Gemeinde Neuendettelsau

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGR. GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 19

"TAUSCHERGELÄNDE"

Begründung zum VORENTWURF

Stand: 27.11.2019

Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung

Allersberger Str. 185/ L1a 90461 Nürnberg

Tel. (0 911) 47440-81 Fax. (0 911) 47440-82

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Planungserfordernis	3
1.3	Ziele und Leitgedanken	3
1.4	Beschlussfassung	4
2	Bestandsbeschreibung	4
2.1	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes und Einfügung in die Gesamtplanung (FNP/ LP)	4
2.2	Einfügung in die Gesamtplanung (Regional- und Landesplanung)	5
2.3	Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)	5
2.4	Geländebeschaffenheit / Grünbestand / derzeitige Nutzung	6
2.5	Verkehrsanbindung, Erschließung	8
2.6	Emissionen/Immissionen	8
2.7	Kanalanbindung, Oberflächenwasser	8
2.8	Wasserversorgung	8
2.9	Bauverbotszonen/Freihaltezonen	9
2.10	Belastungen und Bindungen	9
2.11	Untergrundverhältnisse	9
2.12	Altlasten	9
3	Umweltbericht	11
3.1	Einleitung / Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	11
3.2	Rechtsgrundlagen	11
3.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung	11
3.4	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	12
3.4.1	Inanspruchnahme der Ressource Fläche	13
3.4.2	Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch	14
3.4.3	Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
3.4.4	Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser	19
3.4.5	Umweltauswirkungen: Schutzgut Boden	20
3.4.6	Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima und Luft	21
3.4.7	Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung	21
3.4.8	Umweltauswirkungen: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
3.4.9	Wechselwirkungen	22

3.5 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 22

3.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und Effiziente Nutzung von Energie 22

3.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 22

3.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 22

3.9 Alternative Planungsmöglichkeiten 23

3.10 Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen 23

3.11 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19“ Tauschergelände“ gegenüber der bestehenden Situation / Zusammenfassung 24

4 Planung 25

4.1 Einleitung und allgemeine Planungsabsichten 25

4.2 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungs-vorschriften 25

4.2.1 Art der baulichen Nutzung 25

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung 26

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen 26

4.2.4 Verkehrsanbindung, Erschließung 26

4.2.5 Gestaltung der Gebäude und Grundstücke: 27

4.2.6 Schallschutz: 27

4.2.7 Schutz vor Verunreinigungen hier: Belastung des Oberbodens und Verunreinigungen in der Bausubstanz 28

4.3 Grünordnerische Festsetzungen 29

4.4 Eingriffsregelung 29

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände 31

4.6 Bauverbotszonen/Freihaltezonen 32

5 Ablauf der Planung 33

5.1 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) 33

5.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung und planungsrelevanter Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB) 33

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass der Aufstellung

Am Westrand von Neuendettelsau, umgeben von Mischwald im Bereich der ehemaligen Munitionsanstalt (Muna) befindet sich das Betriebsgelände der ehemaligen Strumpffabrik der Fa. Tauscher. Das Anwesen ist mit Gewerbeimmobilien verschiedenen Alters bestanden. Gebäude und Freibereiche werden derzeit teilweise gewerblich oder als Lagerflächen genutzt.

Die E. Wittmann & K. Murr GbR beabsichtigt nun als Bauherr und Eigentümer die vorhandene Fabrikanlage für Wohn- und Gewerbezwecke entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu nutzen. Die bestehenden Gebäude sollen hierbei im Wesentlichen, erhalten und saniert werden. Ein bestehender Baukörper soll künftig für Wohnzwecke genutzt werden, für die restlichen Baukörper ist eine Weiternutzung mit nichtstörendem Gewerbe vorgesehen. Im Zuge der Wiedernutzbarmachung von Flächen soll das Gelände im größtmöglichen Umfang entsiegelt werden.

Durch die Wiedernutzung der teilweise leestehenden Flächen und Beseitigung des städtebaulichen Missstandes (Beseitigung des Leerstandes / der Unternutzung und des derzeitigen optischen Zustandes) beabsichtigt die Gemeinde Neuendettelsau die anhaltend große Nachfrage nach Bauland durch die Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch die Wiedernutzung voll erschlossener, teilweise brachliegender Flächen, zu berücksichtigen. Weiter soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer Gliederung in Wohnen und Gewerbestrukturen die Wohn- und Aufenthaltsqualität gesichert und die Anpassung der Bau- und Nutzungsstrukturen an die Umgebung (Zoll- und Diensthundeschule, Werkstatt „Riegler“, angrenzende Wohnbebauung) erreicht werden. Ziel ist es mittels der Aufstellung des Bebauungsplanes ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzung im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes zu ermöglichen.

1.2 Planungserfordernis

Die Gemeinde Neuendettelsau möchte das überwiegend bebaute Areal in der Zukunft wieder einer geregelten Nutzung zuführen. Durch die unterschiedlichen bestehenden und geplanten Nutzungen im zukünftigen Gebiet und seinem städtebaulichen Umfeld besteht der Bedarf einer planungsrechtlichen Regelung im Rahmen der Bauleitplanung, um möglichen zukünftigen Nutzungskonflikten vorzubeugen. Die Fläche wurde vom Landratsamt eindeutig als Außenbereichsfläche eingestuft. Hieraus ergibt sich für die Gemeinde für die Wiedernutzbarmachung der Fläche, das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das beabsichtigte Gebiet.

