

**Markt Flachslanden**

**Landkreis Ansbach**

## **3. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Wolfsgruben“**

### **BEGRÜNDUNG**

**Vereinfachtes Verfahren**

**gemäß § 13 BauGB**

**Im Stand vom 18.11.2020,  
zuletzt geändert am 16.03.2020**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebietes</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>6</b>
5.1	Allgemeines	6
5.2	Topographie	6
5.3	Verkehrerschließung	6
5.4	Ver- und Entsorgung	6
5.5	Denkmäler	6
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope	6
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	7
5.8	Altlasten	7
5.9	Oberflächennahe Geothermie	7
5.10	Immissionen	7
<b>6.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>8</b>
6.1	Nutzungen	8
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	8
6.3	Erschließungskosten	8
<b>7.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
8.1	Erschließung und Verkehr	10
8.2	Entwässerung, Versorgung und Abfallentsorgung	10
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>10</b>
<b>10.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
<b>11.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>12</b>
<b>12.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen</b>	<b>12</b>
<b>13.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>13</b>
<b>14.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>14</b>
<b>15.</b>	<b>spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>17</b>
<b>16.</b>	<b>Überregionale Planung</b>	<b>19</b>
<b>17.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>19</b>
<b>18.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>19</b>

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Für die 3. Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wolfsgruben“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2020 (GVBl. S. 381) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)

### **1.2 Verfahren**

Der Markt Flachslanden hat mit Beschluss vom 18.11.2020 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Norden von Flachslanden die 3. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen 3. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da mit den vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes Flachslanden Nr. 12 vom 28.11.2020.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen Wohnbauflächen gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Marktgemeinderat des Marktes Flachslanden hat in seiner Sitzung am 18.11.2020 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ gebilligt und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

### **1.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens**

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet, da

- im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 1 BauGB),
- durch die Zulässigkeit der Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 1 BauGB),
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000- Gebieten besteht (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 3 BauGB).

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Markt Flachslanden beabsichtigt am Nordrand von Flachslanden den bestehenden Bebauungsplan „Wolfgruben“ im westlichen Teil nochmals zu ändern. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Wolfgruben“ stammt aus dem Jahr 1999 und beinhaltet einen größeren Umgriff, als mit der 2. Änderung überplant. Bisher wurde nur der nordöstliche Bereich des Planungsgebietes erschlossen und bebaut. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Wolfgruben wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept für den Bebauungsplan aktualisiert. Aufgrund Schwierigkeiten im Grunderwerb für eine der im Planungskonzept vorgesehenen äußeren Erschließungen des Planungsgebietes wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Wolfgruben eine weitere äußere Anbindung, in Form der Anbindung an die Staatsstraße St 2253, vorgesehen.

Zwischenzeitlich konnten die Grunderwerbsverhandlungen für die ursprünglich geplante und seitens des Markts Flachslanden favorisierte weitere Anbindung des Baugebiets an den Virnsberger Weg positiv abgeschlossen werden. Somit kann das auch bereits im Urbebauungsplan bereits vorgesehene Erschließungskonzept umgesetzt werden. Seitens des Markts Flachslanden wurde daher geprüft, ob die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Wolfgruben planerisch festgesetzte Anbindung an die Staatsstraße St 2253 aufrechterhalten werden soll. Dies wurde nach intensiver Abwägung verneint. Neben den erheblichen Kosten für die Herstellung einer Anbindung an die Staatsstraße durch Anlage einer Linksabbiegerspur in das Baugebiet, sprachen auch Gründe des Schallschutzes sowie der Vermeidung von Abkürzungswegen durch das Baugebiet gegen die Aufrechterhaltung der westlichen Anbindung.

Seitens des Markts Flachslanden sind die geplanten Anbindungen des westlichen Abschnitts des Baugebietes Wolfgruben im Osten und Süden als ausreichende äußere Erschließung des Baugebietes zu achten. Seitens der Gremien des Markts Flachslanden wurde daher beschlossen, auf die Anbindung im Westen zu verzichten. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung dieser Anbindung soll aufgegeben werden, da aus Sicht des Markts Flachslanden hiermit keine erheblichen Nachteile verbunden sind.

Es soll aktuell der westliche Bereich des Ursprungsgebietes neu überplant werden. Mit der nun vorliegenden 3. Änderung soll der Bebauungsplan in Teilbereichen aufgehoben werden. Außerdem soll eine großemäßig untergeordnete Fläche für einen Kinderspielplatz im Norden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden.

Im Zuge der Abstimmungen zum Grunderwerb für die Anbindung an den Virnsberger Weg zeigte sich, dass eine Bebauung eines Teils der Flächen westlich dieser Anbindung in angemessenem Zeitraum zunächst nicht zu erwarten ist. Der Markt Flachslanden hat sich daher dazu entschlossen, die beplan- und bebaubaren Flächen im Planungsgebiet an die realistisch verfügbaren Flächen anzupassen. Dies dient der Gewährleistung einer zeitnahen Umsetzung der Planungen. Für die südlichen Teilflächen soll eine Aufhebung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aller bisherigen Bauleitplanungen in diesem Bereiche erfolgen, da aktuell nicht erkennbar ist, welches Maß der baulichen Nutzungen für diesen Teilbereich planerisch angemessen realisiert werden kann. Erkennbare Nachteile entstehen den dortigen Flächeneigentümern in Abwägung aller Belange nicht. Soweit seitens der dortigen Eigentümer mittelfristig doch eine Bebauung angestrebt wird, kann dies im Rahmen eines regulären Baugenehmigungsverfahrens erfolgen, da die bebaubaren Flächen aufgrund der allseitig angrenzenden Siedlungsstrukturen als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu behandeln ist.

