



Stadt Wolframs-Eschenbach

Landkreis Ansbach

Bebauungsplan Nr. 8 B „Kreutweg II“

mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

VORENTWURF / Stand 11.09.2024

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

MICHAEL SCHMIDT

LANDSCHAFTSARCHITEKT

HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTWANGEN

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

BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM

WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----------|
| TEIL A: BEGRÜNDUNG | 5 |
| A1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung | 5 |
| A2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes | 6 |
| A3. Vorgaben übergeordnete Planungen | 7 |
| 3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)..... | 7 |
| 3.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken..... | 9 |
| 3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Wolframs-Eschenbach | 11 |
| A4. Bedarfsnachweis..... | 12 |
| 4.1. Strukturdaten | 12 |
| 4.2. Altersstruktur der Bevölkerung | 12 |
| 4.3. Bedarf an Bauland | 12 |
| 4.4. Zusammenfassung Bedarfsnachweis..... | 14 |
| A5. Planinhalt und Festsetzungen | 15 |
| 5.1. Städtebauliche Konzeption..... | 15 |
| 5.2. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 16 |
| 5.2.1. <i>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i> | 16 |
| 5.2.2. <i>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i> | 16 |
| 5.2.3. <i>Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie deren Zufahrten</i> | 17 |
| 5.2.4. <i>Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)</i> | 17 |
| 5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO | 18 |
| 5.4. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise..... | 18 |
| 5.4.1. <i>Entwässerung</i> | 18 |
| 5.4.2. <i>Denkmalschutz</i> | 19 |
| 5.4.3. <i>Versorgungsleitungen</i> | 19 |
| A6. Erschließung, Ver- und Entsorgung | 20 |
| 6.1. Erschließung..... | 20 |
| 6.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung..... | 20 |
| 6.3. Stromversorgung | 20 |

| | |
|--|----|
| 6.4. Wasserversorgung | 20 |
| 6.5. Löschwasserversorgung | 20 |
| A7. Integrierter Grünordnungsplan – Planinhalt und Festsetzungen | 21 |
| 7.1. Planungsanlass..... | 21 |
| 7.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen | 21 |
| 7.3. Beschreibung des Gebietes | 21 |
| 7.3.1. <i>Naturräumliche Gliederung</i> | 21 |
| 7.3.2. <i>Bestandsbeschreibung</i> | 21 |
| 7.3.3. <i>Klima</i> | 22 |
| 7.3.4. <i>Geologie und Boden</i> | 22 |
| 7.3.5. <i>Heutige potentielle natürliche Vegetation</i> | 22 |
| 7.4. Schon- und Schutzflächen | 23 |
| 7.5. Artenschutzrechtliche Belange | 24 |
| 7.6. Grünordnung..... | 29 |
| 7.6.1. <i>Innere Durchgrünung des Planungsgebietes</i> | 29 |
| 7.6.2. <i>Randeingrünung des Planungsgebietes</i> | 30 |
| 7.6.3. <i>Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen</i> | 30 |
| 7.6.4. <i>Abwasserbeseitigung</i> | 31 |
| 7.6.5. <i>Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen gem. § 1a BauGB</i> | 31 |
| 7.6.6. <i>Ausgleichsflächenberechnung</i> | 32 |
| 7.6.7. <i>Überschlägige Kostenermittlung</i> | 35 |

| | |
|--|-----------|
| TEIL B: UMWELTBERICHT | 36 |
| B1. Kurzdarstellung des Planvorhabens..... | 36 |
| B2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele | 36 |
| B3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 37 |
| 3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes | 37 |
| 3.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 42 |
| 3.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung..... | 43 |
| B4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen..... | 47 |
| 4.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen | 47 |
| 4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 49 |
| 4.3. Artenschutz..... | 49 |
| B5. Weitere Angaben zum Umweltbericht | 50 |
| 5.1. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben | 50 |
| 5.2. Monitoring..... | 50 |
| 5.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 50 |
| Literatur | 51 |
| Anlagen: | 51 |

TEIL A: BEGRÜNDUNG

A1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Planungsanlass für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ist nach wie vor die Nachfrage an Bauplätzen im Hauptort.

Die kontinuierliche Bevölkerungszunahme der Stadt Wolframs-Eschenbach unterstreicht den Bedarf an Bauplätzen. Diese positive Entwicklung soll durch ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen gestützt und aufrechterhalten werden.

Mit dem geplanten Wohngebiet soll eine sinnvolle Ortsabrundung am westlichen Ortsrand geschaffen werden, das Plangebiet grenzt direkt an die bestehende Wohnbebauung an und liegt zentral, ca. 600 m westlich vom Ortszentrum.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen für ca. 37 Baugrundstücke in dem bezeichneten Gebiet. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere, geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Wolframs-Eschenbach.

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

A2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreutweg II“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Wolframs-Eschenbach. Das Gebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Nördlich durch die bestehende Wohnbebauung „Kreutweg I“ sowie durch den „Moosweg“
- Östlich durch die bestehende Wohnbebauung „Kreutweg I“
- Südlich durch den landwirtschaftlichen Weg Fl.-Nr. 957/1 sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Westlich durch bestehende Ökoflächen (Feldgehölze, Hecken, Gebüsche)

Abb. 1



Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich liegt circa 600 Meter westlich vom Ortszentrum. Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

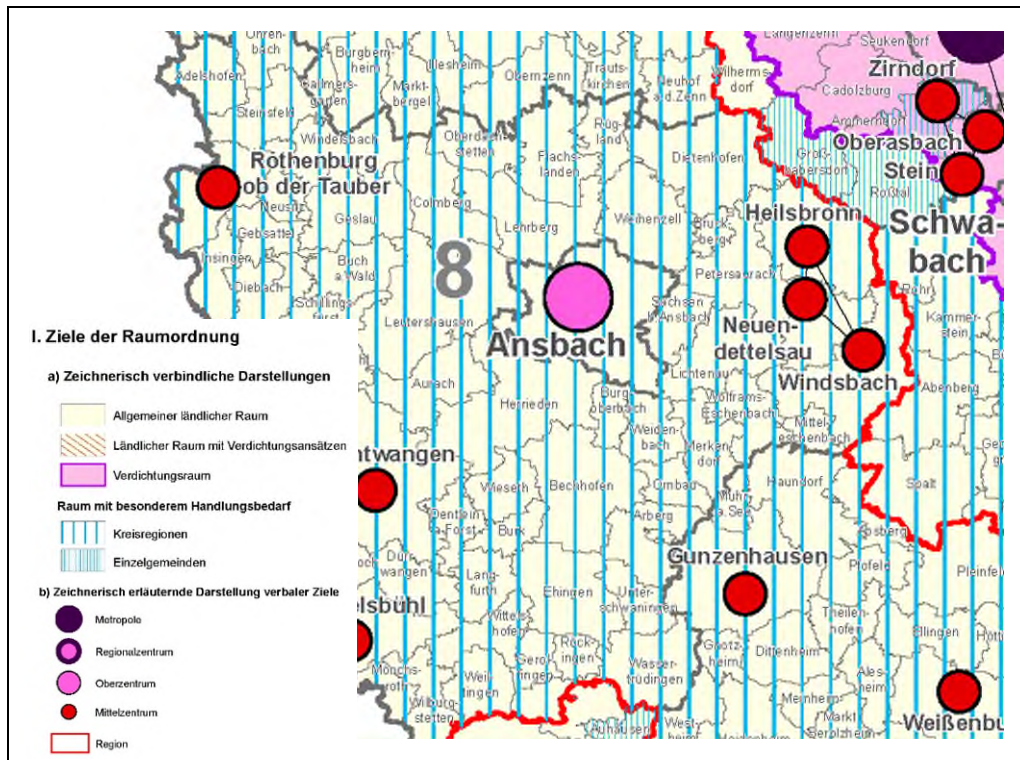
Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,0 ha und umfasst die Flurstücke mit den Flur-Nrn. 956, 970-972, 969/1, 967/3, 966/1 und 965/1, Gemarkung Wolframs-Eschenbach.

A3. Vorgaben übergeordnete Planungen

3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand Juni 2023) ist die Stadt Wolframs-Eschenbach der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet, ohne Zentrumsfunktion. Sie liegt im allgemein ländlichem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Abb. 2



Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2 – Stand 2022) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, ohne Maßstab

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 findet sich in den Kapiteln „1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ und „3 Siedlungsstruktur“ nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) die für vorliegende Bauleitplanung relevant sind:

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen*

genutzt werden.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

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

Die Stadt Wolframs-Eschenbach schafft mit der Bebauungsplanaufstellung die Voraussetzung für eine Wohnbebauung, im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung und in der Nähe des Ortszentrums. Da Innenentwicklungspotentiale nicht in ausreichender Form zu Verfügung stehen (vgl. Punkt 4) kann hier zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, der neben den Parzellen zur Einfamilienhausbebauung auch Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht.

Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) formulierten Grundsätze und Ziele können bei vorliegender Bauleitplanung eingehalten werden.

3.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken

Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken liegt die Stadt Wolframs-Eschenbach im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die Stadt Wolframs-Eschenbach ist als Kleinzentrum eingestuft

Im Regionalplan ist zur Siedlungsstruktur (u.a. RP8 2.1, RP8 3.1, RP8 3.2 und RP8 B 1.1) nachfolgendes aufgeführt; folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Westmittelfranken sind für die vorliegende Planung relevant:

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.

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes.