1.3 Ziele und Leitgedanken

Ziel ist es, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 “Tauschergelände“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung der bestehen Bauflächenpotentiale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet, entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan sollen den Anforderungen an eine geordnete städtebaulichen Entwicklung und Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i. S. des § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Hierzu ist u. a. folgendes beabsichtigt:

- Beseitigung des städtebaulichen Missstandes auf dem Tauschergelände (Teilleerstand, derzeitiger optischer Zustand)
- Schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung voll erschlossener, teilweise brachliegender Flächen und untergenutzter Baukörper
- Die Festlegung eines Mischgebietes im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Gliederung und Nutzung des Mischgebietes für nichtstörendes Gewerbe und Wohnen zur Konfliktminimierung und Vorbeugung von Nutzungskonflikten im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes
- Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen (Zollhundeschule, Wohnnutzungen, Werkstatt „Riegler“)
- Berücksichtigung und abschließende Klärung problematischer Belastungen und Bindungen (Immissionen, Bodenverunreinigungen, Belastungen in den Gebäuden etc.)

1.4 Beschlussfassung

Die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan erfolgt im Regelverfahren nach den Regelungen des Baugesetzbuches.

- Der Gemeinderat Neuendettelsau hat in seiner Sitzung am ……..die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 “Tauschergelände“ beschlossen. Der Beschluss wurde am …….. ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ……. mit Fristsetzung bis ……..
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ……bis ……...
- Die eingegangenen Anregungen hat der Gemeinderat Neuendettelsau in seiner Sitzung am ……. abgewogen und den Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19“Tauschergelände“ gebilligt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ……. wurden die planungsrelevanten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom ……. bis …… beteiligt.
- Die öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom …….. bis……..
- Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am ……. wurde der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 “Tauschergelände“ in der Sitzung des Gemeinderates am …….. als Satzung beschlossen.

2 Bestandsbeschreibung

2.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes und Einfügung in die Gesamtplanung (FNP/ LP)

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage im Neuendettelsauer Wald.
Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1.59 ha. Die Geltungsbereichsgrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit der Flurstücknummer 1102/4; 1102/5; 1102/7;1102/8; 1102/9; 1102/12; 1102/60 (Teilfläche); 1102/63; 1102/64 1102/65 1102/67), alle Gemarkung Neuendettelsau.

Luftbild aus BayerAtlas 09.2019

2.2 Einfügung in die Gesamtplanung (Regional- und Landesplanung)

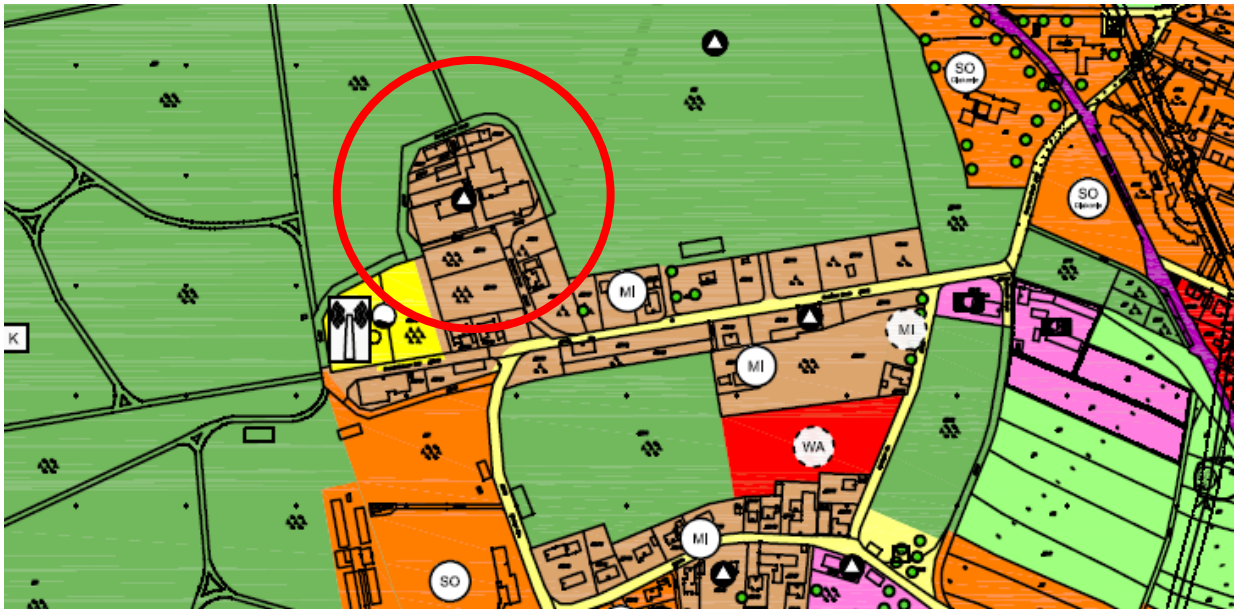
Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan der Region Westmittelfranken (Region 8) festgelegt. Die Gemeinde Neuendettelsau ist gem. Karte Raumstruktur als Unterzentrum festgelegt und der Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ zugeordnet. Die Nähe zum Oberzentrum Ansbach einerseits, wie aber auch zum großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen andererseits und die gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung, wie die A 6 , B 13, B 14, die Hauptbahnstrecken Stuttgart – Nürnberg und Würzburg – München, haben dem allgemeinen ländlichen Raum zu einer positiven Entwicklung in den letzten Jahren verholfen.