Als dritte Anpassung ist eine Verlagerung des ursprünglich im Südosten geplanten Spielplatzes nach Norden vorgesehen. Hiermit soll ein für alle Bewohner des Siedlungsquartiers „Wolfgruben“ gut erreichbarer zentraler Spielplatz angelegt werden, welcher zudem mit weniger Auswirkungen auf das Umfeld verbunden ist

Weitere planungsrechtlichen Änderungen sind nicht vorgesehen. Die im Rahmen der Festsetzungen getroffene Ausweisung von Wohnbauflächen im Norden von Flachslanden wird weitergeführt. Auch die geplanten Erschließungsanlagen erfolgen wie im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wolfgruben“ vorgesehen, so dass in der Gesamtschau keine negativen Auswirkungen auf die städtebaulich geordnete Entwicklung des Baugebiets Wolfgruben zu erwarten sind. Die Grundzüge der Planung sind in Abwägung aller Belange von den Änderungen nicht betroffen sind.

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung wurde bereits im vorangegangenen 2. Änderungsverfahren belegt, so dass sich hinsichtlich möglicher alternativer Planungsstandorte oder alternativer Planungskonzepte keine Änderungen der zu überplanenden Flächen ergeben.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Flachslanden als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.01.2020) weist Flachslanden die Funktion entsprechend der Strukturkarte des LEP einer kreisangehörigen Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum zu.

Der Landkreis Ansbach wurde im Rahmen der Fortschreibung des LEP als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

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. Der Markt Flachslanden wird im Regionalplan als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum beschrieben.

#### 3.2 Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 15 dieser Begründung gesondert erläutert.

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

Im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit vor der planerischen Entscheidung bereits Eingriffe erfolgt oder als zulässig zu erachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan ist nur eine untergeordnete Änderung bereits planungsrechtlich möglicher Eingriffe, so dass sich für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ kein weiterer Ausgleichsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt.

### 4. 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 2020

Der Geltungsbereich umfasst mit der vorliegenden 3. Änderung die Flurnummern 679/2, 680/23, 691, 693, 694, 695, 695/3, 695/8, 696, 697, 698, 820/50, 820/51, 820/52, 820/53, 820/54, 1290/1 und 1301/1 jeweils der Gemarkung Flachslanden sowie eine Teilfläche der Flurnummer 680/3, jeweils Gemarkung Flachslanden.

Gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ werden Flächen aus dem Planungsumgriff genommen, so dass für die Grundstücke mit den Flurnummern 680, 695/7 und 695/9 jeweils Gemarkung Flachslanden sowie die bisher einbezogene Teilfläche der Flurnummer 2043, Gemarkung Flachslanden, der ursprüngliche Bebauungsplan aufzuheben ist.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 5,2 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen zum Wohngebiet erforderlich sind.

## **5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **5.1 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 Oberzenn. Die Flächen im Planungsgebiet werden zurzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt und befinden sich bereits im öffentlichen Besitz.

### **5.2 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.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch im Bestand bisher nur durch Feldwege erschlossen. Am Westrand des Planungsgebietes befindet sich die Staatsstraße St 2253. Am Süd- und Ostrand des Planungsgebietes befindet sich Siedlungsstrukturen, hier sind bereits zwei Erschließungsstraßen (Georg-Pfründt-Straße sowie Virnsberger Weg) 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.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

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

### **5.5 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).

### **5.6 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.

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.

### **5.7 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 aktuelles 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 IS 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.

### **5.8 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.

### **5.9 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.

### **5.10 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 „Wolfgruben“ 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.

## **6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes**

### **6.1 Nutzungen**

Im Planungsgebiet soll nach wie vor ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Änderungen an dieser Grundsatzentscheidungen werden mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgenommen.

Im Rahmen der 3. Änderung werden im westlichen Teil des Bebauungsplans vorgesehene Verkehrsflächen für die Erschließung des Planungsgebietes aufgehoben. Die dortige Anbindung an die Staatsstraße wird planerisch nicht weiterverfolgt. Die bisher vorgesehene Straße zur Staatsstraße wird zukünftig als Teil der öffentlichen Grünfläche sowie der privaten Wohnbauflächen festgesetzt. In diesem Bereich soll die ursprüngliche Lücke im Lärmschutzwall geschlossen werden.

Im Süden des Planungsgebietes wird im Bereich der dortigen privaten Flächen die bisherige Festsetzung als Wohnbauflächen sowie private Grünfläche ersatzlos aufgehoben. Die Vorgehensweise ist mit den Eigentümern abgestimmt. Die planungsrechtliche Behandlung in diesem Bereich regelt sich hier zukünftig gem. §34 BauGB. Es bedarf somit zukünftig für Einzelbaumaßnahmen eines regulären Genehmigungsverfahrens gem. BayBO. Im südlichen Teilbereich dieser Aufhebungsfläche befinden sich biotopkartierte Hecken- und Gehölzstrukturen. Negative Auswirkungen auf die Biotopflächen werden in Abwägung aller Belange nicht erwartet, da diese Strukturen umfassend durch die Fachgesetzgebungen zum Naturschutz geschützt sind.

Der bisher im Südosten geplanten Kinderspielplatz wird in den Nordosten des Planungsgebietes verlegt. Hierfür wird eine geringe untergeordnete Teilfläche in den Bebauungsplan einbezogen. Diese Flächen werden zukünftig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die bisherigen Spielplatzflächen werden nun den Wohnbauflächen zugeordnet und eingegliedert. Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind Abwägung aller Belange hieraus nicht zu erwarten.