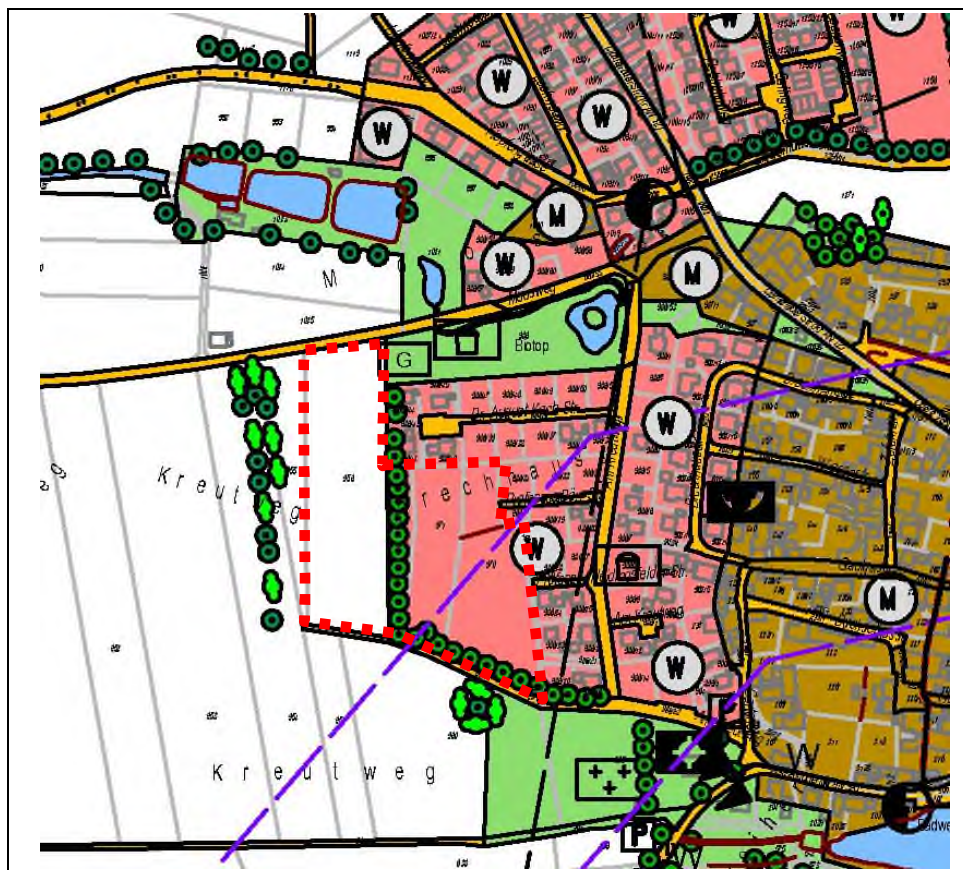
Es handelt es sich um eine bedarfsgerechte Entwicklung einer ortszentrumnahen Fläche für Wohnbebauung.

3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Wolframs-Eschenbach

Die Stadt Wolframs-Eschenbach ist im Besitz eines wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahre 2011. Es wurden bisher 13 Änderungen durchgeführt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan teilweise bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Teilweise stellt der Flächennutzungsplan innerhalb des Geltungsbereichs noch eine landwirtschaftliche Fläche dar. Für die beabsichtigte Wohnbebauung ist die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben, daher erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Abb. 3



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Wolframs-Eschenbach, mit Umgriff der geplanten Bebauung, ohne Maßstab

A4. Bedarfsnachweis

Der Bedarfsnachweis wird gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand Dezember 2023) erbracht.

4.1. Strukturdaten

Die Stadt Wolframs-Eschenbach kann eine durchweg positive Einwohnerentwicklung verzeichnen. Ein extremer Anstieg ist hier seit dem Jahr 2011 zu erkennen. Am 31.12.2022 hat die Stadt Wolframs-Eschenbach 3.178 Einwohner.

Wolframs-Eschenbach weist seit 2011 ein positives Wanderungssaldo. Am 31.12.2023 liegt die Einwohnerzahl bei 3.250.

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert eine positive Bevölkerungsentwicklung. Es wird bis zum Jahr 2033 von einem Bevölkerungszuwachs von ca. 10% ausgegangen.

4.2. Altersstruktur der Bevölkerung

Die aktuelle Altersstruktur zeigt, dass zwar die über 50 – jährigen deutlich ansteigen.

Ebenfalls steigt aber auch die Anzahl der 25-30 – jährigen, die aktuell ihre Bauwilligkeit bekunden und wichtig sind, dem demografischen Wandel entgegenzuwirken. Ein deutlicher Anstieg ist bei den 30-40 – jährigen zu verzeichnen, was die Ansiedlung junger Familien deutlich macht, dieses macht sich auch dadurch bemerkbar, dass die Anzahl der unter 6-jährigen, sowie der 6-15 – jährigen seit dem Jahr 2011 deutlich gestiegen ist. Bei der Altersstruktur der 6-15 – jährigen handelt es sich um die Bauwilligen in ca. 15 – 20 Jahren.

Um diese durchweg positive Entwicklung auch weiterhin zu unterstützen und zu fördern, ist die Bereitstellung von Wohnraum, der Nachfrage entsprechend, zwingend erforderlich.

4.3. Bedarf an Bauland

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung lebten in Wolframs-Eschenbach am 31.12.2022 3.178 Einwohner. Dies ist die maßgebliche Personenzahl, die für die Bedarfsberechnung herangezogen wird.

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung bestanden am 31.12.2022 1.365 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte (gemessen an der Gesamtnutzfläche) Wohnzwecken dienen).

Die Einwohnerzahl dividiert durch die Wohnungsanzahl ergibt die Belegungsziffer. Aus den oben dargestellten Werten ergibt sich ein Wert von 2,3 P/W.

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung bestanden am 31.12.2022 in Wohn- und Nichtwohngebäuden 162.111 m² Wohnfläche WF in Wolframs-Eschenbach.

Die Bruttogeschossfläche ergibt sich aus der Wohnfläche (WF) multipliziert mit dem Faktor 1,2. Das bedeutet, dass in Wolframs-Eschenbach am 31.12.2022 ca. 194.533 m² Bruttogeschossfläche (BGF) bestand.

Die Bruttogeschossfläche dividiert durch die Bevölkerungszahl ergibt die Wohnfläche pro Person. Das Ergebnis aus den oben dargestellten Werten beträgt ca.: 61 m²/P.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wird auf der Grundlage folgender Faktoren ermittelt:

- Flächenbedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung

Das bayerische Landesamt für Statistik sagt für den Landkreis Ansbach bis 2033 eine stabile bis positive Entwicklung voraus.

Für die Stadt Wolframs-Eschenbach wird bis 2033 ein Zuwachs von ca. 10 % prognostiziert, was einen Bevölkerungszuwachs von ca. 300 Einwohnern entspricht. Da die Erschließung des neuen Baugebietes „Mühlbuck V“ im Jahre 2022 fertiggestellt wurde, wurde dieses bei dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs noch nicht mit betrachtet. Ausgehend von der Bevölkerungszahl am 31.12.2023 kommt man auf einen prognostizierten Bedarf von noch ca. 200 Einwohnern.

Bei einer durchschnittlich zu erwartenden Einwohnerdichte von ca. 50-60 Einwohnern pro ha ist für die Ansiedlung ein Bauflächenbedarf von ca. 3 - 4 ha Wohnbauland notwendig.

- Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf

Der Auflockerungsbedarf entsteht grundsätzlich aus der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltgröße und den gestiegenen Flächenansprüchen der Einzelnen.

Die Wohnfläche pro Person liegt in Wolframs-Eschenbach mit ca. 61 m²/Person bereits verhältnismäßig hoch.

Der Ersatzbedarf an Gebäuden entsteht durch Abriss oder Renovierung. Dieser Bedarf kann zum Teil an Ort und Stelle ersetzt werden.

Die Stadt Wolframs-Eschenbach ist bestrebt, die Innenentwicklungspotentiale sinnvoll zu nutzen und hat daher mittlerweile drei Sanierungsbebauungspläne als Satzung beschlossen, um die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung oder Umnutzung des Gebäudebestandes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gestaltungsvorschriften zu schaffen.

Es wird angenommen, dass zunächst darüber hinaus keine weiteren Flächen für den Ersatzbedarf erforderlich sind.

- Innenentwicklungspotentiale / Reserve im Bestand.

In Wolframs-Eschenbach sind keine freien gemeindlichen Grundstücke mehr vorhanden.

In den zuletzt erschlossenen Baugebieten „Ziegelhütte“ und „Mühlbuck V“ wurden alle Grundstücke mit Bauzwang verkauft. Im letzten Bauabschnitt des Baugebiets „Ziegelhütte“ sind alle Grundstücke bebaut, im Baugebiet „Mühlbuck V“ sind die Grundstücke größtenteils bebaut.

Innenentwicklungspotentiale bestehen zum einen in Form von klassischen Baulücken in den bestehenden Wohngebieten und zum anderen im Bereich um die Altstadt, ebenfalls durch Baulücken oder Leerständen bzw. geringfügig bebauten Grundstücken.

Sowohl die Baulücken als auch die übrigen Potentiale befinden sich alle in Privatbesitz. Die Stadt Wolframs-Eschenbach ist jedoch wie bisher bestrebt, diese Innenentwicklungspotentiale neben den Neuausweisungen im Außenbereich zu nutzen.

Um die Entwicklung der altstadtnahen Bereiche zu steuern und somit einen sinnvolle Nachverdichtung zu erreichen, hat die Stadt Wolframs-Eschenbach in den letzten Jahren drei Sanierungsbebauungspläne erstellt.

Im Bereich der „Unteren Vorstadt“ konnte auch schon ein Projekt umgesetzt werden.

