die geringe Bebauungsdichte mit Einzel- oder Doppelhäusern bei einer GRZ von 0,3 wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten. Der Versiegelungsgrad wird durch Minimierung und Beschränkung von Pflasterflächen weiter reduziert. Die Überbauung und damit die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist an dieser Stelle des Ortes Halsbach unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft sind.

#### **II.5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

##### **Standort**

Im Altort stehen weder bebaute noch unbebaute Grundstücke zur Verfügung. Seit der Entwicklung des Wohngebietes Sandfeld I in Halsbach sind keine weiteren Baugrundstücke zur Verfügung gestellt worden. Durch die Flächennutzungsplanüberarbeitung 2003 wurde der Versuch unternommen, der vorhandenen Nachfrage durch ein Baugebiet am nordöstlichen Ortsrand zu entsprechen. Die Baulandbeschaffung konnte bis heute nicht realisiert werden. Für die erforderlich gewordene weitere Baulandbereitstellung stellt der nördliche Ortsrand in Vervollständigung der dort bereits begonnenen Siedlungsentwicklung die einzige Alternative dar.



## **Planinhalt**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten mit unterschiedlicher Baustruktur und Dichte geprüft. In der Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die auf eine Durchgrünung und eine ausgeprägte Ortsrandgestaltung nicht verzichtet.

## **II.6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **II.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsplan und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf den Leitfaden zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen beruft. Zur Beurteilung der Lärmemissionen wurde auf die Ermittlungen der Umweltschutzbehörde beim Landratsamt Ansbach zurückgegriffen.

Beide Fachbeiträge wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die verkehrliche Belastung aus dem neu entstehenden Wohngebiet oder die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind fachlich überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

### **II.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung / Monitoring**

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Die Überprüfung der Annahmen zur Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Immissionen aus Verkehr erfolgt auf der Grundlage der geltenden Prüfmethoden durch Messungen ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

### **II.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Bebauungsplangebiet ist eine, derzeit die einzige, der Baulandreserven im Ortsteil Halsbach, die mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden soll. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung mit Einfamilienhäusern vor. Das Plangebiet wird über die angrenzenden Ortsstraßen an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine in sich rhythmisch versetzte Straße, die das Plangebiet durchzieht. Am nördlichen Rand des Baugebietes ist im mittleren Bereich eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Sie dient in Verbindung mit der angrenzenden Ortsrandeingrünung als Abschirmung gegen den Landschaftsraum, sowie als neu geschaffener Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt im Grenzbereich zwischen Siedlung und Landschaft.



Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind die Verkehrslärmbelastung der hinzuziehenden Bevölkerung, der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Belastung der hinzuziehenden Wohnbevölkerung durch Verkehrslärm kann durch entsprechende Festsetzung von Maßnahmen an bzw. in Gebäuden und im Wohnumfeld reduziert werden. Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes der Wohnbebauung am Rand einer ländlichen Ortslage als "hinzunehmen" zu beurteilen.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Durchgrünung des Baugebiets auf privaten Flächen, Ortsrandeingrünung am nördlichen Rand des Baugebietes die Festsetzung von Baumstandorten an der öffentlichen Verkehrsfläche, die Festsetzung der Begrünung von Dachflächen der Carports, Garagen und Nebenanlagen und durch weitere Einzelmaßnahmen auf die erheblichen Umwelteinwirkungen reagiert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken, öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und auf Grünflächen reagieren.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden, da eine optische Abgrenzung durch Grünflächen bisher nicht vorhanden war. Damit würde die Erholungsfunktion des Planungsraumes insgesamt verbessert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## TEIL III VERFAHRENSDOKUMENTATION

### III.1 Angaben aus dem Scoping-Verfahren

#### III.1.1 Anschreiben an die Beteiligten

siehe Anlage III.1.1

#### III.1.2 Planausschnitt mit Gebietsumgriff

siehe Anlage III.1.2

#### III.1.3 Aus dem Scoping-Verfahren sind keine planungsrelevanten Rückäußerungen eingegangen.

### III.2 Nachweis über die Behandlung der Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und TÖB sowie der Öffentlichkeit

