1.Änderung Bebauungsplan „Zankenfeld / Haslach“ Gemarkung Haslach

Begründung
und Umweltbericht

Markt Dürrwangen
Landkreis Ansbach

Vorentwurf

Planungsstand 06.12.2024

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Gemeinde:
Marktgemeinde Dürrwangen
Sulzacher Straße 14
91602 Dürrwangen

Planung:
Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH
Eisenbahnstraße 1
91438 Bad Windsheim

Bearbeitung:
Dipl.- Ing. (univ.) Gudrun Doll
Dipl.-Ing. (FH) Margarita Kerschbaum

härtfelder

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 - Begründung ... 3

1 Einleitung ... 3

1.1 Aufstellungsverfahren ... 3
1.2 Anlass ... 3
1.3 Ziele und Zwecke ... 4
1.4 Erforderlichkeit ... 4
1.5 Rechtsgrundlagen ... 5

2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zankenfeld / Haslach“ ... 5

3 Vorbereitende und übergeordnete Planungen ... 7

3.1 Bundes-, Landes - und Regionalplanung ... 7
3.2 Flächennutzungsplan ... 10
3.3 Wasserschutzgebiet Haslach - Matzmannsdorf ... 11

4. Bebauungsplan - Planinhalte und Festsetzungen ... 11

4.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 11
4.1.1 Art der baulichen Nutzung ... 11
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung ... 12
4.1.3 Bauweise ... 12
4.1.4 Bebaubare und überbaubare Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen ... 12
4.1.5 Dächer ... 13
4.1.6 Verkehrsflächen ... 13
4.1.7 Geländeveränderungen ... 13
4.1.8 Einfriedungen ... 13
4.1.9 Regenerative Energien ... 13
4.1.10 Wasserwirtschaft ... 13
4.1.11 Beleuchtung ... 13
4.2 Flächenbilanz ... 14

5 Infrastruktur ... 14

5.1 Lärmimmissionen ... 14
5.2 Erschließung ... 14
5.3 Ver- und Entsorgung ... 15

6 Archäologische Denkmalpflege ... 15

7 Sonstige Hinweise ... 16

8 Integrierter Grünordnungsplan - Planinhalte und Festsetzungen ... 17

8.1 Allgemeines ... 17
8.2 Planerische Aussagen zur Grünordnung ... 18
8.3 Grünordnerische, natur- und artenschutzrechtliche Festsetzungen ... 18

TEIL 2 - Umweltbericht **20**

1 Einleitung **20**

1.1 Kurzdarstellung des Planvorhabens 20

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele 20

2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und weiterer Belange sowie Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens **21**

2.1 Schutzgut Boden 21

2.2 Schutzgut Klima / Luft 22

2.3 Schutzgut Wasser 23

2.4 Schutzgut Flora / Fauna 25

2.5 Schutzgut Mensch / Gesundheit 28

2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung 28

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 29

2.8 Schutzgut Fläche 30

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 30

2.10 Kumulationswirkungen mit benachbarten Vorhaben 31

2.11 Abfallerzeugung 31

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung **32**

3.1 Erfassung und Bewertung der Ausgangssituation 32

3.2 Ermittlung der Eingriffsschwere 33

3.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 33

3.4 Vermeidungsmaßnahmen 34

3.5 Ausgleichsmaßnahmen 37

3.6 Landschaftsbild 39

4 Artenschutz **39**

5 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung **42**

6 Alternative Planungsmöglichkeiten **42**

7 Weitere Angaben zum Umweltbericht **43**

7.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 43

7.2 Monitoring 43

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung **43**

9 Literaturverzeichnis **45**

TEIL 1 - Begründung

1 Einleitung

1.1 Aufstellungsverfahren

Der Marktgemeinderat Dürrwangen hat in seiner Sitzung am __.__.2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zankenfeld / Haslach“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen behandelte der Marktgemeinderat in der Sitzung am __.__.2025. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung am __.__.2025 gefasst.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zankenfeld / Haslach“ wurde gemeinsam mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zankenfeld / Haslach“ vom Marktgemeinderat in der Sitzung am __.__.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am __.__.2025.

Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Zankenfeld / Haslach“ in Kraft getreten.

1.2 Anlass

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zankenfeld / Haslach“ ist der Wunsch der Gemeinde, den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2001 (Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 12.04.2001) den aktuellen Erfordernissen anzupassen.

Auf der Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden lediglich vier Einfamilienhäuser entlang der nördlich gelegenen Stichstraße errichtet. Eine weitere Erschließung des Gebiets ist bis dato nicht erfolgt.

Grundsätzlich besteht weiterhin Bedarf die Fläche zu erschließen und für die Bebauung verfügbar zu machen.

Dazu soll das Baugebiet neu geordnet werden, um eine abschnittsweise Erschließung zu ermöglichen. Den Bauwerbern sollen attraktive Grundstücke zur individuellen Bebauung mit konkreten Festsetzungen angeboten werden. Dem Bedarf nach Wohnraum für junge Bürger, sowie Bürger mit Bedarf zu kleiner Wohnfläche, die dem Ort Haslach treu bleiben möchten, soll durch die Ausweisung von Bauflächen für Mehrfamilienhäuser nachgekommen werden.

Die Planungsgrundlage bildet das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20 Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

1.3 Ziele und Zwecke

Ziel der 1. Änderung zum Bebauungsplan ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen.

Planerisches Ziel ist es, ein städtebaulich anspruchsvolles Wohngebiet mit einer dem Standort angemessenen, ausgewogenen baulichen Nutzung von Wohnen, Verkehr und Grünflächen zu schaffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll insbesondere die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes den aktuellen Wohnraumbedarf sowie die Erfordernisse abdecken.

Durch die Änderung der Grundstückzuschnitte, Maß der baulichen Nutzung, sowie der Festsetzungen zur Bebauung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Aufwertung des Ortsbildes sichergestellt werden.

Durch die Verkleinerung der Bauplätze und teilweise Ausweisung von Flächen für Mehrfamilienwohnhäuser findet eine effizientere Flächennutzung statt. Somit kann zukünftig der Flächenverbrauch für die Ausweisung neuer Baugebiete deutlich reduziert werden.

Die Festsetzungen zur Bebauung werden reduziert, da sich die Bauformen und -weisen in den letzten Jahren stark verändert haben. Dadurch wird dem Wunsch nach Individualität unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange nachgekommen.

Ein weiteres Ziel ist es, den bereits im bestehenden Bebauungsplan berücksichtigten Wunsch zur Einbindung der Bauflächen ins Ortsbild und in die Natur zur Naherholung, zu optimieren. Das Naherholungspotential soll durch die Verlagerung der großen Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches und die Anbindung an den Altort ausgebaut und optimiert werden. Durch den Gehweg abgehend von der Kreuzfeldstraße soll über das Baugebiet eine Wegeverbindung zu dem nahegelegenen Wald hergestellt werden. Dieser Geh- und Radweg führt zukünftig die Bewohner durch den breiten Grünstreifen, der als Grünzug ein wichtiger linearer Freiraum und Verbindungsache im Quartier ebenfalls zur Naherholung und Frischlufttransport des Quartiers dient.

Die Bebauung wird in zwei Bauabschnitten erfolgen. Die Bauabschnitte werden durch den zukünftigen Gehweg und Grünzug durchs Baugebiet untergliedert. Der erste Bauabschnitt liegt im Nordosten und ist direkt über die Zankenfeldstraße erschlossen. Der zweite Bauabschnitt beginnt südwestlich des Gehwegs durchs Baugebiet.

1.4 Erforderlichkeit

Der Bedarf an großen Baugrundstücken hat sich in den letzten Jahren durch die Kostenexplosion im Baubereich in Richtung kleinerer Wohnbauflächen verschoben. Somit ist eine Neuordnung der Grundstücksflächen und der Erschließungsstraßen notwendig. Zudem kann das ursprünglich zur Sammlung des Oberflächenwassers vorgesehene Regenrückhaltebecken innerhalb der Grünfläche im Baugebiet entfallen und das Wasser stattdessen über einen Entwässerungskanal dem nordwestlich gelegenen Gewässer (am Zeltplatz) zugeführt werden.

Das Grundstück mit der Flurnummer 322 kann durch die Gemeinde nicht erworben werden und wird daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Zur Anbindung des Plangebietes an die bestehende Bebauung wird eine kleine Teilfläche von Fl.-Nr. 327 und zur Erschließung der Baufläche auf Fl.-Nr. 318 (Tf.) wird der Wirtschaftsweg Fl.-Nr. 87 in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die zahlreichen Änderungen und die Anpassung des Geltungsbereichs berührt, so dass die vorgesehen Änderungen des Bebauungsplanes in einem Regelverfahren durchgeführt werden sollen.

Die Planunterlagen werden vom Ingenieurbüro Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH, Eisenbahnstraße 1, 91438 Bad Windsheim, erstellt.

1.5 Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zankenfeld / Haslach“ erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB, da durch die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung berührt werden.
Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen räumlichen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen (§ 8 Abs. 1 BauGB), um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Aufteilung und Bebauung der Baugrundstücke und
- die Erschließung sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

Der Bebauungsplan besteht aus einem Planteil mit zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen. Zusätzlich ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt, in der die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt sind. Die Hinweise in der Begründung dienen der Konkretisierung.

2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zankenfeld / Haslach“

Der Markt Dürrwangen liegt im Südwesten des Landkreises Ansbach. Der Ortsteil Haslach befindet sich südöstlich des Hauptortes Dürrwangen, das Baugebiet Zankenfeld am südlichen Ortsrand von Haslach.

Abb. 1: Lage im Raum (BayernAtlas, 2024)

Im Norden schließt sich das Baugebiet an die bestehende Bebauung der Ortslage Haslach an. Im direkten Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, in etwas weiterer Entfernung schließt sich im Westen, Süden und Osten die große Waldfläche des Eichwalds an.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Waldflächen, die einen weiten Rahmen bilden. Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle auf, das sich bis zum Wald hin fortsetzt, die Waldfläche selbst liegt auf ansteigendem Gelände.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zankenfeld / Haslach“ umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 81 (Teilfläche = Tf.), 87, 318 (Tf.), 320 (Tf.), 321/1, 323, 324 (Tf.), 324/1,

324/11, 324,/2, 324/3, 324/4, 324/5, 325 und 327 (Tf.), alle Gemarkung Haslach, Markt Dürrwangen, und hat eine Größe von ca. 7,88 ha.

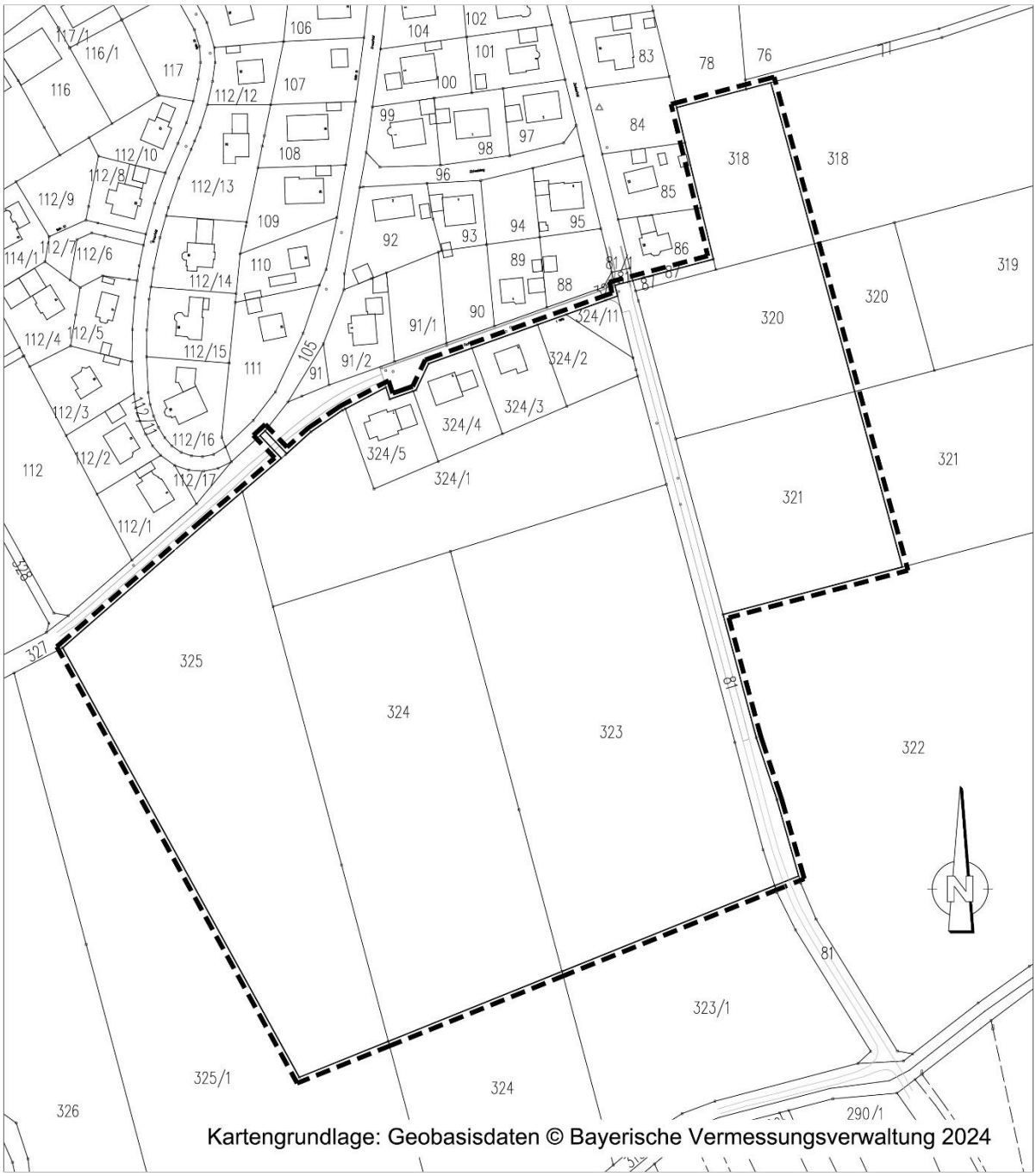

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 327 (Teilfläche = Tf.), 105 (Tf.), 81 (Tf), 86, 85, 84 (Tf.), 78 und 77 (Tf.)
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 325/1 (Tf.)
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 325/1 (Tf.), 324 (Tf.), 323/1 und 81 (Tf.)
- im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 322 (Tf.), 321, 320 und 318

Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Haslach, Markt Dürrwangen.

3 Vorbereitende und übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Unter dem Begriff Raumordnung wird hierbei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

3.1 Bundes-, Landes - und Regionalplanung

Gesetzliche Grundlage ist das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG). In ihm werden die Aufgaben und Ziele sowie die Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Bundesländern vorgegeben.

