



**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



**Aufgestellt:  
Feuchtwangen, den 29.11.2017, geändert, 07.11.2018**

**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. 6,8 ha erweitert, um den zu erwarteten Bedarf zu decken. Geplant sind, 61 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. 61 Baugrundstücken (ca. 6,8 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) und dem Regionalplan (RP) 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**

#### Art der baulichen Nutzung

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

#### Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich gliedert sich in vier Zonen.

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

#### Grund- und Geschossflächen

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.

#### Zahl Vollgeschosse

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

#### Garagen, Stellplätze

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

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

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m bis maximal 8,00 m, vor Carports von mindestens 1,00 m bis maximal 8,00 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.

Die Zufahrten, Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken dürfen nicht zu 100 % versiegelt werden.

Zwischen den parallel zur Straße errichteten Garagen / Carports und der öffentlichen Straßenfläche ist ein Abstand von mindestens 0,50 m als Pflanzstreifen freizuhalten.

#### Bauweise, Abstandsflächen

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.

## Stadt Wolframs-Eschenbach - Umweltbericht

### Bebauungsplan Nr. 3 E „Am Mühlbuck V“

---

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

#### Höhenlage

Die Straßenplanung und ihre Fertigstellungshöhen sind bis zu 0,50 m über dem bestehenden Gelände auszuführen.

#### Zone 1

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

Die Gesamthöhe des Hauptgebäudes darf 9,50 m nicht überschreiten.

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

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

Die Rohbodenoberkannte im Erdgeschoß (OKF) darf am höchsten Schnittpunkt Wand / Gelände maximal 0,40 m über der Fahrbahnoberkannte 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 Gemeinde prüffähig darzustellen.

#### Zone 2

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

Die Gesamthöhe des Hauptgebäudes darf 9,50 m nicht überschreiten.

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

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.

#### Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Parkplatzflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Drainpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, etc.).

#### Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 13, 14 und 16 BauGB)

##### Leitungen

Alle Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen

##### Müll

Die Erschließungsstraßen sind so dimensioniert, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden können.

#### Entwässerungskonzept

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.

Für die Einleitungsgenehmigung wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Unbelastetes Niederschlagswasser (Dach- und Hoffläche) kann über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zugeleitet werden und als Beregnungswasser für die Gartenbewässerung verwendet werden.

#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### Dächer

###### Zone 1

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 Pulldach (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.

#### Zone 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.

#### Fassaden:

Zur Farbgebung 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 2,00 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

#### Aufschüttungen und Abgrabungen:

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.

#### Grünordnung

Innerhalb des Planungsgebietes werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen 24 Hochstämme II. Ordnung (StU 18 – 20) oder Obstbaumhochstämme (StU 18 – 20) und zusätzlich 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 N Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Nadelgehölzanteil von maximal 10% zulässig. Hecken als Nadelgehölze sind unzulässig.

Für die Maßnahmen und den Bestand auf den öffentlichen und privaten Grünflächen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

#### HINWEISE

##### Wasserrechtliche Belange

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.

##### Denkmalschutz

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist gem. Art. 8 DSchG die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel.: 0981 / 468-4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911 / 235 85-0 zu verständigen.

##### Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen

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.

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

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



### Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

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

Einfriedungen zu den landwirtschaftlichen Flächen sollten einen Grenzabstand von mind. 1 m haben.

### Immissionen und Emissionen

Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind zu dulden.

### Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

Die überwiegende Bauart muss Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen aufweisen.