siehe Anlage III.2

### III.3 Nachweis über die Behandlung der Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung

siehe Anlage III.3

### III.4 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) Satz 3 BauGB

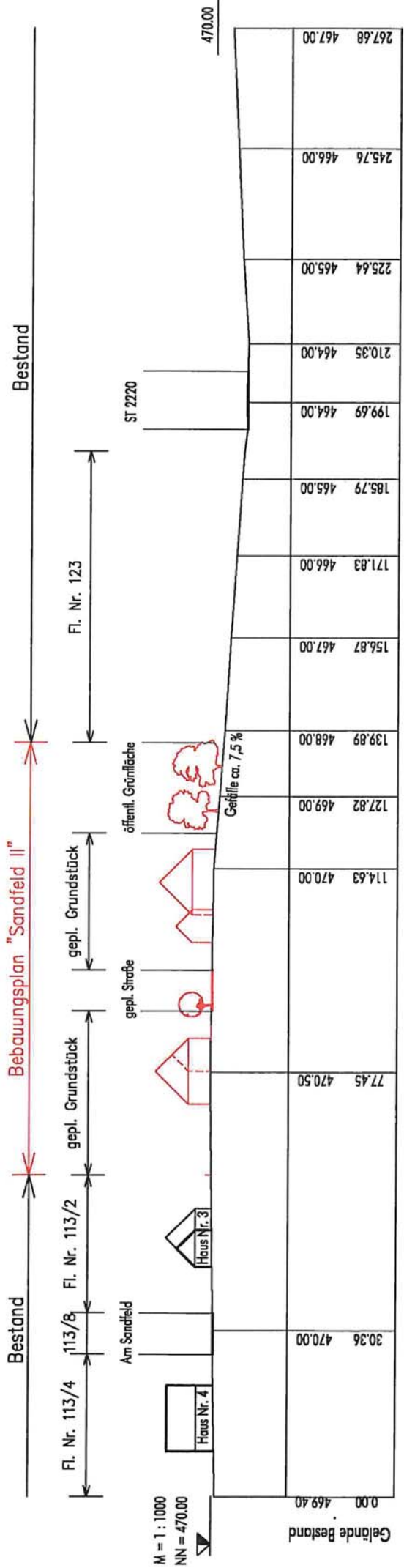
siehe Anlage III.4

Aufgestellt:

Stuttgart, den 04.11.2005/03.03.2006

  
FREIE PLANUNGSGRUPPE 7  
Dipl.Ing. J. Mayer-Eming

## ANLAGEN



MARKT DÜRRWANGEN  
BEBAUUNGSPLAN "SANDFELD II" / HALSBACH  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GELÄNDESCHNITT zu Punkt I.3.1	<b>FP7</b> FREIPLANUNGSGRUPPE 7 Büro für Stadtplanung und Architektur Ludwigstraße 57 · 70176 Stuttgart · Tel: 0711 / 94782.0 Fax: 0711 / 94782.20 · Mail: fp7@fp7.de · www.fp7.de Bodemann · Heimbürger · Jermann · A. u. J. Mayer-Ernst · Hochloff Seiburger · Zieme · Diplom-Ingenieur · Freie Architekten · BDA · SGL	
	M 1:1000	10.08.2005

846.601

FREIE PLANUNGSGRUPPE 7 • Christophstraße 40 • 70 180 Stuttgart

Stuttgart, 02. März 2005

846 02030501

### **Scoping zur Umweltprüfung**

**für die Aufstellung des Bebauungsplanes Sandfeld II in Halsbach, Marktgemeinde Dürrwangen und zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Marktgemeinde Dürrwangen hat am 05.02.2005 beschlossen, für eine Fläche von 1,761 ha im Ortsteil Halsbach einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen und im Parallelverfahren dazu den Flächennutzungsplan zu ändern. Das Planungsgebiet geht aus beiliegendem Lageplan M 1:2000 hervor.

Grund für die Inangriffnahme dieser Fläche zwischen dem Altort und der Staatsstraße 2220, zu der ein Abstand von mindestens 60 m eingehalten wird, ist einerseits die dringende Nachfrage nach kurzfristig verfügbaren Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Halsbach und andererseits die derzeit gegebene Aussichtslosigkeit, die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen östlich des Gebietes Sandfeld I der landwirtschaftlichen Nutzung für eine Baugebieterschließung zu entziehen. Alternative Bauflächen sind somit in Halsbach wegen Nichtverfügbarkeit des Grund und Bodens nicht gegeben.

Das Bebauungsplangebiet Sandfeld II liegt unmittelbar nördlich des bestehenden Wohnbaugebietes "Sandfeld I", für das ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das besagte Gebiet ortsrannnah als Eingrünungsbereich des Wohnbaugebietes Sandfeld I ausgewiesen und der Rest als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Das Gebiet, welches die Flurstücke Nr. 114, 115, 116, 117, 118 und 119 umfasst, soll als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entwickelt werden, wobei die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen bleiben sollen. Die bauliche Dichte wird unter  $GFZ = 0,30$  und der Versiegelungsgrad unter 40 % liegen.