Die im ROG allgemein gehaltenen Grundsätze, welche die Länder durch eigene Grundsätze ergänzen können, werden in den Landesplanungsgesetzen der Bundesländer verwirklicht. Die Ziele wiederum werden räumlich und sachlich konkretisiert.

In Bayern gilt hier das Landesentwicklungsprogramm (LEP), Stand 01.06.2023. Danach sind folgende Ziele und Grundsätze für die Planung relevant:

LEP 1.3.2 Abs. 1 und 2 Anpassung an den Klimawandel
„Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.“ (Grundsatz)

„In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.“ (Grundsatz)

LEP 3.1 Abs. 1 und 2 Flächensparen
„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“ (Grundsatz)

„Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (Grundsatz)

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen." (Ziel)

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung
„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden." (Grundsatz)

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)". (Ziel)

Im Hinblick auf die ökologischen Aspekte können ferner folgende Ziele und Grundsätze einschlägig sein:

LEP 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft
"Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden." (Grundsatz)

LEP 7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume

„Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.“ (Grundsatz)

LEP 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

"Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden." (Grundsatz)

"Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten." (Ziel)

LEP 7.2.1 Schutz des Wassers

"Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann." (Grundsatz)

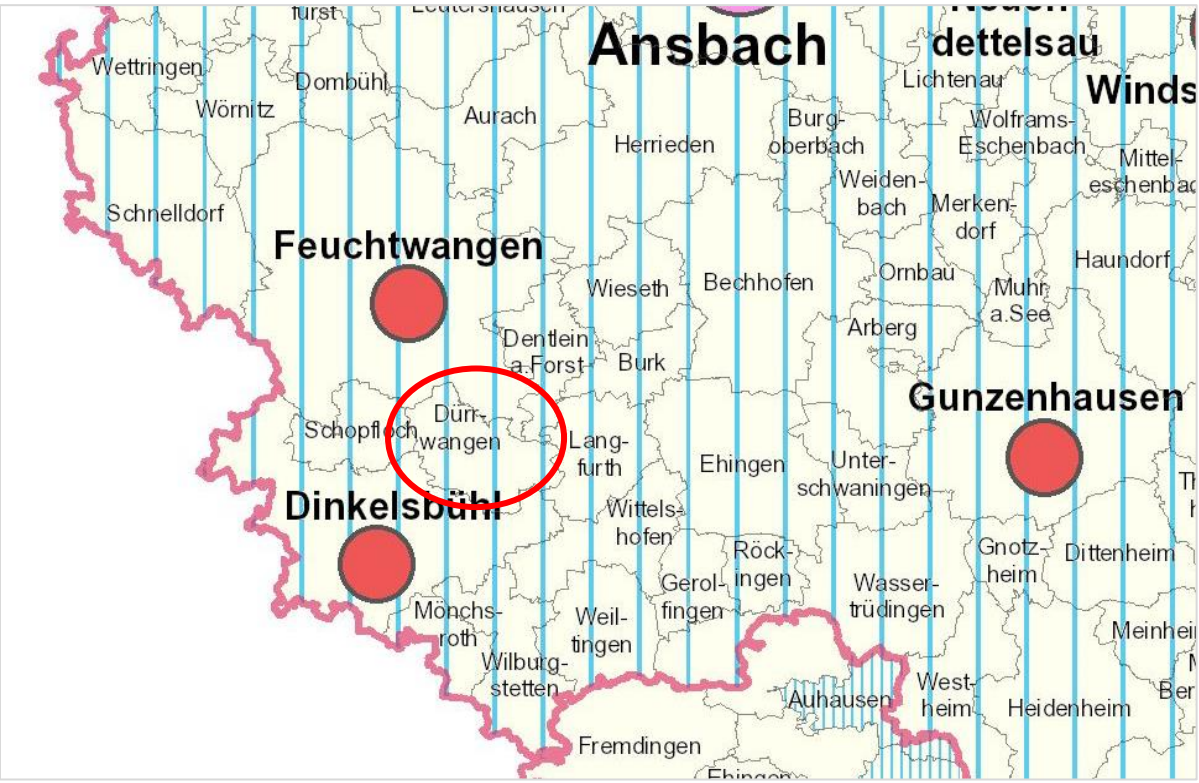

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern
(Rauminformationssystem Bayern RISBY, 2024)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt Dürrwangen im allgemeinen ländlichen Raum und gleichzeitig in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. Weitere konkrete Aussagen in Bezug auf das Planungsgebiet oder dessen Umgebung werden im Landesentwicklungsprogramm jedoch nicht getroffen, so dass die Planung als verträglich mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms angesehen werden kann.

Der Regionalplan hat nach Art. 21 Abs. 1 BayLplG die Aufgabe, unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Ziele, die räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region zu steuern. Gleichzeitig dient der Regionalplan als Leitlinie für die kommunale Bauleitplanung.

Für den Markt Dürrwangen gilt der Regionalplan 8 Westmittelfranken in der Fassung vom 01.12.1987 mit jeweils seinen laufenden Fortschreibungen.

RP8 1. Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region West-Mittelfranken (8)
„1.1 Die Struktur der Region soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden.
Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.“ (Ziele und Grundsätze)

„1.1 … Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern. Dabei ist es erforderlich, nicht nur in den zentralen Orten die Voraussetzungen für die Stärkung der Siedlungsstruktur zu schaffen, sondern auch in anderen geeigneten Gemeinden. Die hierzu notwendigen Maßnahmen (Baulandausweisung) erfordern Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen und - im Hinblick auf den Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs - auf die Landschaft sowie die Ortsbildstrukturen. ….“ (Begründung)

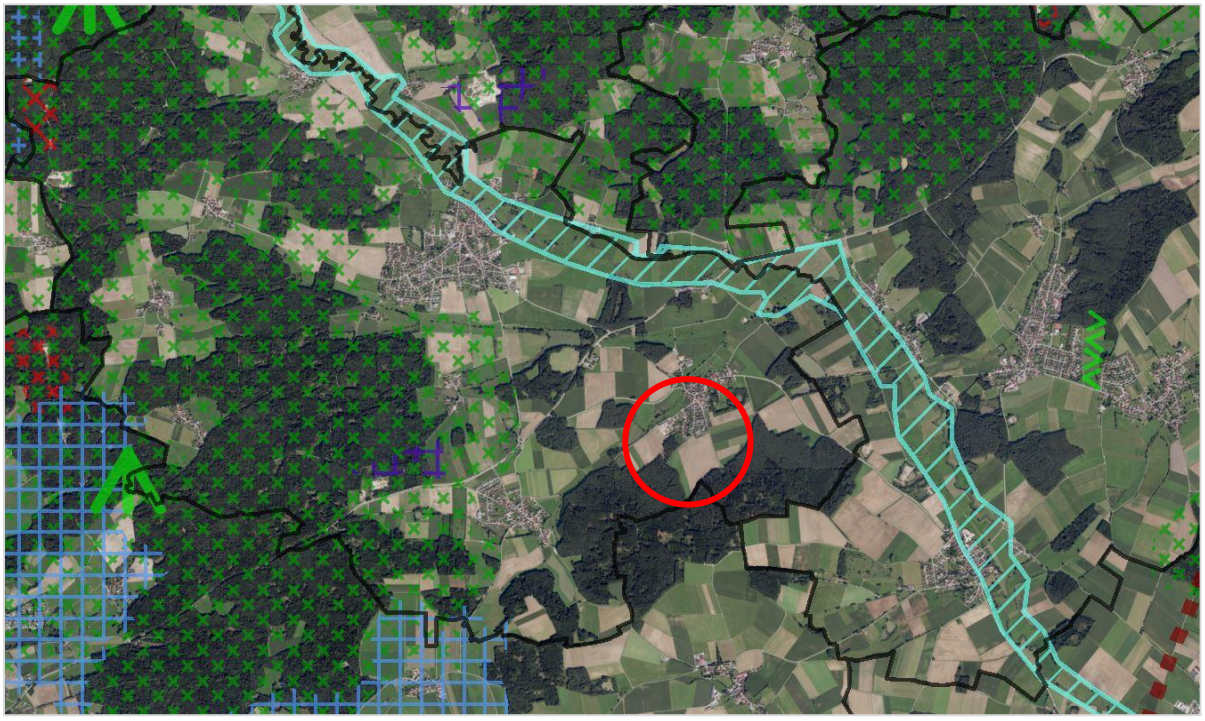

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (Rauminformationssystem Bayern RISBY, 2024)

RP 8 3.1 Siedlungswesen
„3.1.1 In allen Gemeinde Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen“. (Ziele und Grundsätze)

„3.1.1 Im Wohnsiedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen.

Die Bereitstellung von Bauland für die ansässige Bevölkerung hat Vorrang und soll durch geeignete Maßnahmen gesichert werden.“ (Begründung)

RP 8 3.2 Wohnungswesen

„3.2.1 Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.“ (Ziele und Grundsätze)

Für das Plangebiet liegen keine regionalplanerischen Darstellungen vor.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Dürrwangen wurde bereits für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zankenfeld / Haslach“ im Jahr 2000 geändert; dieser hat sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Da der räumliche Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der hier anstehenden 1. Änderung nicht vergrößert wird und auch die bestehende Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet sich nicht ändert, entwickelt sich die 1. Änderung ebenfalls aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Dürrwangen

3.3 Wasserschutzgebiet Haslach - Matzmannsdorf

Der räumliche Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Zankenfeld / Haslach“ liegt im Wasserschutzgebiet Haslach / Matzmannsdorf, das mit der Verordnung des Landratsamtes Ansbach vom 13.04.2017 festgesetzt wurde. Die Festsetzung dient der Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung durch die Fernwasserversorgung Franken (FWF). Das Plangebiet liegt zum ganz überwiegenden Teil in der weiteren Schutzzone IIIa und mit dem westlichen Randbereich in der weiteren Schutzzone IIIb.

Lt. Verordnung ist in der weiteren Schutzzone IIIa die Ausweisung von Baugebieten nicht zulässig, es sei denn der Bebauungsplan wurde vom dem 31.12.2013 rechtskräftig; dies trifft für den Bebauungsplan „Zankenfeld / Haslach“ zu, die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 12.04.2001.

Bei der Erschließung des Baugebietes und der nachfolgenden Bebauung auf den Grundstücken ist die Verordnung über das Wasserschutzgebiet zu beachten. Nachfolgend werden einige wesentliche Verbote bzw. Einschränkungen aufgelistet, maßgeblich ist jedoch die Auflistung in der Verordnung.

Verboten bzw. eingeschränkt sind u. a. folgende Handlungen:

- Geländeauffüllungen nur zulässig mit dem ursprünglichen Erdaushub im Zuge von Baumaßnahmen oder mit unbelastetem Fremdmaterial vergleichbarer Durchlässigkeit und wenn die Bodenauflage wiederhergestellt wird (§ 3 Nr. 1.2)
- Durchführung von Bohrungen verboten, d. h. es nicht erlaubt, Haus- oder Gartenbrunnen zu bohren; zulässig sind Bohrungen für Bodenuntersuchungen bis zu 1 m Tiefe (§ 3 Nr. 1.4)
- Errichtung oder Erweiterung von Anlagen nach § 62 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nur nach der Maßgabe der Anlage 2, Ziffer 2 der Verordnung zulässig; in der Anlage 2 ist eine Kategorisierung der wassergefährdenden Stoffe enthalten und Hinweise zum Umgang damit sowohl innerhalb von Anlagen nach 3 62 WHG als auch außerhalb von solchen Anlagen (Anlage 2, Ziffer 3)
- weiter wird hier auf die Beachtung der jeweils aktuellen diesbezüglichen Gesetze und Verordnung hingewiesen (§ 3 Nr. 2.2 und Anlage 2, Ziffer 2 und Ziffer 3)
- Errichtung oder Erweiterung von Abwasserleitungen und zugehörigen Anlagen nur zulässig, wenn die Dichtheit der Anlage vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen ist und wiederkehrend alle fünf Jahre durch Sichtprüfung und alle zehn Jahre durch Druckprobe oder gleichwertiges Verfahren überprüft wird (§ 3 Nr. 3.7)
- Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen allgemein nur zulässig, wenn kein Abwasser anfällt oder dieses nach den Maßgaben der Nrn. 3.1 und 3.7 abgeleitet wird und die Gründungssohle über dem höchsten Grundwasserstand liegt; eine Gründung bis zur Frostsicherheit ist zulässig (§ 3 Nr. 5.1)

4. Bebauungsplan - Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

1. Wohngebäude

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

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerkbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Heizzentralen zur Wärmeversorgung des Wohngebietes.

Weitere Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlage anzugeben, wenn ohne ihre Festsetzung öffentlicher Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO ist im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt durch die Größe der Grundflächenzahl (GRZ), die Größe der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Teilgebieten TG1 und TG3 mit 0,4 und im Teilgebiet TG2 mit 0,5 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Teilgebiet TG1 mit 0,6, im Teilgebiet TG2 mit 0,8 und im Teilgebiet TG3 mit 1,2 festgesetzt.

Die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird in den Teilgebieten TG1 und TG2 mit zwei (II) Vollgeschossen und im Teilgebiet TG3 mit drei (III) Vollgeschossen festgelegt.

Es wird eine maximale Firsthöhe mit FH = 9,50 m und eine maximale Wandhöhe WH = 7,00 m festgelegt. Als unterer Bezugspunkt wird das natürliche Gelände festgelegt, als oberer Bezugspunkt gilt der Dachfirst bzw. der Schnittpunkt der Wandhöhe mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Bei Flachdächern ist der obere Abschluss die Attikaoberkante.

Pultdächer dürfen mit einer maximalen Dachneigung von DN 10° errichtet werden.

Die maximale Wandhöhe für Dachgauben und Erker wird auf WH = 6,20 m zum natürlichen Gelände festgelegt.

4.1.3 Bauweise

In den Teilgebieten TG1 und TG3 wird eine offene Bauweise (o) für Einfamilien-, sowie Reihen- und Mehrfamilienhäusern festgesetzt. Im Teilgebiet TG2 wird zugunsten von besonders günstigem Wohnraum eine geschlossene Bauweise (g) für Reihenhausbebauung festgesetzt.

4.1.4 Bebaubare und überbaubare Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgelegt.

Der Abstand von Garagen und Carports zur Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) muss bei direkter Zufahrt mindestens 5,00 m betragen.

Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den im Planteil ausgewiesenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 12,00 qm Grundfläche zulässig, jedoch nicht auf den festgesetzten Grünflächen.

Im Teilgebiet TG2 ist die Errichtung von Garage nur auf den festgesetzten Flächen (GA) erlaubt.

