



**Stadt Wolframs-Eschenbach**

**Bebauungsplan Nr. 3 E  
„Am Mühlbuck V“  
in Wolframs-Eschenbach**

**Umweltbericht**

**ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**

**MICHAEL SCHMIDT**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT

HINDENBURGSTRASSE 11  
91555 FEUCHTWANGEN  
TEL 00499852- 3939  
FAX- 4895

BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM  
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



**Aufgestellt:**  
Feuchtwangen, den 29.11.2017, geändert 11.04.2018

**Schmidt, Trullu**  
Landschaftsarchitekten

## **1. PLANUNGSANLASS**

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der stetige Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Wolframs-Eschenbach.

Da die vorhandenen Wohnbaulandflächen erschöpft sind und nachweislicher Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken vorhanden ist, beabsichtigt die Stadt mit der Ausweisung des Wohngebietes „Am Mühlbuck V“, dem Bedarf entsprechend, Wohnraum für die wachsende Bevölkerung zu schaffen.

Mit der bereits genehmigten 8. Flächennutzungsplanänderung wird das Gebiet um ca. 6,35 ha erweitert, um den zu erwarteten Bedarf zu decken. Geplant sind, 60 neue Bauplätze für junge Familien zu schaffen. Das Baugebiet wird in 4 Zonen geteilt.

Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Wolframs – Eschenbach.

## **2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

Bei der vorliegenden Planung zur Ausweisung von ca. 60 Baugrundstücken (ca. 6,35 ha) handelt es sich um eine organische Weiterentwicklung der Stadt Wolframs-Eschenbach.

Folgende Ziele der Raumordnung sollen berücksichtigt werden:

### **LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### **LEP 3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

### **LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung**

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen...

### **RP 8 3.1.1 Siedlungswesen**

In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

**RP 8 3.1.4 Siedlungswesen**

Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparken auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

**RP 8 7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsgebiet (G)**

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

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

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

Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Erweiterung der Wohnbauflächen in direktem Anschluss an ein bestehendes Wohnbaugebiet. Die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ist gegeben.

Mit der Ausweisung von Mehrfamilienhäusern wird dem Ziel des Flächensparens nachgegangen.

Die vorhandenen Potentiale sind weitestgehend erschöpft. (s. Punkt 4).

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) vereinbar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wolframs-Eschenbach sieht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO vor.

Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3. FESTSETZUNGEN/BAUORDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Geltungsbereich gliedert sich in vier Zonen.

Die Lage der Zonen ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird  
in Zone 1.1 und 2.1 auf 0,3,  
in Zone 1.2 und 2.2 auf 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird  
in Zone 1.1 und 2.1 auf 0,6,  
in Zone 1.2 und 2.2 auf 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Für alle Zonen werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen, Grundstück, in den Zonen wird wie folgt festgesetzt:

Zone 1.1 und 2.1, max. 2 Wohnungen je Gebäude

Zone 1.2 und 2.2, max. 4 Wohnungen je Gebäude

#### Zonen 1.1 und 1.2

Die Wandhöhe der Hauptgebäude (gemessen an der Traufseite des Gebäudes) darf am höchsten Schnittpunkt Wand / Gelände maximal 4,00 m über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Die Rohbodenoberkante im Erdgeschoß (OKRD) darf am höchsten Schnittpunkt Wand / Gelände maximal 0,40 m über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Die Firsthöhe des Gebäudes, gemessen von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße darf 9,5 m nicht überschreiten

#### Zonen 2.1 und 2.2

Die Wandhöhe der Hauptgebäude (gemessen an der Traufseite des Gebäudes) darf am höchsten Schnittpunkt Wand / Gelände maximal 6,00 m (Einfamilienhäuser) bzw. 6,50 m (Mehrfamilienhäuser) über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Die Gesamthöhe des Hauptgebäudes, gemessen von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße darf 9,50 m nicht überschreiten.

Die lichte Höhe der Vollgeschosse darf 3,0 m nicht überschreiten.

Die Rohbodenoberkante im Erdgeschoß (OKRD) darf am höchsten Schnittpunkt Wand / Gelände maximal 0,40 m über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKRD) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind für die Stadt prüffähig darzustellen.

Garagengebäude können auch außerhalb der für das Hauptgebäude verbindlichen Baugrenzen liegen.

Die Wandhöhe der Garagen / Carports (gemessen an der Traufseite des Gebäudes) darf am höchsten Schnittpunkt Wand / Gelände maximal 3,00 m über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Die Errichtung von Garagen / Carports aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist unzulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m, vor Carports von mindestens 1,00 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.