### **6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes**

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 5,04 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,65 ha	12,9 %
Öffentliche Geh- und Radwege	ca. 0,10 ha	2,0 %
Grünflächen	ca. 0,34 ha	6,7 %
Interne Ausgleichsflächen	ca. 0,39 ha	7,7 %
Regenrückhaltung	ca. 0,10 ha	2,0 %
Nettobaufäche Wohnbaugebiet	ca. 3,46 ha	68,7 %
Aufhebungsbereich West	ca. 0,19 ha	
Aufhebungsbereich Süd	ca. 0,35 ha	

### **6.3 Erschließungskosten**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf die zu erwartenden Erschließungskosten des Baugebietes zu erwarten. Ausnahme hiervon bildet die Linksabbiegespur von der Staatsstraße zum Baugebiet, welche nun entfällt.

## **7. Bebauung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen am Nordrand von Flachslanden getroffen. Wie bereits unter 1. dargestellt wird in zwei Teilbereich das bestehende Bauplanungsrecht aufgehoben. Hieraus entstehen für die betreffenden Flächen im Wesentlichen jedoch keine anderweitigen Auswirkungen, als diese im Falle der Aufrechterhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans maßgeblich gewesen wäre.



Im westlichen Bereich besteht weiterhin die Staatsstraße St2253 mit ihrem Verkehrsraum. Die Weiterentwicklung der Staatsstraße ist auch ohne die ursprünglich geplante Linksabbiegerspur hinreichend gesichert. Negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Baugebietes selbst sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die Anbindung über die Georg-Pfründt-Straße sowie den Virnsberger Weg gut gewährleistet ist. Diese Anbindung entspricht zudem der im Ur-Bebauungsplan bereits dargelegten äußeren Erschließung des Baugebietes. Die für die Anbindung des Baugebietes an die Staatsstraße St 2253 vorgesehenen Flächen werden im westlichen Teil nun wieder als öffentliche Grünfläche sowie im östlichen Teil als allgemeine Wohnbauflächen festgesetzt. Dies entspricht den Maßgaben des Ur-Bebauungsplans. Die überbaubaren Flächen in diesem Bereich werden durch eine Vereinigung der beiden getrennten Baufenster der 2. Änderung des Bebauungsplans neu geregelt. Wesentliche städtebauliche Auswirkungen ergeben sich hieraus nicht. Auch diese geringfügige Anpassung spiegelt nun wieder die im Ur-Bebauungsplan vorgesehene städtebauliche Entwicklung wieder.

Aus der Aufhebung des Bauplanungsrechts im Süden entstehen ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtentwicklung. Im Aufhebungsbereich war bisher Planungsrechtlich die Entwicklung von Wohnbaunutzungen vorgesehen. Im südlichen Teil dieses Aufhebungsbereiches befinden sich biotopgeschützte Heckenstrukturen, für die eine Entwicklung als private Grünflächen vorgesehen war. Der Biotopschutz wurde als Festsetzung in die Bauleitplanung nochmal aufgenommen.

Mit der Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist keine Veränderung der vorstehenden grundsätzlichen Entwicklungen zu erwarten. Der Schutz der biotopkartierten Heckenstrukturen ist über die Naturschutzfachgesetzgebung bereits gewährleistet. Für die nun nicht mehr als Wohnbauflächen dargestellten Grundstücksflächen des Aufhebungsbereiches wäre spätestens nach Umsetzung der Bebauungen im verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ eine genehmigungsrechtliche Behandlung gem. den Maßgaben des § 34 BauGB zu erwarten. Hiermit gilt der Maßstab des „sich Einfügens“ in das städtebauliche Umfeld. Demnach sind auch zukünftig nur Nutzungen zulässig, welche im Wesentlichen den Vorgaben eines allgemeinen Wohngebiets im Sinne des § 4 BauNVO entsprechen. Somit ist in diesem Bereich auch ohne die bauplanungsrechtliche Behandlung in Abwägung aller Belange eine städtebaulich verträgliche Entwicklung gewährleistet.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird weiterhin der Standort des festgesetzten Kinder-spielplatzes verändert. Dies soll nach Willen der Anlieger sowie der Mehrheit des beschließenden Gremiums des Markts Flachslanden neu am Nordostrand des Planungsgebietes verortet werden. Diese Entscheidung wurde aus städtebaulichen Gründen im Sinne der Gleichbehandlung des Gesamtgebietes der Siedlungsstrukturen der „Wolfsgruben“ getroffen. Der nun gewählte Standort ist von allen Bereichen gut erreichbar und bildet einen angemessenen Abschluss der Georg-Pfründt-Straße im Übergang zur freien Landschaft. Die Fläche wurde auf das notwendige Maß begrenzt und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Generationenspielplatz" festgesetzt. Somit sind bauliche Entwicklungen abseits der Errichtung von Spiel- und Bewegungsgeräten für alle Altersklassen (auch Senioren) nicht zulässig. Somit ist in Abwägung aller Belange die für die Entwicklung erforderliche neue Einbeziehung von ca. 350 m<sup>2</sup> als geringfügige, untergeordnete Erweiterung des Planungsgebietes zu erachten. Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung ergeben sich hieraus nicht.

Die durch die Verlegung des Spielplatzes „freiwerdenden“ Flächen am ursprünglichen Standort werden entsprechend der erfolgten Abwägung und Entscheidung des Gremiums des Markts Flachslanden, den Wohnbauflächen zugeordnet. Hiermit wird Ansatz des flächensparenden Bauens und Entwicklung der Siedlungsstrukturen Rechnung getragen. Erhebliche oder die Grundzüge der Planungen betreffenden Auswirkungen sind mit dieser Änderung nicht verbunden. Die Belange des städtebaulichen Umfelds bleiben umfassend gewahrt. Die nun vorliegende Planung entspricht in ihrer Dichte wieder der im Ur-Bebauungsplan angestrebten Baudichte. Dies ist in Abwägung aller Belange als vertretbar zu erachten.

