**Markt Flachslanden**

**Landkreis Ansbach**

# 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

## „Wolfsgruben“

# BEGRÜNDUNG

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

**mit integriertem Umweltbericht**

**22. Juli 2019**

VORENTWURF

# I N H A L T S V E R Z E I C H N I S


| | | |
|---|---|---|
| **1.** | **Anlass, Ziel und Zweck der Planung** | **4** |
| | Alternative Planungsstandorte | 5 |
| | Rechtliche Grundlagen | 5 |
| **2.** | **Planungsrechtliche Voraussetzungen** | **5** |
| **3.** | **Allgemeine Lage des Baugebietes** | **6** |
| **4.** | **Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches** | **7** |
| | Allgemeines | 7 |
| | Topographie | 7 |
| | Verkehrserschließung | 7 |
| | Ver- und Entsorgung | 7 |
| | Denkmäler | 7 |
| | Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope | 7 |
| | Boden, Geologie und Hydrogeologie | 8 |
| | Altlasten | 8 |
| | Oberflächennahe Geothermie | 8 |
| | Immissionen | 9 |
| **5.** | **Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes** | **9** |
| **6.** | **Bebauung** | **9** |
| **7.** | **Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung** | **12** |
| | 7.1 Erschließung und Verkehr | 13 |
| | 7.2 Entwässerung | 15 |
| | 7.3 Versorgung | 16 |
| | 7.4 Abfallentsorgung | 17 |
| **8.** | **Denkmalschutz** | **17** |
| **9.** | **Grund- und Oberflächenwasser** | **17** |
| **10.** | **Vorbeugender Brandschutz** | **18** |
| **11.** | **Immissionsschutz** | **19** |
| **12.** | **Altlasten** | **21** |
| **13.** | **Grünordnung** | **21** |
| | 13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung | 21 |
| | 13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung | 23 |
| | 13.2.1 Ermittlung des Eingriffes | 23 |
| | 13.2.2 Ausgleich | 25 |


VORENTWURF

**14. Umweltbericht – *in Bearbeitung -*** **26**
14.1 Einleitung 26
14.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes 26
14.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung 26
14.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 26
14.2.1 Boden 27
14.2.2 Wasser 28
14.2.3 Klima/Luft 29
14.2.4 Tiere und Pflanzen 29
14.2.5 Mensch 31
14.2.6 Landschaft 31
14.2.7 Kultur- und Sachgüter 32
14.2.8 Wechselwirkungen 33
14.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 33
14.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 33
14.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 34
14.6 Zusätzliche Angaben 35
14.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten 35
14.6.2 Maßnahmen zur Überwachung 35
14.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 35
**15. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung** **35**
**16. Überregionale Planung** **36**
**17. Hinweise** **37**
**18. Bestandteile des Bebauungsplanes** **38**

VORENTWURF

# 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Flachslanden beabsichtigt am Nordrand von Flachslanden den bestehenden Bebauungsplan „Wolfsgruben“ im westlichen Teil zu ändern um damit zusätzliche attraktive Wohnbauflächen zu schaffen. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Wolfsgruben“ stammt aus dem Jahr 1999 und beinhaltete einen größeren Umgriff, als jetzt die 2. Änderung vorsieht. Bisher wurde nur der nordöstliche Bereich des Planungsgebietes erschlossen und bebaut.

Es soll aktuell der westliche Bereich des Ursprunggebietes neu überplant werden. Die Überplanung erfolgt aufgrund notwendiger Anpassungen der Erschließungsanlagen und auch der geänderten Anforderungen der Bauwilligen. Seit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans haben sich im Wandel der Zeit die Wünsche der Bauwerber, aber auch die zu beachtenden Rahmenbedingungen grundliegend geändert. Die jetzigen Planungen entsprechen nicht mehr den Vorstellungen aus dem Jahr 1999, diesem Sachverhalt wurde bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2013 Rechnung getragen. Mit dieser 1. Änderung wurden damals auch andere Gestaltungen der Gebäude, sowie andere Grundstückszuschnitte ermöglicht.

Hinsichtlich der Erschließungsanlagen ergeben sich im Vergleich zur Ursprungsplanung auch Änderungen, die zum Teil durch neuere Anforderungen an die Entwässerung, eine andere Straßenführung und nicht zuletzt durch andere gesetzliche Grundlangen erforderlich wurden.

Aktuell besteht in Flachslanden eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbaufläche, welche jedoch weder durch vorhandene Angebote des Marktes Flachslanden noch durch private Anbieter befriedigt werden können.

Erschlossene Baulandreserven für die Befriedigung dieser Nachfrage sind aktuell im Gebiet des Marktes Flachslanden nicht zu finden. Der Markt Flachslanden verfügt aktuell nicht mehr über entsprechende Grundstücksangebote.

Vermittlungsversuche des Marktes Flachslanden zwischen Bauwilligen und den Eigentümern potentiell geeigneter Grundstücke waren überwiegend nicht erfolgreich. Es zeigt sich zudem, dass insbesondere in den bestehenden Siedlungsgebieten mit Einfamilienhäusern aktuell keine leerstehenden Grundstücke oder Verkaufsabsichten der bestehenden Nutzer vorhanden sind.

Es zeigt sich zudem, dass ein Großteil der Nachfragen von jungen Familien aus Flachslanden kommt. Mit der geplanten Ausweisung neuer Wohnbauflächen kann somit, insbesondere durch Wohnraum für Familien, eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen in Flachslanden erreicht werden und das Abwandern junger Bevölkerungsschichten aus Flachslanden vermieden werden.

Der Markt Flachslanden hat daher beschlossen für die Befriedigung bereits vorliegender Anfragen sowie der sich zusätzlich bereits abzeichnenden Anfragen nach Wohnbauflächen am Nordrand von Flachslanden neue Siedlungsflächen auszuweisen.

Das geplante Wohnbaugebiet „Wolfsgruben“ wurde daher im Rahmen eines Bebauungsplans bereits im Jahr 1999 so angelegt, dass eine Abschnittsweise Umsetzung und Erschließung möglich ist. Die Erschließung des nordöstlichen Bereiches wurde ebenfalls in Abschnitte untergliedert, so dass eine vollständige Bebauung erst ab 2014 ermöglicht wurde. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen soll nun der westliche Abschnitt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans realisiert werden. Hierfür soll im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden. Durch diese abschnittsweise Umsetzung wird angemessen auf die bestehenden Nachfragen reagiert und gleichzeitig der Landverbrauch in einem in Abwägung aller Belange in vertretbaren Rahmen gehalten.

Der Markt Flachslanden besitzt die Verfügungsgewalt über die maßgeblichen Grundstücke im Änderungsbereich. Mit der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ sollen den bereits bestehenden Nachfragen nach Wohnbauflächen Angebote zur Verfügung gestellt werden. Es wird auf bereits baurechtlich gesicherten Flächen zurückgegriffen.

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

VORENTWURF

- Gewährleistung einer organischen Siedlungsentwicklung aufgrund eines umsetzbaren Gesamtkonzeptes der städtebaulichen Entwicklung

- Schaffung von Bauflächen in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen
- Schaffung einer attraktiven Raumstruktur mit Straßenraum für Verkehr und Aufenthaltsqualität für die Anwohner, insbesondere Kinder

- Gute Durchwegung des Siedlungsgebietes durch Schaffung von Geh- und Radwegeverbindungen.

- Anbindung an die Naturerholungsräume im Umfeld.

- Schaffung einer guten landschaftlichen Struktur und Durchgrünung

- Berücksichtigung der ökologischen Belange hinsichtlich der Regenwasserbehandlung und Ableitung

- Verzicht auf weiter Flächeninanspruchnahme durch Überplanung einer bereits baurechtlich für Siedlungszwecke vorgesehene Flächen

### Alternative Planungsstandorte

Für die vorliegende Bauleitplanung wurde vorab eine Prüfung auf eventuell vorhandene, besser geeignete Entwicklungsflächen durchgeführt. Hierbei wurde insbesondere das Vorranggebot der Innentwicklung gem. Landesentwicklungsprogramm betrachtet.
Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein bauplanungsrechtlich bereits rechtskräftig beplanter Bereich in seiner inneren Ausformulierung der städtebaulichen Gestaltung überplant. Es folgt keine zusätzliche neue Flächeninanspruchnahme. Auf eine Alternativprüfung kann daher verzichtet werden, da der Eingriff bereites baulich umsetzbar wäre.

Gesondert geprüft wurde nochmal der sog. Plannullfall, d.h. der Verzicht auf die Planung. Dies stellt im vorliegenden Fall keine geeignete Entwicklungsoption dar. Zwar würde es nicht zu weiteren Baumaßnahmen kommen jedoch wäre auch keine positive Entwicklung für Flachslanden zu erwarten, da die bestehende Wohnraumnachfragen nicht anderweitig gedeckt werden kann. Der Plannullfall würde daher auch verworfen.

### Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

VORENTWURF

## 2.2 Umweltprüfung in der Bauleitung

Mit der **Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB** werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem **Umweltbericht** (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfes.