Zwischen den parallel zur Straße errichteten Garagen / Carports und der öffentlichen Straßenfläche ist ein Abstand von mindestens 0,50 m als Pflanzstreifen freizuhalten. Bei zusammengebauten Garageneinheiten, Grenzbebauung mit der benachbarten Anlage, ist auf die Gestaltung der benachbarten Gebäude entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Bei Gebäuden mit max. 2 Wohneinheiten sind pro Wohneinheit 1 Stellplatz herzustellen. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen. Der erforderliche Stauraum vor der Garage wird nicht als Stellplatz angerechnet.

Im Wohngebiet sind 61 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Diese sind im Baugebiet verteilt und vermehrt, dem Bedarf entsprechend im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze nach Art 6. Abs. 9 BayBO zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 bzw. Abweichungen Satz 7 BayBO einzuhalten.

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. In den jeweiligen Zonen sind folgende Hausformen zulässig:

Zone 1.1 und 2.1 Einzel- und Doppelhäuser

Zone 1.2 und 2.2 Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser

#### Zonen 1.1 und 1.2

Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 40 – 55 ° zulässig.

Versprünge im Dach mit unterschiedlichen Dachneigungen auf einem Gebäude sind auszuschließen.

Die Dachflächen der Hauptgebäude und ihrer Dachaufbauten sind aus unglasierten rötlichen Dachformsteinen auszubilden.

Die Dächer der Nebengebäude sind in der Dachneigung, Material und Farbe dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.

Die Dächer der Garagen / Carports sind als extensiv begrüntes Flachdach bzw. flach geneigtes Pultdach (max. 10°) oder als Satteldach entsprechend der Dachneigung, Material und Farbe des Hauptgebäudes auszubilden.

Aneinander gebaute Garagen sind in ihrer Höhe, Form und Neigung gleich zu gestalten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.

Dachaufbauten sind in Form von Satteldach- oder Schleppdachgauben zulässig. Dabei darf die Gesamtbreite der einzelnen Gauben maximal 2/3 der Trauflänge einer Dachseite aufweisen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachvorsprünge sind am Ortgang bis zu einer Tiefe von maximal 0,30 m, an der Traufe bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig.

#### Zonen 2.1 und 2.2

Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer (Haupt-, Neben- und Garagengebäude) mit einer Neigung von maximal 55° zulässig. Alle Dächer der Hauptgebäude müssen mit Ziegelmaterial in den Farben "rot" bzw. "rotbraun" oder „grau“ eingedeckt werden. Bei Dächern mit geringerer Dachneigung von unter 20° sind Metalleindeckungen, ebenfalls in den Farben "rot" bzw. "rotbraun" oder „grau“ zulässig.

Die Firstrichtung der Gebäude wird nicht festgelegt.

Dachaufbauten sind in Form von Schlepp- oder Giebelgauben zulässig.

Um eine sofortige bzw. spätere optimale Nutzung der Dächer für Photovoltaik bzw. Solarthermie zu ermöglichen, ist eine Dachneigung von 30° (für nicht unterbrochene Satteldächer), von 28° (für Schleppgauben unterbrochene Satteldächer) zu empfehlen.

Für die Fassaden sind grelle Farbtöne unzulässig.

Einfriedungen:

Stütz-, Sockel- und Sichtmauern sind an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zur Straßenseite sind Stütz-, Sockel- und Sichtmauern bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Ausnahmen können hier in begründeten Fällen vom Stadtrat genehmigt werden.

Einfriedungen mit Hecken aus Nadelgehölzen sind zur Straßenseite nicht zulässig. Durchgehende, abschirmende Heckenpflanzungen dürfen straßenseitig begrenzt auf 2 m Höhe angepflanzt werden. Höhen in den Straßeneinmündungsbereichen bis max. 1,20 m.

Weitere Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Maschendrahtzäune straßenseitig sind nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig. Der Zaun ist hierbei innenseitig anzuordnen, maximale Höhe: 1,20 m

Die Zufahrten, Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeaufschüttungen oder –abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Sie sind mit Böschungen aufzufangen. Eventuell notwendige Geländeänderungen darüber hinaus können nur in Einvernehmen mit der Stadt Wolframs-Eschenbach vorgenommen werden.