Das Gemeindegebiet liegt gem. Regionalplan naturräumlich innerhalb des „Mittelfränkischen Beckens“ (Haupteinheit 113) in der Untereinheit 113.3 „Südliche Mittelfränkische Platten“. Für Neuendettelsau wird in der Begründungskarte ökologisch-funktionelle Raumgliederung „Städtisch- Industrielle Nutzung“ vermerkt.

Die Beplanung und Wiedernutzung eines bestehenden Standortes leistet einen wertvollen Beitrag zur Umsetzung der allgemeinen raumordnerischen Ziele zum Flächensparen, des Zieles der Innenentwicklung vor Aussenentwicklung, zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund- und Boden und zur Vermeidung von Zersiedlung.

2.3 Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)

Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan (FNP/LP) als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO dargestellt. Der zukünftige Bebauungsplan entwickelt sich damit aus dem Flächennutzungsplan und entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB).



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Neuendettelsau [1]

[1] Homepage der Gemeinde Neuendettelsau 09.2019

2.4 Geländebeschaffenheit / Grünbestand / derzeitige Nutzung

Luftbild aus BayerAtlas 09.2019

Das Plangebiet stellt das das Betriebsgelände der ehemaligen Strumpffabrik der Fa. Tauscher dar. Das Anwesen ist mit Gewerbeimmobilien verschiedenen Alters bestanden.

Gebäude und Freibereiche werden derzeit teilweise gewerblich als Werkstatt- und Lagerflächen genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt weitestgehend an den Mischwald des Neuendettelsauer Forstes an. Das Plangebiet selbst ist größtenteils bebaut bzw. versiegelt.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 450 m ü.N.N. und kann als eben bezeichnet werden.

Grünstrukturen finden sich im Rahmen von Einzelbäumen (Eichen, Fichte, Kiefer, Pappeln) und Baumgruppen im Gebiet im Nordosten besteht eine kleine mit Fichten und Kiefern bestandenen zusammenhängende. Im Rahmen von Voruntersuchungen zur Nutzung des Plangebietes wurde ein Bestandslageplan[2] erstellt, der als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient.

[2] Bestandsaufnahme, Lageplan Bestand, 03.03.2017, Gdh – architekten, Heilsbronn

2.5 Verkehrsanbindung, Erschließung

Das Plangebiet ist über die Anliegerstraße Glauchauer Straße an die Chemnitzer Straße / Georg-Metz-Straße / Wilhelm-Löhe-Straße bzw. über die Karlsbader Straße / Waldstraße an die Ortslage und somit an das Erschließungssystem von Neuendettelsau angebunden. Insgesamt scheinen Verkehrsanbindung und Erschließung unproblematisch zu sein. Die interne Erschließung erfolgt über die Oberlungwitzer Straße die das Plangebiet umschließt.

Die Erschließung ist insgesamt gesichert. Gasversorgung und Stromanschluss inkl. Trafostation sind vorhanden.

2.6 Emissionen/Immissionen

Vom Plangebiet selbst gehen keine wesentlichen Geräuschimmissionen aus.

Auf das Plangebiet wirken Immissionen des Betriebes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1102/76 „Werkstatt Riegler" und der Zollhundeschule (Hundegebell und Schusswaffengeräusche) ein. Insbesondere gegenüber der angrenzenden Hundesportanlage des Bundes (Zoll und Bundespolizei) wurde eine schallimmissionstechnische Abschätzung auf Basis des bestehenden Datenmaterials und den Angaben zur Nutzung der angrenzenden Hundesportanlage durchgeführt[3].

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der bestehenden Datenlage und den Ergebnissen der Schallimmissionstechnischen Abschätzung[4] insgesamt eine für das Wohnen unschädliche Belastung, jedoch mit „wahrnehmbaren geräuschintensiven Signalgrößen (lautes Hundebellen, Schüsse etc.) besteht[5].

2.7 Kanalanbindung, Oberflächenwasser

Die Abwasserentsorgung wird bislang über die vorhandene Kanalisation gewährleistet.

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Glauchauer Straße, der über den Kanal in der Chemnitzer Straße an das kommunale Entwässerungsnetz angeschlossen ist.

Bezüglich einer Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser „Nach derzeitigem Kenntnisstand gehe man nicht mehr von einer dem Gelände entstammenden Grundwassergefährdung aus. Naturgemäß ließen sich aber Bodenbelastungen an bislang unbekannten Stellen nicht ausschließen.“[6] Dementsprechend wird von einer verbindlichen Festsetzung abgesehen und die Grundstücksentwässerung über die vorhandene Kanalisation beibehalten.

2.8 Wasserversorgung

Neuendettelsau wird über die örtliche Trinkwasserversorgung versorgt. Für das Baugebiet ist Wasser in ausreichender Qualität und Menge vorhanden.