## 2.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

# 3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Nordrand von Flachslanden

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch die anschließenden Verkehrsflächen der Staatsstraße 2253 nach Wippenau sowie daran anschließende landwirtschaftliche Flächen
- im Norden: durch landwirtschaftliche Flächen
- im Osten: durch die angrenzende Siedlungsstrukturen von Flachslanden
- im Süden: durch angrenzenden Siedlungsstrukturen und Streuobstflächen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Übersichtskarte mit Kennzeichnung Geltungsbereich (rot markierte Fläche)
© Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung

ENTWURF

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 680, 687/2, 691, 693, 694, 695, 695/3, 696, 697, 698, 820/50, 820/51, 820/52, 820/53 und 820/54, jeweils der Gemarkung Flachslanden sowie Teilflächen der Flurnummern 680/3, 692/6,694/1 und 2043, jeweils Gemarkung Flachslanden.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 5,6 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen zum Wohngebiet erforderlich sind.

# 4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

## 4.1 Allgemeines

Der Markt Flachslanden wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des allgemeinen ländlichen Raums bestimmt und befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Er ist als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum bestimmt.

Das geplante Wohngebiet befindet sich östlich der Staatsstraße St 2253 von Flachslanden nach Obernzenn.

Die Flächen im Planungsgebiet werden zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und befinden sich zum größten Teil bereits im öffentlichen Besitz.

## 4.2 Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Nordwesten nach Südosten geneigten Gelände und befindet sich am Nordrand von Flachslanden. Innerhalb des Planungsgebietes ist Höhenunterschied von ca. 8,0 m vorhanden.

## 4.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch nur durch Feldwege erschlossen. Am Westrand des Planungsgebietes befindet sich die Staatsstraße St 2253, von der eine Erschließung des Planungsgebietes erfolgen kann. Am Süd- und Ostrand des Planungsgebietes befindet sich Siedlungsstrukturen, hier sind bereits zwei Erschließungsstraßen zur Weiterführung und zur Erschließung des Gebietes vorgesehen.

Geh- und Radwegeverbindungen des Planungsgebietes existieren aktuell nicht. Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 350 m an der Neustetter Straße. Hier besteht Anschluss an die Buslinien 734 in die Richtungen Ansbach Bahnhof. Von dort besteht Anschluss an örtliche und überörtliche Bahnlinien.

## 4.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

## 4.5 Denkmäler

Der BayernAtlas Denkmal zeigt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 500 m Luftlinie eine als Bodendenkmal kartierte Flächen (Denkmalkartierung D-5—6529-0098). Das Bodendenkmal wird als Siedlung der Steinzeit beschrieben. Südlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 400 m das als Bau- und Bodendenkmal kartierte Evang. Pfarrkirche St. Laurentius (Aktennummer D-5-71-146-4).

## 4.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gem. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet ist im Osten ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG bekannt. Es handelt sich dabei um eine Streuobstwiese (Biotop-Nr. 6529-1091) Südlich, außerhalb des Planungsgebietes, befinden sich ebenfalls eine als Biotop kartierte Streuobstwiese.

Die potentiell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L3a typischer Hainsimsen -Buchenwald zuzuordnen. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

VORENTWURF

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen.

### 4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland des Keuper-Berglandes zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit weißgrauem Sandstein und Wechsellagen von Letten und Sandstein zu rechnen. Am Südrand des Planungsgebietes können Teile des Planungsgebietes im Blasensandstein des oberen bunten Keupers mit hellen Sandsteinen und bunten Lettenlagen, zum Teil auch roten Letten, liegen. Als Bodentyp ist fast ausschließlich mit Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein) zu rechnen.

Ein Bodengutachten liegt bisher nicht vor. Es wird empfohlen, für die weitere Planung ein Bodengutachten erstellen zu lassen, um insbesondere die statische Gründung der baulichen Anlagen bei den vorhandenen Böden sicher zu gewährleisten.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte lS 4V und SL4V (schwach lehmiger Sand) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 34 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben, zum Teil kann partiell Felsgestein auftreten.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. Din 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Durch die Hanglagen des Planungsgebietes ist mit Schichtwasser im Planungsgebiet zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als durchschnittlich einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Porengrundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten zum Teil aber auch dem Porengrundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten zuzuordnen. Es wird hauptsächlich der hydrogeologischen Einheit des Keuper - Berglandes zugeordnet. Angaben zum Grundwasserstand sind bisher nicht vorhanden. Es wird empfohlen im Zuge des Bodengutachtens die Grundwasserstände als auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens überprüfen zu lassen.

### 4.8 Altlasten

Das Altlastenkataster weist keine bekannten Altlasten für das Planungsgebiet aus. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

### 4.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Voraussichtlich ist aus Gründen des Gewässerschutzes mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 40 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe liegen laut UmweltAtlas Bayern keine bekannten Bohrrisiken vor.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit >1,4 -1,6 angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich > 250 bis 300 mm leicht unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich.

Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

VORENTWURF

### 4.10 Immissionen

Westlich des Planungsgebietes befinden sich die Staatsstraße St 2253. Hieraus entstehen ggf. Verkehrslärmbelastungen für das Planungsgebiet. Südlich und östlich grenzen weiterhin die Wohnbauflächen des bestehenden Baugebietes „Wolfsgruben“ an.

An das Planungsgebiet grenzen, wie bereits beschrieben, zudem nördlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die hieraus resultierenden, das übliche Maß nicht überschreitenden Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch sind zu dulden.

## 5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

### 5.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Mit dem geplanten Wohngebiet soll eine angemessen Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage an Wohnbaufläche in Flachslanden geschaffen werden und ein Beitrag zur weiteren Sicherung der Bevölkerungszahlen in Flachslanden geleistet werden. Zudem soll mit der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen am Ostrand die städtebauliche Entwicklung des Ortes abgerundet werden.

### 5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gesamtfläche** | **ca.** | **5,6 ha** | **100,0 %** |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. | 0,8 ha | 14,2 % |
| Linksabbiegerspur | ca. | 0,1 ha | 1,8 % |
| Grünflächen | ca. | 0,7 ha | 12,5 % |
| Interne Ausgleichsflächen | ca. | 0,2 ha | 3,6 % |
| Regenrückhaltung | ca. | 0,1 ha | 1,8 % |
| Nettobaufläche Wohnbaugebiet | ca. | 3,7 ha | 66,1 % |

## 6. Bebauung

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen am Nordrand von Flachslanden getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des Planungsraumes getroffen.

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die geplanten Nutzungen erforderlich ist. Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (Naturschutz, Landschaftsbild, fehlende alternative Entwicklungsmöglichkeiten, geringstmöglicher Eingriff in Natur und Landschaft, etc.) als vertretbar zu erachten.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen.

Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben dient zudem dem Ziel eine Stärkung des Ortskerns zu gewährleisten. Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist das geplante Wohnbaugebiet aufgrund des geplanten Gebietscharakters und der umliegenden Nutzungen als nicht geeignet anzusehen, es bestehen zudem

VORENTWURF

hinreichende alternative Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Betriebe im Ortsgebiet von Flachslanden.

Aus städtebaulichen Gründen wird in Teilen des Planungsgebietes eine Einschränkung der zulässigen Arten der geplanten Wohnnutzungen vorgenommen. Dies dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie dem Ziel, neben der Schaffung der grundsätzlich hauptsächlich angefragten Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser auch Flächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Im Sinne der geordneten Entwicklung werden deshalb Teile des Planungsgebietes mit entsprechenden Beschränkungen festgesetzt. Hiermit kann zudem ein Beitrag für die sich abzeichnende Nachfrage nach Geschosswohnungsbau geleistet werden.

Im Bereich für geplanten Geschosswohnungsbau werden Flächen zur Herstellung öffentlicher Fuß- und Radwege sowie eines Spielplatzes definiert, um im Bereich des verdichten Bauens eine städtebaulich angemessene und attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten.

Im Innenbereich des Planungsgebietes werden keine Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit vorgenommen, um die seitens des Marktes Flachslanden vorgesehene größtmögliche Gestaltungsfreiheit auf den Baugrundstücken zu gewährleisten.

Die Abgrenzung der jeweiligen Bereiche ist im Planblatt dargestellt.

Im Sinne der verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Maßfestsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, die nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind. Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Die Bebauung der Grundstücke im Baugebiet „Wolfsgruben 2“ wird mit einer GRZ von maximal 0,4 festgesetzt. Hiermit soll eine geeignete, angemessen verdichtete Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert werden. Die festgesetzte GRZ entspricht dem Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO. Die somit möglichen Überbauungen der Flächen im Planungsgebiet sind somit als verträglich für die festgesetzte Art des Baugebietes und das städtebauliche Umfeld zur erachten.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden im Planungsgebiet Geschossflächenzahlen sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Für die Geschossflächenzahl (GFZ) findet aufgrund des geplanten Geschosswohnungsbaus eine Differenzierung der GFZ statt. In den Bereichen WA 1, WA 3 und WA 4 ist eine GFZ von 0,7, entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten der BauNVO für allgemeine Wohngebiete, maßgebend. Im Bereich WA 2 hingegen wird eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Hier soll durch die Festsetzungen eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten entwickelt werden.

VORENTWURF

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung max. zulässigen Vollgeschosse und in Teilebereichen zusätzlich über maximal zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen geregelt.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich dabei nach Art. 2 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 01.01.1998. Demnach wird sind Vollgeschosse „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Im Planungsgebiet wird eine Differenzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse vorgenommen. Hiermit wird die städtebauliche Entwicklungsabsicht für das Planungsgebiet geregelt. Im südlichen Teil (Baufenster WA 2) werden maximal drei Vollgeschosse für den Geschosswohnungsbau festgesetzt. In den restlichen Teilbereichen WA 1, WA 3 und WA 4 hingegen sind maximal nur zwei Vollgeschosse zulässig. Hiermit soll der städtebaulich verträgliche Übergang zum Bestand ermöglicht werden.

Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen werden nicht auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet

Um gleichzeitig eine übergebührliche Höhenentwicklung der Gebäude, sowie eine verträgliche Gesamthöhenentwicklung zu gewährleisten, wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen zusätzlich über max. zulässige Trauf-, Wand- und Firsthöhen der Dacheindeckung geregelt. In Abhängigkeit von Dachform sowie zulässiger Anzahl von Wohngebäuden werden hierzu Maßgaben getroffen, welche eine verträgliche Gesamtentwicklung gewährleisten. Somit wird eine gute innere Entwicklung als auch eine gute Einbindung in die Landschaft sichergestellt.
Die maximal zulässigen Wandhöhen werden bei Gebäuden mit geneigtem Dach bis zur Traufe des Gebäudes ermittelt. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der Traufpunkt der Dacheindeckung als maximale zulässige Wandhöhe. Die Traufe bzw. der Traufpunkt wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Der First wird zum höchsten Punkt. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3°, alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO auf Bezugspunkte zu beziehen. Als Bezugspunkte werden daher Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) gem. Deutschem Haupthöhennetz (DHHN2016) festgesetzt, auf welche sich die geplanten Höhenentwicklungen beziehen.

Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen. Die Höhenangaben in den bestehenden Kanalkatastern beruhen meistens noch auf Höhenangaben über Normalnull des Deutschen Haupthöhennetzes DHHN12. Zwischen NN-Höhenangaben und NHN Höhenangaben können Differenzen von bis zu 6 cm vorherrschen. Dies ist bei Umrechnungen zwischen den Höhensystemen zu beachten

Am Westrand des Planungsgebiets sind zwei Aufschüttungen von Wällen im Sinne der weiteren Verbesserung der Immissionsbelastungssituation aus der östlich angrenzenden Straße vorgesehen.

### 6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster, innerhalb deren die im Bebauungsplan dargestellten baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baufenster wurden so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken gewahrt werden. In die Festsetzungen zu den Baufenstern ist auch die Bauverbotszone der Staatsstraße St 2253 eingeflossen. Diese wird von Bebauungen freigehalten, so dass Gefährdungen der Staatsstraße ausgeschlossen werden können. Mit den festgesetzten Baufenstern wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfelds sowie der anschließenden freien Flur gewährleistet.

Für filigrane Hauseingangsüberdachungen (z.B. freitragende Konstruktionen) wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m zugelassen, da hiervon keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.

VORENTWURF

Die Bauverbotszone BVZ (20,00m gemessen vom Fahrbahnrand) entlang der Staatsstraße St 2253 ist gem. Bay. Straßen- und Wegegesetz dauerhaft von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwälle und -Wände) sowie von Anpflanzungen mit einer Höhe von nicht mehr als 0,80 m über Oberkante der Fahrbahn der Staatsstraße freizuhalten. Stammbildende Anpflanzungen sind unzulässig. Die erforderlichen Sichtdreiecke der Einmündung in die klassifizierte Straße (Staatsstraße St 2253) sind freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen der Sichtdreiecke dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.
Ausnahmen hiervon bilden die festgesetzten Lärmschutzwälle. Diese befinden sich in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen und dienen dem Immissionsschutz des Planungsgebietes. Negative Auswirkungen auf die St 2253 sind nicht zu erwarten.

In Zusammenhang mit der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist es aufgrund der Neigung des Planungsgebietes notwendig, Festsetzungen zur Modellierung des natürlichen Geländes zu treffen. Das Gelände wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhen gelten die für die Bebauung maßgebliche Straße und die daraus resultierende, neu angelegte Geländefläche. Da sich durch die neue Erschließungsanlage neue Höhenbezüge zum natürlichen Gelände ergeben und durch die Hanglage Modellierungen des natürlichen Geländes in der Regel nicht vermeidbar sind, werden zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Veränderungen des natürlichen Geländes Maßgaben für Auffüllungen und Abgrabungen des Geländes vorgenommen. Dementsprechend werden Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Keine Anwendung finden vorstehende Ausführungen auf die erforderlichen Aushubarbeiten von Keller, Fundamenten, und ähnlichen, der baulichen Anlagen sowie auf die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen.

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände werden vorrangig als Böschung ausgeführt. Das Steigungsverhältnis der Böschungen darf nicht steiler als 1:1,5 sein. Steilere Böschungen sind nicht zulässig. Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem Höhenunterschied gegen die Horizontale und mindestens erforderliche Länge (Bsp. 1:1,5 = 1m Höhenunterschied auf mind. 1,5 m horizontale Länge).

Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten. Dabei dürfen Geländeanpassungen durch Stützmauern eine sichtbare Höhe von 0,50 m über dem bestehenden oder geplanten Gelände nicht überschreiten. Somit sind zu überwindende Höhenunterschiede von mehr als 0,50 m abzutreppen.

Stützmauern im Übergang zur freien Landschaft sind unzulässig.

### 6.3 Dachgestaltung

Hinsichtlich der Dachgestaltung wird eine Differenzierung vorgenommen. Im Bereich des Baufensters WA 1 sind aus städtebaulichen Gründen und zur verträglichen Höhenentwicklung des Planungsgebietes nur Satteldächer zulässig.
Tonnendächer sind aus städtebaulichen Gründen in allen Baufenstern unzulässig. Im Übrigen kann in den Baufenstern WA2 bis WA 4 auf eine Festsetzung der Dachformen verzichtet werden. Die gute städtebauliche Gestaltung kann auch ohne entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden.

Notwendig ist es die Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zu regeln. Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig. Diese sind aber flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen, um eine gute Gesamtgestaltung sicherzustellen. Bei Dächern mit einer Dachneigung von kleiner als 40° dürfen vorgenannte Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel von bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von maximal 1,75 m begrenzt. Dabei wird die maximal zulässige Höhe von 1,75 m lotrecht zwischen Oberkante der Dachhaut und Oberkante der Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen.

Zur Gewährleistung einer guten Gesamtgestaltung der baulichen Anlagen werden Maßgaben für die Gestaltung von Zwerchhäusern und Dachgauben getroffen. Im Planungsgebiet sind Zwerchhäuser bis maximal zu einem Drittel der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante des Firstes des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante des Firstes des Hauptdaches liegen.

VORENTWURF

Dachgauben sind als Einzelgauben mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante des Firstes des Hauptdaches liegen. Die Gesamtbreite aller Gauben darf maximal ein Drittel der Dachfläche betragen.

Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Möglich ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z.B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

Mit Flachdach ausgeführte Garagen und bauliche Nebenanlagen sind mit extensivem Gründach auszuführen.

### 6.4 Örtliche Bauvorschriften

Nebengebäude (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) ohne Wohnräume im Sinne des § 14 BauNVO sind bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften bis zu einer Einzelgröße von max. 20 m² Bruttogrundfläche der baulichen Anlagen und je Grundstück in Addition aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer max. Bruttogesamtfläche von insgesamt max. 35 m² zulässig. Dabei sind die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. zu Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und zu verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, zu beachten.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Ortsrand werden für die Errichtung von Einfriedungen im Sinne der guten städtebaulich Gestaltung des Planungsgebietes Maßgaben für die Art der Ausführung sowie die zulässigen Höhen getroffen. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,80 m über dem Gelände nicht überschreiten. Zum öffentlichen Straßenraum dürfen die Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,25 m über dem Straßenniveau nicht überschreiten. Insgesamt sind Sockel von Einfriedungen im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m in einer Breite von mind. 30 cm zu unterbrechen. Dabei ist die Ausführung mit tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteilen (z.B. Stacheldraht) nicht zulässig.

Zu angemessenen Entwicklung von Sichtschutzeinfriedungen an Terrassen bei Doppelhäusern wird festgesetzt, dass diese bis zu einer Länge von max. 4,00 m und einer max. Höhe von 2,00 m über der Geländeoberkante zulässig sind

## 7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

### 7.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen im Osten und Süden des Planungsgebietes. Die Georg-Pfründt-Straße im Osten sowie der Virnsberger Weg im Süden sind hierzu hinreichend leistungsfähig. Ergänzend wird am Westrand des Planungsgebietes weine Anbindung an die Staatsstraße St 2253 vorgesehen. Dies dient einer guten Gesamtanbindung und Verteilung der Verkehrsströme. Hierzu ist die Herstellung einer Linksabbiegerspur in der Staatsstraße notwendig. Es werden im weiteren Verfahren Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger geführt, sowie die notwendigen Vereinbarungen getroffen.
Die äußere Erschließung ist somit sichergestellt.

Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung wird eine neue Erschließungsstraße in Ringform mit einer Straßenbreite von 5,50 m hergestellt. Der Ring ist an zwei Stellen von Norden nach Süden mit zwei untergeordneten Erschließungsstraßen mit einer Breite von 5,00 m unterbrochen. Dieser Straßenraum wird als gleichwertig für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge gestaltet. Das Straßennetz wird grundsätzlich in Ringform aufgebaut, dadurch kann auf Kehren verzichtet werden. Hiermit wird eine städtebaulich vertretbare Verkehrsraumentwicklung unter Beachtung der heutigen Ansprüche der Anlieger gewährleistet.

Die Straßen sind so dimensioniert, dass ein vollständiges Befahren mit Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen gegeben ist.

Einzelheiten der Ausformulierung der Straßenräume werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung geregelt.