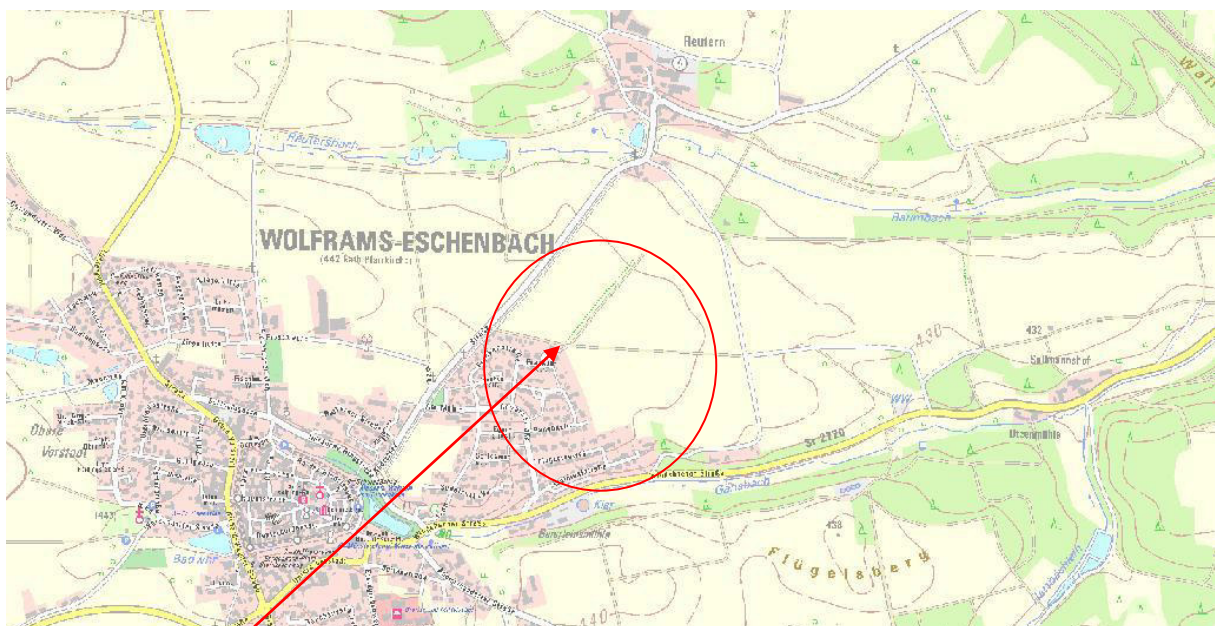
### Bauverbotszone

Die Bauverbotszone im Abstand von 20 m entlang der St 2220 ist von allen geplanten baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten. Darunter fallen ebenfalls Leitungen und Kanäle, des Weiteren Bepflanzungen, Becken oder andere befestigte Flächen, wie Parkplätze.

### Sichtdreieck

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

## 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 Westen an die bestehende Wohnbebauung des Wohngebietes „Am Mühlbuck“ an. Nördlich, östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.  
Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 6,8 ha und umfasst die Flurstücke 335/5, 337, 339 (teilw.), 364 (teilw.), 365 (teilw.), 365/5 (teilw.), 366/2 (teilw.), 367/3 (teilw.), 1305 (teilw.), 1333/2, 1334 (teilw.), 1335 (teilw.), 1340/2, 1341 (teilw.), 1342, 1352, 1353, 1354, 1355, 1357 (teilw.), 1358, 1359, 1360 (teilw.), 1361 (teilw.), 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. 1,3 ha und die Verkehrsflächen (Straßen, Geh- und Radwege, Parkflächen und Verkehrsbegleitgrün) eine Größe von ca. 1,2 ha auf.

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 an die Staatsstraße erfolgt über eine verkehrsgerechte Anbindung mit einer Linksabbiegerspur. Ergänzend zu den beiden Hauptzufahrtswegen ist eine Verbindung zum bestehenden Wohngebiet im Südwesten 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, die umliegende Bebauung und die geplante Eingrünung ist die zusätzliche negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering einzustufen.