4.1.5 Dächer

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind Ton- oder Betondachsteine sowie Sandwichelemente in den Farbtönen rot, grau oder schwarz zugelassen. Von diesen Festsetzungen sind untergeordnete Dächer wie z. B. Windfänge, Wintergärten, Vordächer u. a. ausgenommen.

Flachdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Von diesen Festsetzungen sind untergeordnete Dächer wie z. B. Windfänge, Wintergärten, Vordächer u. a. ausgenommen.

Im Teilgebiet TG II ist nur eine einheitliche Dachform zulässig.

4.1.6 Verkehrsflächen

Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Betonrückenstützen, die zur Herstellung der Straßenkörpers oder zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrundstücken erforderlich sind, sind vom Angrenzer auf dem Privatgrundstück zu dulden.

4.1.7 Geländeveränderungen

Auf den privaten Grundstücken sind Geländemodellierungen (Abgrabungen oder Aufschüttungen) gegenüber dem natürlichen Gelände bis zu max. 50 cm zulässig.

Die öffentliche Grünfläche wird gestalterisch mit Hügeln modelliert. Im nördlichen Planbereich muss für die Erschließung mit dem Gehweg das Gelände abgegraben und teilweise mit einer Böschung und Stützwänden abgefangen werden.

4.1.8 Einfriedungen

Einfriedungen zum Straßenraum sowie zu den Nachbargrundstücken dürfen zur Straßenseite hin eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Mauern, Steinkörbe/Gabionen und Sockel sind nicht zulässig.

Die Einfriedungen müssen ein Wandern von Kleintieren ermöglichen. Entweder durch einen Abstand von 10 cm zum Boden oder durch Öffnungen (auf Höhe des Bodens) mind. 10 x 10 cm.

Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen sowie zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen (Schrammbord). Dieser Streifen ist vom Grundstücksbesitzer anzusäen oder zu bepflanzen und zu pflegen. Die gesetzlichen Vorgaben zum Grenzabstand von Pflanzen sind zu beachten.

4.1.9 Regenerative Energien

Die max. zulässige Firsthöhe ist auch mit Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen zur Solarthermie einzuhalten.

Wärmepumpen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu Nachbargrundstücken aufgestellt werden.

Dachflächen müssen mit einer Nennleistung von mind. 0,02 kW/qm, bezogen auf die Nutzfläche der Aufenthaltsräume, mit Photovoltaikmodulen belegt werden.

4.1.10 Wasserwirtschaft

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist mit einer Regenrückhaltezisterne mit einem Fassungsvermögen von 30 Litern pro qm überbauter Fläche auszustatten, über welche das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen selbständig zeitverzögert der öffentlichen Entwässerungseinrichtung zugeführt wird.

4.1.11 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen. Es sind Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 1.800 K bis max. 3.000 K zu verwenden. Die Ausleuchtung ist

nach unten auszurichten, nicht zur Seite oder nach oben, eine Beleuchtung von Wandflächen ist nicht zulässig. Weiter hat die Beleuchtung bedarfsorientiert zu erfolgen in Abhängigkeit von Jahreszeit und Lichtverhältnissen.

4.2 Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 7,88 ha und gliedert sich wie folgt auf:

Flächenbezeichnung	Fläche in m²	Prozent (%)
Allgemeines Wohngebiet TG 1 GRZ 0,4	ca. 49.678 qm	63,05 %
Allgemeines Wohngebiet TG 2 GRZ 0,5	ca. 3.021 qm	3,83 %
Allgemeines Wohngebiet TG 3 GRZ 0,4	ca. 7.512 qm	9,54 %
Wirtschaftsweg Bestand (Fahrbahn)	ca. 435 qm	0,55 %
öffentliche Grünflächen (ohne Fußwege)	ca. 8.179 qm	10,38 %
Straßenflächen	ca. 7.989 qm	10,14 %
Fußwege	ca. 1.310 qm	1,66 %
Parkflächen/öffentliche Stellplätze	ca. 660 qm	0,84 %
Versorgungsfläche	ca. 9 qm	0,01 %
Gesamtfläche	**ca. 78.793 qm**	100 %

Tab. 1: Flächenübersicht

5 Infrastruktur

5.1 Lärmimmissionen

Die Fläche des Plangebietes ist über das bestehende Wegenetz, mit der Zufahrt über die Straße Zankenfeld erreichbar, so dass die äußere Erschließung des Baugebiet sichergestellt ist.

Im Rahmen des bebauungsplanrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist es erforderlich, die schalltechnischen Auswirkungen des durch die Plangebietsentwicklung induzierten Mehrverkehrs zu untersuchen. Dazu wurde ein Gutachten mit einer Geräuschimmissionsprognose erstellt rw Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, 2024).

Bei den Schalltechnischen Untersuchungen wurden die Straßenverkehrslärm-Fernwirkung durch das Vorhaben, sowie die Verkehrsgeräusche im Plangebiet betrachtet und untersucht.

Fazit des Gutachtens ist: „Gegen den Bebauungsplan ‚Zankenfeld / Haslach, 1. Änderung‘ [14] bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Zwingende Maßnahmen sowie textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.“ (Zitat Gutachten der rw Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, S. 4).

5.2 Erschließung

Im Baugebiet werden die Wohnstraßen als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden zusätzlich mit bepflanzten Inseln und Aufweitungen und Verengungen gestaltet, um den Verkehr zusätzlich zu beruhigen. Um die Versorgung mit Stellplätzen zusätzlich zu gewährleisten, werden öffentliche Stellplätze entlang der Versorgungsstraßen errichtet, die vorrangig dem Besucherverkehr dienen.

Entlang der Zufahrtsstraße zum Baugebiet wird ein Gehsteig errichtet, um die Sicherheit der Fußgänger zu gewährleisten.

Ein zusätzlicher Gehweg vom Altort (Straße Kreuzfeld) durch den Grünzug bis zum bestehenden Wirtschaftsweg, dient dem Anschluss des Altortes mit dem Naherholungsgebiet Eichwald. Für eine zusätzliche Versorgung des Baugebiets im Falle einer Vollsperrung der Zufahrtsstraße (für z. B. Bauarbeiten) wird durch den ausreichenden Ausbau in Breite und Befestigung des Gehwegs sichergestellt, dass das Plangebiet auch im Falle der Rettung durch Einsatzfahrzeuge von den Straßen Fuchsloch bzw. Kreuzfeld erreichbar bleibt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasser

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Fernwassernetz der Fernwasserversorgung Franken (FWF).

Abwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt abgeleitet. Das Plangebiet wird im Norden an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen und zur Kläranlage nach Dürrwangen geleitet.

Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist mit einer Regenrückhaltezisterne mit einem Fassungsvermögen von 30 Litern pro qm überbauter Fläche auszustatten, über welche das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen selbständig zeitverzögert der öffentlichen Entwässerungseinrichtung zugeführt wird.

Das Niederschlagswasser wird über einen Kanal zum einem im Norden des Plangebiets nahe gelegenem Weiher an der Sportanlage geleitet. Die Einleitung erfolgt über eine vorgeschaltete Sedimentationsanlage. Das ankommende Oberflächenwasser von Straßen, Plätzen, Dächern und anderen Oberflächen wird über das Leitungssystem in die Sedimentationsanlage geleitet. Hier werden Öle, Partikel und andere Feststoffe nach unten getragen und abgeschieden. Das gereinigte Wasser wird über die Auslaufkante gleichmäßig weiter über eine Ableitung in den Weiher (Stillgewässer) transportiert.

Privates Leitungsrecht

Im nördlichen Plangebiet ist auf dem Privatgrundstück Flurnummer 318 ein ca. 3,0 m breites, privates Leitungsrecht für die Regenwasserableitung festgesetzt. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Strom

Der Anschluss erfolgt an das bestehende Stromnetz. Im Nordosten des Plangebietes ist angrenzend an die geplante Bebauung in der öffentlichen Grünfläche eine Fläche für Versorgungsanlagen für den Standort einer Trafostation geplant.

Fernmeldeanlagen

Der Anschluss erfolgt an das bestehende Netz. Dieser wird im Zuge der Bauausführung des Plangebietes verlegt.

Abfallentsorgung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt durch den Abfallzweckverband des Landkreises Ansbach.

6 Archäologische Denkmalpflege

Es werden keine bekannten kartierten Bau- oder Bodendenkmäler durch die Planungen beeinträchtigt.

Grundsätzlich gilt, dass archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denk-

malpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.-Nr. 0911/23585-0 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, 0981/468-4100 unverzüglich zu melden sind. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7 Sonstige Hinweise

Pflanzbeschränkungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit gefährdet ist bzw. die Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt sind. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus diesem Grunde nur bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Grenzabstände für Gehölzpflanzungen

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47 bis 52 zu beachten. Angrenzend an landwirtschaftliche Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4,00 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2,00 m, einzuhalten. Angrenzend zu anderen Nachbargrundstücken ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 2,00 m und mit Sträuchern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Landwirtschaft

Emissionen, v. a. Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf das Baugebiet auswirken könnten, sind zu dulden.

8 Integrierter Grünordnungsplan - Planinhalte und Festsetzungen

Die erhöhte Bedeutung und die Sicherung der Wohn- und Umweltqualität machen im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen mittels Grünordnungsplan erforderlich. Der Grünordnungsplan selbst soll mögliche negative Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft aufzeigen und durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich beitragen.

8.1 Allgemeines

Die planerischen Aussagen orientieren sich im Folgenden an den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen.

Dürrwangen liegt im Südwesten des Landkreises Ansbach und gehört naturräumlich gesehen zur Haupteinheit D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“. Das Plangebiet ist in der weiteren Untergliederung der Untereinheit 113-A „Mittelfränkisches Becken“ zuzuordnen Das „Mittelfränkische Becken“ zieht sich westlich von der Landesgrenze zu Baden-Württemberg bis nordöstlich an die Stadtgrenze von Fürth. Der Naturraum ist gekennzeichnet durch weite Bachtäler, die meist in südöstlicher Richtung verlaufen und auf Grund der flachen Neigung des Geländes oft nur ein geringes Gefälle aufweisen. Zwischen den flachen Talbereichen erheben sich niedrige Hügel bzw. Höhenrücken, die die Landschaft gliedern und zumeist bewaldet sind. Durch die starke landwirtschaftliche Nutzung des Naturraumes ist dieser überprägt. Die Waldanteile sind eher gering und auf die Höhenlagen beschränkt.

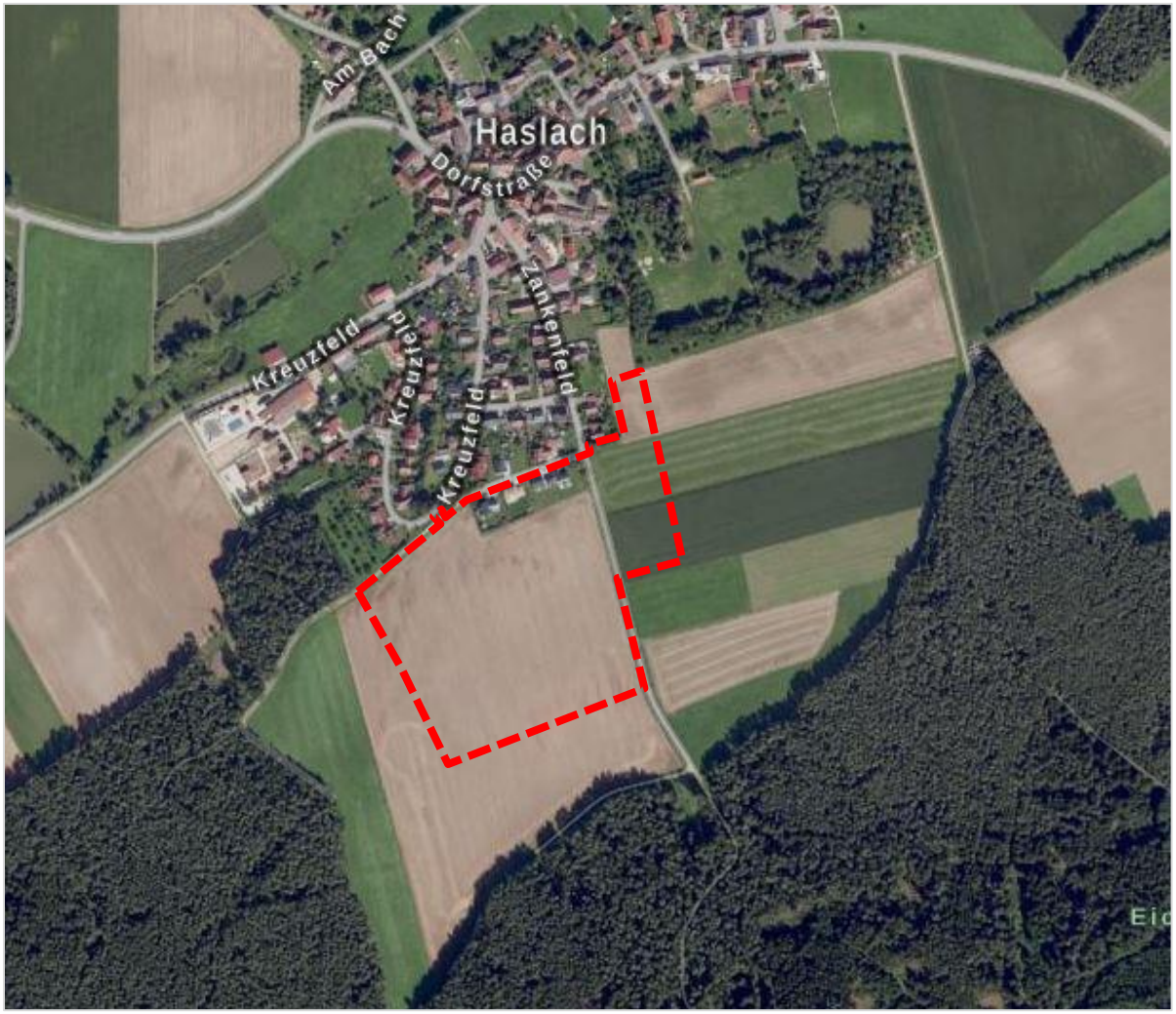

Abb. 6: Übersicht Geltungsbereich (BayernAtlas, 2024)

8.2 Planerische Aussagen zur Grünordnung

Vorrangig müssen im Rahmen der Grünordnung die Standorte und Zielaussagen der im Planbereich befindlichen Schutzgegenstände bzw. -gebiete berücksichtigt werden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird zwischen den folgenden Schutzgebietstypen unterschieden:

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- Naturparke gemäß § 27 BNatSchG
- Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG
- Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) gemäß § 32 BNatSchG.