Ruhender Verkehr

VORENTWURF

Neben den notwendigen Stellplätzen für die geplanten Nutzungen im Planungsgebiet werden im Bereich der öffentlichen Erschließungsanlage zusätzliche öffentliche Besucherstellplätze im Plangebiet ausgewiesen. Weitere Stellplätzen ergeben sich im ggf. im öffentlichen Straßenraum als „Parken auf der Straße“ gem. den Vorgaben der Straßenverkehrsordnung (StVO). Dort kann in den Bereichen der öffentlichen Straßen ein Parken erfolgen, in denen keine Grundstückszufahrten durch das Parken beeinträchtigt werden sowie weiterhin eine verbleibende Durchfahrtsbreite von mind. 3,00 gem. StVO sichergestellt ist.

Aus planerischer Sicht ist somit eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Parkplätzen für die geplante Größe des Planungsgebietes sichergestellt.

Für die geplanten baulichen Nutzungen im Planungsgebiet werden Vorgaben bezgl. der Anzahl der nachzuweisenden privaten Stellplätze getroffen. Dies dient der Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl von Stellfläche für die zu erwartende Anzahl an privaten Fahrzeugen im Planungsgebiet. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Größen der auf dem Grundstück befindlichen Wohneinheiten (Wohnungen). Die Ermittlung erfolgt gestaffelt nach der Wohnfläche der Wohneinheit wie folgt:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 0 | bis | 50 m² | Wohnfläche | 1 Stellplatz |
| 51 | bis | 140 m² | Wohnfläche | 2 Stellplätze |
| | > | 141 m² | Wohnfläche | 3 Stellplätze |

Als Wohneinheit (Wohnung) werden dabei in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Eine Einliegerwohnung bei Einfamilienhäusern gilt als eigene Wohneinheit, wenn diese die für eine selbständige Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WOFlV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln.

Um im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser darüber hinaus eine ausreichende Anzahl zusätzlicher Besucherstellplätze zu gewährleisten, wurde für diesen Bautypus eine Zusatzfestsetzung für Besucherstellplätze getroffen. Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich zum benötigten Stellplatzbedarf der Wohnungen 10 % der ermittelten Anzahl von Stellplätzen als Besucherstellplätze herzustellen.

Für alle weiteren Nutzungen hat der Stellplatznachweis entsprechend der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 07.08.2018) zu erfolgen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen.

Bei Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhausparzellen dürfen notwendige Stellplätze, die nachweislich zu einer Wohneinheit gehören und sich auf einem Grundstück des jeweiligen Wohngebäudes befinden, auch hintereinander angeordnet werden. Die festgesetzten Baugrenzen und Flächen für Garagen sowie Stellplätze dürfen im diesem Fall um die Tiefe des Stellplatzes überschritten werden. Diese Festsetzung dient der effizienten Flächennutzung für die geplanten kleinen Baugrundstücke. Keine Anwendung findet diese Festsetzung auf Stellplatzanlagen von Mehrfamilienhäusern (Garagen- und Stellplatzhöfe, Tiefgaragen, etc.), da dies aus städtebaulichen Gründen als nicht vertretbar erachtet wird.

Im Sinne der ökologischen Ausgestaltung der Freiflächen wird für Stellplätze und Zufahrten die versickerungsfähige Bauweise festgesetzt. Ausnahmen sind zulässig, wenn anderweitige Vorschriften dieser Ausführungsart widersprechen.

Im Bereich des Baufensters WA 2 ist die Errichtung von Tiefgaragen zulässig, soweit der Grundwasserschutz und/oder sonstige Vorschriften dem nicht widersprechen. Die Tiefgaragen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Im Zu- und Anfahrtsbereich können Hochbauten zur Teilüberdachung der Zufahrtsrampen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.

Der notwendige Stellplatzbedarf ist entsprechend der vorstehenden Ausführungen zu ermitteln und in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung darzustellen und zu beschreiben. Eine Stellplatzablöse ist aufgrund des Neubaucharakters des Planungsgebietes ausgeschlossen.

VORENTWURF

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung
Für die Durchwegung und Anbindung des Planungsgebietes an den Ortskern von Flachslanden wird im Süden des Gebietes eine Geh- und Radwegverbindung vorgesehen. Im Norden werden an drei Stellen Durchwegungen an den im Norden verlaufenden Feldweg, als Zugang zur freien Landschaft, hergestellt.

Entlang der Biotopfläche im Osten soll ein Gehweg den verlegten Spielplatz mit dem restlichen Planungsgebiet verbinden. Parallel der Ringstraße wird ein 1,50 m breiter Multifunktionsstreifen vorgesehen, welcher die Sicherheit für Fußgänger erhält.

Mit den geplanten zusätzlichen Geh- und Radwegen kann die Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer intensiviert werden. Es wird eine Verknüpfung mit den bestehenden Baugebieten erzielt, sowie die Anbindung an die Naherholungsgebiete im Umfeld gestärkt. Teile dieser Geh- und Radwege werden zur Verbesserung der Erreichbarkeit für die Rettungskräfte auf die Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen ausgelegt. Details zur Gestaltung der Geh- und Radwege werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.
Weitere gesonderte Radwege sind nicht erforderlich. Der Verkehrsraum der Straßen ist als ausreichend zu erachten.

Die ÖPNV-Anbindung ist durch die geplanten fußläufigen Durchwegungen mit den bestehenden Haltestellen in Flachslanden noch als hinreichend gegeben zu erachten. Die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase
Die Baustellenabwicklung der geplanten Neubaumaßnahme soll oder von Norden über den vorhandenen Feldweg erfolgen. Somit werden die Belastungen für das Umfeld minimiert. Die bestehenden Straßen sind für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Ggf. sind im unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Planungsgebiet temporäre verkehrsrechtliche Anordnungen erforderlich, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen sind zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so zu regeln, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen und im üblichen Rahmen zu dulden ist. Unverhältnismäßige Großbaustellen mit erheblichem Baustellenverkehr sind aufgrund der Größe der Grundstücke im Planungsgebiet zunächst nicht zu erwarten. Soweit doch bisher nicht erkennbare Großbaumaßnahmen umgesetzt werden sollen, wird hierfür im Vorfeld die Erarbeitung eines gesonderten Baustellenabwicklungskonzepts angeraten.

## 7.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem, dabei ist das häusliche Schmutzwasser in den neu zu erstellenden öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Die Niederschlagswässer der Dachflächen sowie die Niederschlagswässer der Verkehrsflächen werden gesondert abgeleitet, behandelt und rückgehalten.

Für die im Trennsystem vorgesehene Entwässerung der Oberflächenwässer ist zur kontrollierten und regulierten Einleitung die Errichtung eines Rückhaltevolumens am Südostrand des Planungsgebietes erforderlich. Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und wird mit den Fachbehörden abgestimmt. Das rückgehaltene Oberflächenwasser wird gedrosselt in den südöstlich des Planungsgebietes verlaufenden Oberflächenwasserkanal DN 300 übergeleitet. Hierfür werden die erforderlichen Anträge bei den zuständigen Fachbehörden gestellt.

Die Schmutzwässer werden gesammelt und über ein neu zu erstellendes Kanalnetz an die bestehende Kanalisation in der Georg-Pfründt-Straße angeschlossen zur Zentralkläranlage abgeleitet. Die geltenden DWA-Richtlinien bei der Ableitung und Behandlung werden eingehalten.

Die Details der Entwässerungsanlage werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.

Soweit örtliche Gegebenheiten und Bodenbeschaffenheit es zulassen, ist eine Versickerung der Dachflächenwasser der Wohngebäude auf dem jeweiligen Grundstück bevorzugt auszuführen. Es wird darauf hin-

VORENTWURF

gewiesen, dass für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Die für die Entwässerung erforderlichen Leitungen werden unterirdisch im Straßenraum verlegt. Alle Grundstücke erhalten je einen Anschluss an die Schmutzwasserentsorgung sowie die Oberflächenwasserentsorgung.

Für Grundstücke mit Einzel und Doppelhausbebauung wird die Herstellung einer Zisterne für anfallendes Dach- und Oberflächenwasser mit 5 m³ Dauerstauvolumen festgesetzt.

Für Mehrfamilienhausbebauung wird festgesetzt, dass je 100 m² Dachfläche 3 m³ Dauerstauvolumen in einer Zisterne nachzuweisen sind. Diese Festsetzungen dienen dem sparsamen Umgang mit Trinkwasser, insbesondere für die Gartenbewässerung. Der Überlauf der Zisterne kann an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Im Planungsgebiet können u. U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabensträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

Die erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt, die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Entwässerungssatzung des Markts Flachslanden ist zu beachten.

## 7.3 Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen aus dem Netz des Zweckverbands zur Wasserversorgung Dillenberggruppe.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Main-Donau-Netzgesellschaft.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Die Versorger (z.B. MDN, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Eine Gasversorgung des Planungsgebietes kann ggf. ebenfalls aus dem Versorgungsnetz der Main-Donau-Netzgesellschaft erfolgen. Voraussichtlich wird hierauf aber verzichtet, da eine entsprechende Erschließung weder wirtschaftlich abbildbar ist, noch planerisch erforderlich erscheint, da die Mehrzahl der Heizungsanlagen von Wohnhäusern heutzutage anderweitige Primärenergieträger verwendet.

Die Versorgung des Planungsgebietes kann somit als gegeben erachtet werden.

VORENTWURF

### 7.4 Abfallentsorgung

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreis Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen im Planungsgebiet bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden.