---

3 Stellungnahme: 2371A, Wohnpark Sonnenholz, Oberlungwitzer Straße, Neuendettelsau, Schallimmissionstechnische Abschätzung, Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach a.d. Pegnitz, April 2018

4 Resümee der Schallimmissionstechnische Abschätzung, Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach a.d. Pegnitz, April 2018

5 Auf die o.g. Schallimmissionstechnische Abschätzung wir verwiesen. Sie liegt als Anlage der Begründung bei.

6 Aktenvermerk zur Besprechung zur Entwicklung des Tauscher-Geländes Neuendettelsau im Landratsamt Ansbach vom 18.01.2015

2.9 Bauverbotszonen/Freihaltezonen

Das Plangebiet ist von Waldflächen umgeben. Unter Zugrundelegung von Art. 3 BayBO muss für Gebäude im Baumfallbereich eine Gefährdung von Personen durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste ausgeschlossen werden. In diesem Bereich ist auf allen Grundstücken des Plangebiets eine Fläche abgegrenzt, innerhalb der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Fläche ist in Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten Ansbach (AELF) auf einer Tiefe von 25 m (gemessen vom jeweiligen Waldrand an der Geltungsbereichsgrenze) abgegrenzt, um den erforderlichen Schutz vor Windwurf zu gewährleisten.

Falls innerhalb des Bereichs, in dem sich die Schutzzone und das Baufenster überschneiden, Gebäude oder Gebäudeteile errichtet werden, in denen sich regelmäßig Personen aufhalten, sind zur Gefahrenabwehr generell geeignete bauliche oder sonstige Schutzmaßnahmen vor Baumfall erforderlich, deren statisch ausreichende Dimensionierung im Bauantrag nachzuweisen ist. Bauliche Sicherungsmaßnahmen könnten beispielhaft ggf. durch Stahlbetondecken und zusätzliche Stahlbetonunterzüge zwischen den zum Wald zeigenden Außenwänden geschaffen werden. Als weitere Schutzmaßnahme wird empfohlen, Gebäudezugänge auf den waldabgewandten Seiten von Gebäuden vorzusehen, um die Aufenthaltsdauer von Personen im Gefahrenbereich der Baumfallgrenze zu verringern.

Das Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten Ansbach (AELF) (Herr Fuhrmann) empfiehlt, die Baumfallzone in Abstimmung mit dem Waldeigentümer bereits auf dem Waldgrundstück durch Herstellung eines gestuften Waldsaums zu schaffen. Großbäume wie Kiefern und Eichen (Prozessionsspinner) sollten gefällt werden. Für den Waldsaum wurden Heckenrosen, Liguster, Feldahorn etc. vorgeschlagen. Die Empfehlung entspricht der Sichtweise des SG44 Naturschutz, LRA AN (Herrn Federschmidt). Die Abstimmung mit dem Waldeigentümer und Umsetzung von eventuellen diesbezügliche Maßnahmen ist Aufgabe des Grundstückseigentümers und außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu regeln.

2.10 Belastungen und Bindungen

Das Plangebiet befindet sich in keinem für den Naturschutz relevanten Schutzgebiet.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Bau- und Bodendenkmale. Auch landschaftsprägende Denkmale finden sich nicht.

2.11 Untergrundverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen gemäß den Unterlagen des Bayerischen Geologischen Landesamtes (1961)[7] und des Umweltatlas Bayern[8] Gesteine des Coburger Sandsteines des mittleren, bunten Keupers an. Es handelt sich dabei um überwiegend helle, teils mangangebänderte überwiegend massige Sandsteine mit grüngrauen und rotbraunen Ton- und Schluffeinlagen. Der Grundwasserstand wird mit ca. 430 m ü.N.N. angegeben und entspricht somit einem Grundwasserflurabstand von ca. 20 m.

2.12 Altlasten

Für das Gebiet besteht eine Vorbelastung hinsichtlich von Bodenbelastungen zurückliegender Nutzungen (Muna, Strumpffabrik). Hierzu wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Untersuchungen durchgeführt, die im Jahr 2017 für große Teile des Plangebietes zu einer Entlassung aus dem Altlastenkataster geführt hatten, da bei der derzeitgen Nutzung (Industrie und Gewerbe) durch die vorliegenden Messwerte keine Gefährdung vorliegen. Sollten sensiblere Nutzungen (z.B. Wohnen oder Spielplatz) auf den Flächen vorgesehen werden oder die vorhanden Versiegelung entfernt werden, muss der Vorgang für diese Flächen hinsichtlich einer eventuellen Gefährdung beim Wirkungspfad Boden-Mensch nochmals bewertet werden.

---

7 Bayerisches Geologosches Landesamt (1961): Geologische Karte von Bayern: Blatt 6730 Windsbach. – mit Erläuterungen- Maßstab 1: 25.000; München

8 Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern http://www.umweltatlas.bayern.de

Für Teile des Plangebietes besteht ein erweiterter behördlicher Gefahrenverdacht hinsichtlich Untergrundverunreinigungen so dass Detailuntersuchungen erforderlich waren. Die entsprechenden Belastungen mit Umweltschadstoffen durch Altablagerungen (Altlasten) wurden durch ein Fachbüro[9] für diese Teilflächen untersucht und dokumentiert. Hier wurden auch die Auswirkungen auf die Lufthygiene (Belastung durch Staub) berücksichtigt.

Die Detailuntersuchungen wurden für die Oberlungwitzer Straße (Flur-Nr. 1102/60) sowie für das im Norden daran direkt angrenzende Flurstück 1102/63 durchgeführt. In der Untersuchung stellte sich heraus, dass die Benzo(a)pyren-Gehalte der Bodenproben bei zwei von vier Beprobungsstellen die Prüfwerte für Industrie – und Gewerbegrundstücke für die Einzelsubstanz Benzo(a)pyren und den Leitwert für PAK-Gemische bereits für Industrie- und Gewerbegrundstücke teilweise deutlich überschritten werden. In Bezug auf Kinderspielflächen oder Wohngebiete wurden keine Aussagen getätigt.