Das Plangebiet liegt in keiner der o. g. Schutzgebietskategorien und es befinden sich weder im Plan gebiet noch in dessen weiterem Umfeld biotopkartierte Flächen oder Flächen aus dem Ökoflächenkataster.

8.3 Grünordnerische, natur- und artenschutzrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes umfassen sowohl grünordnerische als auch naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Festsetzungen:

- **grünordnerische Maßnahmen (zur Vermeidung bzw. Minimierung)**

  Erhalt der gekennzeichneten Gehölze und temporärer Schutz während der Bauphase durch Bauzaun

  Pflanzung von Laubbaum-Hochstämmen entlang der Erschließungsstraßen

  Pflanzung von freiwachsenden Strauchhecken auf öffentlichen Grünflächen mit Strauchsymbol

  Ansaat der öffentlichen Grünflächen und Pflanzung von Laubbaum-Hochstämmen

  Verbot von „Schottergärten“

  Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes je voller 400 qm Grundstücksfläche zur inneren Durchgrünung des Plangebietes

  Randliche Eingrünung des Plangebietes durch Strauchpflanzungen auf privaten Grünflächen

  Einbau von Regenrückhaltezisternen auf den Privatgrundstücken

- **naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen**

  Ausgleichsfläche A1 – Anlage von Blühstreifen und Ackerbrachestreifen
  Als Ausgleichsfläche A 1 wird das Grundstück Fl.-Nr. 164, Gmkg. Haslach, Markt Dürrwangen, mit einer Größe von ca. 10.070 qm verwendet und als externe Ausgleichsfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zankenfeld / Haslach“ zugeordnet. Gleichzeitig wird die Ausgleichsfläche A 1 im Sinne der Multifunktionalität als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche CEF 1 verwendet.

- **artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**

  Vermeidungsmaßnahme M1
  Durchführung von Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen (z. B. Abschieben von Oberboden) zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d. h. nicht von Anfang März bis Ende September (§ 39 BNatSchG Absatz 5)

Maßnahme z. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

CEF 1 Zielart Feldlerche Anlage von Blühstreifen und Ackerbrachestreifen

Für den Verlust von vier Brutrevieren der Feldlerche sind artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche CEF 1

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche CEF 1 für die zwei Feldlerchenreviere im Bauabschnitt 1 wird das Flurstück Fl.-Nr. 164, Gmkg. Haslach, Markt Dürrwangen, mit einer Größe von ca. 10.070 qm verwendet. Die CEF-Fläche CEF 1 wird im Sinne der Multifunktionalität gleichzeitig als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche A 1 verwendet und der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zankenfeld / Haslach“ zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche CEF 2

Der artenschutzrechtliche Ausgleich für die zwei Feldlerchenreviere im Bauabschnitt 2 wird das Areal der ehem. Bauschuttdeponie verwendet, für das aktuell die Rekultivierungsplanung bearbeitet wird.

Die grünordnerischen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sowie die natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind zeichnerisch und in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan festgehalten. Weitere Inhalte wie z. B. die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation, die Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie Maßnahmendetails zur natur- und artenschutzrechtlichen Kompensation sind im Umweltbericht wiedergegeben.

TEIL 2 - Umweltbericht

1 Einleitung

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

- Boden
- Klima / Luft
- Wasser
- Flora / Fauna
- Mensch / Gesundheit
- Landschaftsbild / Erholung
- Kultur- und Sachgüter
- Fläche.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als eigenständiger Teil beizufügen.

Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c des BauGB), die durch die Änderung des BauGB vom 29. Mai 2017 geändert wurde.

1.1 Kurzdarstellung des Planvorhabens

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zankenfeld / Haslach“ sollen die Grundstückzuschnitte, das Maß der baulichen Nutzung, sowie die Festsetzungen zur Bebauung geändert werden. Detaillierte Angaben hierzu sind in der Begründung in den Kapiteln 1.2, 1.3 und 1.4 enthalten. Des Weiteren ändert sich der räumliche Geltungsbereich durch den Entfall eines Grundstücks und die Hereinnahme von zwei kleinen Flächen zur fußläufigen Anbindung und Erschließung.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Grund- und Geschossflächenzahlen, Haustypen, Gebäudehöhen, etc. sind in der Begründung in Kapitel 4 ersichtlich.

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, u. a. zur Randeingrünung (Pflanzgebote auf privaten Grünflächen), zur landschaftsgerechten Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen, zu Pflanzgeboten auf privaten Grundstücken und der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sowie zur Begrenzung der Versiegelung und der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen dienen in erster Linie der Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Umweltauswirkungen. Für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich werden Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches herangezogen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele

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

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Dezember 2021)
- Fachgutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet Zankenfeld in Haslach, Gem. Dürrwangen, Lkr. Ansbach“ (Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 2020, aktualisiert 30.10.2024)
- Fachgutachten „Geräuschimmissionsprognose nach DIN 1800 bzw. 16. BImSchV für Vorhaben Bebauungsplan „Zankenfeld / Haslach, 1. Änderung“ 91602 Dürrwangen-Haslach“ (rw bau-physik ingenieurgesellschaft mbh & Co. KG, 2024)

Sonstige Umweltschutzziele lassen sich aus den übergeordneten Planungsvorgaben entnehmen (s. Begründung, Kap. 3).

2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und weiterer Belange sowie Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

2.1 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Der Markt Dürrwangen liegt in der geologischen Raumeinheit Sandsteinkeuperregion. Bei den im und um das Plangebiet anstehenden Gesteinen, die dem Mittleren Keuper zuzuordnen sind, handelt es sich im Großteil des Plangebiets um Oberen Burgsandstein (kmBO). Im Nordosten des Plangebiets tritt außerdem unter- bis mittelpleistozäner Flussschotter (qpu-m,G) auf. Weiterhin findet man außerhalb des Plangebietes südlich und auch weiter nördlich polygenetische oder fluviatile Talfüllungen (,,ta-f).

Abb. 1: Ausschnitt aus dem UmweltAtlas mit digitaler Geologischer Karte dGK25 (UmweltAtlas, 2024)

Bei den aus diesen Ausgangsgesteinen entstandenen Bodentypen handelt es sich im vorherrschend um Braunerde, gering verbreitet auch Podsol-Braunerde. Im Westen des Plangebiets kann verbreitet auch Pseudogley-Braunerde auftreten.

Gemäß Bodenschätzung ist das Plangebiet fast vollständig als Ackerstandort erfasst worden. Lediglich die beiden Teilflächen im Nordosten des Plangebiets (Fl.-Nrn. 318 und 320) sind als Grünland erfasst.

Die Bodenarten wechseln von stark lehmigem Sand (SL) im Westen zu lehmigem Sand (lS) im Großteil des Plangebiets bis hin zu schwach lehmigem Sand (Sl) kleinflächig im Osten des Plangebiets. Die Zustandsstufen verändern sich von 4 (zwischen mittlerer und geringerer Ertragsfähigkeit) im Westen zu 5 (geringere Ertragsfähigkeit) im restlichen Plangebiet. Die geringere Ertragsfähigkeit spiegeln auch die Ackerzahlen wider, die zwischen 27 und 36 und damit auch unter dem Durchschnitt des Landkreises von 39 liegen. Auch das Grünland weist mit einer Grünlandzahl von 30 und der Zustandsstufe III eine geringere bis geringste Ertragsfähigkeit auf.

Im Plangebiet besteht entlang des Wirtschaftsweges (Fl.-Nr. 81) auf der Ostseite sehr kleinflächig Wassererosionsgefahr.

Böden erfüllen im Allgemeinen wichtige Funktionen. Sie dienen als Standort für Vegetation, als Lebensraum für Bodenorganismen oder zur Filterung, Pufferung und Abbau von Schadstoffen. Diese Funktionen erfüllt der Boden im Plangebiet derzeit mit den durch die landwirtschaftliche Nutzung als Acker bzw. Grünland bedingten Einschränkungen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist von Bodenverdichtungen durch Befahrung mit Baumaschinen und von Störungen im natürlichen Bodengefüge auszugehen. Diese temporären Auswirkungen werden jedoch durch die nachfolgenden dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen so stark überlagert, dass sie hier nicht maßgeblich sind. Der Eintrag von Schadstoffen ist bei Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und ordnungsgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Ausweisung von Wohnbaufläche und die nachfolgende Bebauung bzw. sonstige Beanspruchung (z. B. Verdichtung) werden nahezu alle mit dem Boden verbundenen Funktionen sowohl als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als auch als Filter und Puffer erheblich beeinträchtigt; eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr möglich. Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (u. a. Festsetzungen zur bebaubaren Grundfläche über die Grundflächenzahl, zur Begrenzung der Versiegelung, Vorgaben zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen, öffentlichen und privaten Grünflächen) werden diese Umweltauswirkungen begrenzt.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

- Beachtung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben zur Behandlung des Oberbodens bei Bodenbewegungen
- Begrenzung der Bebaubarkeit durch Festsetzung der GRZ mit 0,4 bzw. 0,5
- Vorgaben zur Herstellung und Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für die Zufahrt zum Plangebiet bzw. für innere Erschließungswege, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen

Bewertung

Durch die Bebauung und Versiegelung gehen die Bodenfunktionen auf der Fläche verloren, eine Minimierung der negativen Umweltauswirkungen durch die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen und die GRZ von max. 0,4 bzw. 0,5 in begrenztem Umfang erreicht. Daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden gegeben.

2.2 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsbeschreibung

Die Region weist ein relativ gemäßigt feuchtes Klima auf und ist durch die Überlagerung vom feuchten atlantischen und trockenen Kontinentalklima geprägt. Häufig dominieren jedoch die kontinentalen

Wetterphasen. Diese sind im Sommer mit höheren Temperaturen und im Winter oft mit kräftigeren Kälteperioden verbunden.

Das Lokalklima wird im Plangebiet vor allem durch die direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen beeinflusst, die die örtliche Kaltluftentstehung begünstigen. Gehölzbestände, die zur Frischluftbildung beitragen, sind im Umfeld mit den westlich, südlich und weiter entfernt südöstlich bestehenden Waldflächen großflächig vorhanden. Das Plangebiet weist ein sehr leichtes Gefälle in östliche Richtung auf, das von einem Hochpunkt mit ca. 462 m NHN etwa mittig im Westen auf ca. 454 m NHN entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches fällt. Der Kaltluftabfluss folgt diesem Gefälle.

Speziellere Klimafunktionen, wie z. B. ausgedehnte Frischluftentstehungsgebiete sind für den Untersuchungsraum nicht gegeben.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist durch den Anlieferungsverkehr und den Einsatz der Baumaschinen temporär mit einer erhöhten Emission von Schadstoffen sowie Staubentwicklung zu rechnen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Inanspruchnahme der offenen landwirtschaftlichen Nutzfläche für die Bebauung wird die Kaltluftentstehung vor Ort reduziert. Der Versiegelungsgrad führt zu einer Verschlechterung des Kleinklimas vor Ort durch eine Erhöhung der Temperatur bzw. eine Reduzierung der Luftfeuchte. Auswirkungen auf das Klima außerhalb des Plangebiets sind nicht erheblich, da es sich hier um unbebaute land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen handelt.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

- Begrenzung der Bebaubarkeit durch Festsetzung der GRZ von 0,4 bzw. 0,5
- Innere Durchgrünung des Plangebietes durch den öffentlichen Grünzug und weitere öffentliche und private Grünflächen
- Vorgaben zur Herstellung und Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen

Bewertung

Die klimatische Regeneration wird im Plangebiet durch die Bebauung und Versiegelung reduziert. Mit dem inneren Grünzug und unter Berücksichtigung der Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Gestaltung der Grünflächen sind jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Raum „Keuper-Bergland“. Das Gebiet zählt dabei zu zwei unterschiedlichen hydrogeologischen Einheiten. Der Großteil des Plangebiets gehört zur Einheit „Burgsandstein“. Diese ist als regional bedeutende Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeit eingestuft. Auf Grund der geologischen Struktur sind das Filtervermögen und damit die Schutzfunktionseigenschaften eher gering ausgeprägt; in tonigen Ausbildungen kann das Filtervermögen höher sein. Der Nordosten des Plangebiets zählt zur Einheit „Talfüllung des Tauber-, Altmühl-, Wörnitz-, Rezat-, Bibert-, Zenn- und Aischtals und deren Zuflüsse“. Hierbei handelt es sich um Flusssande und -schotter mit höherem Feinkornanteil, die als Porengrundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Durchlässigkeit eingestuft sind. Auch die Talfüllung hat ein in der Regel geringes Filtervermögen, bei höherem Feinkornanteil auch höheres Filtervermögen.

Aussagen bezüglich der Grundwasserergiebigkeit oder des Grundwasserabstandes existieren für das Plangebiet nicht.

Im Plangebiet oder direkt angrenzend befinden sich keine Gewässer. Südlich außerhalb des Plangebiets verläuft in ca. 90 m Entfernung direkt am Waldrand der Hutweihergraben, der der weiter östlich liegenden Sulzach zufließt. Der Bereich entlang des Grabens ist als wassersensibler Bereich eingestuft. Nordöstlich des Geltungsbereiches in ca. 160 m Entfernung befindet sich ein Stillgewässer in einem als Abbaufläche gekennzeichneten Bereich, in dem sich auch ein Jugendzeltplatz befindet. Das Stillgewässer ist als wassersensibler Bereich eingestuft, während für den Zeltplatz angegeben wird, dass hier eine Abgrenzung des wassersensiblen Bereiches nicht möglich ist.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Haslach – Matzmannsdorf, konkret mit dem überwiegenden Teil des Geltungsbereiches in der Zone IIIa und einem kleineren Flächenanteil im Westen in der Zone IIIb.

Heilquellenschutzgebiete nach § 51 WHG bzw. Art. 31 BayWG oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG bzw. Art. 46 BayWG sind durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes nicht betroffen.

Baubedingte Auswirkungen

Es treten keine baubedingten negativen Umweltauswirkungen auf. Der Eintrag von Schadstoffen ist bei Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und ordnungsgemäßer Bauausführung nicht anzunehmen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung und Versiegelung von Fläche verringert sich im Plangebiet die Grundwasserneubildungsrate, da das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr vollständig vor Ort versickern kann. Durch die reduzierte Versickerungs- und Rückhaltefunktion auf der Fläche sind zudem eine Abflussverschärfung bei starken Niederschlagereignissen möglich. Bei Starkregen können Schäden im Plangebiet durch die Niederschläge auftreten, denen durch bauliche Vorkehrungen entgegenzuwirken ist. Auf Grund des leichten Gefälles des Plangebietes in östliche Richtung ist nicht davon auszugehen, dass durch abfließendes Niederschlagswasser die bereits bestehende Bebauung im Norden betroffen ist.