Darüber hinaus gehenden Änderungen der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Wolfsgruben“ sind nicht vorgesehen. Es gelten somit im Übrigen weiterhin die Festsetzungen aus der 2. Änderung zum Bebauungsplan „Wolfsgruben“ bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweisen, zur Dachgestaltung sowie zu den örtlichen Bauvorschriften.

Im Sinne der Vollzugsfähigkeit der Planungen wurde beschlossen, im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans alle Festsetzungen nochmals aufzuführen und Unklarheiten zwischen den rechtskräftigen Planungen in einzelnen Teilbereichen zu vermeiden

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

### 8.1 Erschließung und Verkehr

#### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen im Osten und Süden des Planungsgebietes. Dies entspricht auch der im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Erschließung. Die Georg-Pfründt-Straße im Osten sowie der Virnsberger Weg im Süden sind hierzu hinreichend leistungsfähig. Für die geplante neue verkehrstechnische Erschließung im Süden ist ein Erwerb privater Grundstücke erforderlich. Dies ist zwischenzeitlich erfolgt.

Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtabwägung und der Gewährleistung einer angemessenen Erschließung des Planungsgebietes wurde für die 2. Änderung eine weitere Erschließung auf der Westseite des Änderungsbereiches in die Planungen mit einbezogen. Diese zusätzliche Ein- und Ausfahrt über die Staatsstraße wird mit der nun vorliegenden Planung zurückgenommen, da die geplante zweite Zufahrt um Planungsgebiet von Süden nun grundbuchrechtlich gesichert und somit umsetzbar ist. Auf eine Zufahrt von Westen von der Staatsstraße kann daher in Abwägung aller Belange verzichtet werden. Die geplanten Erschließungen im Osten und Süden mit direktem Anschluss in Richtung Ortszentrum sind als ausreichend leistungsfähig für den zu erwartenden Verkehr zu erachten.

Die nun aufgegebene Anbindung von Westen könnte zwar zu einem gewissen Grad für eine Entlastung für die Ortsstraßen in der Zuwegung zum Baugebiet führen, gleichzeitig würde sie aber auch zu einem gewissen Grad zu zusätzlichen Belastung auf der Staatsstraße und den dort angrenzenden Bebauungen führen. Zudem wäre für eine Anbindung die Einrichtung einer Linksabbiegerspur in das Baugebiet notwendig. Die hiermit einhergehenden Kosten sind im Verhältnis zur nun faktisch möglichen Anbindung im Süden und Osten und den damit einhergehenden städtebaulichen Auswirkungen und Beeinträchtigung des Umfeldes als unverhältnismäßig zu erachten. Die mögliche Lage der Zufahrt auf der Westseite würde bei einer abschnittweisen Ausführung des Baugebietes dazu führen, dass eine Umsetzung zudem erst mittelfristig zu erwarten wäre.

Es ist zudem davon auszugehen, dass aufgrund der typischerweise zu erwartenden mehrheitlichen Verkehrsbewegungen nach Süden (ins Ortszentrum, zum Einkaufen am Südrand von Flachslanden, zum Arbeiten in Ansbach, etc.) eine Zufahrt zum Baugebiet im Westen tatsächlich nur nachrangig von den Bewohnern genutzt werden würde. Somit wurde in Abwägung aller Belange beschlossen, auf die Zufahrt im Westen zu verzichten.

Hinsichtlich der inneren Erschließung, des ruhenden Verkehrs, der Geh- und Radwege Erschließung, der ÖPNV-Anbindung sowie der Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“.

### 8.2 Entwässerung, Versorgung und Abfallentsorgung

Die Belange des Planungsgebietes hinsichtlich Entwässerung, Versorgung mit den entsprechenden notwendigen Leitungen (Trinkwasser, Storm, Breitband, evtl. Gas) sowie der Abfallentsorgung werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Im Aufhebungsbereich im Westen ist die Entwässerung der Staatsstraße weiterhin im Bestand gesichert. Ver- und Entsorgung des südlichen Aufhebungsbereiches ist über die bestehenden Medien im Bereich des Virnsberger Wegs hinreichend gewährleistet. Für den geplanten Generationenspielplatz ergeben sich keine Ver- und Entsorgungserfordernisse.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes kann somit in Abwägung aller Belange weiterhin als sichergestellt erachtet werden.

## 9. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Gleiches gilt nach bisherigem Kenntnisstand auch für Bodendenkmäler. 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.*

## **10. Immissionsschutz**

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

### **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 eines Lärmschutzwalles mit aufgepflanzter Hecke auf einer Länge von ca. 200 m vorgesehen. Soweit notwendig kann auf der Dammkronen eine zusätzliche Lärmschutzwand errichtet werden.

Durch den Verzicht auf die Anbindung an die Staatsstraße St 2253 und der Aufhebung der dortigen Planungen kann die Lärmschutzfunktion entlang der Staatsstraße weiter verbessert werden, da nun keine „Lücke“ im Erdwall mehr entsteht, durch welche Emissionen in das Baugebiet vordringen können. Nachteilige Auswirkungen aus diesem Aufhebungsbereich auf die Immissionsbelange sind daher nicht zu erwarten.

Dem einzelnen Vorhabenträger wird angeraten, den notwendigen Schallschutz der baulichen Nutzungen im Rahmen der Vorhabenplanung rechnerisch prüfen zu lassen und ggf. ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) umzusetzen. Auf Ebene der Bauleitplanung kann somit unter Beachtung der getroffenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen sowie ggf. ergänzenden passiven Schallschutzmaßnahmen von einer Einhaltung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ausgegangen werden.