4.4. Zusammenfassung Bedarfsnachweis

Die Stadt Wolframs-Eschenbach liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Ansbach. Die Bundesstraße B 13, die südwestlich vorbeiläuft, ist über die Staatsstraße 2220 in ca. 4 km erreichbar. Von der B13 sind die Städte Gunzenhausen und Ansbach, sowie die Autobahn A6 schnell zu erreichen.

Im Kernort befinden sich Bäcker und Metzger sowie ein Discounter für den täglichen Bedarf, eine medizinische Grundversorgung, eine Kindertagesstätte und Grund- und Mittelschule, sowie ein Seniorenwohnheim.

Die Versorgung des gehobenen Bedarfs ist durch die Nähe zu Gunzenhausen und Ansbach sichergestellt.

Wolframs-Eschenbach ist eine Stadt im Grünen mit historischem Stadtkern. Zahlreiche Rad- und Wanderwege ringsum laden zum Radfahren und Wandern ein. Das Fränkische Seenland ist ca. 9 km entfernt.

Seit vielen Jahren macht die Stadt Wolframs-Eschenbach große Anstrengungen im Rahmen der Städtebauförderung und Denkmalpflege, um das vorhandene Potential der bestehenden Bebauung im Stadtgebiet attraktiv zu halten.

Wenige Potenziale der Innenentwicklung wie leerstehende Gebäude oder Gewerbebetriebe befinden sich in Privatbesitz und stehen aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung.

Sollten sich hier Möglichkeiten ergeben (siehe "Alte Vogtei"), wird die Stadt Wolframs-Eschenbach alles tun, diese Potenziale vorrangig zu entwickeln.

Die vorliegende Planung ist teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weitere ungenutzte Wohnbauflächen sind nicht vorhanden.

Der Nachfrage an Bauplätzen kann durch Mangel an Bauplätzen nicht nachgekommen werden. Die Entwicklung der Innenentwicklungspotentiale wird ergänzend zur Neuausweisung wie bisher verfolgt. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs ist die Neuausweisung der Bauflächen im Außenbereich jedoch zwingend erforderlich. Da, wie bereits dargelegt, zu wenig Möglichkeit zur Nutzung innerörtlicher Flächen gegeben ist, ist die Ausweisung von neuen Bauflächen dringend notwendig, um die Entwicklung in Wolframs-Eschenbach zu unterstützen.

Der Bedarf aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums der nächsten 10 Jahre kann mit vorliegender Planung teilweise gedeckt werden. Mit vorliegender Planung können ca. 37 Parzellen auf einer Fläche von ca. 3 ha geschaffen werden. Bei der oben beschriebenen Einwohnerdichte bietet das geplante Baugebiet Raum für ca. 150 – 180 Einwohner.

Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf blieb bei der vorliegenden Bedarfsberechnung unberücksichtigt, da dieser durch die Nutzung der Innenentwicklungspotentiale gedeckt werden kann.

A5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Städtebauliche Konzeption

Das geplante Wohngebiet schließt sich westlich an das bestehende Baugebiet „Kreutweg“ an.

Im Vorfeld wurden verschiedene Varianten erarbeitet und im Bauausschuss vorgestellt und geprüft. Hierbei wurden die verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten in Zusammenhang mit dem Anschluss an das bestehende Baugebiet untersucht. In Abwägung der unterschiedlichen Belange wurde empfohlen den vorliegenden Entwurf mit durchgängiger Straßenführung, ohne Wendeanlagen weiterzuverfolgen.

Geplant ist auf einer Fläche von ca. 3,0 ha, ca. 37 neue Bauplätze zu schaffen. Es sind Parzellen mit unterschiedlichen Größen vorgesehen, um eine möglichst große Bandbreite für den erwarteten Bedarf zur Verfügung stellen zu können. In dem Gebiet sind, dem Bedarf entsprechend, vorwiegend Grundstücke für Einfamilienhäuser vorgesehen. Ergänzend dazu ist auf 6 Parzellen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich.

Aus gestalterischen Gründen wird am Ortsrand der sogenannte „fränkische Baustil“ festgesetzt, im mittleren Teil des Gebietes, sowie im Bereich der Parzellen für Mehrfamilienhäuser ist eine freie Gestaltung der Gebäude möglich.

Westlich ist das Gebiet durch einen Heckenbestand bereits eingegrünt, entlang der südlichen Grenze ist eine Hecke geplant, um das Baugebiet am Ortsrand in die Landschaft einzubinden.

Die Fläche für die Wohnbebauung beträgt ca. 2,4 ha, die Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege und Parkflächen) eine Größe von 0,3 ha und die Grünflächen für die Randeingrünung und die Rückhaltefläche eine Größe von 0,3 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 8B „Kreutweg II“ beinhaltet nachfolgend aufgeführte Festsetzungen:

5.2. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet soll dem Wohnen dienen und wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie sich in die Art und Struktur des Quartiers nicht einfügen.

Schwerpunkt ist in diesem Gebiet das Wohnen.

Weiterhin wird aus städtebaulichen Gründen die zulässigen Wohneinheiten begrenzt. Diese Begrenzung trägt dazu bei, eine ausgewogene Entwicklung des Wohngebietes zu gewährleisten und dass sich die Mehrfamilienhäuser harmonisch in die Siedlung einfügen.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet stellt eine Abrundung des Ortsrandes zur freien Landschaft hin dar.

Ziel ist es, das Maß der baulichen Nutzung des bestehenden angrenzenden Wohngebietes weitestgehend fortzuführen. Es ist vorwiegend eine Einzel- oder Doppelhausbebauung geplant. Ergänzend dazu sind auf einzelnen Parzellen auch Mehrfamilienhäuser zulässig.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt, das entspricht den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Anlagen laut Baunutzungsverordnung.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhe sowie die maximal zulässigen Vollgeschosse wird sichergestellt, dass das Stadtbild nicht negativ beeinflusst wird.

Mit der Planung soll eine bedarfsorientierte Bebauung ermöglicht werden und gleichzeitig die Einpassung in das städtebauliche Umfeld sichergestellt werden.

5.2.3. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie deren Zufahrten

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.

Ziel ist es eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen aus den privaten Grundstücksflächen herzustellen, um ein „Zuparken“ der öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden.

Garagen und Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen, entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden. Der vorgelagerte Stauraum im Zufahrtsbereich ist jedoch zu beachten.

5.2.4. Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Genehmigungsfreie Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenze 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 einzuhalten.

Um auf den Bauplätzen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen nicht durch bauplatzbezogene Einzel-Baufenster definiert, sondern über

grundstücksübergreifende Baufenster. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Bayerische Bauordnung (BayBO).

Es wird die offene Bauweise festgesetzt; Gebäude dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung, Materialien und Farben der Hauptgebäude und Nebengebäude sowie zu den Einfriedungen und Freiflächengestaltung getroffen, um ein angemessenes Ortsbild zu gewährleisten.

5.4. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise

5.4.1. Entwässerung

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 Kläranlage. Die Mischwasserbehandlung wird dadurch nicht weiter belastet. Die erforderlichen Nachweise sind bei der Erschließungsplanung zu erstellen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über die Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes der Stadt Wolframs-Eschenbach. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird am nordwestlichen Rand des Plangebietes hergestellt, das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachgewiesen.

Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung sind Brauchwasserzisternen auf den jeweiligen privaten Grundstücken zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Der Überlauf ist an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen.

Die detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach.

Zisternen dienen zur Gewinnung von Gieß- und Brauchwasser, das reduziert den Bedarf an Trinkwasser und kann sich kostensenkend auswirken.

Die Empfehlung zur Brauchwassernutzung ergeht aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen - unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, hier dem schonenden Umgang mit der Ressource (Frisch-)Wasser sowie der Schonung des Wasserkreislaufes.

Bei Brauchwassernutzung im Haushalt, wird darauf hingewiesen, dass Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheitsamt- anzuzeigen sind.

5.4.2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

Innerhalb des Geltungsbereichs und im näheren Umgriff befinden sich keine Baudenkmäler.

5.4.3. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

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 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.

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Im Rahmen der Erschließungsplanung muss vom Planer eine rechtzeitige Abstimmung vorgenommen werden.

A6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über Anschlüsse an die bestehenden Straßen des Baugebiets „Kreutweg“. Diese wurden so angelegt, dass ein Anschluss bei einer späteren Erweiterung möglich ist.

Im geplanten Gebiet sind die Straßen als durchgängige Ringstraßen angelegt. Bei der Straßenführung sind verschiedenen Versätze geplant, um durch bauliche Elemente eine Geschwindigkeitsreduzierung zu erreichen.

Im Gebiet sind, vor allem im Bereich der möglichen Mehrfamilienhausbebauung, öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Für eine mögliche spätere Erweiterung Richtung Süden sind Anschlussmöglichkeiten geplant.

6.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eine nähere Beschreibung zur Niederschlagswasserableitung ist unter Punkt 5.4.1 ersichtlich.

Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Die Kläranlage ist ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Abwasseranfall zuverlässig nach dem Stand der Technik zu behandeln.

6.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes.

6.4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes.

6.5. Löschwasserversorgung

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf ist gemäß der geplanten baulichen Nutzung zu bemessen. Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) herangezogen werden.

A7. Integrierter Grünordnungsplan – Planinhalt und Festsetzungen

7.1. Planungsanlass

Anlass für den Bebauungsplan Nr. 8B „Kreutweg II“ der Stadt Wolframs-Eschenbach ist die Absicht ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Der B-Plan wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Das Plangebiet umfasst die Flur-Nrn. 956, 970-972, 969/1, 967/3, 966/1 und 965/1, Gemarkung Wolframs-Eschenbach.