Die Müllbehältnisse der geplanten Geschosswohnungsbauten sowie der Einfamilien- und Doppelhäuser können am Rand der geplanten neuen Erschließungsstraße sicher zur Abholung bereitgestellt werden.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der gewerblichen Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Entsorgung ist somit in Abwägung aller Belange sichergestellt.

## 8. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet ist jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 098-468-4100 zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

**Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDschG, zuletzt geändert am 26.03.2019**

*Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern*

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

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

## 9. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Zu den Grundwasserständen liegen keine Angaben vor. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen. Das Vorkommen von Schichtenwasser kann aufgrund der regionalen Bodenverhältnisse sowie der leichten Hanglage nicht ausgeschlossen werden.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

VORENTWURF

Den Grundstückseigentümern wird auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse und Starkregenereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Aufgrund der leichten Hanglage können durch Starkregenereignisse im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Es wird daher angeraten, dies bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von Kellern in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen. Durch die Geländemodellierung der privaten Grundstücksflächen dürfen keine Überleitungen von Oberflächenwasser auf andere Grundstücke erfolgen

Durch die topographischen Verhältnisse können sich grundsätzlich aus dem unkontrollierten Abfluss von Oberflächenwassers Gefährdungen für die Gebäude im Planungsgebiet ergeben.
Dieser Gefahr ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegen zu wirken. Es sollte bei den Vorhabensplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden. Auch die Höheneinstellung des Erdgeschossniveaus sollte unter Beachtung des Gefährdungspotentials durch Oberflächenwasser geplant und umgesetzt werden.

Es wird dringend angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten. Diese Maßnahmen werden insbesondere für Souterrain Bereiche mit Fenstern und davorliegenden Lichthöfen angeraten, wenn keine baulichen Maßnahmen umgesetzt werden.
In Abhängigkeit von den Detailplanungen ist daher zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Ggf. sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung zu prüfen und festzulegen.

Auf der öffentlichen Straße wird durch eine geeignete Wahl von Längs- und Quergefällen dafür Sorge getragen, dass eine gefährdungsminimierende Ableitung des auf der Straßenoberfläche anfallenden Oberflächenwassers erfolgt. Das Regenrückhaltebecken wird dabei hinsichtlich seines Rückhaltevolumens so ausgeführt, dass Gefährdungen des städtebaulichen Umfeldes bestmöglich ausgeschlossen werden können. Das Rückhaltevolumen für das Regenüberlaufbecken wird mind. auf ein 10 jährliches Regenereignis dimensioniert.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können.

## 10. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr
Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet, durch dessen Bebauung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die gemeindliche Feuerwehr ist für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges
Die Bebauung ist in der Regel maximal zweigeschossig bzw. maximal dreigeschossig geplant.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Markt Flachslanden nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Die nächsten entsprechenden Fahrzeuge sind in Ansbach und Dietenhofen stationiert. Eine Verfügbarkeit dieser Rettungsgeräte kann nicht hinreichend sicher gewährleistet werden. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen ist daher der Nachweis des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr



VORENTWURF

für alle Nutzungseinheiten, deren für die Feuerwehr erreichbaren Stellen (Anleiterpunkte) eine Höhe von 8,00 m über dem Gelände überschreiten, unzulässig. Die relevante Höhe von 8,00 m für die Anleiterstelle der Feuerwehr wird hierbei vom Gelände bis zur Oberkante der Brüstung bei zur Anleiterung bestimmten Fenstern oder Stellen gemessen. Der Nachweis eines zweiten Rettungsweges für diese Nutzungseinheiten hat in diesem Fall über eine weitere notwendige Treppe zu erfolgen. Auf einen zweiten Rettungsweg im Sinne der vorherigen Festsetzung kann verzichtet werden, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenhaus).Der damit notwendige bauliche zweite Rettungsweg ist in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zeichnerisch darzustellen und zu beschreiben.

Vorstehende Ausführungen betreffen im Planungsgebiet voraussichtlich das Baufenster WA 2.

In den restlichen Bereichen ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Der zweite Rettungsweg kann hier somit aller Voraussicht über die Rettungsmittel der Feuerwehr gewährleistet werden.

Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen gem. DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG
Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Flachslanden beträgt ca. 700 m.

Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist ausreichend. In den geplanten neuen Erschließungsstraßen werden ausreichend dimensionierte Wasserleitungen vorgesehen und im Planungsgebiet mehrere Wasserentnahmestellen in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat vorgesehen.
Der Löschwasserbedarf gem. Arbeitsblatt W 405 beträgt in den Baufeldern WA 1, WA 3 und WA 4 48 m³/h für zwei Stunden. Im Baufeld WA2 ist eine Versorgung mit 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich.

Erschließung für Feuerwehreinsätze
Die beplante Fläche wird über neue Erschließungsstraßen erschlossen, die Straßen sind mit einer Breite von 5,00 m ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Die Entfernung der Grundstücke an den verkehrsberuhigten Bereichen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit der verkehrsberuhigten Bereiche für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist. Teile der Geh- und Radwege werden für die Befahrbarkeit mit Fahrzeugen der Rettungskräfte ausgelegt um die Erreichbarkeit des Planungsgebietes zu verbessern.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten
Im Umfeld grenzen nördlich und westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich grenzen die bestehenden Siedlungsstrukturen von Flachslanden an das Planungsgebiet an. Besondere Wechselbeziehungen sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich
Im Planungsgebiet sind Gebäude mit Geschosswohnungsbau, Einzel- und Doppelhäuser geplant. Es entstehen die daraus typischen brandschutztechnischen Risiken für Wohnbebauungen (z.B. Kurzschluss elektrischer Anlagen, Defekte an Heizanlagen, Blitzschlag, etc.).

Besondere brandschutztechnische Risiken
Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken.

## 11. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Dies sind unter anderem Immissionsbelastungen aus Verkehrs- und Landwirtschaftsbelastung.

VORENTWURF

**Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)**
Zur Beheizung und/oder Klimatisierung der Gebäude werden heutzutage oftmals Wärmepumpen oder ähnliche haustechnische Anlagen genutzt. Hieraus entstehen Immissionsbelastungen. Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlagen, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:
- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend der Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärmminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden.

Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mit zu erfassen und zu berücksichtigten. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 28.08.2013, zu beachten.

**Lärmimmissionen aus Verkehrslärm:**
Aus der westlich befindlichen Staatsstraße 2253 können grundsätzlich Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr für die Nutzungen im Planungsgebiet entstehen.

Entlang der Staatsstraße ist zum Schutz der Siedlungsflächen die Errichtung von Lärmschutzwällen auf einer Länge von ca. 200 m vorgesehen. Somit kann mit hinreichender Sicherheit von einer Einhaltung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ausgegangen werden.

**Landwirtschaftliche Nutzungen:**
An die Flächen des Planungsgebietes grenzen nördlich und westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden.

Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

**Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb**
Wie bereits im Kapitel 7 „Erschließung“ ausgeführt, ist für Errichtung neuer mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann über den nördlich des Planungsgebietes angrenzenden Feldweg abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld. Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis moderaten Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

VORENTWURF

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

## 12. Altlasten

Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend der geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehene Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Aushubs gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

## 13. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 14) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

### 13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. AGBGB Art. 48 Bäume mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,0 m einen Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen, um die wirtschaftliche Bestimmung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und in Bereichen, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Weiterhin ist je Wohnhausgrundstück für ein Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte die verpflichtende Pflanzung eines standortheimischen Laub- oder Obstbaumes als mindestens Halbstamm festgesetzt.

Für die Bepflanzungen wurde dem Bebauungsplan eine Artenliste mit aus fachlicher Sicht geeigneten heimischen Arten beigefügt. Es wird empfohlen auf diese zurückzugreifen. Bepflanzungen sind vorrangig mit standortheimischen Arten durchzuführen. Auf nicht heimische Arten sollte im Sinne einer guten Biodiversität in der Region verzichtet werden. Dementsprechend wurden für das Planungsgebiet, auch aufgrund der Ortsrandlage festgesetzt, dass landschaftsraum-untypische Gehölze wie Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen unzulässig sind.

Wenn Obstbäume gepflanzt werden sollen, wird empfohlen auf Arten aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken zurückzugreifen.

VORENTWURF

Den Bauantragsunterlagen ist entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Freiflächenplanungen und Bepflanzungen beizufügen.

Für die im Planblatt dargestellten Gehölzpflanzungen in privaten Grundstücken besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, das der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt. Der Standort der Pflanzung ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar. Die jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zur Grundstücksgrenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebietes wird entsprechend der Darstellung im Planblatt eine Randeingrünung zur freien Flur in Form von standortheimischen Gehölzen durchgeführt. Die Gehölzpflanzungen wird als ca. 3,0 m breite, durchlässige mind. zweireihige Gehölzstreifen im Dreiecksverband gepflanzt. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie wird in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-Stock-setzen“ erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5 - 10 Jahre, höchstens jeweils 30 % der Hecke). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig. Die herzustellenden Heckenstrukturen dürfen zur freien Natur hin nicht eingefriedet werden. Bei den Heckenpflanzungen sind die maßgeblichen Grenzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu beachten.

Mit den am Nordrand geplanten Hecken- und Gehölzstrukturen soll ein angemessener Übergang der Siedlungsstrukturen zur freien Landschaft gewährleistet werden.

Die nicht mit Gehölzen angelegten Bereiche sind als Saumstreifen zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Als Saatgut ist standortheimisches Regiosaatgut der Region 12 „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden. Die Grünlandflächen sind zum Feldweg hin nicht einzufrieden.