Strom und Telekommunikation erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das bestehende Kanalnetz wird erweitert. Das Schmutzwasser ist dem Abwasserkanal im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zuzuführen. Die Ableitung erfolgt über einen Schmutzwasserkanal zur südlich gelegenen Kläranlage. Die Mischwasserbehandlung wird dadurch nicht weiter belastet. Die erforderlichen Nachweise sind bei der Erschließungsplanung zu erstellen.

Das Oberflächenwasser wird über ein Kanalnetz der südlich gelegenen Rückhaltefläche zugeleitet. Der Überlauf und der Drosselabfluss werden in den südlich gelegenen Eschenbach eingeleitet.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. (DIN 1998) ist einzuhalten.

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

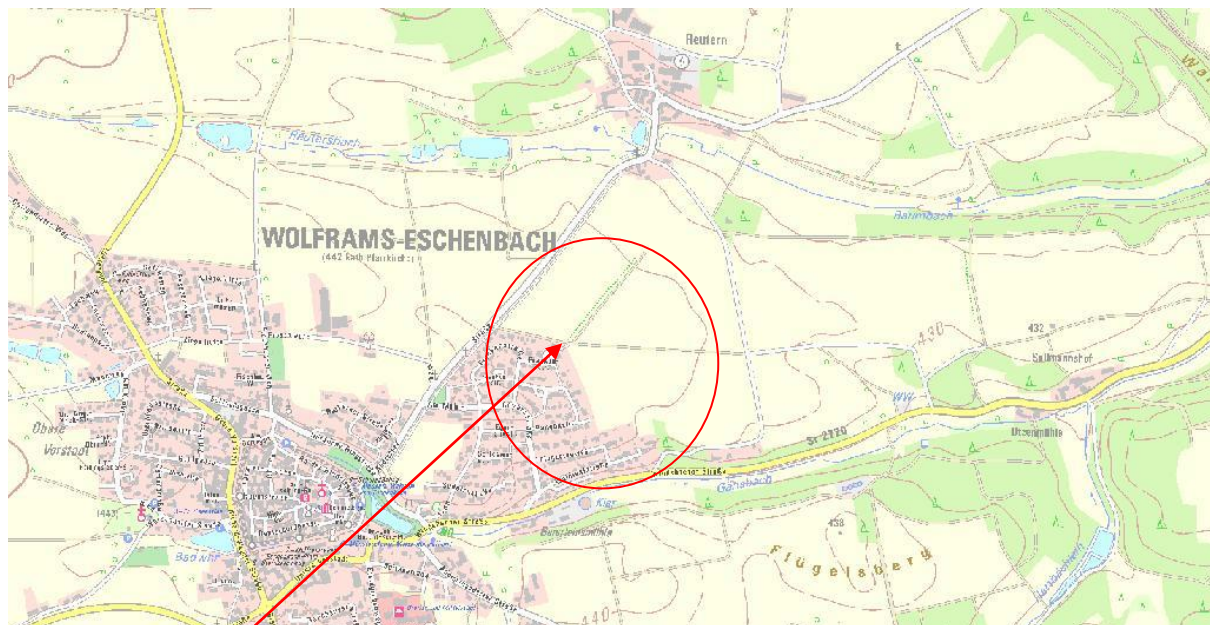
Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bäume und Sträucher sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechend Ersatz zu leisten. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Grün ist „spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans“ festzusetzen, die Pflanzgebote im privaten Grün sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück umzusetzen.

#### **4. STANDORT / BESCHREIBUNG DER UMWELT**



Lage Planungsgebiet

Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Wolframs – Eschenbach.

Die geplanten Wohnbauflächen grenzen im Süden bzw. Westen an die bestehende Wohnbebauung des Wohngebietes „Am Mühlbuck“. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 6,35 ha und umfasst die Flurstücke 335/5, 337, 365 (teilw.), 1305 (teilw.), 1333/2, 1334 (teilw.), 1335 (teilw.), 1340/2, 1341 (teilw.), 1342, 1352, 1353, 1354, 1355, 1357 (teilw.), 1358, 1359, 1360, 1362 (teilw.), 1363, 1364 (teilw.), 1365 (teilw.), 1366 (teilw.) und 1745/36 der Gemarkung Wolframs-Eschenbach.

Die Fläche für Wohnbebauung beträgt 4,3 ha, die öffentlichen Grünflächen weisen eine Fläche von ca. 1,0 ha und die Verkehrsflächen (Straßen, Geh- und Radwege, Parkflächen und Verkehrsbegleitgrün) eine Größe von ca. 1,0 ha auf.