## 5. UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTIONEN

<p>Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“</p>	<p>Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.</p> <p>Von Dipl. Geograph Ralf Bolz sbi – silvaea biome institut, 91484 Sugenheim, wurde eine saP durchgeführt. (siehe Anhang) Ergebnisse der Prüfung:</p> <p><b>Vorkommen betroffener Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie</b> Ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-RL kann im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Vorkommen betroffener Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie Säugetiere</b> Aus dem Untersuchungsgebiet sind keine Vorkommen von streng geschützten Säugetierarten bekannt. Ein potenzielles Vorkommen der Haselmaus (<i>Muscardinus avellanarius</i>) ist aufgrund der Verbreitung nicht auszuschließen, allerdings sind keine ausreichenden Lebensraumstrukturen für diese Art im betroffenen Gebiet vorhanden. Die vorkommenden Hecken und Sträucher sind nicht dicht genug bzw. sehr klein und stehen nicht in Kontakt zu weiteren Heckenriegeln oder Wäldern. In den wenigen vorhandenen dichteren Einzelsträuchern konnten keine Anzeichen von Nestern entdeckt werden. Auch der Biber (<i>Castor fiber</i>) welcher auf der Frankenhöhe und angrenzenden Naturräumen aktuell vorkommt wird nicht näher behandelt, da einerseits die Abstände zu Gewässern ausreichend groß sind und im Planungsgebiet keinerlei Lebensraumstrukturen für den Biber vorhanden sind. Nach Vorkommen von Fledermäusen wurden im Gebiet an folgenden Terminen gesucht: 06.07., 14.07. und 12.08.2018. Die nächtlichen Erfassungen erfolgten zur erwarteten maximalen Aktivitätsdichten. Die Erfassungen erfolgten mit dem Bat-Corder, indem alle relevanten Strukturen im Planungsgebiet abgelaufen wurden. Insgesamt konnten mit dem Bat-Corder die Rufe von vier Fledermausarten aufgezeichnet werden: Zwei Arten sind über ihre Rufe eindeutig bestimmbar. Dies sind Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>) und Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>). Des Weiteren wurden Rufe der Gattung <i>Plecotus spec.</i> und <i>Eptesicus spec.</i> aufgezeichnet. Die Artenliste in der Tabelle 1 ist durch die nachgewiesenen, aber nicht bestimmten Gattungen <i>Pipistrellus spec.</i>, <i>Plecotus spec.</i> und <i>Eptesicus spec.</i> ergänzt (PO). Die weiteren aufgezeichneten Rufe von <i>Pipistrellus spec.</i> dürften ebenfalls der Zwergfledermaus gehören. Bei den Einzelrufen der Gattung <i>Plecotus spec.</i> handelt es sich entweder um das Braune oder Graue Langohr. Orte an denen Fledermausaktivität der unterschiedlichen Arten festgestellt wurden: Es handelt sich im Wesentlichen um die derzeitigen Ortsrandstrukturen. Am Trafohaus sind von Norden her (nächstgelegene Haus) 6 - 7 Zwergfledermäuse (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) vorbeigeflogen. Dies deutet auf einen Ausflug aus einer Wochenstube hin. Die</p>
---	--

potenzielle Wochenstube konnte nicht lokalisiert werden. Die Rufe des Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*) sind in großer Höhe (>10 m) nur mit Transferrufen erfasst worden, d.h. es wurden keine jagenden Tiere festgestellt. Auf der Streuobstwiese wurden nur ungenaue Rufe (2 Datensätze) von der Gattung *Plecotus* spec. aufgezeichnet (Braunes oder Graues Langohr). Welche aber auch zu den Transferrufen geordnet werden, da über den Erfassungszeitraum sonst keine Rufe (Jagd) vorhanden waren. Aufgrund der allgemein nur geringen Aktivitätsdichten lässt sich ableiten, dass das Planungsgebiet auch von den beiden sicher nachgewiesenen Arten gering bis sehr gering nutzen, d.h. als gelegentliches Jagd- (Zwergfledermaus) bzw. Durchzugsgebiet (Großer Abendsegler) nutzen.