7.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die beabsichtigte Wohnbebauung ist die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben, daher erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

7.3. Beschreibung des Gebietes

7.3.1. Naturräumliche Gliederung

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. 450 m ü NN.

7.3.2. Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Wolframs-Eschenbach.

Das geplant Wohnbaugebiet grenzt nördlich und östlich an die bestehende Wohnbebauung „Kreutweg I“ sowie durch den „Moosweg“. Südlich grenzen der landwirtschaftliche Weg Fl.-Nr. 957/1 sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen liegen Ökoflächen (Feldgehölze, Hecken, Gebüsche). Der Geltungsbereich liegt circa 600 Meter westlich vom Ortszentrum. Das Grundstück wird momentan überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt eine Größe von ca. 3,0 ha und umfasst die Flurstücke mit den Flur-Nrn. 956, 970-972, 969/1, 967/3, 966/1 und 965/1, Gemarkung Wolframs-Eschenbach.

Der Geltungsbereich grenzt im Osten direkt an die bestehende Wohnbebauung an. Im Norden liegt die Bebauung ca. 170m entfernt. Nach Westen, zur freien Landschaft hin wird das geplante Wohngebiet durch einen Gehölzstreifen abgeschirmt. Im Süden liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Durch die Lage am Ortsrand und das angrenzende Wohngebiet ist die umliegende Landschaft bereits gestört.

7.3.3. Klima

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.

7.3.4. Geologie und Boden

Der geologische Untergrund gehört zum triasischen Keupergebiet.

Das älteste anstehende Gestein ist der Schilfsandstein. Er zieht sich als 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.

In den Hangschulter- und Oberhangbereichen ist der Bodenabtrag stark ausgeprägt.

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.

7.3.5. Heutige potentielle natürliche Vegetation

Ohne den Einfluss des Menschen wäre das Planungsgebiet heute ausnahmslos von mehr oder weniger dichtem Wald bedeckt. Die Vegetation, die sich bei Ausbleiben aller direkten und indirekten menschlichen Einwirkungen entwickeln würde, wird als potentiell natürliche Vegetation bezeichnet. Ihre Rekonstruktion vermittelt ein besseres Verständnis für die Landschaft, liefert Aussagen über das natürliche Standortpotential des Planungsgebietes, über eventuelle Entwicklungsmöglichkeiten aus Sicht der Landschaftspflege und des Naturschutzes sowie über geeignete Gehölzarten für Pflanzmaßnahmen.

Als heutige potentiell natürliche Vegetation ist ein Zittergrasseggen-Hainismen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald anzunehmen.

(Datenquelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, www.fisnat.bayern.de)

7.4. Schon- und Schutzflächen

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet und im näheren Umfeld bisher nicht bekannt.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist gem. Art. 8 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu verständigen.

Biotop

Im Geltungsbereich liegen keine Schutzflächen vor.

In der näheren Umgebung befinden sich folgende kartierte Biotop der Bayerischen Biotopkartierung:



01 Biotop-Nr.: 6730-1105-001 Streuobstreihe nordwestlich von Wolframs-Eschenbach

Streuobstreihe entlang Weg auf sehr leicht nach Norden geneigter Fläche in landwirtschaftlich intensiv genutztem, strukturarmem Umfeld auf Hochfläche.

Gut gepflegte, enge Reihe aus vorwiegend gleichaltrigen Apfel-Hochstämmen, mit einzelnen Birnbäumen und einer totholzreichen Krone. Junge eng nachgepflanzt.

In nährstoffreicher Mähwiese.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6730-1105-001 befindet sich westlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 578 m.

02 Biotop-Nr.: 6730-0085-003 Hecken im östlichen und nördlichen Ortsrandbereich von Wolframs-Eschenbach

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.

- .03 Ca. 4- 5 m breite, dichte, strauchreiche Hecke. Vorherrschende Arten sind Schlehe, Rose und Holunder.
(Auf der östlichen Straßenseite befindet sich eine alte, relativ dichte Hecke aus Holunder, Weißdorn, Flieder und Schlehe. Diese Hecke wird regelmäßig geschnitten und wurde deshalb nicht erfaßt).

Die Fläche des Biotops-Nr. 6730-0085-003 befindet sich nordöstlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 488 m.

03 Biotop-Nr.: 6730-1143-001 Streuobstbestand in Merkendorf

Eingezäunter Streuobstbestand auf ebener Fläche inmitten der Bebauung.

Sehr lückiger, schlecht gepflegter Bestand aus überwiegend überalterten Zwetschgenbäumen. Zahlreiche totholzreiche Kronen, abgängige oder schief stehende Bäume.

In nährstoffreicher Mähwiese.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6730-1143-001 befindet sich südöstlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 206 m.

7.5. Artenschutzrechtliche Belange

Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes „Kreutweg II“ auf den Artenschutz zu prüfen, wurde von B. Eng. Umweltsicherung Julia Bogner, Bachmann Artenschutz GmbH ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.

Als Grundlage für die Beurteilung wurde der Prüfraum zwischen April und August 2023 insgesamt fünfmal bei Temperaturen zwischen 10°C bis 23°C begutachtet und dabei die Erfassungen und eine Potenzialabschätzung für andere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durchgeführt.

Folgende Inhalte wurden der saP übernommen:

Im Untersuchungsgebiet kommen keine europarechtlich geschützten Pflanzenarten (FFH-Richtlinie Anhang IV b) vor.

Säugetiere

Im Untersuchungsgebiet wurden Fledermausarten nachgewiesen. Alle Fledermausarten, die in Bayern vorkommen, sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Da einige Fledermausarten fast identische Rufeigenschaften aufweisen, ist eine eindeutige Unterscheidung und Artzuordnung nicht immer möglich. Nicht eindeutig bestimmbare Rufe wurden daher auf Ebene der Gattung bestimmt oder zu Gruppen mit ähnlichen Rufeigenschaften zusammengefasst (siehe Tabelle 4).

Potenzielle Quartiere sind für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich vor allem um Tiere, die das Gebiet zur Jagd nutzen. Hier spielen vor allem Leitstrukturen wie der Gehölzzug im Westen eine große Rolle. Dieser muss als Jagdhabitat erhalten werden, um eine negative Beeinträchtigung der Fledermauspopulationen zu verhindern.

Bartfledermaus

Wochenstubennachweise der **Bartfledermaus** stammen fast vollständig von Spaltenquartieren an Gebäuden hinter senkrechten Außenwandverkleidungen. Den Winter verbringt die kleine Bartfledermaus in Kellern, Stollen und Höhlen. Der Jagdlebensraum ist gekennzeichnet durch strukturierte Landschaften mit Gehölzelementen (einschließlich Siedlungen und Gewässer) und Wald. Diese Art ist nur sehr schwer von der Schwesternart, der Brandtfledermaus (*Myotis brandti*), ehemals Große Bartfledermaus, am Ruf zu unterscheiden.

Da nur sehr wenige Rufsequenzen aufgezeichnet wurden, ist eine Bestimmung nur auf Gattungsebene möglich. Die Art ist potenziell möglich in dem Bereich.

Wasserfledermaus

Die **Wasserfledermaus** benötigt strukturreiche Landschaften mit Gewässerstrukturen und viel Wald. Die Hauptjagdgebiete sind langsam fließende oder stehende Gewässer. Aber auch der Wald, Parkanlagen und Streuobstwiesen bieten Nahrung für diese Art. Die Koloniequartiere sind bevorzugt alte Spechthöhlen von Laubbäumen, alternativ besiedeln sie auch Nistkästen (Vogelkästen oder Fledermaus-Rundhöhlen). Ein Quartierwechselverhalten zeigt sich in Baumquartieren am ausgeprägtesten. Die Entfernung zwischen Quartier und Jagdgebiet kann bis zu 10 km betragen, wobei zur Überwindung dieser Strecken gerne Vegetationslinien als Flugkorridore genutzt werden.

Ab September versammeln sich die Wasserfledermäuse an ihren Winterquartieren. Diese sind feuchte und relativ warme Keller, Höhlen und Stollen. Diese Art ist sehr ortstreu, daher liegt die Entfernung zwischen Winter- und Sommerquartier meistens nicht über 100 km.

Die Wasserfledermaus kommt als potenzielle Art in Frage da Gewässer (Jagdgebietsflächen) in der näheren Umgebung vorhanden sind, z.B. die Teiche in ca. 100m Entfernung nördlich des Vorhabensgebiets.

Fransenfledermaus

Die **Fransenfledermaus** ist eine weit verbreitete, aber nicht häufige Fledermausart, die sowohl in Baumhöhlen in Wäldern wie auch in Dörfern, dort bevorzugt in Löchern von Leichtbeton-Hohlblocksteinen in Scheunen und Ställen ihre Quartiere hat. Die Jagdhabitats findet man sowohl in und an Ställen sowie direkt an der Vegetation in Hecken und Wäldern.

Im Westlichen Mittelfranken kann man sie typischer Weise in alten Ställen (nehmen dort den Platz der Schwalben in der Nacht ein) wie auch in künstlichen Quartieren (hier fast ausschließlichen Höhlenquartiere) und Baumhöhlen in Wäldern vor. Da sie nur sehr schwer zu erfassen ist (ruft leise) kann man aus der Anzahl der Rufe nicht auf die Anzahl der Individuen schließen.

Auch die Fransenfledermaus kommt als potenzielle Art in Frage, da diese bevorzugt Quartiere in den Ortschaften hat.