Die Erschließung kann auf einfache Weise über die im Osten und Westen tangierenden Ortsstraßen in Etappen bewerkstelligt werden. Der Marktgemeinderat erachtet die geplante Ortserweiterung nach Norden nicht nur als sinnvoll und möglich, sondern unter den gegebenen Umständen sogar als notwendig, um Abwanderungstendenzen der einheimischen Jugend entgegen zu wirken.

Büro Stuttgart: Christophstraße 40 • 70180 Stuttgart • Tel. 0711 / 96782-0 • Fax 0711 / 96782-20 • E-Mail fp7@fp7.de • www.fp7.de  
Büro Dinkelsbühl: Segringerstraße 29 • 91550 Dinkelsbühl • Tel. 09851 / 7668 • Fax 09851 / 7636

Diplomingenieure • Freie Architekten BDA • Freie Stadtplaner SRL

Ulrike Beckmann • Peter Halmburger • Heinz Lermann • Arne Mayer-Eming • Jens Mayer-Eming • Peter Pechloff • Lothar Seeburger • Petra Zeese

Die derzeit erkennbaren Auswirkungen der Bauflächenausweisung stellen sich wie folgt dar:

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine allgemeine Wohnbebauung mit zugehöriger Erschließung und entsprechender Ortsrandeingrünung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Vorbelastung des Baugebietes hat die hinzuziehende Bevölkerung besondere Lärmimmissionen hinzunehmen und bei der Gestaltung der Gebäude zu berücksichtigen. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes sowie der Kultur- und Sachgüter in der angrenzenden Ortslage und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

#### **Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung**

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrslärm</li> <li>Verlust und Neuordnung der Struktur des landwirtschaftlich geprägten Umfeldes</li> </ul>	+++ +
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Teilebensräumen in Ackerböden aber auch die Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grünstaltung des Baugebietes</li> </ul>	++
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)</li> <li>Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung</li> </ul>	++ +
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate</li> <li>Beschleunigung des Wasserabflusses</li> <li>Verlust von Oberflächenwasserretention</li> </ul>	++ ++ +
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung</li> </ul>	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit der Chance zur Aufwertung</li> </ul>	+
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern in der angrenzenden Ortslage</li> </ul>	+
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung</li> </ul>	+

+++ sehr erheblich / ++ erheblich / + weniger erheblich / - nicht erheblich

Wir möchten Sie nach den Erfordernissen des § 4 (1) Ziff. 1 BauGB im Namen der Marktgemeinde Dürrwangen hiervon in Kenntnis setzen und Sie bitten, uns die von Ihrer Behörde wahrzunehmenden Belange, deren Umfang und Detaillierungsgrad, das geplante Baugebiet betreffend, im Rahmen der Umweltprüfung mitzuteilen.

Um das Bauleitplanverfahren sachgerecht anschließen zu können, bitten wir Sie, uns auch eventuell von Ihrer Behörde geplante Maßnahmen im Umfeld des geplanten Baugebietes mitzuteilen und ggf. in beiliegende Plankopie M 1:2000 einzutragen.