#### **Reptilien**

Ein Vorkommen der **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*) im Gebiet ist aufgrund fehlender Habitate und Strukturen auszuschließen. Für diese Arten ist eine ausschließlich agrarische Nutzung ohne ausreichende Randstrukturen kein (Teil-) Lebensraum. Ein direktes Vorkommen dieser Art im Planungsbereich kann daher nach der aktuellen Nachsuche ausgeschlossen werden. Alle weiteren artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten können großräumiger ausgeschlossen werden.

#### **Amphibien**

Ein aktuelles Reproduktionsvorkommen von streng geschützten Amphibienarten kann im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden. Im Planungsgebiet liegen keine permanenten oder ephemeren Gewässer. Die auf dem B-Plan angegebene Wasserfläche, südöstlich innerhalb des Geltungsbereiches, ist ganzjährig trocken. Somit fehlen Laichgewässer vollständig im Planungsgebiet wie auch in der Umgebung. Regelmäßige Wanderkorridore von Amphibien, welche auf einen Teillebensraum hindeuten könnten, sind hier ebenfalls nicht zu erwarten. Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten kann somit ausgeschlossen werden.

#### **Fische**

Im Planungsgebiet liegen keine permanenten Gewässer. Ein Vorkommen von Fischarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (97/62/EG) kann im UG ausgeschlossen werden.

#### **Libellen**

Im Planungsgebiet liegen keine permanenten oder ephemeren Gewässer. Ein Vorkommen von Libellenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (97/62/EG) kann im UG ausgeschlossen werden.

#### **Käfer**

Ein Vorkommen von Käferarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (97/62/EG) oder weitere streng geschützte Käferarten gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV 2005) kann im UG ausgeschlossen werden.