Zwergfledermaus

Die Zwergfledermaus ist in Bayern flächendeckend verbreitet und häufig, wobei die Sommernachweise (Wochenstuben und Einzelfunde) deutlich überwiegen. Die Wochenstubenquartiere der Zwergfledermaus befinden sich ausschließlich in Spalten in und an Gebäuden. In dieser Hinsicht ist die Art ein extremer Kulturfolger.

Die Zwergfledermaus besiedelt im Winterhalbjahr große Kirchen, alte Kalkbergwerke, Keller sowie tiefe Fels- und Mauerspalten. Als Jagdgebiet bevorzugt die Art Gewässer, deutlich vor Siedlungen und Wäldern.

Es gibt in jeder Ortschaft/Stadt min. 1 Wochenstubenquartier der Art. Die Zwergfledermaus nutzt die Struktur westlich als Leitstruktur und zur Jagd. Es kann für die lokale Population essenziell sein, dass diese Struktur (Hecke/Bäume) bestehen bleibt, da bei einer Rodung die Leitstruktur, als auch das Jagdgebiet verloren gehen.

Braunes Langohr

Das Braune Langohr zählt in Bayern zu den häufigsten Fledermausarten. Im Sommerhalbjahr besiedelt diese Art so-wohl Baumhöhlen als auch Kunstkästen und Dachbodenquartiere. Für den Winterschlaf werden unterirdische Ver-stecke, wie Höhlen, Stollen und frostsichere Keller aufgesucht. Die Jagdgebiete befinden sich in geringer räumlicher Entfernung zu den Quartieren.

Das Braune Langohr ist im Landkreis Ansbach eine regelmäßig vorkommende, aber nicht häufige Art. Typischerweise kommt sie vermehrt in Kirchen oder Dachstühlen von alten Bauernhäusern vor. Da sie nur geringe Wege rund um ihr Quartier zurücklegt, werden die Tiere eines jeden Dorfes als lokale Population definiert.

Ähnlich wie die Fransenfledermaus ruft diese Art sehr leise und ist nur in kurzer Distanz zu hören. Da nur 1 Datensatz aufgenommen wurde und dieser nur auf Gattungsniveau bestimmbar ist, sind beide Langohren möglich!

Graues Langohr

Das **Graue Langohr** ist als typische Dorffledermaus einzuordnen. Als Sommer- und Wochenstubenquartiere werden vor allem geräumige Dachstühle genutzt. Winterquartiere sind meist Keller, Gewölbe und ähnliche unterirdische Verstecke, aber auch Spalten in Dachböden. Die Art jagt bevorzugt an Weiden, Brachen und gehölzreichen Siedlungsbereichen sowie an Steuobstwiesen und Gärten am Ortsrand. Auch Laub- und Mischwald wird als Jagdgebiet genutzt. Die Art ist in Bayern im Vergleich zum Braunen Langohr nicht so häufig und flächendeckend verbreitet. Typischerweise kommt sie in Kirchen oder Dachstühlen von alten Bauernhäusern vor. Die Tiere eines jeden Dorfes können als lokale Population definiert werden. Auch hier gilt das gleiche wie beim Braunen Langohr. Diese Art ist potenziell möglich.

Reptilien

Lediglich der Erdwall im südlichen Bereich des Vorhabensgebiets stellt ein mögliches Zauneidechsenhabitat dar. Hier wären die nötigen Verstecke, Sonnenplätze und Überwinterungsmöglichkeiten gegeben. Auch das Nahrungsangebot erscheint in diesem Bereich ausreichend. Dennoch konnten bei der Kartierung keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass durch das angrenzende Wohngebiet ein großer Jagddruck durch Katzen vorhanden ist. Dies könnte als Erklärung dienen, warum keine Zauneidechsen entdeckt werden konnten.

Da kein Nachweis erbracht wurde, muss davon ausgegangen werden, dass in Bezug auf die Artengruppe der Reptilien bedingt durch das geplante Bauvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere

Im Untersuchungsgebiet kommen keine geeigneten Habitatstrukturen für nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie geschützten Artengruppen Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere vor. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

Vögel

Das Untersuchungsgebiet konnten einige Vogelarten nachgewiesen werden.

Vor allem die Gehölzstrukturen im Westen und Norden werden genutzt. Hier konnten einige Heckenbrüter nachgewiesen werden. Ein Großteil dieser Arten gehört zu den sogenannten „Allerweltsarten“, welche in einer solchen Häufigkeit auftreten, dass bedingt durch das Bauvorhaben nicht mit einer Verschlechterung der lokalen Population zu rechnen ist. Als saP-relevante Arten in diesem Bereich konnte die Goldammer und die Klappergrasmücke festgestellt werden. Zum Schutz dieser Tiere sind Maßnahmen einzuhalten.

Bodenbrütende Vogelarten konnten im Vorhabensgebiet nicht beobachtet werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen. Diese sind daher unbedingt einzuhalten:

- **M01:** Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- **M02:** Die Gehölzstrukturen in Westen und Norden des Vorhabens sind zwingend zu erhalten.
- **M03:** Zu der Gehölzstruktur im Westen muss während der Bauphase ein 3m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. In diesem Streifen dürfen weder Baumaterialien gelagert werden, noch darf der Bereich mit schwerem Gefährt befahren werden. Dies dient einerseits dem Schutz des Wurzelraumes, andererseits werden so Störungen von brütenden Vögeln vermieden.
- **M04:** Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:
 - Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen über 10m² 2-5cd/m².
 - Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen, insbesondere der Leitlinie im Westen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
 - Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.

- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.
- **M05:** Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere wie Eidechsen, Amphibien, Kleinsäuger etc. zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen) i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG.

Sie sollen betroffene Lebensräume und Arten in einen Zustand versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Diese müssen rechtzeitig, also vor Beginn der Baumaßnahmen, umgesetzt werden, um ihre Wirksamkeit bereits vor dem Eingriff zu garantieren.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen sind **keine** CEF-Maßnahmen nötig.

Weitere Maßnahmenempfehlungen

- **M06:** Die Gärten sollen möglichst naturnah gestaltet werden. Es empfiehlt sich die Pflanzung von heimischen fruchttragenden Gehölzen. Auf Schottergärten soll verzichtet werden.

(zitiert aus Bachmann Artenschutz GmbH, Julia Bogner)

7.6. Grünordnung

7.6.1. Innere Durchgrünung des Planungsgebietes

Pflanzgebote

Für die Maßnahmen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Hierbei sind heimische Pflanzen zu verwenden.

Auf den privaten Grundstücken ist je 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Bepflanzung der Gartenflächen ist Nadelgehölzanteil von maximal 10% zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Das Abdecken von nicht bebauten Flächen mit Schotter oder Kies ist nicht zulässig.

7.6.2. Randeingrünung des Planungsgebietes

Hecke

Zur Randeingrünung Richtung Süden ist eine mind. 3 – reihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen festgesetzt.

7.6.3. Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

M01: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.

M02: Die Gehölzstrukturen in Westen und Norden des Vorhabens sind zwingend zu erhalten.

M03: Zu der Gehölzstruktur im Westen muss während der Bauphase ein 3m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. In diesem Streifen dürfen weder Baumaterialien gelagert werden, noch darf der Bereich mit schwerem Gefährt befahren werden. Dies dient einerseits dem Schutz des Wurzelraumes, andererseits werden so Störungen von brütenden Vögeln vermieden.

M04: Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten: Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen über 10m² 2-5cd/m².

Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen, insbesondere der Leitlinie im Westen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.

Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen

zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.

Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

M05: Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere wie Eidechsen, Amphibien, Kleinsäuger etc. zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.

7.6.4. Abwasserbeseitigung

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 Kläranlage. Die Mischwasserbehandlung wird dadurch nicht weiter belastet. Die erforderlichen Nachweise sind bei der Erschließungsplanung zu erstellen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über die Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes der Stadt Wolframs-Eschenbach. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird am nordwestlichen Rand des Plangebietes hergestellt, das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachgewiesen.

Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung sind Brauchwasserzisternen auf den jeweiligen privaten Grundstücken zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Der Überlauf ist an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen.

7.6.5. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Durch den Bebauungsplan Nr. 8B für das Wohngebiet „Kreutweg II“, findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Bayerischem Leitfaden, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

7.6.6. Ausgleichsflächenberechnung

Bewertung des Eingriffs

Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Eingriff muss aufgrund des:

- zulässigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad,
- Eingriff ins Landschaftsbild,

im Regelverfahren des Leitfadens Bauen im Einklang mit der Natur ermittelt werden.

Aufgrund der GRZ von 0,4 wird dafür ein Eingriffsfaktor von 0,4 festgesetzt.

| BNT | WP | Eingriffsfläche (m ²) | Eingriffsfaktor/GRZ | Kompensationsbedarf in Wertpunkten |
|--|----|-----------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Intensiv Acker A11 | 2 | 27.012 | 0,4 | 21.610 |
| Grünland brachgefallen G215 | 7 | 704 | 0,4 | 1.971 |
| Ausgleichsbedarf Wertpunkte Gesamt: | | | | 23.581 |

Ausgleichsmaßnahme

Mesophile Hecke

Zur Eingrünung des Wohngebietes nach Süden wird auf einem 5 m breiten Grünstreifen der bisher als Acker intensiv genutzt wurde auf 875 m² eine dreireihige Hecke (4,5 m breit) aus 352 Stk.

heimischen Gehölzen entspr. Pflanzenlisten gepflanzt. Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines mesophilen Gebüsches (B112) auf 875m².