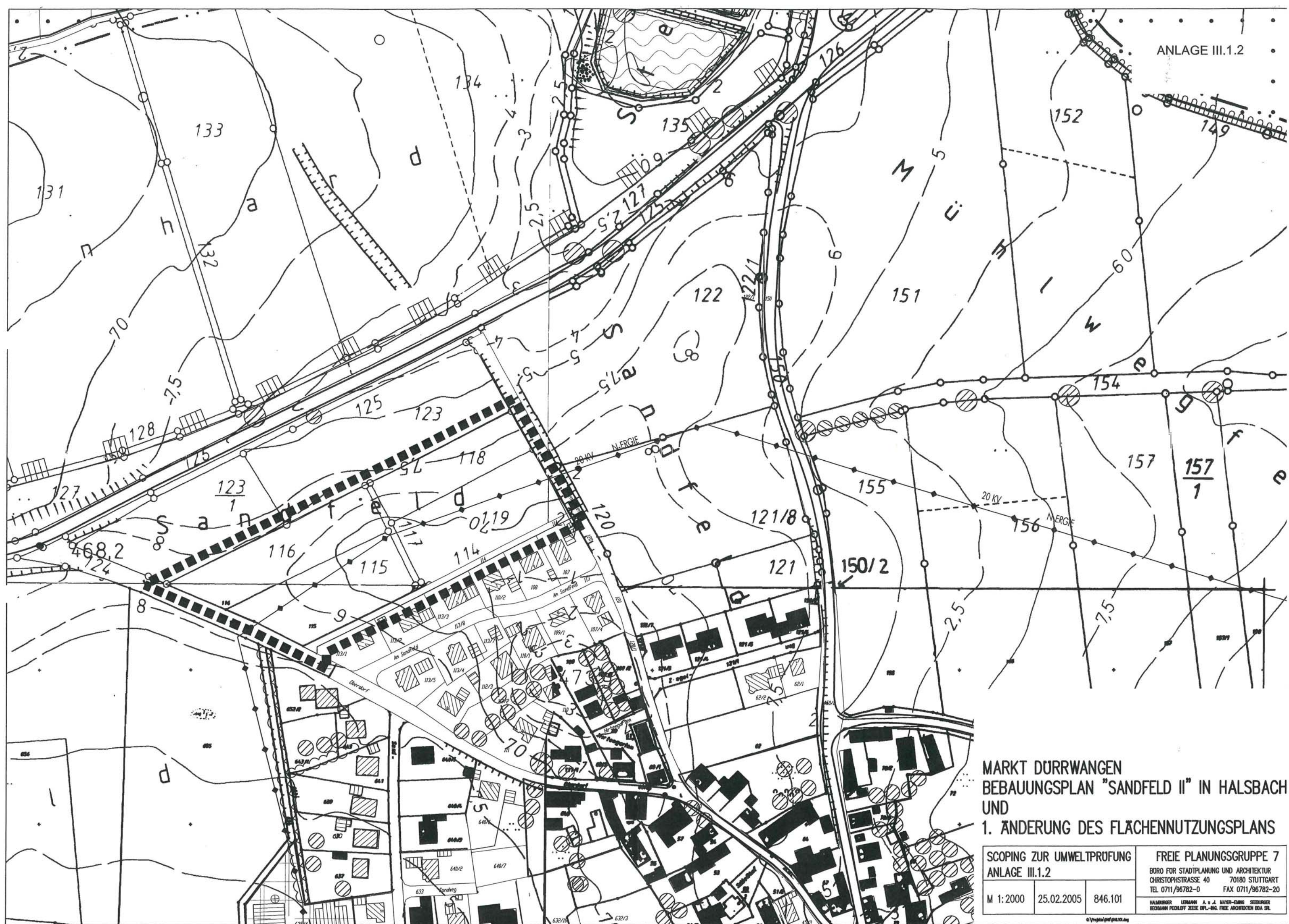
Wir wären Ihnen für eine Rückäußerung und Rückgabe des Planausschnittes bis 04.04.23005 bei uns ein-  
treffend sehr dankbar. Wenn bis zu diesem Termin von Ihrer Seite keine Rückäußerung vorliegt, gehen wir  
davon aus, dass Belange Ihrer Behörde nicht wahrzunehmen sind.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, reading "J. Mayer-Eming". The signature is written in a cursive style with a large, looping initial "J".

FREIE PLANUNGSGRUPPE 7  
Dipl.Ing. J. Mayer-Eming





ANLAGE III.1.2

MARKT DÜRRWANGEN  
BEBAUUNGSPLAN "SANDFELD II" IN HALSBACH UND  
1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

SCOPING ZUR UMWELTPRÜFUNG  
ANLAGE III.1.2

M 1:2000 25.02.2005 846.101

FREIE PLANUNGSGRUPPE 7

BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR  
CHRISTOPHSTRASSE 40 70180 STUTTGART  
TEL 0711/96782-0 FAX 0711/96782-20

HALLERBERGER LEHMANN A. U. J. MAYER-EMING SEEBÄRGER  
BECKMANN PECHLOFF ZIESE DIPL.-ING. FREIE ARCHITEKTEN GbR & Co.



### III.4 Zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 BauGB

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Dürrwangen im Ortsteil Halsbach wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Sie hatte letztlich zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bewerkstelligung von dringend nachgefragtem Baurecht im Ortsteil Halsbach zu schaffen.