Die Flurstücke 1102/8 und 1102/67 wurden hinsichtlich einer Vorbelastung bislang nicht untersucht.

Der Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze ist bislang nicht betrachtet. Eventuelle Belastungen werden derzeit untersucht. (wird ergänzt)

Abschließende Aussagen zu einer eventuellen Belastung der Innenräume (insbes. Wände, Decken, Fußböden, Innenraumluft) des Gebäudebestandes liegen noch nicht vor. Die Belastungen werden derzeit untersucht. (wird ergänzt).

Die noch fehlenden Aussagen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen sind im Verfahren bis zur Erstellung des Bebauungsplanentwurfes und öffentlichen Auslegung nachzureichen.

Die zum Thema Altlasten vorliegenden Ergebnisse werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben.

Für sämtliche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Flächen und Gebäude ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen und eine Gefährdung aller zukünftig im Gebiet lebenden und arbeitenden Personen ausgeschlossen ist. Hierzu treffen die bislang vorliegenden Untersuchungen/ Gutachten bislang keine belastbaren und eindeutigen Aussagen.

Zur vollständigen Abklärung der noch vorhandenen Belastungssituation wurde abschließend in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Ansbach, ein Untersuchungskonzept[10] erstellt, das im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes abgearbeitet wird und dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen. Dieses Konzept liegt als Anlage der Begründung bei.

Kampfmittelfunde aus der Vergangenheit sind im Gebiet der ehem. Luft-MUNA Neuendettelsau bekannt. Auf die Risiken und entsprechende Vorsorgemaßnahmen vor Baubeginn ist hinzuweisen.

[9] Untersuchungen von Flächenmischproben aus den Grundstücken mit den Flurnummern 1102/60 und 1102/63, Gemarkung Neuendettelsau bezüglich des Wirkungspfads Boden – Mensch, Dr. Heimbucher GmbH, Geowissenschaftliches Büro, Nürnberg, September 2017

[10] Die Ausführungen zu diesem Punkt sind entnommen aus: Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, Nürnberg, Gemeinde Neuendettelsau, Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Tauschergelände“ – Untersuchungskonzept für Detailuntersuchungen für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze sowie für mögliche Schadstoffe in der Bausubstanz, Punkt 5 - 25.11.2019.

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung / Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Am Westrand von Neuendettelsau, umgeben von Mischwald im Bereich der ehemaligen Munitionsanstalt (Muna), befindet sich das Betriebsgelände der ehemaligen Strumpffabrik der Fa. Tauscher. Gebäude und Freibereiche werden derzeit teilweise gewerblich oder als Lagerflächen genutzt. Die vorhandene Fabrikanlage soll zu einer Wohn- und Gewerbeanlage umgebaut werden. Der Gebäudebestand wird weitgehend erhalten und saniert.

Durch die Wiedernutzung der teilweise leerstehenden Flächen und Beseitigung des städtebaulichen Missstandes (Beseitigung des Leerstandes / der Unternutzung und des derzeitigen optischen Zustandes) beabsichtigt die Gemeinde Neuendettelsau die anhaltend große Nachfrage nach Bauland durch die Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand, unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, durch die Wiedernutzung voll erschlossener, teilweise brachliegender Flächen, zu berücksichtigen. Weiter soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer Gliederung in Wohnen und Gewerbestrukturen die Wohn- und Aufenthaltsqualität gesichert und die Anpassung der Bau- und Nutzungsstrukturen an die Umgebung (Zoll- und Diensthundeschule, Werkstatt „Riegler“, angrenzende Wohnbebauung) erreicht werden. Ziel ist es mittels der Aufstellung des Bebauungsplanes ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzung im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes zu ermöglichen.

Daneben besteht für das Gebiet eine Vorbelastung hinsichtlich von Bodenverunreinigungen zurückliegender Nutzungen (Muna, Strumpffabrik). Hierzu wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Untersuchungen durchgeführt, die im Jahr 2017 für große Teile des Plangebietes zu einer Entlassung aus dem Altlastenkataster geführt hatten, da bei der derzeitgen Nutzung (Industrie und Gewerbe) durch die vorliegenden Messwerte keine Gefährdung vorliegen. Sollten sensiblere Nutzungen (z.B. Wohnen oder Spielplatz) vorgesehen werden oder die vorhanden Versiegelung entfernt werden, muss der Vorgang für diese Flächen hinsichtlich einer eventuellen Gefährdung beim Wirkungspfad Boden-Mensch nochmals bewertet werden.

3.2 Rechtsgrundlagen

Gemäß §§ 2 und 2 a des novellierten Baugesetzbuches (BauGB) besteht bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichtes. Der Umweltbericht muss den formalen Anforderungskriterien nach § 2 a und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a entsprechen. Die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB aufgeführt.

Die Festlegung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsmethode bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur – und Sachgüter) und möglicher Wechselwirkungen erfolgt nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Im Scopingverfahren werden der Untersuchungsrahmen und die Untersuchungstiefe des Umweltberichtes festgelegt.