Die weiteren immissionsschutzrechtlichen Belange hinsichtlich möglicher Emissionen aus haustechnischen Anlagen, landwirtschaftlichen Nutzungen sowie Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb wurden bereits im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens behandelt.

Aus dem geplanten Spielplatz am Nordostrand des Planungsgebietes sind in Abwägung aller Belange keine erheblichen Immissionsschutzauswirkungen auf das Umfeld zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Bundesimmissionsschutzgesetz die Geräuscheinwirkungen von Kindern auf Kinderspielflächen im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung darstellt und somit von den umgebenden Nutzungen zu dulden sind. Immissionsgrenz- und -richtwerte dürfen für eine Bewertung nicht herangezogen werden.

Im Bereich des südlichen Aufhebungsbereiches ist aus Immissionsschutzsicht ebenfalls nicht mit anderweitigen Auswirkungen als im planungsrechtlichen Zustand des Bebauungsplans Wolfsgruben zu rechnen. Die nun als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu erachtenden Flächen sind immissionsschutzrechtlich genauso wie das städtebauliche Umfeld als allgemeines Wohngebiet zu erachten. Somit sind die Immissionsschutzbelange für diesen Aufhebungsbereich auch nach Aufhebung des Bebauungsplans angemessen gewahrt.

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.

## **11. Vorbeugender Brandschutz**

Aus den vorliegenden Änderungen der Bauleitplanung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz. Das Planungsgebiet ist über die Zuwegungen im Norden, Süden und Osten weiterhin gut erreichbar. Auswirkungen aus dem Verzicht auf die Anbindung an die Staatsstraße ergeben sich nicht.

Im südlichen Aufhebungsbereich bleiben die Ansprüche an den vorbeugenden Brandschutz durch die Anbindung an den Virnsberger weg umfassend gewahrt. Mehr als unerheblichen Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten.

Im Bereich des neu verorteten Spielplatz ergeben sich keine besonderen Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz. Dieser Bereich ist zudem gut von der Georg-Pfründt-Straße aus zu erreichen.

## **12. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen**

Aus den vorgenommenen Änderungen ist nicht mit weitergehenden Auswirkungen auf den Umgang mit Grund- und Oberflächenwasser zu rechnen. Es gelten die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans bereits dargelegten Aspekte und Abwägungen:

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.

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 Vorhabenplanungen 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 m<sup>2</sup> 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 Vorhabenplanung 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.

Im Bereich des westlichen Aufhebungsbereiches ergeben sich keine anderweitigen Auswirkungen, wie diese bereits im Bestand der Fall sind.

Im südlichen Aufhebungsbereich ist ebenfalls nicht mit anderweitigen Auswirkungen zu rechnen, wie diese zum Zeitpunkt der Umsetzung des Bebauungsplans der Fall gewesen wären. Mögliche Konflikte lassen sich in diesem Bereich auch ohne die Regelungen der Bauleitplanung angemessen lösen.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können. In den Aufhebungsbereichen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

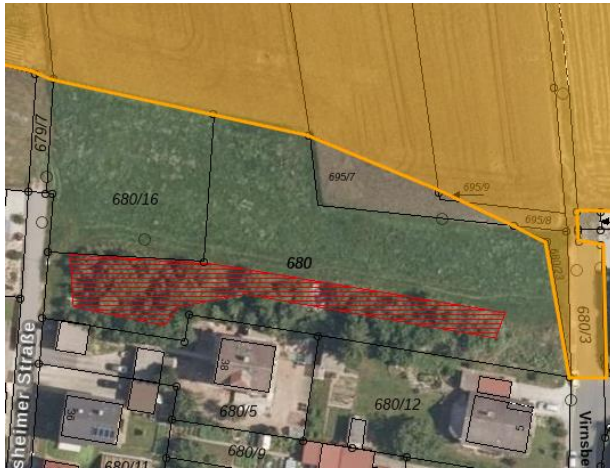
### **13. Grünordnung**

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 11) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

#### **13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Die umfassenden Festsetzungen zu den gestalterischen Zielen der Grünordnung aus der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ werden unverändert beibehalten. Durch die Verlagerung des Kinderspielplatzes nach Norden werden diese Flächen zusätzlich als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Gestaltung dieser Grünflächen orientiert sich an den Festsetzungen der übrigen öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet. Der Spielplatz ist vorrangig als Kleinkindspielplatz für die Kinder aus den umgebenden Siedlungsgebieten gedacht. Er wird mit entsprechend geeigneten Spielgeräten ausgestattet und ungiftigen, geeigneten Pflanzen und Sträuchern durchsetzt. Auf eine geschlossene Heckenpflanzung im Norden des Spielplatzes wird an dieser Stelle verzichtet, um den umgebenden offenen Flächen Rechnung zu tragen.



Mit dieser 3. Änderung reduziert sich der Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen am Südrand des Planungsgebietes. Der Bebauungsplan wurde für die Flächen im südlichen Bereich des ursprünglichen Planungsgebietes aufgehoben, so dass die Biotopflächen im Süden nicht mehr von den Planungen berührt werden.

Das kartierte Biotop, mit den Streuobstbeständen am nordwestlichen Ortsrand von Flachslanden, wird somit von den Planungen noch weniger beeinträchtigt. Die Funktion der Streuobstbestände in diesem Bereich kann also weiterhin gewährleistet werden.