Die Erschließung erfolgt zum einen im Westen über die bestehende Ortsstraße „Reuterner Straße“ und zum anderen über eine Zufahrt an der „Windsbacher Straße“ (St 2220). Der Anschluss erfolgt rechtwinklig. In der St 2220 ist eine Linksabbiegerspur vorgesehen. Weiterhin ist eine Verbindung zu dem bestehenden Wohngebiet im Süden vorgesehen.

Die Haupterschließung wird mit begleitendem Gehweg ausgeführt, die Stichstraßen mit Wendeanlagen, die lediglich dem Anwohnerverkehr dienen, sowie die Verbindungsstraße zum bestehenden Gebiet, werden verkehrsberuhigt festgesetzt.

Wechselseitige Parkbuchten und die Versätze der Fahrbahn werden als bauliches Element zur Verkehrsberuhigung eingesetzt.



Die geplanten Gehwege werden an das bestehende Wegenetz angeschlossen. Es sind mehrere Geh- und Radwege als Verbindung zum bestehenden Wohngebiet „Am Mühlbuck III“ und in die freie Landschaft vorgesehen.

Durch die bestehende Nutzung als Acker und die umliegende Bebauung ist die zusätzliche negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering einzustufen.

## 5. UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTIONEN

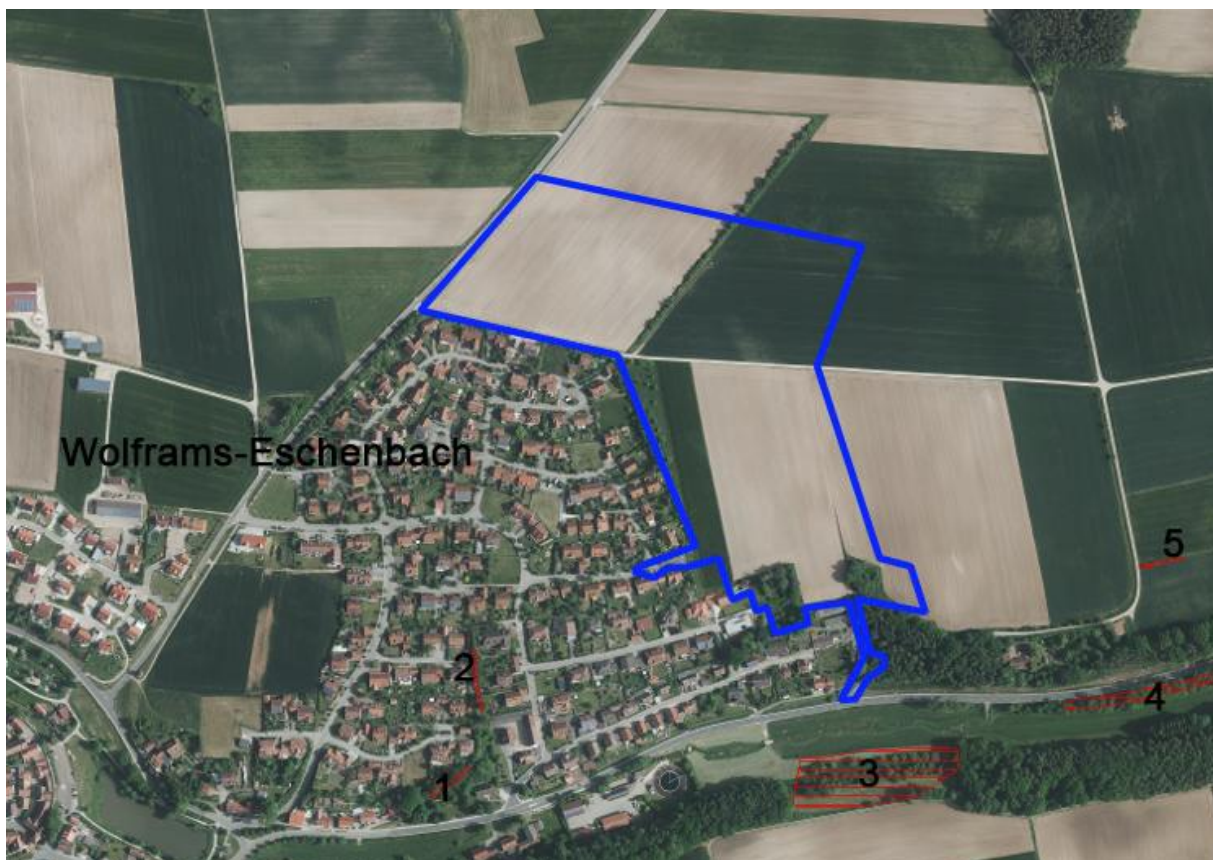
Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“	<p>Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.</p> <p>Die saP wird 2018 durchgeführt und anschließend eingearbeitet.</p>
Schutzgut „Boden“	<p>Das Planungsgebiet gehört zum Mittelfränkischen Becken (113) und zählt zur Untereinheit südliche Mittelfränkische Platten (113.3).</p> <p>Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 440 m über NN.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p>Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.</p> <p>Es besteht keine Bodenversiegelung im Geltungsbereich.</p> <p>Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.</p>
Schutzgut „Klima“	<p>Das Untersuchungsgebiet wird großklimatisch dem Klimabezirk Fränkisches-Keuper-Lias-Land zugeordnet. Die Niederschläge bewegen sich im gesamten Gemeindegebiet zwischen 600 und 650 mm jährlich.</p> <p>Die mittlere Jahrestemperatur beträgt + 7- 8° C. Winde wehen überwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.</p> <p>Im Planungsgebiet sind keine Luftaustauschbahnen betroffen.</p>
Schutzgut „Landschaft“	<p>Das Landschaftsbild von Wolframs-Eschenbach wird geprägt durch viele Flüsse und viele landwirtschaftliche Flächen.</p> <p>In Wolframs-Eschenbach besteht ein gutes Rad- und Wanderwegenetz.</p> <p>Vom Landschaftsbild hängt der Erholungswert einer Landschaft ab. Ausgeräumte, strukturarme Ackerfluren besitzen nur geringen Erholungswert. Als besonders ästhetisch werden Wälder und gegliederte Elemente wie Hecken oder Solitärbäume empfunden.</p> <p>Durch die Ortslage besteht bereits eine Vorbelastung für das Landschaftsbild.</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	<p>Die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert.</p>
Schutzgut „Mensch“	<p>Die landwirtschaftlichen Verkehrsanbindungen werden mit der Planung nicht beeinträchtigt.</p>

Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist gem. Art. 8 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel.: 0981/468-4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911/23585-0 zu verständigen.
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	Die Wechselwirkungen der Schutzgüter sind durch die vorhandenen Nutzungen bereits sehr stark überprägt. Die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert.

## 6. SCHON- UND SCHUTZFLÄCHEN

Im Geltungsbereich und um deren Umgebung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Im Geltungsbereich liegen keine in der Bayerischen Biotopkartierung kartierten Biotopflächen. In der umliegenden Umgebung befinden sich folgende kartierte Biotope:



Luftbild mit Geltungsbereich und den umliegenden Biotopen  
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)

**1 Biotop-Nr.: 6730-0085-002** Hecken im östlichen und nördlichen Ortsrandbereich von Wolframs-Eschenbach

Beschreibung:

Im östlichen und nördlichen Ortsrandbereich von Wolframs-Eschenbach befinden sich einige überwiegend strauchreiche Hecken. Die Krautschicht wird von Nährstoffzeigern wie Brennnesseln und Nelkenwurz (*Geum urbanum*) beherrscht. Das weitere Umfeld ist insbesondere im N, W und S weiträumig strukturlos und durch intensive Acker- und Grünlandnutzung geprägt.

Teilfläche .01 und .02 liegen im O, Teilfläche .03 liegt im NW.

Teilfläche .01 und .02 ziehen sich an einem unbefestigten Feldweg entlang, der von SW nach N führt. Die angrenzenden Flächen im W und O sind bebaut.

.02 Ca. 5- 8 m breite, relativ dichte Hecke aus einzelnen älteren Eichen und Eschen. In der Strauchschicht herrschen Rose, junge Zwetschgenbäume und Eichen vor. Die Hecke befindet sich auf einer steilen, südexponierten Böschung. Im W grenzt ein nährstoffreicher Altgrasbestand an, der nicht erfasst wurde.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6730-0085-002 befindet sich südlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 450 m.**

**2 Biotop-Nr.: 6730-0085-001** Hecken im östlichen und nördlichen Ortsrandbereich von Wolframs-Eschenbach

Beschreibung:

Im östlichen und nördlichen Ortsrandbereich von Wolframs-Eschenbach befinden sich einige überwiegend strauchreiche Hecken. Die Krautschicht wird von Nährstoffzeigern wie Brennnesseln und Nelkenwurz (*Geum urbanum*) beherrscht. Das weitere Umfeld ist insbesondere im N, W und S weiträumig strukturlos und durch intensive Acker- und Grünlandnutzung geprägt.