Dies gilt vor allem für die öffentlichen Grünflächen am Westrand entlang der Staatsstraße 2253. Die Flächen sind als Extensivgrünland mit mind. 30 % Kräuteranteil zu entwickeln, sie sind extensiv zu pflegen. Die geplanten Lärmschutzwälle sind zu begrünen, hierfür soll ebenfalls das Regiosaatgut der Region 12 „Fränkisches Hügelland“ herangezogen werden.

Die bestehenden Baum- und Streuobstbestände im Planungsgebiet sind soweit möglich zu erhalten und während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstandene Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen. Zudem werden Ergänzungspflanzungen zur Stärkung der Biotopqualität festgesetzt

Als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und währen der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.
- Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.
- Grabungsarbeiten im Wurzelbereich:

  Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.
- Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.

Die Streuobstbestände am Ostrand des Planungsgebietes sind als Biotop kartiert. Der Umgriff der Kartierung ist jedoch deutlich größer als der tatsächlich vorhandene Bestand.

VORENTWURF

Kartenausschnitt mit roter Biotopmarkierung

Kartenausschnitt ohne Biotopmarkierung

Der tatsächlich vorhandene Streuobstbestand wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und hiermit der der Erhalt der Biotopqualität sichergestellt. Durch die bereits beschriebenen Aufwertungsmaßnahmen wir der Biotopwert gestärkt und ein Ausgleich für die Flächenanteile durchgeführt, welche formell als Biotop dargestellt sind, jedoch tatsächlich keinen Biotopwert besitzen. Die Aufwertung erfolgt auch als Ausgleich für den sich aus der geplanten Spielplatznutzung ableitenden Eingriff in die Biotopfläche. Somit ist das Biotop hinreichend bei der Planung gewürdigt.

Das erforderliche Regenrückhaltebecken wird naturnah gestaltet und durch Baum- und Gehölzpflanzungen ortsverträglich eingegrünt.

Im Planungsgebiet ist die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes vorgesehen. Dieser ist vorrangig als Kleinkindspielplatz für die Kinder aus dem Planungsgebiet gedacht. Er wird mit entsprechend geeigneten Spielgeräten ausgestattet und ungiftigen, geeigneten Pflanzen und Sträuchern und Hecken eingegrünt.

Zum sorgsamen Umgang mit dem Schutzgutboden wird festgesetzt, dass vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden muss. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlust, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

## 13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a BauGB ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums durchgeführt.

### 13.2.1 Ermittlung des Eingriffes

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit Hilfe der Listen 1 a bis 1 c in dessen Anhang. Bei der für das Baugebiet vorgesehenen Fläche ist folgender Vegetationsbestand betroffen (siehe auch Tabelle Ermittlung der erforderlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen):

- Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen

VORENTWURF

Gemäß Leitfaden wird die vom Eingriff betroffene Fläche des Geltungsbereiches in den „Gebieten mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I) zugeordnet. Aufgrund der Grundflächenzahlen und der zu erwartenden Bodenversiegelung wird die gesamte Planung als „Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ A) eingeordnet. Somit ist in der Matrix des Leitfadens zur Festlegung des Kompensationsfaktors das Feld A I maßgebend. Aufgrund der geringen Ausgangswerte der Bestandsflächen, der geplanten Grünordnungsmaßnahmen im Sinne von Minimierungsmaßnahmen sowie der zu erwartenden Versiegelung von ca. 50 % der Gesamtfläche des Planungsgebietes wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 gewählt. Gemäß Liste 1a zur Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes sind intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen zunächst dem oberen Wert des Feldes A1 zuzuordnen. Grundsätzlich rechtfertigen aber umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors (vgl. Leitfaden S. 12).

Folgende Vermeidungsmaßnahmen der Liste 2 können hier angeführt werden:

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen aufgrund von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in das Oberflächenwasser
- Verwendung versickerungsoffener Beläge im Bereich der Stellplätze
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens
- Minimierung von Versorgungstrassen und Wegen (Bündelung)
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Sockelmauern)
- Eingrünungsmaßnahmen zur freien Landschaft

Die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche, aufgeschlüsselt nach den geplanten Baumaßnahmen und Intensität der geplanten Nutzung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

VORENTWURF

Die Größe der Eingriffsfläche ergibt sich aus dem Geltungsbereich und ermittelt sich wie folgt:

| | |
|---|---|
| Gesamtfläche Bebauungsplan | 52.788 m² |
| bisher Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen | 50.570 m² |

**Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zur 2 Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Wolfsgruben“ in Flachslanden Stand 14.08.2019**

**Matrix zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen**

| **Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** | **Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere** | |
|---|---|---|
| | **Typ A hoher Versiegelungsgrad** | **Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad** |
| **Kategorie I Gebiete niedriger Bedeutung** | Feld A I 0,3 – 0,6 | Feld B I 0,2 – 0,5 |
| **Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung** | Feld A II 0,8 – 1,0 | Feld B II 0,5 – 0,8 |
| **Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung** | Feld A III 1,0 – 3,0 | Feld B III 1,0 – (3,0) |

**Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

| Fläche des Eingriffs | Gesamtfläche | davon anteilig | Komp. Faktor | Kompensations-bedarf (min. erf.) |
|---|---|---|---|---|
| Planungsgebiet Gesamt | | 52.788 m² | | |
| *Bestand* | | | | |
| **intensiv genutzte Ackerfläche** | | 50.570 m² | | |
| *geplante Nutzung* | | | | |
| **Wohnbauflächen GRZ** | | 35.266 m² | 0,4 | 14.106,4 m² |
| **öffentliche Verkehrsflächen** | | 9.242 m² | 0,4 | 3.696,8m² |
| **öffentliche Grünflächen/RRB** | | 6.062 m² | 0,4 | 2.424,8 m² |
| **Gesamt** | | **50.570 m²** | | **20.288,0 m²** |

### 13.2.2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich für die Planungsmaßnahmen beträgt grundsätzlich 20.288,0 m²
Es wird innerhalb des Planungsgebietes ist eine interne Ausgleichsfläche definiert von ca. 700 m² definiert, hier sind bereits Streuobstbäume vorzufinden. Es sollen noch weitere Pflanzungen von Ostbäumen vorgenommen werden, um die vorhandenen Biotopstruktur zu stärken.

Als weitere Ausgleichsflächen werden die Heckenstrukturen am Nordrand festgesetzt (ca. 1.500 m²).
Die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans „Wolfsgruben“ in Flachslanden stammt aus dem Jahr 1999 und ist im November 2000 in Kraft getreten. Eine Ausweisung von Ausgleichsflächen war zum damaligen Rechtsstand nicht erforderlich. Es wäre somit eine Erschließung und anschließenden Bebauung auch ohne Ausgleichsflächen möglich gewesen.
Die Erschließung des damaligen Bebauungsplans wurde nur im nordöstlichen Teil realisiert. Der nun zu überplanende Teil wurde bislang weder bebaut noch erschlossen, ist aber bauplanungsrechtlich rechtskräftig. Es ergibt sich mit Ausnahme der Verkehrsflächen für die geplante Anbindung an die Staatsstraße

VORENTWURF

St 2253 keine wesentliche Änderung im Umgriff des Bebauungsplans „Wolfsgruben“. Die Randeingrünungsmaßnahmen des ursprünglichen Bebauungsplans werden im Wesentlichen fortgeschrieben. Gleiches gilt für die Durchgrünungsmaßnahmen. Im Bereich der Anbindung an die Staatsstraße St 2253 entstehen keine wesentlichen neuen Flächeninanspruchnahmen, so das auch hier von einer neuen Bilanzierung abgesehen werden kann.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB „ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären“. Da auch ohne die neuere Überplanung des Gebietes bereits Baurecht, ohne eine Ausgleichsbilanzierung, bestanden hat kann auf die Festsetzung von weiteren Ausgleichsflächen verzichtet werden.

Der Verzicht auf einen flächenmäßigen Ausgleich ist losgelöst von der Ausgleichserfordernis, die sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergibt.

Der Markt Flachslanden hat für das Planungsgebiet eine saP durchführen lassen. Die Ergebnisse aus der saP und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden in Kapitel 15 behandelt.

Alle Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen, welche sich aus dem Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung ergeben, sind an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

# 14. Umweltbericht

## 14.1 Einleitung

### 14.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant der Markt Flachslanden neue Wohnbauflächen auszuweisen. den. Der Geltungsbereich befindet sich am Nordrand von Flachslanden. Der geplante Eingriff in die Natur für das erforderliche Wohnbaugebiet beträgt ca. 5,2 ha.

### 14.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Flächen des Planungsgebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken vom 01.12.1987, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist Flachslanden die Funktion eines bevorzugt zu entwickelnden Kleinzenturms zu. Flachslanden wird weiterhin dem allgemeinen ländlichen Raum zugewiesen. Auf der Planfläche selbst wurden keine regionalplanerischen Ziele festgelegt, nördlich grenzen an das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an, westlich die Staatsstraße 2253 und südlich sowie östlich Siedlungsstrukturen von Flachslanden an.

## 14.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im Herbst 2018 und Frühjahr 2019 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzen an das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte

VORENTWURF

Flächen an, westlich die Verkehrsflächen der Staatsstraße 2253 und daran anschließend weiter landwirtschaftliche Flächen. Südlich und östlich grenzen die bereits erschlossenen Siedlungsflächen von Flachlanden an.