#### **Tag- und Nachtfalter**

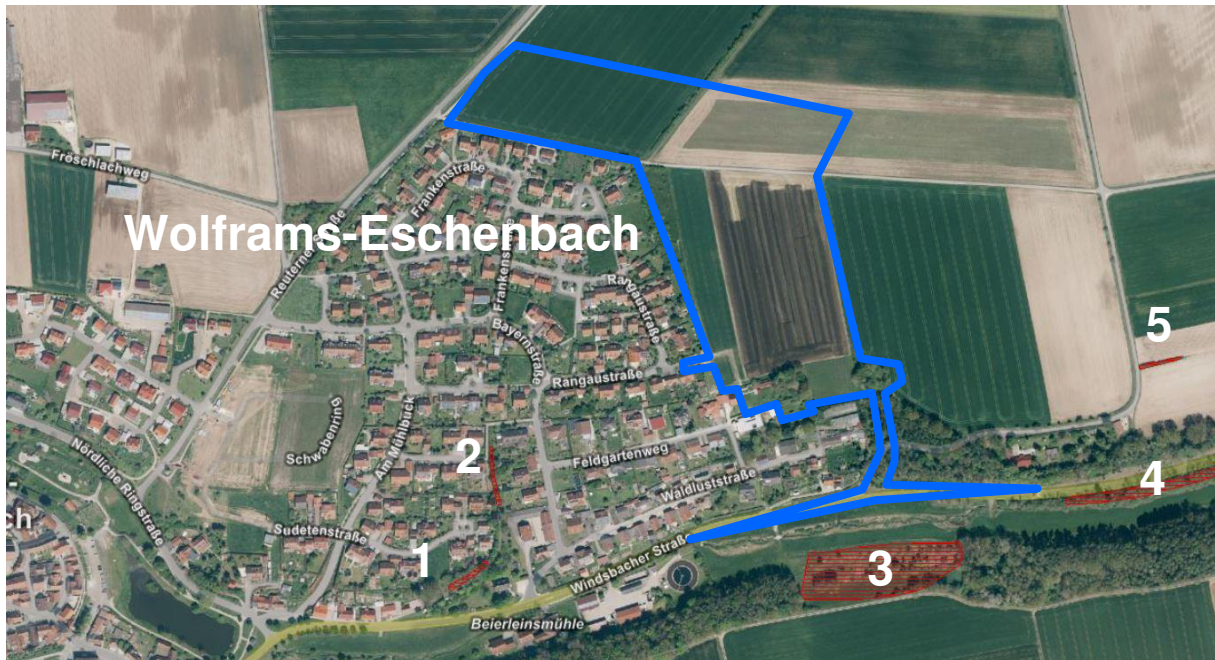
	<p>Ein Vorkommen von Schmetterlingen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (97/62/EG) oder weitere streng geschützte Schmetterlingsarten gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV 2005) kann im UG aufgrund fehlender Habitate und Nahrungspflanzen ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Krebse</b> Im Planungsgebiet liegen keine permanenten Gewässer. Ein Vorkommen von streng geschützten Krebsarten gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV 2005) kann im UG ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Schnecken</b> Ein Vorkommen von streng geschützten Schneckenarten gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV 2005) kann im UG ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Muscheln</b> Ein Vorkommen von streng geschützten Muschelarten gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV 2005) kann im UG ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie</b> Aus dem Planungsgebiet lagen bislang keine direkten avifaunistischen Erfassungen vor. Die Beobachtungen fanden am 17.04., 18.05. und dem 07.06.2017, jeweils in den frühen Morgenstunden bis in den Vormittag, statt. Insgesamt wurden 28 Vogelarten im Rahmen dieser Untersuchung nachgewiesen. Als relevante Brutvögel wurden direkt innerhalb des Planungsgebietes Feldlerche, Bluthänfling und Feldsperling festgestellt. Ein Rebhuhnrevier wurde im Westen an der Reutenerstraße knapp außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabens festgestellt. Außerdem nutzt die Feldlerche die angrenzenden Ackerflächen als Brutfläche. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich hier aufgrund der beobachteten Revieranzeigenden Männchen zwei weitere Feldlerchenpaare im Umfeld von ca. 100 m befinden und damit aufgrund der Kulissenwirkung der zukünftigen Bebauung betroffen sind. Bei den unten tabellarisch aufgelisteten Vogelarten sind die blau gekennzeichneten Arten durch das Vorhaben betroffen. Grundsätzlich sind daher Schutzmaßnahmen für diese Arten erforderlich. Die Mehl- und Rauchschnalbe sowie der Mäusebussard und die Lachmöwe sind mit einer 1 gekennzeichnet, da diese Arten das UG nur als Jagdgebiet nutzen. Daher werden diese Arten nicht weiter berücksichtigt. Der Kiebitz und die Goldammer sind mit einer 2 gekennzeichnet, da sie im erweiternden Umfeld brüten, allerdings mit einer ausreichenden Distanz zum Vorhaben.</p>
<p>Schutzgut „Boden“</p>	<p>Das Planungsgebiet gehört zum Mittelfränkischen Becken (113) und zählt zur Untereinheit südliche Mittelfränkische Platten (113.3). Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 440 m über NN. Der geologische Untergrund gehört zum triasischen Keupergebiet. Das älteste anstehende Gestein ist der Schilfsandstein. Er zieht sich als</p>