Die festgelegte Nutzungsart allgemeines Wohngebiet weist grundsätzlich keine hohe Tendenz zu einer Oberflächen- oder Grundwasserverschmutzung auf. Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet Haslach - Matzmannsdorf, konkret mit dem überwiegenden Teil des Geltungsbereiches in der Zone IIIa und einem kleineren Flächenanteil im Westen in der Zone IIIb sind die entsprechenden in der Schutzgebietsverordnung festgeschriebenen Verbote zu beachten (Verordnung des Landratsamtes Ansbach über das Wasserschutzgebiet für die Brunnen H1, H3-H9 und M1-M5 der Fernwasserversorgung Franken (FWF), Fernwasserstraße 2, 97215 Uffenheim für die öffentliche Wasserversorgung des Verbandsgebietes der FWF vom 13.04.2017).

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

- Begrenzung der Bebaubarkeit durch Festsetzung der GRZ von 0,4 bzw. 0,4
- Entwässerung im Trennsystem und Verpflichtung zum Einbau von Regenrückhaltezisternen

Bewertung

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,5 wird die Bebauung und Versiegelung der Grundfläche begrenzt und das Niederschlagswasser im Trennsystem gesammelt. Es ist vorgesehen, dieses nach einer Reinigung gedrosselt an das Stillgewässer nordöstlich des Plangebietes abzugeben. Das Stillgewässer, das in einem ehemalige Abbaubereich liegt, verfügt über keinen natürlichen Wasserzulauf, sondern wird nur durch Niederschläge gespeist, wodurch sich die Wasserfläche und -menge v. a. im Sommer stark verringert.

Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Entwässerung ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auftreten.

2.4 Schutzgut Flora / Fauna

Flora

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird derzeit als Acker und zu einem geringen Flächenanteil als Wirtschaftsgrünland genutzt und weist nur ein sehr eingeschränktes Pflanzenspektrum auf. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde geprüft, ob geschützte Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie im Plangebiet vorkommen; dies ist nicht der Fall.

Im Plangebiet befindet sich auf Fl.-Nr. 81 ein befestigter Wirtschaftsweg mit wegbegleitenden Grünflächen, der bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden war. Die seit der Aufstellung des Bebauungsplanes zwischenzeitlich bebauten vier Grundstücke (Fl.-Nrn. 324/2, 324/3, 324/4 und 324/5) werden mit dem ursprünglich vorhandenen Biotop- und Nutzungstyp A11 angesetzt.

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen werden anhand der Biotopwertliste erfasst und bewertet.

Fl.-Nr.	Biotoptyp und Nutzungstyp	Wertpunkte WP/qm	Flächen qm
318 (Tf.), 321 (Tf.), 323, 324 (Tf.), 324/1, 324/11, 324/2, 324/3, 324/4, 324/5, 325	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2 WP/qm	ca. 71.356 qm
320 (Tf.)	G11 Intensivgrünland	3 WP/qm	ca. 5.244 qm
81 (Tf.)	V31 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt	0 WP/qm	ca. 435 qm
87	V332 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, bewachsen	3 WP/qm	ca. 164 qm
81 (Tf.)	V51 Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen, junge bis mittlere Ausprägung	3 WP/qm	ca. 1.594 qm
	Geltungsbereich		ca. 78.793 qm

Tab. 1: Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet mit Wertpunkten und Größe

Baubedingte Auswirkungen

Die während der Bauphase auftretenden Auswirkungen für das Plangebiet sind identisch mit den anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Bebauung geht das Biotoppotenzial für Pflanzen verloren und die bebauten und befestigten Flächen stellen dauerhaft keinen Lebensraum für Pflanzen mehr dar.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

- Begrenzung der Bebaubarkeit durch Festsetzung der GRZ von 0,4 bzw. 0,5
- Erhalt von bestehenden Gehölzbeständen
- Innere Durchgrünung des Plangebietes durch den öffentlichen Grünzug und weitere öffentliche und private Grünflächen
- Vorgaben zur Herstellung und Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen

Bewertung

Die beanspruchten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich zum Großteil als Ackerfläche und mit einem kleinen Anteil als Grünland intensiv genutzt. Daher ist die Bedeutung als Biotopstandort für Pflanzen eher gering, dennoch wird das Biotoppotenzial für Pflanzen bei der Umsetzung der Planung durch den Verlust von Flächen durch die Überbauung und Oberflächenversiegelung beeinträchtigt. Dieser Verlust ist unter Berücksichtigung der Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen; hier wird auch die unterschiedliche Wertigkeit der betroffenen BNT berücksichtigt.

Hinsichtlich der Vernetzung von Lebensräumen weisen die Flächen nur eine untergeordnete Bedeutung auf, zum einen bedingt durch die Lage im Ortrandbereich, zum anderen auf Grund der praktisch völlig fehlenden Strukturelemente in der Feldflur.

Fauna

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG vorliegen.

Bezüglich der faunistischen Situation wird hier im Detail auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen (Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 2020, aktualisiert 2024). Im Rahmen dieser Prüfung wurden die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten abgeprüft und mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und bewertet. Hierbei wurden sowohl die Pflanzenarten nach Anhang IV b) als auch die Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie und die Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie untersucht. Das Ergebnis bezüglich der Pflanzenarten wurde unter dem Punkt Flora (s. o.) bereits aufgeführt.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, basierend auf der Tabelle 1 (S. 13f) der saP, kurz dargestellt.

Säugetiere/Fledermäuse

Bäume mit Baumhöhlen oder abplatzenden Rindenbereichen oder Spalten kommen nicht vor. Quartiere von Fledermausarten können somit grundsätzlich nicht betroffen sein.

Säugetiere/Haselmaus

Haselmaus: Keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden

Säugetiere/Feldhamster, Biber, Luchs

Für weitere saP-relevante Säugetiere kommen keine Lebensräume vor, ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden (z. B. Feldhamster, Biber, Luchs).

Amphibien

Keine geeigneten Laichgewässer im Planungsraum vorhanden, keine Vermehrung möglich.

Reptilien

Keine Nachweise der Zauneidechse CEF-Maßnahme für die Zauneidechse daher nicht nötig.

Libellen

Keine geeigneten Gewässer vorhanden, keine Vermehrung möglich.

Käfer

Keine Bäume mit Spuren von xylobionten saP-relevanten Käfern ermittelbar.

Schmetterlingen

Keine Nachweise von erwachsenen Tieren und auch nicht der Futterpflanzen. Die Futterpflanzen der saP-relevanten Tag- und Nachtfalter kommen nicht vor. Die notwendige Bestandsstruktur (vgl. hierzu

auch Trautner et al. 2006, Hacker & Müller 2006) ist für saP-relevante Tag- oder Nachtfalter nicht vorhanden.

Weichtiere/Großkrebse
Keine geeigneten Gewässer vorhanden, keine Vermehrung möglich.

Vögel

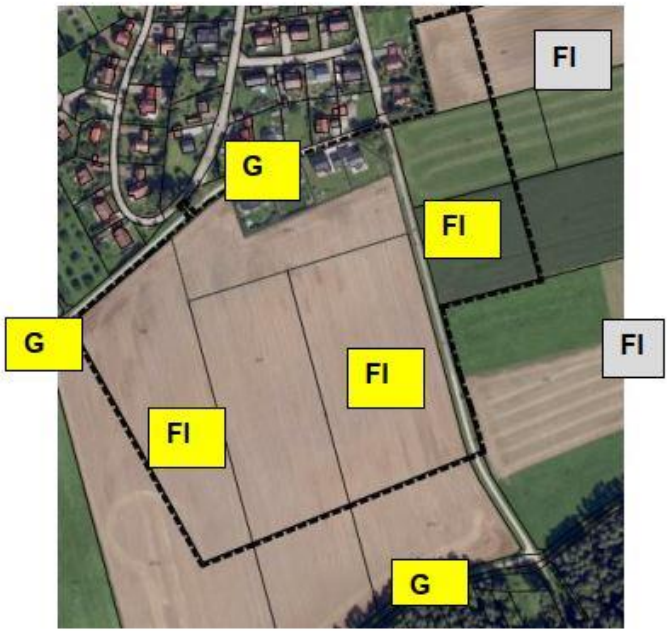

Abbildung 2: Ergebnisse der Revierkartierung saP-relevanter Vogelarten

Darstellung der Reviermittelpunkte, nach der Methode der Revierkartierung nach Südbeck et al. (2005), aus den Begehungen.

Abb. 3: Ausschnitt aus der saP (Seite 6) (Büro für ökol. Studien Schlumprecht GmbH, 2020, aktualisiert 2024)

Es wurden die saP-relevanten Vogelarten Feldlerche und Goldammer festgestellt. Die erfassten Reviere der Goldammer befinden sich außerhalb des Plangebietes in den angrenzenden Bereichen mit Gehölzbeständen. Da in diese Gehölzbestände außerhalb des Plangebietes nicht eingegriffen wird, ist die dort erfasste Goldammer nicht betroffen.

Im Plangebiet selbst befinden sich drei Brutreviere der Feldlerche, außerhalb des Plangebietes sind zwei weitere Reviere mit Abständen zum Plangebiet kartiert worden. Auf Grund der vorgesehenen Bebauung ist für die drei Brutreviere im Plangebiet eine Kompensation des Lebensraumverlustes für die Feldlerche erforderlich. Weiter ist zur Kompensation der Kulissenwirkung für ein weiteres außerhalb des Plangebietes kartiertes Brutrevier ein Ausgleich erforderlich.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärm und Emissionen von den Baufahrzeugen sowie visuellen Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit als solche zu rechnen. Baubedingte Verbotstatbestände (Tötungs- und Verletzungsverbot sowie Störungsverbot) werden durch Vorgabe einer Vermeidungsmaßnahme (V 1) ausgeschlossen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Von der geplante Wohnbebauung sind insgesamt vier Feldlerchenreviere betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

- Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen (z. B. Abschieben von Oberboden; Gehölzentfernung) zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d. h. nicht von Anfang März bis Ende September (§ 39 BNatSchG Absatz 5)

Bewertung

Durch die geplante Erschließung und Wohnbebauung gehen vier Feldlerchenreviere im und um den räumlichen Geltungsbereich verloren, für die Ersatzhabitate herzustellen sind (CEF-Maßnahmen CEF1). Weitere Angaben zur CEF-Fläche erfolgen im Umweltbericht in Kap. 4 Artenschutz.

2.5 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Bestandsbeschreibung

Das Schutzgut Mensch / Gesundheit zielt grundsätzlich auf die Aufrechterhaltung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen ab. Relevant sind vor allem Flächen mit Wohn- oder Erholungsfunktionen. Das Plangebiet schließt sich an die bestehende Bebauung am südlichen Ortsrand von Haslach an und die Zufahrt erfolgt über Bestandsstraße Zankenfeld.

Baubedingte Auswirkungen

Die Bauphase für die Erschließung und die nachfolgende Wohnbebauung führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch den Anlieferungsverkehr und den Baustellenbetrieb an sich. Dadurch entstehen temporär erhöhte Emissionen, v. a. in Form von Lärm, Abgasen und evtl. Staub.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Von der im Plangebiet zulässigen Wohnbebauung sind keine Beeinträchtigungen für die bestehende Bebauung zu erwarten. Die durch die weitere Bebauung entstehende zusätzlich Verkehrsbelastung für die Bestandsbebauung durch die Zufahrt über die bestehende Straße Zankenfeld wurde in einem Lärmgutachten untersucht. Es hat sich ergeben, dass hier mit den Beurteilungspegeln für den Mehrverkehr die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten werden.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

- keine Maßnahmen erforderlich

Bewertung

Da der durch die Gebietsentwicklung bedingte Mehrverkehr für die bestehende Bebauung keine Immissionsgrenzwerte überschreitet, sind keine negativen Umweltauswirkungen anzunehmen.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Bestandsbeschreibung

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sollen „die Vielfalt und Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ auf Dauer gesichert werden. Die Eigenart und Vielfalt sowie der Erholungswert ist dabei anhand des ästhetischen Wertes zu bemessen.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 113-A „Mittelfränkisches Becken“, die gekennzeichnet ist von weiten Bachtälern mit einer Ausrichtung nach Südosten und dazwischenliegenden niedrigen Hügeln bzw. Höhenrücken. In den Talräumen können wegen des geringen Gefälles der Flüsse häufiger Überschwemmungen auftreten. Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt, in den Talbereichen noch häufiger als Wirtschaftsgrünland.

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird vor allem durch die Waldflächen des nahegelegenen „Eichwald“ im Süden, Osten und im Westen geprägt, die die direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einrahmen. Das Plangebiet selbst umfasst einheitlich bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen, die

sich ohne gliedernde Strukturelemente beidseits des befestigten Wirtschaftsweges erstrecken. Im Norden grenzt direkt ein Wirtschaftsweg und die bestehende Wohnbebauung der Ortschaft Haslach an.

Baubedingte Auswirkungen

Die während der Bauphase auftretenden Auswirkungen für das Plangebiet sind im Prinzip identisch mit den anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der zukünftigen Bebauung ist eine anthropogene Überprägung der Landschaft und damit einhergehend eine Veränderung des Landschaftsbildes im Planungsraum verbunden.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

- Begrenzung der Bebaubarkeit durch Festsetzung der GRZ von 0,4 bzw. 0,5
- Erhalt von bestehenden Gehölzbeständen
- Innere Durchgrünung des Plangebietes durch den öffentlichen Grünzug und weitere öffentliche und private Grünflächen entlang der Randbereiche
- Vorgaben zur Herstellung und Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen

Bewertung

Im Plangebiet liegen überwiegend große, einheitlich bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen ohne gliedernde Strukturelemente, deren Bedeutung für das Landschaftsbild und die naturbezogene Erholung eher gering ist. Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um Wohnbebauung, deren Höhenentwicklung auf ein niedriges Maß begrenzt wird und deren Kubatur eher kleinteilig ist, weiter liegt das Plangebiet im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung von Haslach. Zur Einbindung in die Landschaft sind Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen entlang der Randbereiche vorgesehen. Hier sind private Grünflächen angeordnet, die im Westen eine Breite von ca. 8,0 m, im Süden eine Breite von ca. 5,0 m haben. Auf den privaten Grünflächen sind freiwachsende Strauchhecken zu pflanzen, diese können kombiniert werden mit den auf den Grundstücken zu pflanzenden Bäumen. Auf Grund der Breiten wird mit den Gehölzpflanzungen eine sehr gute Einbindung in das Landschaftsbild erreicht. Daher sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen als nicht erheblich zu bewerten. Für die naturbezogene Erholung treten keine Verschlechterungen auf, da keine Wegeverbindungen entfallen, sondern im Gegenteil mit dem öffentlichen Grünzug im Plangebiet eine Wegeverbindung zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der freien Feldflur bzw. dem Wald im Süden des Plangebietes geschaffen wird.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder archäologisch bedeutende Landschaften.