Kartenausschnitt mit roter Biotopmarkierung, orange ist der neue Planungsumgriff dargestellt, © Bay. Vermessungsverwaltung 2020

Der Biotopschutz in diesem Bereich ist auch nach Aufhebung der Bauleitplanung durch die weiter bestehende Naturschutzfachliche Fachgesetzgebung (Bay. Naturschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, etc.) umfassend gewahrt. Eine Überbauung des Biotops ist somit auch nach Aufhebung des Bebauungsplans in diesem Bereich umfassend gewahrt.

Für die zukünftig als Innenbereich zu erachtenden Flächen in diesem Teilbereich ist zukünftig ein gesondertes Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. In diesem Zuge ist auch eine Freiflächengestaltung vorzunehmen, so dass in Abwägung aller Belange auch zukünftig von einer angemessenen Durchgründung dieser Flächen ausgegangen werden kann.

Im westlichen Aufhebungsbereich kann durch den Verzicht auf die Anbindung an die Staatsstraße die Eingrünung des Lärmschutzwalls mit Hecken ohne Unterbrechung durchgeführt werden. Landschaftlich ist hier somit gegenüber der Gestaltungssituation im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans mit einer geringfügigen Verbesserung zu rechnen.

### 13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans „Wolfsgruben“ in Flachslanden stammt aus dem Jahr 1999 und ist im November 2000 in Kraft getreten.

Im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit vor der planerischen Entscheidung bereits Eingriffe erfolgt oder als zulässig zu erachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan ist nur eine Änderung bereits planungsrechtlich möglicher Eingriffe, so dass sich für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ kein weiterer Ausgleichsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt.

Der Verzicht auf einen flächenmäßigen Ausgleich ist losgelöst von der Ausgleichserfordernis, die sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergibt. Die im Jahr 2019 erstellte saP hat die Ausgleichserfordernis für Fledermäuse ergeben, die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ festgesetzt.

Die Ergebnisse aus der saP und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden in Kapitel 12 behandelt.

## 14. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die Umweltbelange sind aber gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt.

Gegenüber der bereits rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Wolfgruben“ ergeben sich nur untergeordnete Änderungen in den Planungen. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange sind in Abwägung aller Belang als gering zu erachten. Es erfolgt an dieser Stelle trotzdem nochmals eine Zusammenfassung der Auswirkungen der Planungen aus der 2. sowie 3. Änderung des Bebauungsplans „Wolfgruben“.

### **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.

Im westlichen Aufhebungsbereich ist durch die Aufhebung nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Mit der Aufhebung wird die bisher mögliche Anbindung des Baugebietes an die Staatsstraße aufgeben und somit auf eine zusätzliche Bodenversiegelung verzichtet.

Im südlichen Aufhebungsbereich ist aufgrund der Aufhebung zunächst ebenfalls mit einem Verzicht auf eine Bodenversiegelung zu rechnen. Jedoch ist dieser Bereich zukünftig als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu erachten, wodurch eine Bebauung in Einpassung in das städtebauliche Umfeld möglich ist. Dementsprechend ist auch nach Aufhebung der Bauleitplanung mittelfristig mit ähnlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wie zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans zu rechnen.

Im Bereich des neu angelegten Spielplatzes ist mit einer nennenswerten Bodenversiegelung zu rechnen. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden hier nicht erwartet

### **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.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasserhaushalt werden in keinen der beiden Aufhebungsbereiche sowie im Bereich des geplanten Spielplatzes gesehen.

### **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 vorhandenen Bäume, insbesondere der Streuobstbäume, zu beachten. Durch die Reduzierung des Planungsumgriffs im Süden des Planungsgebietes wird dem Schutzbedürfnis des vorhandenen Biotops noch mehr Rechnung getragen. Das Planungsgebiet rückt weiter vom Biotop ab, so können die Streuobstbäume auch während der Bauphase von Beeinträchtigungen verschont bleiben.

Auswirkungen auf das Biotop selbst sind aufgrund des Schutzanspruchs gem. der geltenden Naturschutzfachgesetzgebung nicht zu erwarten.

Im westlichen Teilbereich sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Die Staatsstraße wird im Bestand auch zukünftig an dieser Stelle verlaufen. Es ist von einem Erhalt des Status Quo an dieser Stelle auszugehen.

Mit der Errichtung des Spielplatzes sind ebenfalls keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Seitens des Artenschutzgutachters wurde festgestellt, dass die hierfür herangezogenen Flächen sich so nahe an den bereits bestehenden Siedlungsstrukturen befinden, dass diese von besonders geschützten oder störanfälligen Arten bereits im Bestand, d.h. ohne Überplanung, gemieden werden.

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 asymmetrischem 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. Im Westen entfällt mit der 3. Änderung des Bebauungsplans die Zufahrt von der Staatsstraße, so dass hier der geplante Lärmschutzwall ununterbrochen im Westen des Planungsgebietes errichtet werden kann. Dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohngebäude wird somit noch besser Rechnung getragen.

Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes

Im südlichen Teilbereich ist mit der Aufhebung der Bauleitplanung nicht mit anderweitigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen, als diese sich bereits vorher ergeben hätten. Auch zukünftig ist eine Bebauung im Wesentlichen mit Wohnnutzungen möglich. Im Umfeld herrschen auch zukünftig weiterhin Wohnbaunutzungen sowie Siedlungsstraßen vor.

Der am Nordostrand verortete neue Spielplatz stärkt die Erholungsfunktion für das Schutzgut Mensch.

### **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 Vorschlagsliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt.

Mit der Aufhebung im westlichen Bereich wird auf eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme verzichtet. Somit ist gegenüber der bereits bestehenden Staatsstraße nicht mit einer zusätzlichen Versiegelung zu rechnen.