	<p>meist schmales Band an den Hängen der Bachtäler entlang. Im Tal der Fränkischen Rezat und deren Nebentäler treten die geologisch jüngeren Lehrbergschichten morphologisch mit steilem Anstieg über dem schmalen Band des Schilfsandsteins in Erscheinung; sie sind aber durch Gehängeschutt in vielen Stellen überdeckt. Die Talfüllungen bestehen aus Lehmen, lehmigen Sanden, bindigkeitsarmen Sanden, Kiesen und Schottern.</p> <p>In den Hangschulter- und Oberhangbereichen ist der Bodenabtrag stark ausgeprägt.</p> <p>Hier sind die Böden besonders flachgründig. Bei sandigen Gesteinen, wie dem Schilfsandstein, überwiegt die Braunerde, die meist nur schwach entwickelt ist. Sobald dieser Boden ackerbaulich genutzt, setzt lebhaftere Flächenerosion ein, so dass Pelosole entstehen.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p>Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Es besteht keine Bodenversiegelung im Geltungsbereich. 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. 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 Plangebiet liegt im Nordosten von Wolframs-Eschenbach.</p> <p>Die geplanten Wohnbauflächen grenzen im Süden bzw. Westen an die bestehende Wohnbebauung des Wohngebietes „Am Mühlbuck“. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Diese für die Bebauung vorgesehenen Erweiterungsflächen sind aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzte Äcker (2018: Getreideanbau).</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“	<p>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.</p>
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	<p>Die Wechselwirkungen der Schutzgüter sind durch die vorhandenen Nutzungen bereits sehr stark überprägt. Die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert.</p>

**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 Brennesseln 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 Brennesseln 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

<p>Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“</p>	<p>Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.</p> <p><b>Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse</b> Während der Bauphase sind Lärm- und auch Staubemissionen in die Umgebung teilweise unvermeidbar. Besonders störungsempfindliche Arten gegenüber Lärm könnten dadurch betroffen sein. Durch das Vorhandensein von Baueinrichtungen, -materialien und -maschinen sowie von arbeitenden Personen, die im Gebiet gewöhnlich nicht vorhanden sind, können wild lebende oder anwesende Tiere gestört oder getötet werden. Die unmittelbare Fortsetzung an das schon bestehende Wohngebiet lassen störungsempfindliche Arten nicht erwarten, zumal die Fläche in Teilen aktuell bereits als Ausführplatz für Hunde genutzt wird. Durch Erschließungsmaßnahmen und Bebauung wird Oberboden umgelagert und der Boden verdichtet und versiegelt.</p> <p><b>Anlagenbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse</b> Durch das Baugebiet werden landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht und umgewandelt. Folglich verschwinden dauerhaft Reproduktions- und Nahrungsräume für hier heimische Tier- und Pflanzenarten (z.B. bodenbrütende Vögel). Die Mobilität bodenbewohnender Tiere wird beeinträchtigt (z.B. durch Barrierenwirkung) und es kommt zu einer Fallenwirkung (Gullys, Lichtschächte, große Glasflächen). Durch die Abführung des Regenwassers geht ein Teil für die Grundwasserneubildung verloren.</p> <p><b>Betriebsbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse</b> Durch das Wohngebiet entsteht zusätzlicher Verkehr (Zunahme von Unruhe und Lärmemissionen), was angrenzende störungsempfindliche Arten verdrängen könnte. Hier gilt, dass es sich um eine von Lärm und Bewegung (Verkehr) durch die beidseitig angrenzenden bestehenden Wohngebiete bereits vorbelastete Fläche handelt, welche von Infrastruktur (Straßen, Wohngebiete) umgeben ist. Zudem sind hier Haustiere (wie Katzen und Hunde) bereits unterwegs, was den bereits vorhandenen Prädatorendruck erhöht. Durch die Beleuchtung des Gebietes sowie der Zufahrten ist von nächtlichen Lichtemissionen auszugehen. Dadurch kann die nachtaktive Fauna in ihrer Aktivität gestört werden. Zu Minimierung der Beeinträchtigungen durch Beleuchtungsanlagen werden die aktuell umweltverträglichsten Beleuchtungstechniken festgesetzt.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die Acker- und Grünflächen bleiben mit ihren nutzungsbedingten Einschränkungen weiterhin als Lebensraum erhalten.</p>
---	--