Auswahlliste: Heckenpflanzen

(Mindestgröße: Sträucher, 2xV, h 80 – 125 cm)

| | |
|---|------|
| Corylus avellana (Hasel) | 5 % |
| Rosa canina (Hundsrose) | 15 % |
| Rosa arvensis (Feld-Rose) | 15 % |
| Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | 5 % |
| Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) | 7 % |
| Ribes alpina (Alpenjohannisbeere) | 20 % |
| Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) | 15 % |
| Sambucus nigra (Schw. Holunder) | 10 % |
| Viburnum lantana (wolliger Schneeball) | 8 % |

Ersatzmaßnahme

Extensive Obstwiese, Flurstk. 486, Gmk. Selgenstadt

Auf dem 3.156m² großen Flurstk. 486, Gmk. Selgenstadt wird eine Streuobstwiese mit 14 Obstbaumhochstämmen angelegt.

Die ebene Fläche wird derzeit als Wirtschaftswiese genutzt.

Anlage der Ersatzmaßnahme:

Als Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden, Lebensraum und Landschaft, wird die intensiv genutzte Wiesenfläche in eine extensive Obstwiese umgewandelt.

Entwicklungsziel:

Ziel ist die Entwicklung einer traditionell typischen Streuobstwiese, wofür die Fläche mit 14 Obstbaumhochstämmen regionaler Obstsorten bepflanzt wird. Pflanzabstand ca. 15 m.

Diese Obstwiesen bieten einen großen Arten- und Individuenreichtum wodurch ihnen generell eine große Bedeutung für den Naturhaushalt zukommt. Mit ihrem Pollen und Nektar im Frühjahr, dem Obst im Sommer und Herbst bieten sie Nahrungsgrundlage für Insekten, Vögel und Säugetiere. Diese wiederum sind die Nahrungsgrundlage von z.B. Vögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien.

Alte Obstbäume dienen zudem als Lebensraum für die genannten Tierarten.

Extensive Obstwiesen dienen dem Biotopverbund und stellen einen wertvollen Lebensraum in der intensiv genutzten Agrar- und Siedlungslandschaft dar. Durch intensive Siedlungsentwicklung vor allem in Ortsrandlagen sind Streuobstbestände in den letzten Jahrzehnten erheblich reduziert worden.

Durch die extensive Wiese wird der Nährstoffeintrag verringert.

Auswahlliste: Obstbaumhochstämme

(Mindestgröße: StU 10 – 12 cm, Hochstamm)

Apfel:

Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Grafensteiner, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambour, Schöner von Nordhausen, Wetringer, Schöner von Wiltshire

Birne:

Schweizer Wasserbirne, Gute Luise, Madame Verté, Feuchtwanger Butterbirne

Zwetschge:

Fränkische Hauszwetschge, Wangenheimer

Nussbaum

Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsfläche:

Obstbaumschnitt:

Die neu gepflanzten Obstbäume erhalten in den ersten 8 Jahren einen Erziehungsschnitt. Danach wird im Abstand von 3-5 Jahren ein Auslichtungsschnitt durchgeführt.

Wiesenpflege:

Die Grünfläche um die Obstbäume wird als extensive Wiese genutzt.

Die Fläche wird im 1. Jahr dreimal (Schröpfungsschnitte) gemäht.

Anschließend wird die Wiese zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab September.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

Ausgleichsberechnung

| Ausgangszustand | Bewertung Ausgangszustand in WP | Prognosezustand | Bewertung Prognosezustand in WP | Fläche (m ²) | Aufwertung | Ausgleichsumfang in WP |
|--------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------|------------|------------------------|
| Intensiv Acker A11 | 2 | Mesophile Hecke B112 | 10 | 875 | 8 | 7.000 |
| Intensiv Grünland G11 | 3 | Streuobstbestand mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland B432 | 10 | 3.156 | 7 | 22.092 |
| Wertpunkte gesamt | | | | | | 29.092 |

Ersatzflächenbilanz:

Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen

29.092 WP

Ausgleichsbedarf

23.581 WP

7.6.7. Überschlägige Kostenermittlung

Kostenrahmen für Vegetationsarbeiten
(Schätzung nach Baupreisen 2025)

| | | | |
|-----------|---------|----------|-----------|
| Obstbäume | 14 Stk | à 300,-- | 4.200,- € |
| Sträucher | 352 Stk | à 12,- | 4.224,- € |

inkl. Pflanzarbeit, Erziehungs- und Entwicklungsschnitt bei Obstbäumen, Pflege,

Überschlägig Kosten

Brutto ca. 8.424,- €

Diese Kosten enthalten keine Planungs- bzw. Bauleitungskosten

TEIL B: UMWELTBERICHT

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

Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft wurde anhand vorliegender Daten und einem Fachbeitrag zur saP aus dem Juni 2024 bewertet.

B1. Kurzdarstellung des Planvorhabens

Die Stadt Wolframs-Eschenbach beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8B "Kreutweg II" die Schaffung eines Wohngebiets.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen für ca. 34 Baugrundstücke.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,0 ha und umfasst die Flurstücke mit den Flur-Nrn. 956, 970-972, 969/1, 967/3, 966/1 und 965/1, Gemarkung Wolframs-Eschenbach.

B2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele

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

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2021)
- Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Wolframs-Eschenbach (Bachmann Artenschutz GmbH, 06.2024)

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

B3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Biotopkartierung

Im Geltungsbereich liegen keine Schutzflächen vor.

In der näheren Umgebung befinden sich folgende kartierte Biotope der Bayerischen Biotopkartierung:



01 Biotop-Nr.: 6730-1105-001 Streuobstreihe nordwestlich von Wolframs-Eschenbach

Streuobstreihe entlang Weg auf sehr leicht nach Norden geneigter Fläche in landwirtschaftlich intensiv genutztem, strukturarmem Umfeld auf Hochfläche.

Gut gepflegte, enge Reihe aus vorwiegend gleichaltrigen Apfel-Hochstämmen, mit einzelnen Birnbäumen und einer totholzreichen Krone. Junge eng nachgepflanzt.

In nährstoffreicher Mähwiese.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6730-1105-001 befindet sich westlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 578 m.

02 Biotop-Nr.: 6730-0085-003 Hecken im östlichen und nördlichen Ortsrandbereich von Wolframs-Eschenbach

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.

.03 Ca. 4- 5 m breite, dichte, strauchreiche Hecke. Vorherrschende Arten sind Schlehe, Rose und Holunder.

(Auf der östlichen Straßenseite befindet sich eine alte, relativ dichte Hecke aus Holunder, Weißdorn, Flieder und Schlehe. Diese Hecke wird regelmäßig geschnitten und wurde deshalb nicht erfaßt).

Die Fläche des Biotops-Nr. 6730-0085-003 befindet sich nordöstlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 488 m.

03 Biotop-Nr.: 6730-1143-001 Streuobstbestand in Merkendorf

Eingezäunter Streuobstbestand auf ebener Fläche inmitten der Bebauung.

Sehr lückiger, schlecht gepflegter Bestand aus überwiegend überalterten Zwetschgenbäumen.

Zahlreiche totholzreiche Kronen, abgängige oder schief stehende Bäume.

In nährstoffreicher Mähwiese.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6730-1143-001 befindet sich südöstlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 206 m.

Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund gehört zum triasischen Keupergebiet.

Das älteste anstehende Gestein ist der Schilfsandstein. Er zieht sich als 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.

In den Hangschulter- und Oberhangbereichen ist der Bodenabtrag stark ausgeprägt.

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.

Schutzgut Klima / Luft

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.

Schutzgut Wasser

Die Beschreibung des Umweltzustandes des Schutzgutes Wasser in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes bleibt von der vorliegenden Änderung unberührt.

Das betroffene Flurstück ist derzeit teilversiegelt und erfüllt dadurch die Funktion

- Grundwasserneubildung durch Versickerung
- Retention von Niederschlagswasser

Weder Oberflächengewässer noch Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von den Planungen betroffen. Grundwasser steht im Planungsraum oberflächennah nicht an.

Schutzgut Flora / Fauna

Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes „Kreutweg II“ auf den Artenschutz zu prüfen, wurde von B. Eng. Umweltsicherung Julia Bogner, Bachmann Artenschutz GmbH ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.

Als Grundlage für die Beurteilung wurde der Prüfraum zwischen April und August 2023 insgesamt fünfmal bei Temperaturen zwischen 10°C bis 23°C begutachtet und dabei die Erfassungen und eine Potenzialabschätzung für andere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durchgeführt.

Folgende Inhalte wurden der saP übernommen:

Im Untersuchungsgebiet kommen keine europarechtlich geschützten Pflanzenarten (FFH-Richtlinie Anhang IV b) vor.

Säugetiere

Im Untersuchungsgebiet wurden Fledermausarten nachgewiesen. Alle Fledermausarten, die in Bayern vorkommen, sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Da einige Fledermausarten fast identische Rufeigenschaften aufweisen, ist eine eindeutige Unterscheidung und Artzuordnung nicht immer möglich. Nicht eindeutig bestimmbare Rufe wurden daher auf Ebene der Gattung bestimmt oder zu Gruppen mit ähnlichen Rufeigenschaften zusammengefasst (siehe Tabelle 4).

Potenzielle Quartiere sind für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich vor allem um Tiere, die das Gebiet zur Jagd nutzen. Hier spielen vor allem Leitstrukturen wie der Gehölzzug im Westen eine große Rolle. Dieser muss als Jagdhabitat erhalten werden, um eine negative Beeinträchtigung der Fledermauspopulationen zu verhindern.

Bartfledermaus

Wochenstubennachweise der **Bartfledermaus** stammen fast vollständig von Spaltenquartieren an Gebäuden hinter senkrechten Außenwandverkleidungen. Den Winter verbringt die kleine Bartfledermaus in Kellern, Stollen und Höhlen. Der Jagdlebensraum ist gekennzeichnet durch strukturierte Landschaften mit Gehölzelementen (einschließlich Siedlungen und Gewässer) und Wald. Diese Art ist nur sehr schwer von der Schwesternart, der Brandtfledermaus (*Myotis brandti*), ehemals Große Bartfledermaus, am Ruf zu unterscheiden.