Grundsätzlich gilt, dass archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.-Nr. 0911/23585-0 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel.-Nr. 0981/468-4100 unverzüglich zu melden sind. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

Baubedingte, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

- Hinweis auf Art. 8 DSchG und die darin enthaltene Meldepflicht

Bewertung

Es treten keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter auf.

2.8 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung

Dieses Schutzgut ist mittlerweile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB eigenständig zu betrachten. Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und in § 1a Abs. 2 BauGB wird dies weiter ausgeführt. V. a. die Beanspruchung von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Waldflächen sowie die Versiegelung von Boden sollen vermieden werden. Bei der hier vorliegenden Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die jedoch hinsichtlich ihrer Ertragsfähigkeit nicht zu den Hochleistungsstandorten zu zählen sind.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde mit der Situierung des Wohngebietes im direkten Anschluss an bestehende Bebauung Rechnung getragen. Mit der 1. Änderung werden die Bauplätze verkleinert und zudem Teilgebiete für verdichtete Bauweise ausgewiesen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde mit der Situierung des Wohngebietes im direkten Anschluss an bestehende Bebauung Rechnung getragen. Mit der 1. Änderung werden die Bauplätze verkleinert und zudem Teilgebiete für verdichtete Bauweise ausgewiesen.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

- Begrenzung der Bebaubarkeit durch Festsetzung der GRZ von 0,4 bzw. 0,5
- Reduzierung der Bauplatzgrößen
- Ausweisung von Teilgebieten für verdichtete Bauweisen

Bewertung

Mit der Verkleinerung der Bauplätze und der Ausweisung von Teilbereichen für verdichtete Bauweisen wird der Flächenverbrauch für die Bebauung insofern reduziert, als mit den genannten Änderungen eine größere Anzahl an Wohnungen auf der Fläche geschaffen werden können.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Beschreibung

Hier sind die Wechselwirkungen, Verbindungen und Rückkopplungen zwischen den verschiedenen biotischen und abiotischen Schutzgütern zu betrachten, die in einem engen Wirkungsgefüge zueinanderstehen.

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen sind mit den anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen im Wesentlichen identisch.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die mit dem Vorhaben verbundene Flächenversiegelung verursacht die diesbezüglich genannten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Fläche sowie Flora / Fauna. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,5 wird die zulässige Bebaubarkeit der Flächen begrenzt, es sind daher keine sich gegenseitig verstärkenden Wechselwirkungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

Auf Grund der vielfältigen Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Schutzgütern wirken sich Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen i. d. R. auch auf die unterschiedlichen Schutzgüter positiv aus.

Bewertung

Die Begrenzung der Bebaubarkeit führt zur Minimierung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, in geringerem Umfang werden dadurch auch die Umweltauswirkungen für Tiere und Pflanzen reduziert. Dies gilt auch für die Festsetzung von Pflanzgeboten.

2.10 Kumulationswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Das Wohngebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zur bereits bestehenden Wohnbebauung. Dies ist beabsichtigt, um einen effizienten Umgang mit der Fläche sicherzustellen und eine kompakte Siedlungsstruktur zu erreichen. Dem landesplanerischen Grundsatz, neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen, wird entsprochen.

2.11 Abfallerzeugung

Im Wohngebiet werden bei Umsetzung der vorgesehenen Bebauung durch die nachfolgende Nutzung Abfälle entstehen. Diese sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung durch die entsorgungspflichtige Gebietskörperschaft zuzuführen.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes im Rahmen von Bauleitplanverfahren im Rahmen der Bauleitplanung kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 zur Anwendung.

3.1 Erfassung und Bewertung der Ausgangssituation

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der Eingriffsfläche um verschiedene Biotop- und Nutzungstypen, die jedoch alle mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung bewertet sind. Entsprechend dem Leitfaden können BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung und einer Wertpunktezahl zwischen 1 und 5 pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet werden. Die BNT im Plangebiet sind jedoch klar voneinander abgegrenzt, daher wird von der Möglichkeit des Pauschalansatzes kein Gebrauch gemacht, sondern es erfolgt eine genaue Zuordnung zum jeweiligen Biotop- und Nutzungstyp. Es wird Bezug genommen auf Kap. 2.4 Schutzgut Flora / Fauna und die dortige Tabelle 1 zu den BNT.

Fl.-Nr.	Biotoptyp und Nutzungstyp	Wertpunkte WP/qm	Flächen qm
318 (Tf.), 321 (Tf.), 323, 324 (Tf.), 324/1, 324/11, 324/2, 324/3, 324/4, 324/5, 325	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2 WP/qm	ca. 71.356 qm
320 (Tf.)	G11 Intensivgrünland	3 WP/qm	ca. 5.244 qm
81 (Tf.)	V31 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt	0 WP/qm	ca. 435 qm
87	V332 Rad-/Fußwege und Wirt - schaftswege, bewachsen	3 WP/qm	ca. 164 qm
81 (Tf.)	V51 Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen, junge bis mittlere Ausprägung	3 WP/qm	ca. 1.594 qm
	Geltungsbereich		ca. 78.793 qm

Tab. 1: Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet mit Wertpunkten und Größe

3.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Für die Ermittlung der Eingriffsschwere wird als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen. Für den Teilbereich TG2 des allgemeinen Wohngebietes mit einem Flächenanteil von ca. 3.021 qm ist diese mit 0,5 festgesetzt, für die Teilgebiete TG1 und TG3 mit einem Flächenanteil von zusammen ca. 57.190 qm mit jeweils 0,4.

Über die Beeinträchtigungsfaktoren sind die Baugrundstücke und die im Baugebiet vorgesehenen Erschließungsstraßen, Fußwege, öffentliche Parkplätze etc. mit abgedeckt. Aufgrund der stark ungleichen Flächenverteilung auf die Teilgebiete mit nur geringfügig differierenden Grundflächenzahlen wird der Flächenanteil für die Erschließung den TG1 bzw. TG3 mit der GRZ 0,4 zugeordnet.

3.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Rahmen der Berechnung des Kompensationsbedarfs werden nur die Flächen mit einbezogen, die bei der Realisierung des Bebauungsplanes einer tatsächlichen Veränderung unterliegen.

	Flächengröße qm
Geltungsbereich des B-Plans	**78.793 qm**
abzüglich:	
bestehender versiegelter Wirtschaftsweg	435 qm
öffentliche Grünflächen	8.179 qm
auszugleichende Eingriffsfläche	**70.179 qm**

Tab. 2: Ermittlung der auszugleichenden Eingriffsfläche

Von Teilgebiet TG3 (GRZ 0,4) entfällt ein Teilbereich mit ca. 5.244 qm auf Wirtschaftsgrünland, die weiteren Eingriffsflächen entfallen zum ganz überwiegenden Anteil auf den BNT A11 Intensiv genutzte Ackerfläche, kleinflächig auf den BNT V332 Rad-/Fußwege u. Wirtschaftswege, bewachsen sowie V51 Grünflächen entlang von Verkehrswegen.

Biotop- und Nutzungstyp	**Wert-punkte WP/qm**	**Eingriffs-fläche in qm**	**Eingriffs-schwere = GRZ**	**Ausgleichs-bedarf in WP**
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	60.477 qm	0,4	48.382 WP
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	3.021 qm	0,5	3.021 WP
G11 Intensivgrünland	3	5.244 qm	0,4	6.293 WP
V332 Rad-/Fuß- u. Wi.wege, bewachsen	3	164 qm	0,4	197 WP
V51 Grünflächen entl. v. Verkehrsflächen	3	1.273 qm	0,4	1.528 WP
Eingriffsfläche		**70.179 qm**		**59.421 WP**

Tab. 3: Ermittlung des rechnerischen Ausgleichsbedarfs

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf beträgt 59.421 Wertpunkte. Durch konkrete Vermeidungsmaßnahmen kann über den Planungsfaktor der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf reduziert werden.

Mit dem rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf sind auch mögliche Beeinträchtigungen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie mögliche Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser sowie Klima und Luft mit abgedeckt.

3.4 Vermeidungsmaßnahmen

Im Leitfaden werden sowohl Maßnahmen zur Vermeidung ohne Anrechnung beim Planungsfaktor (Anlage 2, Tabelle 2.1) als auch Maßnahmen zur Vermeidung mit Anrechnung beim Planungsfaktor (Anlage 2, Tabelle 2.2) aufgelistet.

U. a. folgende Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung sind über Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Verbot von Sockelmauern (vgl. II, 2. Einfriedungen)
- Einhaltung eines Abstandes mit der Zaununterkante zum Boden von ca. 10 cm (vgl. II, 2. Einfriedungen)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf (vgl. I, 5. Aufschüttungen und Abgrabungen)

Weiter werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die über den Planungsfaktor zur Reduzierung des Ausgleichsbedarfs angerechnet werden können.

Pflanzung von Laubbaum-Hochstämmen entlang der Erschließungsstraßen

Entlang der Erschließungsstraßen sind an den im Planteil gekennzeichneten Standorten Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, hierzu wird auf die Artenliste A verwiesen, Ergänzungen sind möglich. Die Anzahl der Baumpflanzungen ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen im Planteil, Abweichungen von den gekennzeichneten Standorten sind möglich, jedoch nicht der Wegfall. Die Baumstandorte sind dauerhaft von Versiegelung freizuhalten und vor Befahren zu schützen, Ausfälle sind nachzupflanzen.

Artenliste A Baumpflanzungen im Straßenbereich

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides `Allershausen´	Spitzahorn `Allershausen´
Corylus colurna	Baumhasel
Tilia cordata `Greenspire´	Winterlinde `Greenspire´

Bäume 2./3. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides `Cleveland´	Spitzahorn `Cleveland´
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Mindestqualität: HSt, 3xv, mB, StU 16/18 cm

Die Baumpflanzungen im Straßenbereich sind im Bebauungsplan festgesetzt (I, 6.2).

Pflanzung von Laubbaum-Hochstämmen auf öffentlichen Grünflächen

Im Bereich des breiten öffentlichen Grünzuges sind Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, hierzu wird auf die Artenliste B einschließlich der Tanne verwiesen, Ergänzungen sind möglich. Alternativ können auch Obstbaum-Hochstämme gepflanzt werden (Mindestqualität: HSt, 3xv, mB, StU 7cm); zur Sortenwahl wird auf die Liste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ verwiesen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind nachzupflanzen.

Artenliste B Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen und Privatgrundstücken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere

Sorbus torminalis	Elsbeere
Abies alba	Weiß-Tanne

Mindestqualität: HSt, 3xv, mB, StU 10/12 cm

Die Baumpflanzung ist im Bebauungsplan festgesetzt (I, 6.3).

Strauchpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen mit Strauchsymbol sind freiwachsende Strauchhecken anzulegen. Zu verwenden sich heimische standortgerechte Straucharten der nachfolgenden Artenliste C, Ergänzungen sind möglich. Hierbei ist darauf zu achten, dass bei Pflanzungen im öffentlichen Raum keine Arten mit giftigen Pflanzenteilen verwendet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, Ausfälle sind nachzupflanzen.

Artenliste C Straucharten für öffentliche Grünflächen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestqualität: 3xv, oB, 60/100 cm, mind. 3 Triebe

Pflegemaßnahmen an der Strauchpflanzung, z. B. ein abschnittsweiser Rückschnitt, ist zulässig während des Zeitraumes vom 1. Oktober bis einschließlich Ende Februar. Der Rückschnitt darf nur auf max. jeweils einem Drittel der Heckenlänge erfolgen und es sind mind. 5 Jahre Abstand zwischen den jeweils abschnittsweisen Pflegemaßnahmen einzuhalten. Für die Durchführung der Heckenpflege wird auf das Faltblatt des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken e. V. „Hinweise zur Pflege von Hecken und Feldgehölzen“ verwiesen (www.lpv-mfr.de).

Die Strauchpflanzung ist im Bebauungsplan festgesetzt (I, 6.4).

Ansaat der öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer geeigneten Saatgutmischung anzusäen.

Die Ansaat ist im Bebauungsplan festgesetzt (I, 6.5).

Diese vier vorgenannten Maßnahmen im öffentlichen Raum werden über den Planungsfaktor zusammen mit 5 % berücksichtigt.

Strauchpflanzungen auf privaten Grünflächen

Entlang der Randbereiche des Plangebietes sind auf den ca. 5,0 m bzw. ca. 8,0 m breiten privaten Grünflächen zweireihige Strauchhecken zur optischen Abschirmung und zu Einbindung in die Landschaft zu pflanzen. Der Reihenabstand für die Pflanzreihen beträgt ca. 1,0 m, als Pflanzabstand sind ca. 1,5 m einzuhalten. Zu verwenden sich heimische standortgerechte Straucharten der nachfolgenden Artenliste D, Ergänzungen sind möglich.

Artenliste D Straucharten für private Grünflächen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestqualität: 3xv, oB, 60/100 cm, mind. 3 Triebe

Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; Ausfälle sind nachzupflanzen.

Pflegemaßnahmen an der Strauchpflanzung, z. B. ein abschnittsweiser Rückschnitt, ist zulässig während des Zeitraumes vom 1. Oktober bis einschließlich Ende Februar. Der Rückschnitt darf nur auf max. jeweils einem Drittel der Heckenlänge erfolgen und es sind mind. 5 Jahre Abstand zwischen den jeweils abschnittsweisen Pflegemaßnahmen einzuhalten. Für die Durchführung der Heckenpflege wird auf das Faltblatt des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken e. V. „Hinweise zur Pflege von Hecken und Feldgehölzen“ verwiesen (www.lpv-mfr.de).

Die Strauchpflanzung ist im Bebauungsplan festgesetzt (I, 7.1).

Pflanzung von Laubbaum-Hochstämmen auf Privatgrundstücken

Auf den Privatgrundstücken sind Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, deren Anzahl sich nach der Größe des Grundstückes bemisst. Je voller 400 qm Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen. Verwendet werden können z. B. die in Artenliste B geführten Baumarten, einschließlich der Tanne, bei der es sich jedoch hinsichtlich der Wuchshöhe einen Baum 1. Ordnung handelt, während die anderen aufgelisteten Baumarten der 2. oder 3. Ordnung mit niedrigeren Wuchshöhen zugeordnet sind. Alternativ können auch Obstbaum-Hochstämme gepflanzt werden (Mindestqualität: HSt, 3xv, mB. StU 7cm); zur Sortenwahl wird auf die Liste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ verwiesen.

Artenliste B Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen und Privatgrundstücken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Abies alba	Weiß-Tanne

Mindestqualität: HSt, 3xv, mB, StU 10/12 cm

Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen.