Teilfläche .01 und .02 liegen im O, Teilfläche .

Teilfläche .01 und .02 ziehen sich an einem unbefestigten Feldweg entlang, der von SW nach N führt. Die angrenzenden Flächen im W und O sind bebaut.

.01 Kurze, relativ lockere, ca. 3 m breite Hecke aus Holunder, Schlehe und einzelnen alten Eiche.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6730-0085-001 befindet sich südlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 330 m.**

**3 Biotop-Nr.: 6730-1144-001** Streuobstbestand östlich von Merkendorf

Beschreibung:

Streuobstbestand auf steiler, terrassierter, nordexponierter Böschung eines schmalen Tales in landwirtschaftlich intensiv genutztem Umfeld. Am westlichen und östlichen Ende Waldstreifen angrenzend.

Lückiger, kleinflächig enger, gemischter Bestand mit einigen abgängigen Bäumen. Unterwuchs ungemäht, nitro- und mesophytisch.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6730-1144-001 befindet sich südlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 150 m.**

**4 Biotop-Nr.: 6730-0084-001** Hecke östlich von Wolframs-Eschenbach

Beschreibung:

Östlich von Wolframs-Eschenbach zieht sich ein flaches, schmales Tal von W nach O. Im Talgrund fließt der "Eschenbach", die angrenzenden Flächen werden als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt. Die angrenzenden schmalen Talhänge sind mit Gehölzbeständen bedeckt.

Am nördlichen Talrand zieht sich eine ca. 10 m breite, baumreiche, dichte Hecke an einer mäßig steilen Böschung entlang.

Im N grenzt eine Straße an, im S fließt der "Eschenbach" unmittelbar an der Hecke entlang. Das Bachbett hat einen überwiegend geraden Verlauf.

Die Baumschicht wird von unterschiedlich alten Eichen beherrscht, an der Straße zieht sich eine Reihe von locker stehenden, mächtigen, alten Pappeln entlang. Die Strauchschicht ist insbesondere im S dicht, dominierende Arten sind Weißdorn, Schlehe und Hasel, vereinzelt tritt Rose und Holunder auf.

Die Krautschicht wird von Nährstoffzeigern wie Brennesseln, Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Nelkenwurz (*Geum urbanum*) beherrscht.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6730-0084-001 befindet sich südöstlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 250 m.**

**5 Biotop-Nr.: 6730-0083-012** Hecken nordöstlich und westlich von "Sallmannshof"

Beschreibung:

Östlich von Wolframs-Eschenbach zieht sich ein schmales, relativ flaches Tal von W nach O. Im Talgrund erfolgt intensive Grünlandnutzung, die Hänge im N und S sind überwiegend mit Nadelholzbeständen bedeckt. Auf den höher gelegenen Flächen im N und S befindet sich strukturloses, intensiv genutztes Ackerland. Nordöstlich und westlich von "Sallmannshof" ziehen sich an den Talhängen zahlreiche Hecken entlang. Die Krautschicht wird im Allgemeinen von Nährstoffzeigern wie Kleblabkraut (*Galium aparine*) und Brennesseln beherrscht.

Die Teilflächen sind von NO nach W nummeriert.

.10- .12 Ca. 2- 3 m breite, überwiegend dichte Schlehenhecken.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6730-0083-012 befindet sich östlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 260 m.

## 7. ENTWICKLUNGSPROGNOSE DER UMWELT BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“	<p>Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.</p> <p><b>Die saP wird 2018 durchgeführt und anschließend eingearbeitet.</b></p> <p>Die Ökokontoflächen im Geltungsbereich werden größtenteils erhalten.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die Acker- und Grünflächen bleiben mit ihren nutzungsbedingten Einschränkungen weiterhin als Lebensraum erhalten.</p>
Schutzgut „Boden“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Der Boden verliert in Teilen seine Funktionen im Naturhaushalt (Lebensraumfunktion, Puffer- bzw. Filterfunktion etc.), eine natürliche Bodenentwicklung wird unterbunden.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Der Boden bleibt unverändert und behält seine natürlichen Funktionen.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Auf den versiegelten Flächen kann eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr stattfinden, es wird oberflächlich abgeführt, was zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führt.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Klima“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Das Schutzgut „Klima“ wird durch die Planung nur kleinräumig, im Gebiet verändert.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>