## Stadt Wolframs-Eschenbach - Umweltbericht

### Bebauungsplan Nr. 3 E „Am Mühlbuck V“

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>
Schutzgut „Landschaft“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Bisher handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Geltungsbereich liegen vier Landschaftspflegeflächen der Flurbereinigung. Die Flächen bleiben als öffentliche Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft weitgehend erhalten. Eingriffe in Teilflächen müssen ausgeglichen werden.</p> <p>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.</p> <p>Es findet keine Zersiedelung der Landschaft statt, da der bestehende Ortsrand von Wolframs-Eschenbach erweitert wird.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Mensch“	<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.</p> <p>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 an die Staatsstraße erfolgt über eine verkehrsgerechte Anbindung mit einer Linksabbiegespur. Ergänzend zu den beiden Hauptzufahrtswegen ist eine Verbindung zum</p>

	<p>bestehenden Wohngebiet im Südwesten vorgesehen. Die Haupteerschließung wird mit begleitendem Gehweg ausgeführt, die Stichstraßen mit Wendeanlagen, die lediglich dem Anwohnerverkehr dienen, sowie die Verbindungsstraße zum bestehenden Gebiet, werden verkehrsberuhigt festgesetzt.</p> <p>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.</p> <p>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><b>Maßnahmen zur Vermeidung</b> Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:</p> <p><b>M1:</b> Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d.h. die nachtaktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen. Einsatz der umweltverträglichsten neusten Techniken: Dies sind LED kalt und LED neutral-warm Lampen. Diese zeichnen sich im Vergleich zur herkömmlichen Lampentechniken durch den deutlich geringsten Insektenanflug aus. Die etwas höheren Anschaffungskosten werden mittelfristig durch die erhöhte Lebensdauer und den deutlich geringeren Energieverbrauch kompensiert. Die LED-Beleuchtung gilt daher als die beste Alternative im Außenbereich (EISENBEIS 2009). Dies soll eine auch in Zukunft kontinuierliche Nahrungsversorgung von nachtaktiven Fluginsekten für Fledermäuse sichern, welche an den neuen Lichtquellen nur in geringer Zahl angelockt und getötet werden bzw. aus dem Reproduktionszyklus ausscheiden.</p> <p><b>M2a:</b> Beginn der Baufeldräumung, -arbeiten und Entfernung von Gehölzen nach Beendigung der Brutzeit ab September und Abschluss vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar. oder falls anderer Zeitraum notwendig:</p> <p><b>M2b:</b> Durchführung von Vergrämnungsmaßnahmen (Anbringung von Flatterbändern) vor Beginn der Brutzeit und Kontrolle auf Brutvorkommen kurz vor Beginn der Baufeldvorbereitungen, um Tötungen auszuschließen.</p> <p><b>M3:</b> Fällung von Bäumen im Altbestand des Hangwaldes im Bereich der geplanten südlichen Zufahrt außerhalb der Vegetationszeit nur im Zeitraum Oktober – Februar. Dadurch kann eine Fällung von mit Jungvögeln belegten Nisthöhlen vermieden werden.</p> <p><b>M4:</b> Vor Fällung der Bäume: Soweit erreichbar Kontrolle der betroffenen Bäume auf darin vorhandene Fledermäuse, d. h. belegte Höhlenquartiere. Ggf. Entnahme und Umsiedlung der betroffenen Tiere.</p> <p><b>Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität</b> (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. §44 Abs. 5 BNatSchG) Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) müssen durchgeführt werden, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:</p>
---	--

**CEF1:** Anlage eines Blühstreifens (Ackerbuntbrache) mit einer Mindestgröße von 20 x 100 Meter (pro Brutrevier) oder Anlage eines ebenso großen Brachestreifens, der alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird (REG. V. MITTELFRANKEN 2018). Dementsprechend ist bei dem geplanten Vorhaben eine Fläche von 6.000 m<sup>2</sup> (hier drei Feldlerchenpaare). Der Ausgleich muss in einer zusammenhängenden Fläche, mit einer Mindestbreite von 20 m erfolgen. Die Fläche muss auch langfristig eine niedrige und lückenhafte Vegetationsstruktur aufweisen, um für die Feldlerche als Bruthabitat zu dienen. Die Lage der Ausgleichsfläche muss in Absprache mit einem Experten festgelegt werden. Folgende Punkte müssen bei der Anlage einer Blühackerbrache beachtet werden:  
Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel (PSM),  
keine weitere Bodenbearbeitung oder Mahd innerhalb der ersten zwei Jahre,  
danach Bodenbearbeitung durch Grubbern auf 50% der Fläche (bzw. nach vier Jahren Flächenwechsel),  
bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um ausreichend Winterdeckung zu gewährleisten.  
Abstand zum nächsten Wald, Baumgruppen bzw. geschlossener Bebauung mindestens 100 m. (Diese Maßnahme kommt auch dem Bluthänfling zugute)