Die Baumpflanzung ist im Bebauungsplan festgesetzt (I, 7.2).

Mit den Pflanzmaßnahmen auf den Privatgrundstücken erfolgt eine randliche Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes und es werden erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ver-

mieden.

Schotter-/Kiesgärten

Auf den privaten Grundstücken ist die Anlage von „Schottergärten“ oder „Kiesgärten“, bei denen die Flächen mit losem Gesteinsmaterial gestaltet werden, nicht zulässig.

Das Verbot von Schotter-/Kiesgärten ist im Bebauungsplan enthalten (I, 7.4).

Die drei vorstehenden Maßnahmen auf Privatgrundstücken werden über den Planungsfaktor zusammen mit 5 % berücksichtigt.

Insektenfreundliche Beleuchtung im Baugebiet

Die Beleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen, hierzu sind Vorgaben u. a. zum Lichtspektrum, zur Ausrichtung und zur Lampenart im Bebauungsplan festgesetzt. Es sind Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 1.800 bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden und die Beleuchtung ist nach unten auszurichten, nicht zur Seite oder nach oben. Weiter hat die Beleuchtung bedarfsorientiert zu erfolgen in Abhängigkeit von Jahreszeit und Lichtverhältnissen.

Die Vorgaben zur Beleuchtung sind im Bebauungsplan festgesetzt (II, 5.).

Diese Maßnahme wird über den Planungsfaktor mit 5 % berücksichtigt.

Schaffung einer breiten Grünverbindung

Mit dem breiten öffentlichen Grünzug, der diagonal durch das Baugebiet verläuft, wird zum einen eine deutliche Gliederung des Baugebietes erreicht und zugleich eine Grünverbindung von der bestehenden Bebauung in die Feldflur geschaffen und hier die Durchlässigkeit erhöht. Der Grünzug dient zudem gleichzeitig der Aufrechterhaltung und Förderung des Kalt- und Frischluftaustauschs.

Diese Maßnahme wird über den Planungsfaktor mit 5 % berücksichtigt.

Anrechnung des Planungsfaktors

Die vorstehend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ über den Planungsfaktor mit 20 % angerechnet.

Rechnerisch ermittelter Ausgleichsbedarf:	59.421 Wertpunkte
abzüglich Planungsfaktor 20 %	11.884 Wertpunkte
reduzierter Ausgleichsbedarf	47.537 Wertpunkte

3.5 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Deckung des Ausgleichsbedarfs werden außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ausgleichsflächen festgesetzt (I, 7.5) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zankenfeld / Haslach“ zugeordnet.

Ausgleichsfläche A1 – Anlage von Blühstreifen und Ackerbrachestreifen

Als Ausgleichsfläche A 1 wird das Grundstück Fl.-Nr. 164, Gmkg. Haslach, Markt Dürrwangen, mit einer Größe von ca. 10.070 qm verwendet und als externe Ausgleichsfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zankenfeld / Haslach“ zugeordnet. Gleichzeitig wird die Ausgleichsfläche A 1 im Sinne der Multifunktionalität als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche CEF 1 verwendet.

Die Ausgleichsfläche ist zunächst mit einer regionalen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland) anzusäen. Verwendet werden können z. B. die Mischungen 23 „Blühende Landschaften“ oder 04 „Salzverträgliche Bankettmischung“ der Fa. Rieger-Hofmann oder vergleichbare Mischungen anderer Hersteller. Zu beachten ist, dass die Mischung keine Gräseranteil enthält und auch keine hochwüchsigen Arten; weiter ist darauf zu achten, dass in der Saatgutmischung keine Samen der

Wilden Karde (Dipsacus fullonum) enthalten sind. Auszubringen ist die Hälfte der bei der gewählten Mischung angegebenen Aufwandsmenge, um eine lückige Vegetationsstruktur zu erzielen. Für die Ansaat wird auf das Merkblatt „Blühflächen. Das A und O der Aussaat“ der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) verwiesen.

Die langfristige Pflege erfolgt durch Grubbern von jeweils der Hälfte der Fläche im Abstand von zwei Jahren, beginnend ein Jahr nach der Aussaat. Für die Bodenbearbeitung ist die Ausgleichsfläche in zwei Abschnitte eingeteilt (s. Abb. 4). Die Bodenbearbeitung hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen, d. h. im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Das Befahren der Ausgleichsfläche außer zu Bearbeitungsgängen, der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sowie das Mulchen ist nicht zulässig.

Abb. 4: Ausgleichsfläche A 1 = CEF 1 auf Fl.-Nr. 164, Gmkg. Haslach, Markt Dürrwangen
(BayernAtlas, 2024 mit Einzeichnungen)

Das regionale Saatgut muss aus der Ursprungsregion 12 Fränkisches Hügelland stammen; soll ersatzweise Saatgut aus einer benachbarten Ursprungsregion verwendet werden, ist hierfür vom Vorhabenträger bei der Höheren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach § 40 BNatSchG zu beantragen.

Mit den festgesetzten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen werden auf der Ausgleichsfläche A 1 zwei Biotop- und Nutzungstypen hergestellt. Der Blühstreifen wird dem BNT K132 Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte mit dem Grundwert 8 Wertpunkte zugeordnet. Die

Aufwertung auf der Fläche mit einer Größe von 5.035 qm beträgt 6 Wertpunkte/qm, ausgehend vom Ausgangszustand A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker mit 2 Wertpunkten.

Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsumfang von 5.035 qm x 6 WP/qm = 30.210 Wertpunkte.

Der Brachestreifen wird dem BNT A2 Ackerbrachen mit dem Grundwert 5 WP/qm zugeordnet. Die Aufwertung auf der Fläche mit einer Größe von ca. 5.035 qm beträgt 3 WP/qm, ausgehend vom Ausgangszustand A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker mit 2 Wertpunkte.

Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsumfang von 5.035 qm x 3 WP/qm = 15.105 Wertpunkte.

Insgesamt beträgt der Ausgleichsumfang auf der Ausgleichsfläche A 1 ca. 45.315 WP.

Der Ausgleich für den noch zu erbringenden Ausgleichsbedarf von ca. 2.222 Wertpunkten ist in Bearbeitung und wird im Verfahren ergänzt.

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen und Wertpunkte

Ausgleichsfläche/ Fl.-Nr.	Ausgangs-BNT WP/m²	Ziel-BNT WP/m²	Auf-wertung	Fläche m²	Ausgleichs-umfang WP
A 1 - Fl.-Nr. 164	A11/2 WP	K132/8 WP	6 WP/qm	5.035 qm	15.105 WP
	A11/2 WP	A2/5 WP	3 WP/qm	5.035 qm	30.210 WP
Ausgleichsumfang				**10.070 qm**	**45.315 WP**

Tab. 3 Zusammenstellung der Ausgleichsflächen und Wertpunkte

Hinweis
Die festgesetzte Ausgleichsfläche A 1 ist nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zankenfeld / Haslach“ an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern) zu melden.

3.6 Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild ist gemäß des Leitfadens Seite 23 gesondert zu behandeln.

Vermeidungsmaßnahmen randliche Eingrünung
Das Plangebiet schließt sich direkt an bestehende Bebauung an und liegt in einem Bereich, der keine hohe landschaftliche Bedeutung hat und durch die sich im Westen, Süden und Osten in unterschiedlicher Entfernung anschließenden Waldflächen auch keine Fernwirkung entfaltet. Dennoch stellt die geplante Bebauung eine wenn auch eher geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Zur Minimierung dieser Beeinträchtigung erfolgt eine randliche Eingrünung durch Gehölzpflanzungen auf privaten Grünflächen, die auf der Westseite eine Breite von ca. 8,0 m und auf der Südseite eine Breite von ca. 5,0 m aufweisen. Mit den hier umzusetzenden Pflanzmaßnahmen (siehe hierzu Kap. 3.4 Vermeidungsmaßnahmen) erfolgt eine Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und es entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung.

4 Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 2020, aktualisiert 2024) ergab, dass für keine relevanten Arten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, wenn die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) beachtet und umgesetzt werden.

Vermeidungsmaßnahme 1 (für Vögel)

V1 Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen (z. B. Abschieben von Oberboden) zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, h. h. nicht von Anfang

März bis Ende September (§ 39 BNatSchG Absatz 5)

Die Vermeidungsmaßnahme ist in den textlichen Festsetzungen enthalten unter I., 8.1.

Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

CEF 1 Zielart Feldlerche - Anlage von vier Ersatzhabitaten

Für den Verlust von vier Feldlerchenrevieren (drei Reviere im Plangebiet, ein Revier östlich des Plangebietes durch Kulissenwirkung) sind Ersatzhabitate herzustellen mit einem Flächenumfang von je 5.000 qm pro Feldlerchenrevier.

Da die Erschließung und nachfolgende Bebauung des Baugebietes zeitlich gestaffelt in zwei Bauabschnitten durchgeführt wird (siehe hierzu Begründung Kap. 1.3), erfolgt auch die Herstellung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen in zwei Schritten. Im Bauabschnitt 1 liegt ein Brutrevier innerhalb des Plangebietes östlich des Wirtschaftsweges auf Fl.-Nr. 81 und ein weiteres Brutrevier, das östlich außerhalb des Plangebietes liegt, ist durch die Kulissenwirkung betroffen (s. Abb. 3, Kap. 2.3 Schutzgut Flora/Fauna). Für diese beiden Brutreviere wird die artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche CEF 1 hergestellt. Für die in Bauabschnitt 2 liegenden zwei Brutreviere, die im Süden des Plangebietes kartiert wurden, erfolgt der artenschutzrechtliche Ausgleich einer weiteren Ausgleichsfläche CEF 2.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche CEF 1

Als Fläche für die CEF-Maßnahmen wird als CEF-Fläche CEF 1 das Flurstück Fl.-Nr. 164, Gmkg. Haslach, Markt Dürrwangen, mit einer Größe von ca. 10.070 qm verwendet. Die CEF-Fläche CEF 1 wird im Sinne der Multifunktionalität gleichzeitig als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche A 1 verwendet und der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zankenfeld / Haslach“ zugeordnet. Zu den Herstellungs- und Pflegevorgaben siehe Kap. 3.5 Ausgleichsmaßnahmen, Ausgleichsfläche A 1.

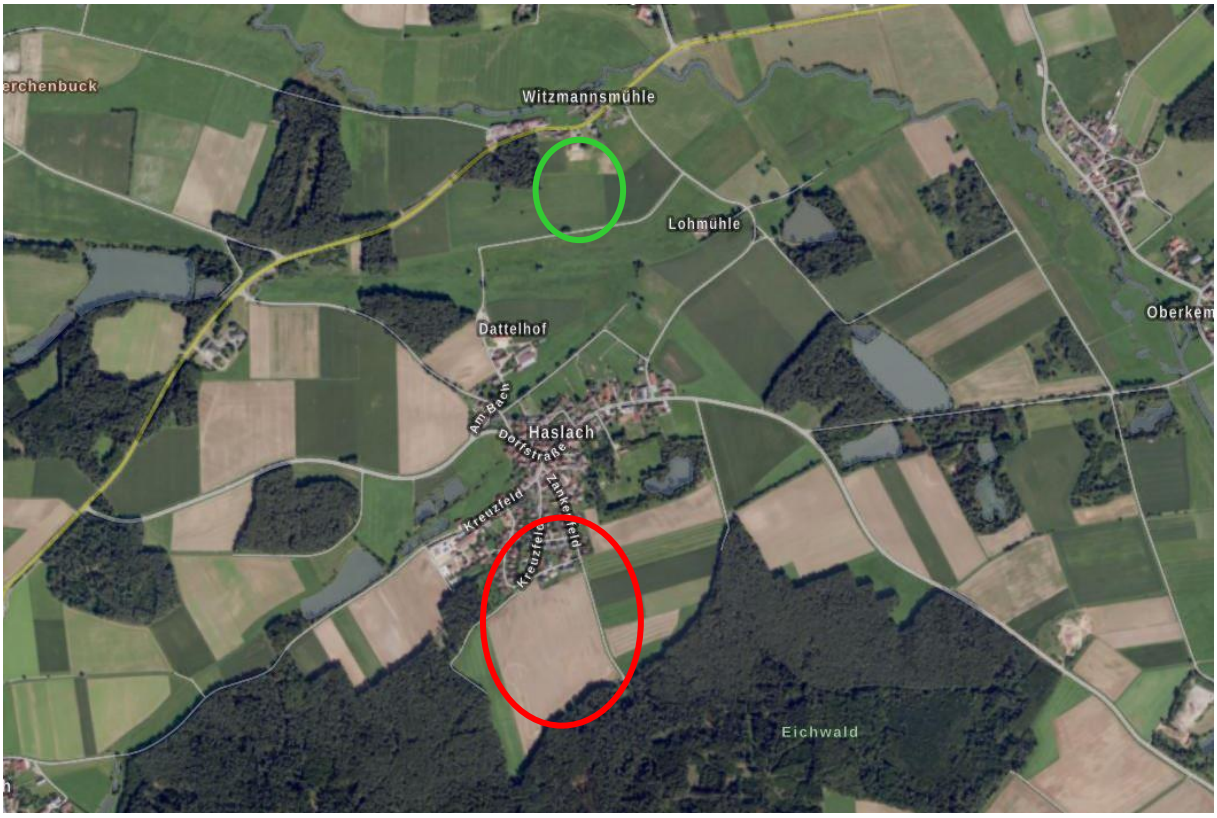

Abb. 5: Übersichtslageplan Plangebiet und Fläche CEF 1 auf Fl.-Nr. 164, Gmkg. Haslach, Markt Dürrwangen (BayernAtlas, 2024 mit Einzeichnungen)

Mit der Ausgleichsfläche CEF 1 wird Ersatz für den Verlust von zwei Brutrevieren geschaffen, die durch die Erschließung und Bebauung des 1. Bauabschnittes im Baugebiet Zankenfeld / Haslach verloren gehen.

Die Herstellungsmaßnahmen auf der CEF-Fläche sind mit einem zeitlichen Vorlauf vor Beginn der Erschließungsarbeiten für den 1. Bauabschnitt im Baugebiet Zankenfeld / Haslach, damit die Fläche bei Baubeginn als Ersatzhabitat für Feldlerchen funktionsfähig ist. Dies ist durch Expertenkontrolle zu überprüfen und der Unteren Naturschutzbehörde zu bestätigen.