Der Geltungsbereich weist einen nach Südosten geneigten Geländeverlauf auf. Die maximale Geländehöhe liegt bei ca. 493 m ü. NN im Nordwesten des Planungsgebietes, die minimale Höhe bei ca. 484 m über NN im Süden des Planungsgebietes.

Aufgrund des standardmäßig zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe der landwirtschaftlichen Kulturen im mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Bereich der Wohnnutzungen sowie der entsprechenden Erschließungsflächen
- Optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der baulichen Anlagen und Einzäunungen, insbesondere für Wildtiere

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter:

### 14.2.1 Boden

**Beschreibung**

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland des Keuper-Berglandes zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit weißgrauem Sandstein und Wechsellagen von Letten und Sandstein zu rechnen. Am Südrand des Planungsgebietes können Teile des Planungsgebietes im Blasensandstein des oberen bunten Keupers mit hellen Sandsteinen und bunten Lettenlagen, zum Teil auch roten Letten, liegen. Als Bodentyp ist fast ausschließlich mit Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein) zu rechnen.

Ein Bodengutachten liegt bisher nicht vor. Es wird empfohlen, für die weitere Planung ein Bodengutachten erstellen zu lassen, um insbesondere die statische Gründung der baulichen Anlagen bei den vorhandenen Böden sicher zu gewährleisten.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte lS 4V und SL4V (schwach lehmiger Sand) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 34 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben, zum Teil kann partiell Felsgestein auftreten.

Die potentiell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L3a typischer Hainsimsen -Buchenwald zuzuordnen. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen.

VORENTWURF

**Auswirkungen**
Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Dieser ist im vorliegenden Fall aber bereits zulässig, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.

*Baubedingte Auswirkungen*
Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen in Teilbereichen führen.

*Anlagenbedingte Auswirkungen*
Die zusätzliche zukünftige Nutzung in Teilen des Gebietes wird durch die Anlage von Verkehrsflächen und baulichen Anlagen für die Wohnnutzungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der Grundflächenzahl von bis zu max. 0,0 und den festgesetzten Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen kann von einem Versiegelungsgrad von weniger als 50 % ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar.

*Betriebsbedingte Auswirkungen*
Weitere betriebsbedingte Belastungen werden durch die Nutzungen nicht verursacht. Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen.

**Ergebnis**
**Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Durch die geplante Grundflächenzahl in Höhe von 0,4 wird die Bodenversiegelung bereits reduziert. Gefährdungen des Bodens – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.**

**Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtende gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.**

### 14.2.2 Wasser

**Beschreibung**
Direkt im Geltungsbereich bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Durch die Hanglagen des Planungsgebietes ist mit Schichtwasser im Planungsgebiet zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als durchschnittlich einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Porengrundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten zum Teil aber auch dem Porengrundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten zuzuordnen. Es wird hauptsächlich der hydrogeologischen Einheit des Keuper - Berglandes zugeordnet. Angaben zum Grundwasserstand sind bisher nicht vorhanden. Es wird empfohlen im Zuge des Bodengutachtens die Grundwasserstände als auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens überprüfen zu lassen.

**Auswirkungen**
Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben.

*Baubedingte Auswirkungen*
Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Weitere anlagebedingte Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die Bodenversiegelung, vgl. Kapitel 14.2.1 Boden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können hinreichend minimiert werden.

*Anlagenbedingte Auswirkungen*
Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Wohnbaugebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln

VORENTWURF

moderner Landwirtschaft in die Böden und die mögliche Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Ggf. sind Rückhaltemaßnahmen notwendig.

Aus den zu erwartenden Wohnnutzungen selbst fallen häusliche Abwasser an. Aus den versiegelten Bereichen sowie der leichten Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dieses muss bei den Planungen der Verkehrsanlagen, der privaten Grundstücksflächen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

*Betriebsbedingte Auswirkungen*
Aus den abgestellten Fahrzeugen der Anwohner sowie deren Besucher besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen.

**Ergebnis**
**Gefährdungen des Bodens – Grundwasser Pfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die zu erwartende Bodenversiegelung als gering zu erachten. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### 14.2.3 Klima/Luft

**Beschreibung**
Die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen liegen bei 291 - 361 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca.8,0° C. Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren günstig beeinflusst. Durch die Geländeneigung können die Luftmassen von Nordwesten nach Süden/Südosten in Richtung Kernort Flachslanden abfließen. Nördlich und westlich befinden sich zudem große Freiflächen. Der Kaltluftstrom in den neuen Siedlungsbereichen wird durch die leichte Hanglage des Planungsbereiches begünstigt.

**Auswirkungen**
*Baubedingte Auswirkungen*
Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

*Anlagenbedingte Auswirkungen*
Durch die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen übernommen werden. Durch die Hanglage kann nach wie vor die Kaltluft durch die Siedlungsbereiche strömen, die durch die geplante Bebauung entstehenden Beschränkungen in der Durchgängigkeit können durch die Begrenzungen in Höhen- und Längenentwicklung der baulichen Anlagen hinreichend beschränkt werden.

Durch die geplanten Anlagen entstehen keine wesentlichen Beeinflussungen dieses Schutzguts.

*Betriebsbedingte Auswirkungen*
Die aus der Nutzung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus PKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

**Ergebnis**
**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### 14.2.4 Tiere und Pflanzen

**Beschreibung**
Der Planungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Norden Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich und südlich grenzen weitere Siedlungsflächen an. Die bestehende Staatsstraße 2253 wirkt sich negativ auf die Attraktivität des Planungsgebietes aus.

VORENTWURF

Im Planungsgebiet selbst existieren aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine relevanten Vegetationsbestände oder gliedernde Elemente wie Hecken, Gehölze oder Raine vorhanden. Im östlichen Teil des Planungsgebietes sind biotopkartierte Streuobstflächen vorhanden.

Von der Planung ist der Naturpark Frankenhöhe betroffen, weitere Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht berührt. Eine Schutzfunktion leitet sich von der Lage im Naturpark Frankenhöhe nicht ab.

Wegen der Strukturarmut und der intensiven Bewirtschaftung der Flächen des Planungsgebiets bieten sie grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass der Geltungsbereich als Bestandteil der freien Landschaft auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere ist.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Planungsgebiet selbst bis auf ein Brutpaar der Feldlerchen keine relevanten Arten angetroffen. Im Umfeld wurden weitere Feldlerchen und auch Wiesenschafstelzen angetroffen. Es wurden im Planungsgebiet weder relevante Reptilien noch Amphibien angetroffen.

**Auswirkungen**
Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

*Baubedingte Auswirkungen*
Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Da diese jedoch über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft, weil aus fachlicher Sicht weiterhin hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden. Auswirkungen auf die Streuobstbestände sind durch Schutzmaßnahmen auszuschließen.

*Anlagenbedingte Auswirkungen*
Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Es ist somit anlagenbedingt mit Ausweichreaktionen von Wildtieren in das Umfeld zu rechnen.

Durch den weitestgehenden Erhalt der Streuobstbestände wird die dortige Biotopqualität erhalten.
Durch die teilweise Einzäunung der einzelnen Baugrundstücke wird dieser Bereich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass er für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen wie z.B. veränderten Wildwechseln zu rechnen.

Im Rahmen der saP werden die artenschutzrechtlichen Belange nochmals gesondert erfasst und ggf. verschiedene Vermeidungsmaßnahmen entwickelt, welche zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange umzusetzen sind. Die geplanten Hecken entlang der Gebietsgrenze schaffen neue Habitate für Heckenbrüter und stärken zusammen mit den zum Erhalt vorgesehenen Hecken und Gehölzbeständen die Biotopvernetzung im Umfeld.

*Betriebsbedingte Auswirkungen*
Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere, durch die Maßnahmen zur Randeingrünung entstehen neue Strukturen für Heckenbrüter. Die Blühstreifen können einen Beitrag zur Verbesserung der Verhältnisse für die lokalen Bienenpopulationen leisten.

VORENTWURF

**Ergebnis**
**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### 14.2.5 Mensch

**Beschreibung**
Die Flächen in Planungsgebiet befinden sich derzeit in intensiv landwirtschaftlicher Nutzung und besitzen damit nur eine geringe Erholungsfunktion für Flachslanden. Nördlich des Planungsgebietes verläuft ein überörtlicher Wanderweg des Naturparks Frankenhöhe.

Entlang der westlichen Gebietsgrenze verläuft die Staatsstraße 2253 mit daraus resultierendem Verkehrslärm.

Die nördlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten.

**Auswirkungen**
*Baubedingte Auswirkungen*
Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt soll über Flurbereinigungswege erfolgen. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

*Anlagenbedingte Auswirkungen*
Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß durch die Bewohner zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Aus den Verkehrsbewegungen auf der angrenzenden Staatsstraße können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützende Bereiche entstehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes können, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwällen im Westen) hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

*Betriebsbedingte Auswirkungen*
Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr. Auswirkungen über das normale Maß hinaus sind somit nicht zu erwarten.

**Ergebnis**
**Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### 14.2.6 Landschaft / Fläche

**Beschreibung**
Im Umfeld des Planungsgebietes herrschen landwirtschaftliche Nutzung sowie Siedlungsnutzungen vor. Nördlich und westlich grenzen Waldflächen sowie Grünlandflächen an. Das Planungsgebiet selbst wird landwirtschaftlich genutzt. Es weist keine strukturierenden landwirtschaftlichen Elemente auf. Nach Süden grenzen direkt die Siedlungsstrukturen von Flachslanden an das Planungsgebiet. Für die Flächen existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan

**Auswirkungen**
Das Landschaftsbild weist im Planungsgebiet selbst keine attraktiven oder landschaftlich prägenden Strukturen auf. Eine Flächeninanspruchnahme ist bereits jetzt möglich.