Die als Wohnbaufläche neu ausgewiesene ländliche Ortslage befindet sich unmittelbar nördlich des Ortsteils Halsbach der Marktgemeinde Dürrwangen und wird im Südwesten von einer Gemeindeverbindungsstraße tangiert. Im Norden liegt in ca. 60 m Entfernung die Staatsstraße 2220. Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl befindet sich westlich von Halsbach in etwa 4 km Entfernung. Dürrwangen liegt nördlich in etwa 1 km Entfernung.

Grund für die Inangriffnahme dieser Fläche zwischen dem Altort und der Staatsstraße 2220 ist nicht nur die dringende Nachfrage nach kurzfristig verfügbaren Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Halsbach, sondern insbesondere die derzeit gegebene Aussichtslosigkeit, weder im Altort Baugrundstücke bereitstellen zu können noch die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen östlich des Gebietes Sandfeld I der landwirtschaftlichen Nutzung für eine Baugebieterschließung zu entziehen. Alternative Bauflächen wie vom Sachgebiet 41 - Technische Bauabteilung des Landratsamtes Ansbach im Zuge des Verfahrens angesprochen sind somit in Halsbach wegen Nichtverfügbarkeit des Grund und Bodens nicht gegeben.

Das Bebauungsplangebiet Sandfeld II liegt unmittelbar nördlich des bestehenden Wohnbaugebietes "Sandfeld I", für das ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan war das besagte Gebiet ortsrandnah als Eingrünungsbereich des Wohnbaugebietes Sandfeld I ausgewiesen und der Rest als landwirtschaftliche Nutzfläche. Die derzeit vorhandene Bodennutzung ist Ackerland in einer landschaftlich ausgeräumten Flur.

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Gemeindestraßen an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Am Nordrand des neuen Baugebietes ist im mittleren Bereich eine öffentliche Grünfläche geplant, angebunden an eine umfassende Ortsrandeingrünungsfläche. Sie dient als gestalterischer Übergang zur nördlich angrenzenden freien Landschaft, als Abschirmung gegen den Landschaftsraum sowie als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt im Grenzbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum.

Im Scoping-Verfahren signalisierten von 44 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 15 ihre Zustimmung bzw. keine Einwendungen zur 1. FNP-Änderung. Von 24 Beteiligten kam keine Äußerung. Nur 5 Stellungnahmen brachten mehr oder weniger direkt Anregungen zur 1. Änderung der Flächennutzungsplanung.

Vom Landratsamt Ansbach

Sachgebiet 43 - Wasserrecht wurde neben der grundsätzlichen Zustimmung zur 1. FNP-Änderung auf das geplante Wasserschutzgebiet Haslach der FWF hingewiesen und auf die zu beachtende Verordnung.

Das Sachgebiet 41 - Technische Bauabteilung wies auf eventuelle Immissionsprobleme hin, die allerdings vom zuständigen Sachgebiet 64 - Untere Umweltschutzbehörde nicht gesehen wurden.

Unter Bezug auf die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BimSchV - werden nach einer Bewertung durch das SG 64 die Immissionsgrenzwerte tags von 59 dB(A) um 3 dB(A) unterschritten und nachts mit 49 dB(A) gerade eingehalten.

Für den Bebauungsplan wurden ergänzende Empfehlungen zum Schallschutz gegeben.

Weitere Probleme sah das Sachgebiet 41 darin, dass bestehende Ortsinnenlagen seitens der Gemeinde nicht vorrangig vor einer Ortserweiterung beplant werden.

Diese Frage wurde von der Gemeinde im Vorfeld der Inangriffnahme der 1. FNP-Änderung sehr wohl geprüft, aber als aussichtsloses Unterfangen festgestellt, da der notwendige Grundstücksverkehr nicht zustande kommt.

Das Straßenbauamt Ansbach

wies auf die Einhaltung der 20 m-Bauverbotszone zur Staatsstraße hin, die allerdings durch die Planung in keinem Fall berührt wird, außerdem auf die Erschließung des neuen Baugebietes von der Gemeindeverbindungsstraße aus.

Das Wasserwirtschaftsamt Ansbach wies einerseits auf die Einflüsse hin, die durch eine Baugebietsausweisung auf das Schutzgut Wasser entstehen können und andererseits auf die möglichen Maßnahmen im B-Plan zur Verminderung der Auswirkungen.

Auf die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung im geplanten Wasserschutzgebiet Haslach wurde besonders Bezug genommen.

Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die 1. FNP-Änderung war davon nur prinzipiell berührt.