Weitere Kontrollen sind im zeitlichen Abstand von zwei und vier Jahren vorzunehmen; das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen, damit ggf. Anpassungen bei den Pflegemaßnahmen vorgenommen werden können.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche CEF 2

Eine weitere CEF-Fläche ist für den Ausgleich des Verlustes der zwei Brutreviere im 2. Bauabschnitt erforderlich. Hierfür soll das Areal der Bauschuttdeponie des Marktes Dürrwangen, verwendet werden, für das z. Zt. die Rekultivierungsplanung bearbeitet wird. Neben der Deponiefläche Fl.-Nr. 1457, Gmkg. Dürrwangen, Markt Dürrwangen, erstrecken sich die Rekultivierungsmaßnahmen kleinflächig auch auf die benachbarten Flurstücke Fl.-Nrn. 1458 (im Osten) und 1456 (im Westen), beide Gmkg. Dürrwangen, Markt Dürrwangen; der erforderliche Flächenerwerb erfolgt durch den Markt Dürrwangen. Die Deponie liegt ca. 3 km nordwestlich des Plangebietes.

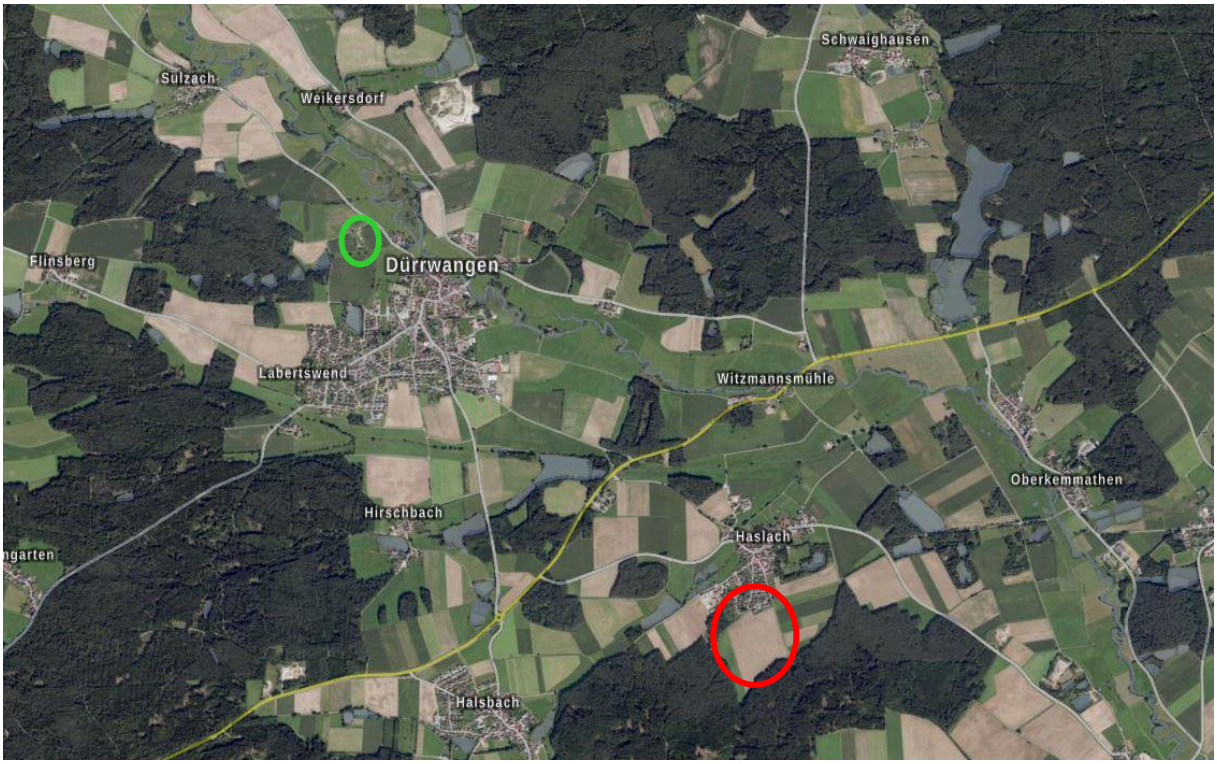

Abb. 6: Übersichtslageplan Plangebiet und Deponie auf Fl.-Nr. 1457, Gmkg. Dürrwangen, Markt Dürrwangen (BayernAtlas, 2024 mit Einzeichnungen)

Für die Rekultivierung sind auf dem Deponiegelände zunächst Aufschüttungen zur Herstellung eines Geländeprofils mit dem Mindestgefälle vorgesehen, darauf werden die Abdichtungsschicht, die Entwässerungsschicht und zum Abschluss die Rekultivierungsschicht aufgebracht. Es sind keine Pflanzmaßnahmen auf der Deponiefläche vorgesehen, sondern die Ansaat mit dem regionalen Saatgut, das auch für die Herstellung der CEF-Fläche CEF 1 auf Fl.-Nr. 164 verwendet wird. Die Pflegemaßnahmen orientieren sich ebenfalls an denen für die CEF 1-Fläche. Nach Rücksprache mit dem Biologen, der den Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die Deponierekultivierung erstellt hat,

eignet sich das Gelände als CEF-Fläche für Feldlerchen. Es liegt mit ausreichenden Abständen zu Gehölzen in der Feldflur und durch die Aufschüttung auf der Deponiefläche entsteht eine Kuppenlage des Areals gegenüber den umgebenden Flächen, was die Fläche für Feldlerchen sehr attraktiv macht.

Die Rekultivierungsfläche hat eine Größe von ca. 11.275 qm, was für den Flächenbedarf von zwei Ersatzhabitaten ausreichend ist.

Die Rekultivierung ist nach Rücksprache mit der UNB des Landratsamtes nach der Bayerischen Kompensationsverordnung zu bilanzieren und kann nach Entlass aus der Nachsorge nach Abfallrecht als Ökokontofläche des Marktes Dürrwangen verwendet werden. Eine gleichzeitige Nutzung im Sinne der Multifunktionalität als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche für Feldlerchen ist möglich.

Da die Erschließung und nachfolgende Bebauung des Plangebietes in Bauabschnitten erfolgt, erfolgt der Nachweis der CEF-Maßnahme als einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme zur Aufrechterhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität mit dem Baufortgang. Mit der CEF-Fläche CEF 1 (= Ausgleichsfläche A 1) wird eine Feldlerchenausgleichsfläche für den ersten Bauabschnitt mit entsprechendem zeitlichem Vorlauf hergestellt, so dass mit Beginn der Bauarbeiten für die Erschließung des 1. Bauabschnittes diese Fläche als Ersatzhabitat für zwei Feldlerchenbrutreviere zur Verfügung steht.

Die artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche für die zwei weiteren Feldlerchenbrutreviere muss so rechtzeitig vor dem Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen im zweiten Bauabschnitt hergestellt sein, dass sie zu Baubeginn funktionsfähig ist. Dies ist durch Expertenkontrolle zu überprüfen und der Unteren Naturschutzbehörde zu bestätigen.

Weitere Kontrollen sind im zeitlichen Abstand von zwei und vier Jahren vorzunehmen; das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen, damit ggf. Anpassungen bei den Pflegemaßnahmen vorgenommen werden können.

5 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt und in ihrer derzeitigen Struktur bestehen bleiben. Der Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter würde sich nicht ändern.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das hier vorliegende Verfahren betrifft die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes, eine grundsätzliche Prüfung von Alternativen ist daher nicht zielführend.

Mit der 1. Änderung werden zahlreiche Verbesserungen erreicht, die sowohl die Flächeneffizienz als auch die Qualität des Baugebietes betreffen. Der Bebauungsplan „Zankenfeld / Haslach“ wurde im Jahren 2000/2001 aufgestellt und entspricht nicht mehr den jetzigen Anforderungen und Bedürfnissen der Gemeinde und auch möglicher Bauherren. Mit der 1. Änderung werden v. a. die Bauplätze verkleinert und auch Flächen für Mehrfamilienwohnhäuser ausgewiesen, wodurch sich die Flächenausnutzung deutlich verbessert, da nun mehr Wohneinheiten im Plangebiet geschaffen werden können. Mit der Anpassung der textlichen Festsetzungen wird den Entwicklungen der Bauformen und -weisen in den letzten Jahren sowie nachbarschaftlichen Belangen Rechnung getragen. Durch die große Grünfläche, die das Plangebiet gliedert, wird gleichzeitig die Verbindung vom Altort in die Feldflur qualitativ verbessert. Die Einbindung des Plangebietes verschlechtert sich durch den Entfall der ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsfläche im Westen, die als Wiesenfläche konzipiert war, nicht, da hier eine breite private Grünfläche mit Gehölzpflanzungen festgesetzt wird.

7 Weitere Angaben zum Umweltbericht

7.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichts traten nicht auf.

7.2 Monitoring

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

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

Für das Monitoring der städtebaulichen Belange ist generell der Markt Dürrwangen zuständig; dies gilt auch für grünordnerische und natur- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen. Hier ist besonders auf die Regelung zum artenschutzrechtlichen Ausgleich für den zweiten Bauabschnitt hinzuweisen.

Im Rahmen des Monitorings ist die fristgerechte Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben zur Herstellung zu überprüfen. Im weiteren zeitlichen Verlauf ist dann in mehrjährigen Abständen die Einhaltung der Pflegevorgaben und die Entwicklung der Flächen (grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen und privaten (Grün-)Flächen, Ausgleichsflächen, CEF-Flächen) und der dort umgesetzten Maßnahmen zu kontrollieren, um ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Anpassung bei den Pflegevorgaben vornehmen zu können.

Die Herstellung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen hat mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen der jeweiligen Bauabschnitte zu erfolgen, damit die Funktionsfähigkeit zu diesem Zeitpunkt gegeben ist. Dies ist vor Baubeginn von einem Experten zu kontrollieren und die Funktionsfähigkeit der UNB zu bestätigen. Weitere Kontrollen der CEF-Fläche sind gemäß den Angaben in der saP nach zwei und nach vier Jahren durchzuführen.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet „Zankenfeld / Haslach“ werden die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Wohnbebauung in dem Gebiet angepasst.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird vom Markt Dürrwangen in Abstimmung mit den Fachbehörden (hier: frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) festgelegt und basiert auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der für den Naturraum gering empfindlichen Bestandssituation bezogen auf fast alle Schutzgüter keine erheblichen Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Die Betrachtung erfolgte im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der verschiedenen Schutzgüter.

Insgesamt gesehen sind Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes zu erwarten. Generell gehen im Plangebiet das Biotoppotenzial als auch der Standort für Pflanzen und der Lebensraum für Tiere durch Versiegelung und Bebauung dauerhaft verloren. Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich als Acker, kleinflächig als Grünland genutzt, der kleinflächige Gehölzbestand an der Zufahrtsstraße bleibt erhalten. Der biotopwertige Verlust wird im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen. Zur Beurteilung der faunistischen Situation wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, deren Ergebnisse in den Umweltbericht übernommen wurden. In der saP wurde eine Vermeidungsmaßnahme und eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) vorgegeben, die in den Umweltbericht übernommen worden sind (CEF-Flächen).

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Klimaökologisch wertvolle Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Örtlich wird die Kaltluftbildung reduziert und die Versiegelung im Zuge der Bebauung hat einen Anstieg der Tagesmitteltemperatur zur Folge. Um diese Auswirkungen zu minimieren sind Pflanzmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen, zudem Festsetzungen zur Begrenzung der Bebaubarkeit getroffen.

Größere Veränderungen im Landschaftsbild ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden Bebauung, an die das Plangebiet direkt anschließt, nicht. Entlang der Randbereiche sowie zur inneren Durchgrünung sind auf privaten und öffentlichen Grünflächen Pflanzmaßnahmen (Strauch- und Baumpflanzungen) vorgesehen, die eine gliedernde und optisch abschirmende Wirkung entfalten und einen strukturierten Übergang zur freien Landschaft herstellen.

Die Nutzbarkeit für landschaftsbezogene Erholung wird verbessert, da zum einen keine Wegeverbindungen entfallen und zum anderen durch die breite öffentliche Grünfläche eine qualitativ hochwertige Anbindung der bestehenden Bebauung an die freie Feldflur hergestellt wird.

Für das Schutzgut Mensch/Gesundheit wurde eine Geräuschimmissionsprognose hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrs erstellt, die ergeben hat, dass auch durch den zusätzlichen Verkehr, der durch die zukünftige Bebauung entsteht, keine negative Auswirkung zu erwarten sind.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch eine Ausgleichsfläche mit einem Flächenumfang von ca. 1,007 ha außerhalb des Plangebietes ausgeglichen und eine weitere Fläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich kompensiert.

9 Literaturverzeichnis

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

AGBGB Bayern: Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze in der Fassung vom 20. September 1982 (GVBl. 2003 S. 497), zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2023 (GVBl. S. 718)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO): In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257)

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler: In der Fassung vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257)

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG): in der Fassung vom 25. Juni 2012 (GVBl. S. 254), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 1 Absatz 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 Nr. 225)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Verordnung des Landratsamtes Ansbach über das Wasserschutzgebiet für die Brunnen H1, H3-H9 und M1-M5 der Fernwasserversorgung Franken (FWF), Fernwasserstraße 2, 97215 Uffenheim für die öffentliche Wasserversorgung des Verbandsgebietes der FWF vom 13.04.2017

Verordnung über Anlagen um Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Weitere Literatur

Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) (2020): Blühflächen. Das A und O der Aussaat. Freising
unter: https://lfl.bayern.de/publikationen/merkblaetter/135928/index.php

Bayerische Staatsregierung (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
Stand 01.06.2023. München

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“. München

Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH (2020, aktualisiert 30.10.2024). Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet Zankenfeld in Haslach, Gem. Dürrwangen, Lkr. Ansbach

Landschaftspflegeverband Mittelfranken e. V. (o. J.): Hinweise zur Pflege von Hecken und Gehölzen. Ansbach
unter: https://lpv-mittelfranken.de

Landschaftspflegeverband Mittelfranken e. V. (LPV) (2020): Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken. Ansbach

Marktgemeinde Dürrwangen (2003): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (Hrsg.) (1987): Regionalplan Westmittelfranken, Text- und Planteil. Ansbach

rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbh & Co. KG (2024): Geräuschimmissionsprognose nach DIN 1800 bzw. 16. BImSchV für Vorhaben Bebauungsplan „Zankenfeld / Haslach, 1. Änderung“ 91602 Dürrwangen-Haslach

Digitale Informationsgrundlagen

Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU) (o. J.): FIS-Natur Online (FIN-Web)
unter: http://www.lfu.bayern.de. Zuletzt aufgerufen am 20.11.2024

Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU) (o. J.): UmweltAtlas Bayern
unter: http://www.umweltatlas.bayern.de. Zuletzt aufgerufen am 19.11.2024

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (o.J.): Geoportal BayernAtlas
unter: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas. Zuletzt aufgerufen am 20.11.2024

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (o. J.): Rauminformationssystem Bayern RISBY
unter www.risby.bayern.de. Zuletzt aufgerufen am 20.11.2024