Der hier vorliegende Umweltbericht baut auf die Ergebnisse der Fachgutachten und des Scopings auf. Im Rahmen eines Scopingtermins am 18.01.2018 im Landratsamt Ansbach wurden die wesentlichen Inhalte bezüglich Altlasten, Immissionsschutz, Artenschutz, Naturschutz, gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Wasserrecht behandelt. Die Ergebnisse sind in den entsprechenden Beurteilungen der Schutzgüter berücksichtigt.

Weiter wird der Umweltbericht den Umweltbehörden als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB zur Kenntnis gegeben, damit die Anregungen und/oder Bedenken über den Bebauungsplan auf einer umweltfachlich gesicherten Informationsgrundlage getroffen werden können.

So dient die im Umweltbericht enthaltene Beschreibung der zuvor ermittelten Umweltauswirkungen zusammen mit der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB der Kommune zur abschließenden Entscheidung über den Bebauungsplan.

3.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 “Tauschergelände“ sowie auf das unmittelbare Umfeld soweit dies gutachterlich für erforderlich gehalten wurde. Inhaltlich erfolgte eine Betrachtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Belange, namentlich die Schutzgüter Mensch,

Tiere, Pflanzen, Wasser, Boden, Klima/Luft, Landschaft, biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Zur Beurteilung des Ausgangszustandes und möglicher Auswirkungen der Planung wurde neben der Prüfung von Grundlageninformationen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. In diesem Rahmen wurde die artenschutzrechtliche Relevanz einer Bebauung bzw. Nutzungsintensivierung überprüft[11].

Bezüglich des Lärmschutzes erfolgen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Veränderungen. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes als Mischgebiet gelten die bereits im FNP vorgegebenen Immissionsgrenzwerte, sodass von keiner Veränderung der Rahmenbedingungen für angrenzende Nutzungen ausgegangen wird. Bezüglich der auf das Gebiet einwirkenden Immissionen der Zollhundeschule wird davon ausgegangen, dass aufgrund der bestehenden Datenlage[12] und den Ergebnissen einer Schallimmissionstechnischen Abschätzung[13] insgesamt eine für das Wohnen unschädliche Belastung, jedoch mit „wahrnehmbaren geräuschintensiven Signalgrößen (lautes Hundebellen, Schüsse etc.) besteht[14].

Mit der Denkmalliste Bayern besteht hinsichtlich umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter eine ausreichende Informationsgrundlage.

Im Plangebiet finden sich Altlasten. Auf die entsprechenden Gutachten wird verwiesen[15]. Untersuchungen zur Lufthygiene liegen der Gemeinde Neuendettelsau insofern vor, dass die Belastungen im Boden durch den Staubgehalt der Luft mit den entsprechenden Schadstoffen anreichern könnten.

Weiter sind aus der Vergangenheit im Gebiet der ehern. Luft-MUNA Neuendettelsau Kampfmittelfunde bekannt. Diesbezüglich wird auf die Eigenverantwortung des Eigentümers/Bauherrn für eventuell hieraus entstehende Risiken (bspw. bei Erdarbeiten) hingewiesen.

Untersuchungen zur Lufthygiene liegen der Gemeinde Neuendettelsau insofern vor, dass die Belastungen im Boden durch den Staubgehalt der Luft mit den entsprechenden Schadstoffen anreichern könnten.

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

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Es werden die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die erwarteten Umweltwirkungen werden herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

---

11 Die entsprechende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, Markus Bachmann, Bettina Gschlößl B. Eng. (FH), Ansbach, Januar 2019 wird unter Punkt 3.4.3 „Umweltauswirkungen: Schutzgut Tier und Pflanzen“ und 4.4 „Belange des Artenschutzes“ betrachtet. Die saP liegt weiter als Anlage der Begründung bei.

12 Siehe Punkt .2.6 der Begründung

13 Resümee der Schallimmissionstechnische Abschätzung, Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach a.d. Pegnitz, April 2018

14 Auf die o.g. Schallimmissionstechnische Abschätzung wir verwiesen. Sie liegt als Anlage der Begründung bei.

15 Orientierende Untersuchungen zur Klärung eines Rüstungsaltlastenverdachts (Boden-Mensch) im Gebiet der ehem. Luft-Munitionsanstalt Neuendettelsau, Landratsamt Ansbach, Ansbach 23.02.2017 mit Untersuchung von Flächenmischproben aus den Grundstücken mit den Flurnummern 1102/60 und 1102/63, Gemarkung Neuendettelsau bezüglich des Wirkungspfads Boden – Mensch, Dr. Heimbucher GmbH, Geowissenschaftliches Büro, Nürnberg, September 2017; in Verbindung mit dem Schreiben des Landratsamtes vom 23.02.2017642-50-17/16 SG43 sa (Erforderlichkeit einer Detailuntersuchung) und den Ergebnissen der Untersuchung des Flurstücks 1102/60 in Neuendettelsau, Chemnitzer Straße, Ingenieurbüro Barfeld, Nördlingen, 20.11.2015
Der zur Planung vorliegende Schriftverkehr aus den Jahren 2004/ 2005 (Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Gemeinde) zum Ausbau der Schweröltanks/ Kontamination bzw. Schadstoffbelastung mit Kohlenwasserstoffen (KW) / Altlasten im Bereich der ehemaligen Strumpffabrik LRA Ansbach vom 19.10.2014 (642-22 (180) SG 43), Gemeinde Neuendettelsau vom 29.10.2004 (10-04/ri/du AZ. 641), LRA Ansbach vom 09.11.2004 (642-22 (180)SG 43), Wasserwirtschaftsamt Ansbach vom 18.11.2004 (1.1-4477.4/AN 180 01), LRA Ansbach vom 04.04.2005 (642-22 (180) SG 43 HV) wurde damals nicht abschließend geklärt und findet hier keine weitere Berücksichtigung.