Die Fernwasserversorgung Franken sah durch die Planung keine Berührungspunkte mit Anlagen der FWF, wies aber auf das geplante Wasserschutzgebiet Haslach und das damit verbundene Merkblatt hin.

Die N-Ergie Nürnberg

wies auf die bestehende 20 KV-Freileitung hin, die über das geplante Baugebiet verläuft, gibt aber gleichzeitig die Bedingungen für eine mögliche Verkabelung bekannt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege teilte mit, dass der Planung keine Bedenken entgegenstehen, da in dem besagten Bereich keine Bodendenkmäler bekannt sind.

Es folgte der obligatorische Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodenfunden.

Die aus der Scoping-Beteiligung resultierenden Anregungen, Hinweise und Informationen fanden u.a. Eingang in die Vorentwurfsplanung der 1. FNP-Änderung, deren Begründung und in den Umweltbericht.

Im Rahmen der weiteren Verfahrensabwicklung nach dem Baugesetzbuch zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung sind von Seiten der Öffentlichkeit keinerlei Einwendungen oder Anregungen vorgebracht worden.

Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange haben sich im o.g. Verfahren nur vereinzelt mit Einwendungen, Anregungen oder Hinweisen wie folgt zu Wort gemeldet:

Das Landratsamt Ansbach

Sachgebiet 41 Bauleitplanung

hat redaktionelle Anregungen vorgebracht, die im Text berücksichtigt wurden.

Der Forderung nach Trennung der Verfahren zur FNP-Änderung und zur B-Plan-Aufstellung folgte der Gemeinderat nicht, weil es dabei lediglich um die getrennte Ablage der Planungen in den verschiedenen zuständigen Sachgebieten des Landratsamtes ging. Die Gemeinde hat sich aber bereiterklärt, künftig 2 Fertigungen von Plan und Text zur Verfügung zu stellen, womit der Einsprecher zufrieden war.

#### Sachgebiet 64 Untere Naturschutzbehörde

Der Hinweis auf Berücksichtigung des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" wurde bei der Planung von Anfang an beachtet.

Weitere Anregungen und fachliche Informationen betrafen lediglich die Ausgestaltung des Bebauungsplanes und nicht die FNP-Änderung.

#### Das Straßenbauamt Ansbach

wandte ein, dass der Baulastträger der Staats- und Kreisstraßen nicht verpflichtet ist, Bepflanzungen an bereits bestehenden Straßen aufgrund von Festlegungen im FNP/LP der Gemeinde durchzuführen.

Entsprechende Pflanzungen könnten nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt vorgenommen werden.

Dieser Hinweis wurde vom Gemeinderat akzeptiert und fand Eingang in die Begründung zur FNP-Änderung.

#### Fernwasserversorgung Franken

Die erneuten Hinweise der FFW auf die Lage des Baugebietes in der geplanten Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Haslach und der Hinweis auf die Beachtung des Merkblattes der FWF bei Bauarbeiten waren in der Planung von vornherein berücksichtigt.

Weitere Informationen betrafen die FNP-Änderung nicht.

Weitere 15 Behörden und TÖBs hatten keine Einwendungen gegen die FNP-Änderung.

Die einschlägigen Anregungen fanden wiederum Eingang in das Planwerk.

Während der anschließenden Öffentlichen Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit wiederum keine Äußerungen zu der Planung ein.

Von den 44 beteiligten Behörden und sonstigen TÖBs brachte lediglich das Landratsamt Ansbach, Sachgebiet 41 noch den Hinweis vor, dass sich die Gemeinde bei künftigen FNP-Änderungen stärker an statistischen Daten orientieren sollte, "um nicht in eine sogenannte Vorratsplanung abzugleiten".

Der Gemeinderat nahm den o.g. Hinweis und auch die 15 eingegangenen zustimmenden bzw. bedenkenlosen Rückäußerungen zur Kenntnis.

Das durchlaufene Verfahren nach dem BauGB zeigte, dass die einschlägigen Belange der Bevölkerung, der Natur, der Umwelt und der Technischen Ver- und Entsorgung bei der 1. FNP-Änderung gebührend berücksichtigt und gegeneinander abgewogen wurden.

Alternative Planungsmöglichkeiten waren aus den o.g. Gründen nicht in Betracht gekommen.

Der Marktgemeinderat erachtete deshalb die geplante Ortserweiterung von Halsbach nach Norden nicht nur als sinnvoll und möglich, sondern unter den gegebenen Umständen sogar als notwendig, um Abwanderungstendenzen der einheimischen Jugend entgegenzuwirken.