VORENTWURF

Generell hat jedoch die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im Rahmen der Festsetzung der bebaubaren Flächen im Planungsgebiet wurde daher Maßgaben zur Art der Bebauung, Bebauungsdichte im Übergang zur freien Landschaft sowie Höhen der baulichen Anlagen getroffen. An den Randgrundstücken wird eine Randeingrünung als naturnaher Übergang zur freien Landschaft festgesetzt.

Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

*Baubedingte Auswirkungen*
Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des temporären Charakters der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden. Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecken zu Gunsten gewerblicher Nutzungen verschoben

*Anlagenbedingte Auswirkungen*
Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit „freiem Feld“ im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen wird zugunsten einer Wohnbebauung im Geltungsbereich aufgegeben. Die neuen Wohnnutzungen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf eine bestmöglich verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden.

*Betriebsbedingte Auswirkungen*
Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben, den Erhalt vorhandener Gehölz- und Heckenstrukturen und Richtlinien jedoch hinreichend minimiert werden.

**Ergebnis**
**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit <u>geringer Erheblichkeit</u> eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.**

### 14.2.7 Kultur- und Sachgüter

**Beschreibung**
Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Das Vorkommen von archäologischen Spuren im Planungsgebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 500 m Luftlinie eine als Bodendenkmal kartierte Flächen (Denkmalkartierung D-5—6529-0098). Das Bodendenkmal wird als Siedlung der Steinzeit beschrieben. Südlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 400 m das als Bau- und Bodendenkmal kartierte Evang. Pfarrkirche St. Laurentius (Aktennummer D-5-71-146-4).

**Auswirkungen**
Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG). Aufgrund der angrenzenden Vermutungsflächen dürfen Eingriffe in den Boden in diesen Bereichen nur nach Rücksprache mit der Untere Denkmalschutzbehörde sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass u. U. eine gesonderte denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich sein kann. Auswirkungen auf die bestehenden Bodendenkmäler im Umfeld sind nicht zu erwarten.

*Baubedingte Auswirkungen:*
Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird durch jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

VORENTWURF

*Anlagenbedingte Auswirkungen:*
Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:*
Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

**Ergebnis**
**Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### 14.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb des Änderungsbereichs zu erwarten.

## 14.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose der Planflächen bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der fehlenden Strukturelemente sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten.

## 14.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

**Schutzgut Boden**
Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen sowie die Festsetzung von privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

**Schutzgut Wasserhaushalt**
Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den geplanten Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und für innerbetriebliche Zwecke genutzt werden.

VORENTWURF

**Schutzgüter Klima/Luft**
Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer können durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse haben. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden.

**Schutzgüter Pflanzen/Tiere**
Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher.
Während der Bauphase sind die beschriebenen Schutzmaßnahmen für die vorhanden Bäume, insbesondere der Streuobstbäume, zu beachten.
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn außerhalb der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Es wird empfohlen eine Begrünung von Flachdächern und Dachflächen der Gebäude durchzuführen. Für die privaten Grünflächen wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt

**Schutzgut Mensch**
Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, und zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes

**Schutzgut Landschaft / Fläche**
Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist wo möglich eine wirksame Ein- und Durchgrünung vorzunehmen. Hierzu dienen die bereits festgesetzte Randeingrünung und die Festsetzung zum Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nach zu pflanzen. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter**
Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

## 14.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ wird nördlich im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen von Flachslanden ausgewiesen.
Für den Geltungsbereich existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, damit stellt die vorliegende Planung in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Flächenentwicklung für Wohnbauflächen in Flachslanden mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen dar. Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben, dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

VORENTWURF

## 14.6 Zusätzliche Angaben

### 14.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas, Flächennutzungsplan) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen im Herbst 2018 sowie im Frühjahr 2019 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Im Hinblick auf den Themenbereich Untergrundbeschaffenheit und Vorkommen von Bodendenkmälern liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

### 14.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Der Markt Flachslanden wird daher die Durchführung und den Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen turnusmäßig überwachen. Die Ausgleichsflächen werden an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet.

## 14.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am Nordrand von Flachslanden sollen Wohnbauflächen auf einer Fläche von ca. 5,2 Hektar entstehen. Der Planbereich grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen, im Süden und Osten an Siedlungsgebiete und im Westen an die Verkehrsflächen der Staatsstraße 2253 an. Das Planungsgebiet wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 14.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter.

Die wichtigsten Konfliktpunkte beziehen sich auf voraussichtlich auf potentielle Vogelbrut- bzw. Nahrungsreviere. Außerdem werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 14.4).

Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 14.2):

| **Schutzgut** | **Erheblichkeit** |
|---|---|
| Boden | mittlere Erheblichkeit |
| Wasserhaushalt | geringe Erheblichkeit |
| Klima / Luft | geringe Erheblichkeit |
| Tiere und Pflanzen | geringe Erheblichkeit |
| Mensch (Erholung) | geringe Erheblichkeit |
| Mensch (Lärmimmissionen) | geringe Erheblichkeit |
| Landschaft | geringe Erheblichkeit |
| Kultur- und Sachgüter | nicht betroffen |

# 15. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet und das weitere Umfeld wurde im ersten Halbjahr 2019 durch den Dipl. Biologen Ulrich Meßlinger eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Hierbei wurden die Auswirkungen der Planungsmaßnahmen auf geschützte bzw. gefährdete Tierarten untersucht. Die erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan des Biologen Ulrich Meßlinger, Flachslanden, Entwurf vom 14.08.2019) liegt als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans bei.

VORENTWURF

Im Rahmen der Begutachtung wurde festgestellt, dass durch die geplanten Baumaßnahmen Beeinträchtigungen bestehender Feldlerchen- sowie Wiesenschafstelzenreviere zu erwarten sind. Beeinträchtigungen weiterer relevanter Arten um Umfeld konnten nicht festgestellt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen, insbesondere hinsichtlich des Tötungsverbotes, sind Vermeidungs- und vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Diese wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu zählen insbesondere der Baubeginn und Oberbodenabtrag vor dem Beginn der Vogelbrutzeit (also vor dem 1. März). Die notwendigen CEF-Maßnahmen für die Eingriffe in die Feldlerchenreviere im Umfeld der vorliegenden Planungen sieht die Sicherstellung von Ersatzlebensräume für diese Bodenbrüter vor. Die Festsetzung der CEF-Maßnahme erfolgt im weiteren Verfahren.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind. Die im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßmaßnahmen wurden als Festsetzungen in die Satzung des Bebauungsplans übernommen.

## 16. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (zurzeit Fassung vom 01.03.2018) anzupassen.

Der Markt Flachslanden befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Der Regionalplan der Region 8 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst. Flachslanden wurde im Rahmen der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Flachslanden befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. Einzelne für Flachslanden relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen […] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“. Im Abschnitt 2.2.5 des LEP 2013 heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, […], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und […] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen […] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll.

Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 3.2).Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wir im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 3.3).“ Im Grundsatz (G) 7.1.1 führt das LEP aus, das Natur und Landschaft […] als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden soll.

Zur Überprüfung insbesondere der Ziele des Abschnitts 3 des LEP wurden im Vorfeld der Planungen zunächst eine Überprüfung des Erfordernisses der Planung und im Weiteren alternative Entwicklungsflächen in Flachslanden geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass insbesondere Potentiale der Innenentwicklung für

VORENTWURF

die geplante Siedlungsentwicklung kurzfristig nicht vorhanden sind und zudem auch keine besser geeigneten Standorte im Gebiet von Flachslanden zu finden sind. Das Ziel des Anbindungsgebotes an bestehende Siedlungseinheiten wird mit den Planungen erfüllt.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte
Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1)

Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 3.2 […] in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Gem. RP8 3.1.1 soll sich dabei die Siedlungsentwicklung „in allen Gemeinden Westmittelfrankens […] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“ Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken hoher Landverbrauch führt […] in vielen Fällen zu Zersiedlung der Landschaft […]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern (Vgl. hierzu RP8 3.1.3).

Grundsätzlich weiterhin beachtenswert ist der Grundsatz (G) RP8 7.1.4.1 Abs. 1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich, wonach „es […] von besonderer Bedeutung [ist, J.B.], in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Diesen Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen, da insbesondere mit der festgesetzten Heckenstruktur am Nordrand ein positiver Beitrag zur Biotopvernetzung im städtebaulichen Umfeld geleistet wird.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Flachslanden hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ in Flachslanden Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

## 17. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern, die bestehenden Bebauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Weiterhin sind mögliche bauliche Anlagen dargestellt.

Die in der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan benannten Normen, Gesetze und Vorschriften können beim Markt Flachslanden eingesehen und ggf. erläutert werden.

VORENTWURF

## 18. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit Satzung und Begründung in der Fassung vom ……..

Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan sind:

- der Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Roßtal, von 14.08.2019
- Gutachterliche Stellungnahme des Biologen Ulrich Meßlinger zum Bebauungsplan vom 14.08.2019

Aufgestellt: Roßtal, den 14.08.2019 zuletzt geändert am

Flachslanden, den .....

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

**Markt Flachslanden**
**Hans Henninger**
**Erster Bürgermeister**

VORENTWURF