**CEF2:** Pflanzung einer 50 m langen Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, mit einem Anteil an Dornensträuchern, wie Schlehe, Heckenrose oder/und Weißdorn, von mindestens 50 %. Die Hecke soll mit einer Mindestbreite von fünf Metern (mindestens dreireihig) gepflanzt werden, um die ökologischen Funktionen zu erfüllen. Zusätzlich soll angrenzend und vorgelagert an die Hecke ein fünf Meter breiter Brachestreifen belassen werden. Die Lage der Hecke muss in Absprache mit einem Experten festgelegt werden. Die Anlage der Pflanzung muss unter ökologischer Bauleitung ebenfalls von einem Experten erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahme ist zu dokumentieren und muss der UNB vorgelegt werden.

**CEF3:** Um den zukünftigen Ausfall von Baumhöhlen für die lokale Fledermauspopulation zu kompensieren, müssen vier Fledermauskästen, vorzugsweise der Firma Hasselfeldt oder Schwegler der folgenden Typen:  
2x FLH (Fledermaushöhle) 14mm Einfachvorderwand,  
2x FSPK (Fledermausspaltenkasten)  
in Waldgebiete im funktionalen Umfeld unter sachkundiger Anleitung, bis spätestens März 2019, angebracht werden.

**CEF4:** Der Einbau der Kästen muss von einem Fledermausexperten durchgeführt bzw. überwacht und abgenommen/kontrolliert werden.

**CEF5:** Um die lokalen Verluste von Baumhöhlenanwärttern auszugleichen und die lokale Baumhöhlenbrüterpopulation zu stützen, müssen, vorzugsweise von der Firma Hasselfeldt oder Schwegler, insgesamt vier Nistkästen der folgenden Typen:  
2x Nisthöhle U-oval,  
2x Nisthöhle M2-27  
in Waldgebiete im funktionalen Umfeld bis spätestens März 2019 angebracht werden.

	<p><b>CEF6:</b> Vor Baubeginn ist von einem Experten die Funktion der CEF-Maßnahmen der UNB zu bestätigen. Nach zwei bzw. vier Jahren sind die CEF-Maßnahmen nochmals auf ordnungsgemäße Umsetzung zu kontrollieren.</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>
Schutzgut „Boden“	<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>
Schutzgut „Wasser“	<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. Das Oberflächenwasser wird über ein Kanalnetz der südlich gelegenen Rückhaltefläche zugeleitet. Der Überlauf und der Drosselabfluss werden in den südlich gelegenen Eschenbach eingeleitet. 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“	<p>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.</p>
Schutzgut „Landschaft“	<p>Durch die Gehölzanpflanzungen kann die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden.</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	<p>Keine Maßnahmen</p>
Schutzgut „Mensch“	<p>Keine Maßnahmen</p>
Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	<p>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.</p>

Schutzgut „Wechsel- beziehungen“	Keine Maßnahmen
--	-----------------

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

### **9.1 INNERE DURCHGRÜNUNG**

Innerhalb des Planungsgebietes werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen 24 Hochstämme II. Ordnung (StU 18 – 20) oder Obstbaumhochstämme (StU 18 – 20) und zusätzlich 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.

### **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.

Um artenschutzrechtliche Belange zu Prüfen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden festgesetzt.

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.