<p>Schutzgut „Landschaft“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u> Bisher handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Ökokontoflächen im Geltungsbereich werden größtenteils erhalten. Der Erholungswert von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da die Planung in die vorhandene Landschaft eingefügt werden kann.  Es findet keine Zersiedelung der Landschaft statt, da der bestehende Ortsrand von Wolframs-Eschenbach erweitert wird.  <u>Bei Nichtdurchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>
<p>Schutzgut „Biologische Vielfalt“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>
<p>Schutzgut „Mensch“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u> Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets sind störende Emissionen für die angrenzende Bebauung ausgeschlossen. Die angrenzende Bebauung mit den bestehenden Wohnhäusern lassen keine störenden Immissionen im Baugebiet erwarten.  Die Erschließung erfolgt zum einen im Westen über die bestehende Ortsstraße „Reutener Straße“ und zum anderen über eine Zufahrt an der „Windsbacher Straße“ (St 2220). Der Anschluss erfolgt rechtwinklig. In der St 2220 ist eine Linksabbiegerspur vorgesehen. Weiterhin ist eine Verbindung zu dem bestehenden Wohngebiet im Süden vorgesehen.  Die HAUPTerschließung wird mit begleitendem Gehweg ausgeführt, die Stichstraßen mit Wendeanlagen, die lediglich dem Anwohnerverkehr dienen, sowie die Verbindungsstraße zum bestehenden Gebiet, werden verkehrsberuhigt festgesetzt. Wechselseitige Parkbuchten und die Versätze der Fahrbahn werden als bauliches Element zur Verkehrsberuhigung eingesetzt.  Die geplanten Gehwege werden an das bestehende Wegenetz angeschlossen. Es sind mehrere Geh- und Radwege als Verbindung zum bestehenden Wohngebiet „Am Mühlbuck III“ und in die freie Landschaft vorgesehen.  Die Anzahl der auf den Baugrundstücken nachzuweisenden Stellplätze ist in den textlichen Festsetzungen in Abhängigkeit der maximal zulässigen Wohneinheiten festgesetzt. Ergänzend dazu sind im Wohngebiet ca. 61 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Diese sind im Baugebiet verteilt und vermehrt, dem Bedarf entsprechend im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen.</p>

	<p>Emissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Weiterhin landwirtschaftliche Nutzung.</p>
Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Die Auffindung von Bodendenkmälern ist möglich.</p>
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>



## 8. BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHHALTIGER AUSWIRKUNGEN

<p>Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“</p>	<p>Um die erhebliche Störung europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungszeiten entsprechend der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu minimieren, sollen Rodungen, Geländemodellierungen und der Abtrag von Oberboden nur außerhalb der Brutzeiten von 1. Oktober – 28. Februar zugelassen werden.</p> <p>Die saP wird 2018 durchgeführt. Die Maßnahmen werden anschließend eingearbeitet.</p> <p>Innerhalb des Planungsgebietes werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen Hochstämme II. Ordnung (StU 18 – 20) oder Obstbaumhochstämme (StU 18 – 20) und heimische Sträucher gepflanzt.</p> <p>Im Gebiet werden durch Pflanzgebote im privaten Bereich Gehölzanpflanzungen gefordert. Es werden nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Artenlisten (GOP) verwendet. Durch die Baumpflanzungen werden neue, potentielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.</p>
<p>Schutzgut „Boden“</p>	<p>Mit Grund und Boden wird sparsam und schonend umgegangen. Eine Versiegelung findet im Bereich der Gebäude und der Straßenverkehrsfläche statt. Die Zufahrten, Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.</p>
<p>Schutzgut „Wasser“</p>	<p>Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das bestehende Kanalnetz wird erweitert.</p> <p>Das Schmutzwasser ist dem Abwasserkanal im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zuzuführen. Die Ableitung erfolgt über einen Schmutzwasserkanal zur südlich gelegenen Kläranlage. Die Mischwasserbehandlung wird dadurch nicht weiter belastet. Die erforderlichen Nachweise sind bei der Erschließungsplanung zu erstellen.</p> <p>Das Oberflächenwasser wird über ein Kanalnetz der südlich gelegenen Rückhaltefläche zugeleitet. Der Überlauf und der Drosselabfluss werden in den südlich gelegenen Eschenbach eingeleitet.</p> <p>Für die Einleitungsgenehmigung wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.</p> <p>Während der Baumaßnahme und des Betriebes ist der Grundwasser- und Bodenschutz zu gewährleisten.</p>

Schutzgut „Klima“	Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Durch die Gehölzanpflanzungen soll der negative Einfluss auf das Lokalklima gemindert werden.
Schutzgut „Landschaft“	Durch die Gehölzanpflanzungen kann die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden.
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	Keine Maßnahmen
Schutzgut „Mensch“	Keine Maßnahmen
Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist gem. Art. 8 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel.: 0981/468-4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911/23585-0 zu verständigen.
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	Keine Maßnahmen

## **9. EINGRÜNUNG UND INNERE DURCHGRÜNUNG DES GEBIETES**

### **9.1 INNERE DURCHGRÜNUNG**

Innerhalb des Planungsgebietes werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen Hochstämme II. Ordnung (StU 18 – 20) oder Obstbaumhochstämme (StU 18 – 20) und heimische Sträucher gepflanzt.