Zur Bestimmung und Bewertung der Wirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bedarf es an sich einer differenzierten Betrachtung seiner Anlagen sowie des Betriebes. Es ist zu unterscheiden zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Effekten.

- Baubedingte Effekte sind alle jene, die eine Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (deren Einzelkomponenten und Wirkungszusammenhänge) während der Bauphase der Anlagen und Gebäude vorübergehend, also zeitlich begrenzt, verursachen (z. B. Zerstörung von Vegetation und Lebensräumen von Tieren, Verschmutzung durch Stäube). An baubedingten Wirkungen kommen vor allem Immissionen wie Lärm, Abgase und Stäube aus Bautätigkeiten in Betracht.
- Anlagebedingte Effekte sind überwiegend dauerhaft und entstehen durch die technischen Baukörper bzw. Bauwerke selbst, wie z. B. möglicher Flächenverlust, Zerstörung oder Beeinträchtigung von Lebensräumen, Zerschneidung von Funktionszusammenhängen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, kultureller Güter sowie aller Sachgüter und angrenzender Nutzungen mit Bedeutung für die Umwelt.
- Maßgebliche betriebsbedingte Wirkungen sind mögliche Emissionen von Geräuschen (Lärm), Licht, Wärme, Abluft, Abgase und Abwasser aus Betrieb sowie Zu- und Abfahrten.

Da es in der beabsichtigten Planung zu keiner derzeit schon möglichen Veränderung bezüglich der Wirkungen des Vorhabens auf die Umwelt kommt werden die Auswirkungen zusammenfassend dargestellt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden[16] drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.4.1 Inanspruchnahme der Ressource Fläche

Die städtebauliche Entwicklung soll nach § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dabei sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Brachflächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Die Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wald oder zu Wohnzwecken genutzten Flächen soll nur im notwendigen Umfang erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen dabei zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Beschreibung

Das knapp 1,6 ha große Plangebiet[17] war bereits bebaut. Die Flächen sind größtenteils versiegelt. Nennenswerte Grünstrukturen finden sich mit Ausnahme einer mit Nadelhölzern bestandenen Fläche im Nordosten des Gebietes nicht.

Auswirkungen

Da das Plangebiet zum Teil schon größtenteils versiegelt und bebaut ist, erfolgen Eingriffe in schon vorbelasteten Bereichen. Das in Mischgebieten allgemein zulässige Maß der baulichen Nutzung von GRZ I < 0,6 und GRZ II < 0,8 sowie GFZ < 1,2 bleibt weiterhin gültig[18].

Ergebnis

Durch die Bebauungsplan erfolgt keine Erhöhung der zu bebauenden bzw. zu versiegelten Flächen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

16 falls eine Umweltauswirkung vorliegt
17 15.904 m²
18 Auf den wirksamen FNP wird verwiesen

3.4.2 Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die Flächen im Bebauungsplan werden als Mischgebiet und als Verkehrsfläche festgesetzt. Besonders erholungswirksame Strukturen liegen nicht vor. Eine übermäßige Verdichtungen durch Neubebauung entsteht nicht.

Auf das Plangebiet wirken Immissionen des Betriebes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1102/76 „Werkstatt Riegler" und der Zollhundeschule (Hundegebell und Schusswaffengeräusche) ein.

Aufgrund der bekannten industriellen Vorgeschichte sind Belastungen in den Gebäuden nicht auszuschließen. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist ein besonderes Augenmerk auf die Innenräume der weiterhin zur Nutzung geplanten Gebäude zu legen.

Weiter besteht ein behördlicher Gefahrenverdacht hinsichtlich Untergrundverunreinigungen. Das Wasserwirtschaftsamt Ansbach hat im Auftrag des Landratsamtes Orientierende Untersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch auf Flächen der ehem. Luft-Munitionsanstalt Neuendettelsau durchgeführt[19]. Das Landratsamt hält im Schreiben vom 09.02.2017 (vgl. vorstehende Fußnote 14) folgende fest:

„Nach Beurteilung durch das Gesundheitsamt Ansbach bestehen durch diese Messwerte bei der derzeitigen Nutzung bzw. Versiegelung der nicht untersuchten Grundstücke (jeweils Industrie und Gewerbe) keine Gefährdungen, die weitere Maßnahmen erforderlich machen würden.

Sollten die Grundstücke 1102/4, 1102/7 und/oder 1102/9 jedoch jeweils zu einer Freizeitanlage, einem Wohngebiet oder einer Kinderspielfläche umgenutzt werden, werden weitere Untersuchungen zur Schadenseingrenzung/ -bewertung erforderlich.

Sollte bei den Grundstücken 1102/5 und/oder 1102/12 die bestehende Versiegelung entfernt oder die Nutzung geändert werden, sind dort entsprechende Erstuntersuchungen noch nachzuholen.