Im südlichen Aufhebungsbereich wird auch zukünftig eine Bebauung, dann entsprechend der Maßgaben des § 34 BauGB möglich sein. Es ist somit auch zukünftig von ähnlichen Auswirkungen auf das Schutzgut



Landschaft und Fläche auszugehen, wie diese zum Zeitpunkt des Bebauungsplans der Fall gewesen wären.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler liegen für den Änderungs- sowie die Aufhebungsbereiche nicht vor. Somit ist nicht von Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

## 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 aus dem Jahr 2019 wurde im Zuge der vorliegenden Änderung durch den beauftragten Gutachter nochmals geprüft und überarbeitet. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan des Biologen Ulrich Meßlinger, Flachslanden, Entwurf vom 06.10.2020, liegt als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans bei. Im Ergebnis wird festgestellt, dass sich durch die nun vorgenommenen Anpassungen keine anderweitigen Auswirkungen ergeben, als diese bereits im Jahr 2019 festgestellt wurden.

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.

Folgende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden im artenschutzrechtlichen Gutachten festgesetzt:

- **V1:** Zur Vermeidung von Quartierverlusten (Fledermäuse) und Brutplatzverluste (Vögel) werden vorhandene hochstämmige Obstbäume möglichst weitgehend erhalten und während der Bauzeit gegen mechanische Verletzungen von Stamm, Kronen- und Wurzelraum geschützt.
- **V2:** Vermeidung direkter Verluste von Fledermäusen, brütenden Vögel, Gelegen und noch nicht selbstständigen Jungvögeln: Das Entfernen von Gehölzen sowie der Vegetationsdecke erfolgt zwischen Oktober und Februar. Ein Baubeginn in diesem Zeitraum vermeidet auch störungsbedingte Brutverluste im Baufeld und dessen Nahbereich. Falls sich der Baubeginn danach bis in die nachfolgende Brutperiode (ab März) hinzieht, werden auf dem Baufeld Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt. Dies erfolgt durch Flatterbänder (z.B. rot-weißes Absperrband) im Abstand von ca. 20 m, die mindestens 1,5 m hoch z.B. an Pflanzpfählen angebracht über die zu überformende Fläche geführt werden. Um die abschreckende Funktion dauerhaft zu gewährleisten müssen z.B. durch Wind gerissene Abschnitte regelmäßig ersetzt werden. Die Vergrämung ist im gesamten Baubereich außerhalb eines 50 m-Puffers zu vorhandenen Gebäuden und geschlossenen höheren Gehölzbeständen sowie zu Straßen notwendig. Die Vergrämung kann entfallen, wenn Vogelbruten nachweislich bereits durch den laufenden Baubetrieb anbehalten werden (Kontrolle durch Umweltbaubegleitung).
- **V3:** Vermeidung von Störungen: Während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (März bis Oktober) erfolgen keine Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeiten.
- **V4:** Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen werden mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED) ausgestattet, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Diese umweltverträglichste und inzwischen übliche Außenbeleuchtung zeichnet sich durch den geringsten Insektenanflug und zugleich auch den niedrigsten Energieverbrauch aus. Leuchtkörper und Reflektoren werden so ausgerichtet, dass die Lichtkegel nur auf den Boden und nicht auf Flugrouten, Querungsbereiche, potenzielle Quartiere und Jagdhabitats gerichtet sind. Die Straßenbeleuchtung wird nachts abgeschaltet (ca. 24.00 bis 5.00 Uhr).
- **V5:** Es wird darauf geachtet, dass keine Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, auch Amphibien, Spitzmäuse) entstehen, z.B. durch bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte (feinmaschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre, Gullys o.ä. Gullys werden nicht unmittelbar an Bordsteinen, sondern davon abgesetzt gebaut.
- **V6:** Zur Verringerung der Barrierewirkung werden Sockel von Einfriedungen alle ca. 10 m unterbrochen ausgeführt, so dass sie für Kleintiere (z.B. Igel, Amphibien) durchlässig werden. Aus gleichen Gründen werden ggf. über längere Strecken erforderliche hohe Bordsteine alle ca. 20 m abgesenkt oder abgeschrägt, so dass sie für Kleintiere überwindbar werden.

- **V7:** Angesichts geschätzter Glasopfer an Gebäuden von > 100 Mio. Vögel pro Jahr in Deutschland (LAG VSW in Berichte zum Vogelschutz 53/54, 2017) wird zur Minimierung des Vogelschlags auf die Vermeidung größerer, spiegelnder Glas- und Fassadenflächen geachtet. Die Fallenwirkung von Glasflächen wird minimiert, durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisende Symbole, in geringer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen. Dabei werden die jeweils neusten fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit unterschiedlicher Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (z.B. in Berichte zum Vogelschutz 53/5, 2017 und Neubau Paulaner-Brauerei in München – Langwied). Ausführliche Hinweise hierzu werden z.B. gegeben unter <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/gefaehrdungen/11932.html> und unter <http://vogelglas.vogelwarte.ch/>
- **V8:** Beschränkungen der Bauhöhen am Nordrand des Wohngebietes auf max. zwei Vollgeschosse. Hiermit wird vermieden, dass ein breiter von Feldlerchen gemiedener Bereich (> 50 m Breite) entsteht und eine Kompensation weiterer Reviere erforderlich macht.

Zur Kompensation des verlorenen Feldlerchenreviers sind Ausgleichsflächen bereitzustellen, auf denen die artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme erfolgt. Hierzu muss zeitlich vorgezogen eine Fläche bereitgestellt, gestaltet bzw. gepflegt werden, die als neuer und optimierbarer Lebensraum für Feldlerchen geeignet sind und die gleichzeitig außerhalb der u.g. Störradien und Kulissen liegt (CEF 1).