Da nur sehr wenige Rufsequenzen aufgezeichnet wurden, ist eine Bestimmung nur auf Gattungsebene möglich. Die Art ist potenziell möglich in dem Bereich.

Wasserfledermaus

Die **Wasserfledermaus** benötigt strukturreiche Landschaften mit Gewässerstrukturen und viel Wald. Die Hauptjagdgebiete sind langsam fließende oder stehende Gewässer. Aber auch der Wald, Parkanlagen und Streuobstwiesen bieten Nahrung für diese Art. Die Koloniequartiere sind bevorzugt alte Spechthöhlen von Laubbäumen, alternativ besiedeln sie auch Nistkästen (Vogelkästen oder Fledermaus-Rundhöhlen). Ein Quartierwechselverhalten zeigt sich in Baumquartieren am ausgeprägtesten. Die Entfernung zwischen Quartier und Jagdgebiet kann bis zu 10 km betragen, wobei zur Überwindung dieser Strecken gerne Vegetationslinien als Flugkorridore genutzt werden. Ab September versammeln sich die Wasserfledermäuse an ihren Winterquartieren. Diese sind feuchte und relativ warme Keller, Höhlen und Stollen. Diese Art ist sehr ortstreu, daher liegt die Entfernung zwischen Winter- und Sommerquartier meistens nicht über 100 km. Die Wasserfledermaus kommt als potenzielle Art in Frage da Gewässer (Jagdgebietsflächen) in der näheren Umgebung vorhanden sind, z.B. die Teiche in ca. 100m Entfernung nördlich des Vorhabensgebiets.

Frasenfledermaus

Die **Frasenfledermaus** ist eine weit verbreitete, aber nicht häufige Fledermausart, die sowohl in Baumhöhlen in Wäldern wie auch in Dörfern, dort bevorzugt in Löchern von Leichtbeton-Hohlblocksteinen in Scheunen und Ställen ihre Quartiere hat. Die Jagdhabitats findet man sowohl in und an Ställen sowie direkt an der Vegetation in Hecken und Wäldern. Im Westlichen Mittelfranken kann man sie typischer Weise in alten Ställen (nehmen dort den Platz der Schwalben in der Nacht ein) wie auch in künstlichen Quartieren (hier fast ausschließlichen Höhlenquartiere) und Baumhöhlen in Wäldern vor. Da sie nur sehr schwer zu erfassen ist (ruft leise) kann man aus der Anzahl der Rufe nicht auf die Anzahl der Individuen schließen. Auch die Fransenfledermaus kommt als potenzielle Art in Frage, da diese bevorzugt Quartiere in den Ortschaften hat.

Zwergfledermaus

Die Zwergfledermaus ist in Bayern flächendeckend verbreitet und häufig, wobei die Sommernachweise (Wochenstuben und Einzelfunde) deutlich überwiegen. Die Wochenstubenquartiere der Zwergfledermaus befinden sich ausschließlich in Spalten in und an Gebäuden. In dieser Hinsicht ist die Art ein extremer Kulturfolger. Die Zwergfledermaus besiedelt im Winterhalbjahr große Kirchen, alte Kalkbergwerke, Keller sowie tiefe Fels- und Mauerspalt. Als Jagdgebiet bevorzugt die Art Gewässer, deutlich vor Siedlungen und Wäldern. Es gibt in jeder Ortschaft/Stadt min. 1 Wochenstubenquartier der Art. Die Zwergfledermaus nutzt die Struktur westlich als Leitstruktur und zur Jagd. Es kann für die lokale Population essenziell sein, dass diese Struktur (Hecke/Bäume) bestehen bleibt, da bei einer Rodung die Leitstruktur, als auch das Jagdgebiet verloren gehen.

Braunes Langohr

Das Braune Langohr zählt in Bayern zu den häufigsten Fledermausarten. Im Sommerhalbjahr besiedelt diese Art so-wohl Baumhöhlen als auch Kunstkästen und Dachbodenquartiere. Für den Winterschlaf werden unterirdische Ver-stecke, wie Höhlen, Stollen und frostsichere Keller aufgesucht. Die Jagdgebiete befinden sich in geringer räumlicher Entfernung zu den Quartieren. Das Braune Langohr ist im Landkreis Ansbach eine regelmäßig vorkommende, aber nicht häufige Art. Typischerweise kommt sie vermehrt in Kirchen oder Dachstühlen von alten Bauernhäusern vor. Da sie nur geringe Wege rund um ihr Quartier zurücklegt, werden die Tiere eines jeden Dorfes als lokale Population definiert.

Ähnlich wie die Fransenfledermaus ruft diese Art sehr leise und ist nur in kurzer Distanz zu hören. Da nur 1 Datensatz aufgenommen wurde und dieser nur auf Gattungsniveau bestimmbar ist, sind beide Langohren möglich!

Graues Langohr

Das **Graue Langohr** ist als typische Dorffledermaus einzuordnen. Als Sommer- und Wochenstubenquartiere werden vor allem geräumige Dachstühle genutzt. Winterquartiere sind meist Keller, Gewölbe und ähnliche unterirdische Verstecke, aber auch Spalten in Dachböden. Die Art jagt bevorzugt an Weiden, Brachen und gehölzreichen Siedlungsbereichen sowie an Steuobstwiesen und Gärten am Ortsrand. Auch Laub- und Mischwald wird als Jagdgebiet genutzt. Die Art ist in Bayern im Vergleich zum Braunen Langohr nicht so häufig und flächendeckend verbreitet. Typischerweise kommt sie in Kirchen oder Dachstühlen von alten Bauernhäusern vor. Die Tiere eines jeden Dorfes können als lokale Population definiert werden. Auch hier gilt das gleiche wie beim Braunen Langohr. Diese Art ist potenziell möglich.

Reptilien

Lediglich der Erdwall im südlichen Bereich des Vorhabensgebiets stellt ein mögliches Zauneidechsenhabitat dar. Hier wären die nötigen Verstecke, Sonnenplätze und Überwinterungsmöglichkeiten gegeben. Auch das Nahrungsangebot erscheint in diesem Bereich ausreichend. Dennoch konnten bei der Kartierung keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass durch das angrenzende Wohngebiet ein großer Jagddruck durch Katzen vor-handen ist. Dies könnte als Erklärung dienen, warum keine Zauneidechsen entdeckt werden konnten.

Da kein Nachweis erbracht wurde, muss davon ausgegangen werden, dass in Bezug auf die Artengruppe der Reptilien bedingt durch das geplante Bauvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere

Im Untersuchungsgebiet kommen keine geeigneten Habitatstrukturen für nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie geschützten Artengruppen Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere vor. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

Vögel

Das Untersuchungsgebiet konnten einige Vogelarten nachgewiesen werden.

Vor allem die Gehölzstrukturen im Westen und Norden werden genutzt. Hier konnten einige Heckenbrüter nachgewiesen werden. Ein Großteil dieser Arten gehört zu den sogenannten „Allerweltsarten“, welche in einer solchen Häufigkeit auftreten, dass bedingt durch das Bauvorhaben nicht mit einer Verschlechterung der lokalen Population zu rechnen ist. Als saP-relevante Arten in diesem Bereich konnte die Goldammer und die Klappergrasmücke festgestellt werden. Zum Schutz dieser Tiere sind Maßnahmen einzuhalten.

Bodenbrütende Vogelarten konnten im Vorhabensgebiet nicht beobachtet werden.

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Kreutweg II“ sind keine Emissionen zu erwarten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Dr. August-Koch-Straße“, „Professor-Dörr-Straße“ und „Professor-Heidingsfelder-Straße“. Eine erhebliche Mehrbelastung der Erschließungswege ist nicht zu erwarten.

Emissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Der Geltungsbereich grenzt im Osten direkt an die bestehende Wohnbebauung an. Im Norden liegt die Bebauung ca. 170m entfernt. Nach Westen, zur freien Landschaft hin wird das geplante Wohngebiet durch einen Gehölzstreifen abgeschirmt. Im Süden liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Durch die Lage am Ortsrand und das angrenzende Wohngebiet ist die umliegende Landschaft bereits gestört.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet beeinträchtigt weder exponierte, kulturhistorisch wertvolle bzw. landschaftsprägende Elemente, maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen. 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 und die Einbindung in Natur und Landschaft durch die vorhandene und vorgesehene Eingrünung gegeben ist.

Es findet keine Zersiedelung der Landschaft statt, da der bereits vorhandene Ortsrand erweitert wird.

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Nutzungstypen handelt es sich zum Großteil um Bereiche mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotop- oder Lebensräume nach FFH-Richtlinie im Plangebiet vorhanden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet und im näheren Umfeld bisher nicht bekannt.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist gem. Art. 8 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu verständigen.

Schutzgut Fläche

Grundsätzlich ist nach § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. V. a. die Beanspruchung von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die Versiegelung von Boden sollen vermieden werden.

Bei den hier vorliegenden Flächen handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Baufläche zu rechnen. Eine Bebauung der bisher als Baufläche dargestellten Flächen ist aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft unsicher.

In der Folge könnte die Nachfrage und der Bedarf an Wohnbauland in der Stadt Wolframs-Eschenbach nicht gedeckt werden, da Innenentwicklungspotentiale nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung steht, Bauwillige müssten auf andere Gemeinden ausweichen.