Die Fläche westlich des Grundstücks Nr. 22 wird als Fläche für eine Spielanlage genutzt und mit einer 1-reihigen Hecke sowie einem Hochstamm (gemäß Pflanzliste) bepflanzt.

Pro 300 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Bepflanzung der Gartenflächen ist ein Nadelgehölzanteil von maximal 10% zulässig. (Auswahllisten siehe GOP)

## **9.2 RANDEINGRÜNUNG**

Im Norden und Osten wird zur Landschaft hin eine 3-reihige Hecke gemäß Pflanzschema) gepflanzt.

Im Süden des Planungsgebietes wird das Regenrückhaltebecken mit einer 3-reihigen Hecke sowie 6 Hst gemäß Pflanzschema eingegrünt.

Durch die Gehölzanzpflanzungen sollen sowohl der negative Einfluss auf das Lokalklima als auch die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden. Außerdem werden dadurch Vernetzungsstrukturen am Gebiet selbst aufgebaut, die den Bereich des zukünftigen Baugebietes für Flora und Fauna erhalten bzw. entwickeln. Es werden nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend den Artenlisten verwendet.

## **10. AUSGLEICH- UND ERSATZFLÄCHEN UND -MASSNAHMEN**

Durch das geplante Wohngebiet findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt im Grünordnungsplan nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Der Eingriff wird entsprechend Ausgleichsflächenbedarfs gem. § 1a BauGB ausgeglichen.

## **11. ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN, AUSWAHLGRÜNDE**

Da die Stadt Wolframs - Eschenbach Wohnflächen benötigt, um vor Ort dem Wohnbedarf gerecht zu werden, kann ein Eingriff grundsätzlich nicht vermieden werden.

Eine mögliche Innenentwicklungsfläche befindet sich im Bereich „Untere Vorstadt“. Dieses Gebiet wird in einem weiteren Bauleitplanverfahren überplant und kann danach auch teilweise der Wohnbaunutzung zugeführt werden.

Im Flächennutzungsplan sind im Westen der Stadt Wolframs-Eschenbach ebenfalls noch Wohnbauflächen vorgesehen. Diese sind grundsätzlich für Wohnbebauung geeignet, stehen jedoch nicht im Besitz der Stadt.

Aus oben genannten Gründen wird die Entwicklung an Wohnbauflächen an geplanter Stelle als optimal eingestuft und eine weitere Prüfung von Alternativen erscheint als entbehrlich.

Die Bedeutung des Planungsgebietes ist aufgrund der bestehenden Nutzungen und Belastungen (Ackernutzung, Ortslage) für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als gering zu bewerten. Deshalb ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten.

Die grünordnerischen Festsetzungen verringern den Eingriff und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen schaffen einen angemessenen Ausgleich vor Ort.

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes gibt es derzeit keinen besser geeigneten Standort.

### 11.1 VERWENDETE VERFAHREN

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs gem. § 1a BauGB erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

### 11.2 UVP BEDARF

Da innerhalb des Planungsgebietes weniger als 100.000 m<sup>2</sup> Grundfläche überbaut werden können und der Standort aus naturschutzfachlicher Sicht als gering bedeutend bewertet werden kann ist zum derzeitigen Zeitpunkt eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

## 12. ZUSAMMENFASSUNG

Das Planungsgebiet ist gut erschlossen, die Standortwahl entspricht einer flächensparenden Siedlungsstruktur.

Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann durch Festsetzungen des Bebauungsplanes verringert werden.

Es wird der gem. § 1a BauGB notwendige Ausgleich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt und geschaffen.

Innerhalb des Planungsgebietes ist die zulässige Grundfläche kleiner als 100.000 m<sup>2</sup>. Die Standortwahl ist auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als günstig zu bewerten und der Eingriff wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert und es wird der notwendige Ausgleich geschaffen. Aus diesen Gründen sind die Planungen als mit der Umwelt verträglich zu bewerten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.