Die vorgezogene Kompensationsmaßnahme für das Feldlerchenrevier soll auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1662 der Gemarkung Flachslanden erfolgen. Die Fläche liegt in ausreichender Entfernung zur nächsten Siedlung (> 200 m) und zur nächsten Waldfläche (> 100 m), sie ist bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt, weshalb nicht von einer großen Siedlungsdichte der Zielart auszugehen ist.

Nach Vorgaben der Höheren Naturschutzbehörde (Schreiben 51.2-8681 vom 24.01.2018 Hesselbach) und nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bestehen dazu folgende generelle Möglichkeiten:

- Anlage von Blühstreifen ohne landwirtschaftliche Nutzung (Mindestgröße 20 x 100 m pro zu kompensierendem Revier). Gutachterliche Ergänzung: Dicht- oder hochwüchsige Blühstreifen sind für Feldlerchen ungeeignet.
- Anlage von Brachstreifen ohne landwirtschaftliche Nutzung (Mindestgröße 20 x 100 m pro zu kompensierendem Revier); Umbruch alle 3 – 5 Jahre erforderlich. Gutachterliche Ergänzung: An nährstoffreichen Standorten kann ein Umbruch bereits alle 1 – 2 Jahre erforderlich sein.
- Anlage von Wechselbrachen, auf denen jährlich die Hälfte umgebrochen, aber nicht bestellt wird (Mindestgröße 0,2 ha pro zu kompensierendem Revier).
- Extensiver Getreideanbau mit erweitertem Saatreihenabstand und Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel (Mindestfläche 1 ha pro Revier).
- [Anlage von 6 - 10 Lerchenfenstern pro zu kompensierendem Revier auf einer Fläche von 2 – 3 ha (Fläche jeweils 20 m<sup>2</sup>, Mindestabstand zum Ackerrand jeweils 25m)]

Der Lebensraumverlust für die potentiell vorkommenden Arten Rebhuhn, Wiesenschafstelze und Wachtel kann durch die Maßnahmen für die Feldlerche mit kompensiert werden. Die Anlage von Lerchenfenster speziell für Rebhühner ist nicht zielführend, daher wird diese Maßnahme aus dem Katalog der Regierung von Mittelfranken hier nicht empfohlen. Zudem ist die Kontrolle (Umsetzung und Wirksamkeit) von Lerchenfenstern deutlich aufwändiger als bei den anderen vorgeschlagenen Maßnahmen.

Weitere empfehlenswerte Maßnahmen für Bodenbrüter sind:

- Ausmagerung von bisher intensiv bewirtschafteten Wiesen (nur in ebenem Gelände, auf flachen Geländekuppen oder in mehrere Hunderte Meter breiten Wiesenauen) durch Fortführung der Nutzung unter Verzicht auf Dünung, Biozideinsatz, Schleppen und Walzen. Optimierung für Feldlerchen durch partiellen, max. 10 cm tiefen Oberbodenabtrag. „Fenster“ bzw. Bewuchslücken von jeweils ca. 250 – 500 m<sup>2</sup> bieten Brutmöglichkeiten auch innerhalb von zunächst noch wuchsstarken Wiesen. Pro Hektar Wiesenfläche werden vier solcher „Fenster“ angelegt (Flächenanteil ca. 10 – 20%). Der Oberbodenabtrag wird auf wechselnden Flächen ca. alle 5 Jahre wiederholt, da sich nach dieser Zeit wieder eine geschlossene Vegetationsdecke gebildet hat. Für diese Maßnahme geeignet sind vor allem auch Wiesen entlang von gehölzarmen Bächen und in Auen.
- Verbreitern vorhandener Linearstrukturen abseits von Bebauung, Straßen, Wäldern und Baumbeständen.

Der Verlust an Bruthöhlen für Vögel und Quartiere für Fledermäuse in Bäumen und einem zu beseitigenden Gartenhaus aus Holz ist durch frühzeitige, eingriffsnahe Anbringung von Kunsthöhlen (je zwei Kästen für

Star, kleine und große Meisenarten) und Kunstquartieren (vier Fledermaus-Fassadenquartiere) zu kompensieren. Als Hangort sind geeignete frei anfliegbare Gebäude-Fassaden bzw. Stämme von Bäumen ab einer Höhe von ca. 2,50 m auszuwählen. Die Höhlen und Quartiere sind dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen. (CEF 2).

Die beschriebene CEF-Maßnahme (CEF 2) wird auf den Grundstücken mit den Flurnummern 825/5 und 1429 jeweils der Gemarkung Flachslanden bereits umgesetzt. Es wurde entsprechende Nistkästen für Vögel und Kunstquartiere für Fledermäuse auf den benannten Flächen angebracht.

Für die CEF-Maßnahme 1 wurde eine entsprechend geeignete Ausgleichsfläche festgesetzt.

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-Maßnahmen 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 01.01.2020) anzupassen.

Auswirkungen auf die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sind mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ nicht zu erwarten. Die Anpassungspflicht an die Ziele der Landes- und Regionalplanung bleibt gewahrt. Die Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sind entsprechend der erfolgten Abwägung des Markts Flachslanden beachtet.

## **17. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, 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.

## **18. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit Satzung und Begründung in der Fassung vom 16.03.2021.

Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan sind:

- der Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Roßtal, von 18.11.2020
- Gutachterliche Stellungnahme des Biologen Ulrich Meßlinger zum Bebauungsplan vom 06.10.2020

Aufgestellt: Heilsbronn, den 18.11.2020,  
zuletzt geändert am 16.03.2021

Flachslanden, den .....

---

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

---

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