Da mit der geplanten Bebauung überwiegend Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit verbunden sind, ist der durch die Planung vorbereitete Eingriff im Vergleich zur Nichtdurchführung der Planung vertretbar.

3.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen beschrieben, die bei einer Umsetzung der Planung zu erwarten sind und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

| Schutzgut | Zu erwartende Umweltauswirkungen | Bewertung |
|--------------|---|--|
| Boden | <p>Der Boden verliert in Teilen seine Funktionen im Naturhaushalt (Lebensraumfunktion, Puffer- bzw. Filterfunktion etc.), eine natürliche Bodenentwicklung wird unterbunden.</p> <p>Durch die GRZ 0,4 wird die Versiegelung reduziert.</p> <p>Die Zufahrten, Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.</p> <p>Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen.</p> <p>Geländeaufschüttungen oder –abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Sie sind mit Böschungen aufzufangen.</p> <p>Eventuell notwendige Geländeänderungen darüber hinaus können nur in Einvernehmen mit der Stadt Wolframs-Eschenbach vorgenommen werden.</p> <p>Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig.</p> | <p>Eingriff nicht zu vermeiden.</p> <p>Durch GRZ 0,4 und Festsetzungen wird Versiegelung begrenzt.</p> |
| Klima / Luft | <p>Während der Bauphase ist wegen des Baustellenverkehrs und der Bautätigkeit temporär eine verstärkte Abgas- und Staubemission zu erwarten.</p> <p>Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (u.a. Festsetzungen zur</p> | <p>Bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen: Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen</p> |

| | | |
|---------------|--|--|
| | <p>bebaubaren Grundfläche, zur Begrenzung der Versiegelung sowie Vorgaben zur Gestaltung der nicht bebaubaren Flächen) werden die Umweltauswirkungen begrenzt.</p> <p>Aufgrund der geringen Fläche des Vorhabens, sowie der Lage im ländlichen Umfeld werden diese Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.</p> | |
| <p>Wasser</p> | <p>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 Kläranlage. Die Mischwasserbehandlung wird dadurch nicht weiter belastet. Die erforderlichen Nachweise sind bei der Erschließungsplanung zu erstellen. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über die Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes der Stadt Wolframs-Eschenbach. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird am nordwestlichen Rand des Plangebietes hergestellt, das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachgewiesen. Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt. Zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung sind Brauchwasserzisternen auf den jeweiligen privaten Grundstücken zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Der Überlauf ist an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen.</p> <p>Durch die geplante Versiegelung verringert sich die Retentionsfähigkeit der Fläche. Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht mehr auf der Fläche versickern, sondern wird abgeführt. Dadurch verringert sich die Grundwasserneubildungsrate und es kommt zu einer Abflussverschärfung bei Niederschlagsereignissen. Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (Rückhaltebecken) wird das Ausmaß dieser</p> | <p>Bei Umsetzung der Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen:</p> <p>Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen</p> |

| | | |
|---------------------|---|--|
| | Auswirkungen begrenzt. | |
| Flora & Fauna | <p>Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes „Kreutweg II“ auf den Artenschutz zu prüfen, wurde von B. Eng. Umweltsicherung Julia Bogner, Bachmann Artenschutz GmbH ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.</p> <p>Als Grundlage für die Beurteilung wurde der Prüfraum zwischen April und August 2023 insgesamt fünfmal bei Temperaturen zwischen 10°C bis 23°C begutachtet und dabei die Erfassungen und eine Potenzialabschätzung für andere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durchgeführt.</p> <p>Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Tiere und Pflanzen in Bayern können Arten aus den Gruppen Fledermäuse und Vögel im Eingriffsbereich nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Durch Vermeidungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die geplanten Maßnahmen nicht verschlechtert wird <input type="checkbox"/> der Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen anlagen-, bau- und betriebsbedingt (Störungen) nicht verschlechtert wird <input type="checkbox"/> dass die Planungen einer künftigen Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht im Wege stehen <input type="checkbox"/> Brutplatz-, Quartier- und Individuenverluste vermieden werden. <p>Unter Beachtung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass bezogen auf Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie auf Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden.</p> | <p>Bei Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen:</p> <p>Keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG</p> |
| Mensch / Gesundheit | Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Kreutweg II“ sind keine Emissionen zu | Keine erheblichen Auswirkungen |

| | | |
|---|--|---|
| | <p>erwarten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Dr. August-Koch-Straße“, „Professor-Dörr-Straße“ und „Professor-Heidingsfelder-Straße“. Eine erhebliche Mehrbelastung der Erschließungswege ist nicht zu erwarten. Emissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.</p> | |
| Landschaftsbild / Erholung | <p>Die Bedeutung des Planungsgebietes ist aufgrund der bestehenden Nutzungen (Ortsrandbebauung, landwirtschaftliche Fläche) für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als eher gering zu bewerten. Deshalb ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten.</p> | Keine erheblichen Auswirkungen |
| Kultur- und Sachgüter | <p>Die Auffindung von Bodendenkmälern ist möglich.</p> | Keine erheblichen Auswirkungen |
| Abfallerzeugung, Umweltverschmutzungen, Belästigungen, Unfallrisiko | <p>Das geplante Vorhaben befindet sich am Ortsrand von Wolframs Eschenbach auf unbebauter Fläche. Abbruchmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das anfallende Abwasser wird durch die kommunale Kläranlage gereinigt. Die Müll- und Wertstoffentsorgung erfolgt über den Landkreis Ansbach. Emission und erhöhtes Unfallrisiko sind durch das Wohngebiet nicht zu erwarten.</p> | Entsorgung ist ortsüblich geregelt. Keine erheblichen Auswirkungen |
| Kumulationswirkung | <p>Das geplante Wohngebiet grenzt an das bestehende Wohngebiet „Kreutweg I“ an und löst keine zusätzliche Kumulationswirkung auf umgebende Bereiche aus.</p> | Keine erheblichen Auswirkungen |

Fazit

Im Ergebnis zeigt die Darlegung der zu erwartenden Umweltauswirkungen und ihre Bewertung, dass durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Für die unterschiedlichen Auswirkungen sind Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung sowie zum Ausgleich konzipiert, diese werden im Folgenden erläutert.

B4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Dabei sind Eingriffe, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, nur zulässig, wenn eine unbedingte Notwendigkeit vorliegt. Zum Schutz und zur Minimierung von Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

4.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Gestaltung der Fassaden

Zur Farbgebung sind grelle Farbtöne unzulässig

Einfriedungen und unbebaute Grundstücke

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

Unbebaute Flächen:

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.

Beleuchtung

Um die Bewohner vor zusätzlicher Ausleuchtung der Landschaft und direkte Blendung durch künstliches Licht zu schützen und um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten, ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Es werden zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren, z. B. LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet.

Bei der Installation der Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

Vermeidungsmaßnahmen

- Vermeidungsmaßnahme M01:

Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.

- Vermeidungsmaßnahme M02:

Die Gehölzstrukturen in Westen und Norden des Vorhabens sind zwingend zu erhalten.

- Vermeidungsmaßnahme M03:

Zu der Gehölzstruktur im Westen muss während der Bauphase ein 3m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. In diesem Streifen dürfen weder Baumaterialien gelagert werden, noch darf der Bereich mit schwerem Gefährt befahren werden. Dies dient einerseits dem Schutz des Wurzelraumes, andererseits werden so Störungen von brütenden Vögeln vermieden.

- Vermeidungsmaßnahme M04:

Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:

- Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen über 10m² 2-5cd/m².
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen, insbesondere der Leitlinie im Westen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.
- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

- Vermeidungsmaßnahme M05:

Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere wie Eidechsen, Amphibien, Kleinsäuger etc. zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.

- Vermeidungsmaßnahme M06 (optionale Empfehlung):

Die Gärten sollen möglichst naturnah gestaltet werden. Es empfiehlt sich die Pflanzung von heimischen fruchttragenden Gehölzen. Auf Schottergärten soll verzichtet werden.

4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Zur folgenden Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der fortgeschriebenen Fassung von Dezember 2021 herangezogen.

4.3. Artenschutz

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen **Säugetiere, Amphibien Vögel und Reptilien** Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der in diesem Fachbeitrag vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Kapitel 4 so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Ein Flächenbedarf für die Kompensation nach Artenschutzrecht ergibt sich nicht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potentiell zu erwartenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung der genannten Maßnahmen erforderlich.

(Aus der saP von Bachmann Artenschutz GmbH übernommen)

B5. Weitere Angaben zum Umweltbericht

5.1. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichtes traten nicht auf.

5.2. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Da mit dem FNP keine Festlegungen verbunden sind, die eine detaillierte Umweltfolgenabschätzung ermöglichen, soll das Monitoring auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden (Abschichtung).

5.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

Mit dem FNP soll die künftige Entwicklung der Stadt Wolframs-Eschenbach vorbereitet werden.

Die Planungen haben aufgrund der überwiegenden Rücksichtnahme auf naturnahe Bereiche meist nur Auswirkungen geringer bis teilweise mittlerer Erheblichkeit auf die Umwelt.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt wurden in der Umweltprüfung identifiziert und sind Anlass für umfassende Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Gemeinde Wolframs-Eschenbach ist in der Lage, die zu erwartenden Eingriffe entsprechend auszugleichen.

Literatur

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 48)

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2021): Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Weitere Literatur

Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bachmann Artenschutz GmbH, Julia Bogner (06.2024)

Aufgestellt:

Herrieden, 11.09.2024

Ingenieurbüro Heller GmbH / Orts- und Landschaftsplanung Michael Schmidt

.....
(Unterschrift)

Anlagen:

Anlage 1: spezielle artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Bachmann Artenschutz GmbH, Julia Bogner (Stand Juni 2024)