Bei der derzeitigen Nutzung liegen jedoch somit insgesamt keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit im bodenschutzrechtlichen Sinn vor. Es liegt damit derzeit keine Altlast oder schädliche Bodenveränderung nach den Bestimmungen des Bodenschutzrechts vor.

Die bislang (…) geführten Grundstücke Fl-Nrn. 1102/4, 1102/5, 1102/7, 1102/9 und 1102/12, Gemarkung Neuendettelsau, werden somit alle aus dem Altlastenkataster entlassen.“

Im Weiteren wird in dem Schreiben insbesondere darauf hingewiesen dass, falls künftig die Absicht bestehen sollte, die Nutzung der Grundstücke hin zu einer sensibleren Nutzung zu verändern, bzw. bei den Genannten die Versiegelung zu entfernen, der Vorgang hinsichtlich einer eventuellen Gefährdung beim Wirkungspfad Boden-Mensch nochmals bewertet werden muss.

Die Grundstücke Flur.-Nrn. 1102/60 und 1102/63 wurden in einem gesonderten Schreiben[20] betrachtet. Im vorgenannten Schreiben vom 23.02.2017 wird insbesondere folgendes ausgeführt:

„Nach ergänzender fachlicher Prüfung durch das Gesundheitsamt Ansbach hat sich somit für die Grundstücke Fl-Nrn. 1102/60 und 1102/63 der Verdacht von schädlichen Bodenveränderungen hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Mensch bestätigt. infolge dessen ist für diese Flächen jeweils eine Detailuntersuchung durchzuführen.

Entsprechend § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Sie als Eigentümer in solchen Fällen zur Umsetzung der weiter erforderlichen Maßnahmen verpflichtet.

Wir müssen Sie deshalb bitten, einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen mit der Durchführung einer Detailuntersuchung für den Wirkungspfad Boden-Mensch auf den Grundstücken Fl-Nrn. 1102/60 und 1102/63, Gemarkung Neuendettelsau zu beauftragen.

Im Rahmen dieser Detailuntersuchung sind vom Sachverständigen durch ergänzende Oberbodenuntersuchungen die exakte Lage der Kontaminationen zu bestimmen, das Gefährdungspotential abschließend zu bewerten und ein detaillierter Maßnahmenvorschlag zum weiteren Vorgehen zu entwickeln“.

---

[19] Vgl. hierzu Schreiben des Landratsamtes Ansbach (642-51-13/1 SG43 sa) vom 09.02.2017, Betr. Wasserrecht, Bodenrecht; Orientierende Untersuchung zur Klärung des Rüstungsaltlastenverdachts (Boden-Mensch) im Gebiet der ehem. Luft-Munitionsanstalt Neuendettelsau; Entlassung aus dem Altlastenkataster.

[20] Schreiben des Landratsamtes Ansbach (642-50-17/16 SG43 sa) vom 09.02.2017, Betr. Wasserrecht, Bodenrecht; Orientierende Untersuchung zur Klärung des Rüstungsaltlastenverdachts (Boden-Mensch) im Gebiet der ehem. Luft-Munitionsanstalt Neuendettelsau; Erforderlichkeit einer Detailuntersuchung.

Die entsprechenden Belastungen mit Umweltschadstoffen durch Altablagerungen (Altlasten) wurden für einen die Fl-Nrn. 1102/60 und 1102/63 durch ein Fachbüro[21] weiter untersucht und dokumentiert. Hier wurden auch die Auswirkungen auf die Lufthygiene (Belastung durch Staub) im Plangebiet berücksichtigt. Die in dem Gutachten vorliegenden Ergebnisse[22] werden weiter in den Themenblöcken der Schutzgüter Luft, Boden und Wasser behandelt.

Für die Flur-Nr. 1102/8 liegen bislang keine Erkenntnisse vor.

Kampfmittelfunde aus der Vergangenheit sind im Gebiet der ehern. Luft-MUNA Neuendettelsau bekannt. Auf die Risiken ist entsprechend hinzuweisen.

Auswirkungen

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung (Wohnen und Gewerbe) Auswirkungen im Gebiet, durch die vorhandene Schadstoffbelastung im Boden bzw. durch Stäube in der Luft relevant. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen ist mit der Vorhabenplanung ein konkretes Konzept vorzulegen wie der Vorhabenträger mit den Belastungen umgeht und schlussendlich eine Gefährdung ausschließt.[23]

Verunreinigungen des Untergrundes: Im Plangebiet finden sich Teilflächen mit erhöhten PAK-Belastungen[24] im Oberboden. Zu Ausschluss einer Gefährdung und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden neben einem Abtrag des kontaminierten Oberbodens im Rahmen des Bebauungsplanes auf Grundlage des vorliegenden Fachgutachtens[25] Maßnahmen zur Versiegelung von Flächen, zur Begrünung und Pflege nicht genutzter Bereiche getroffen.

Inwieweit im Planbereich eine gärtnerische Nutzung (private Nutzgärten, Obstbäume, etc.) vorgesehen sein kann, oder eventuell planerisch ausgeschlossen werden müsste (Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze) ist im Einzelfall zu klären. Der Vorhabenträger hat im Zuge der Planung zur Umnutzung den Nachweis zu führen, dass eine solche Nutzung unbedenklich ist.

Kampfmittelfunde aus der Vergangenheit sind im Gebiet der ehern. Luft-MUNA Neuendettelsau bekannt und somit nicht auszuschließen. Diesbezüglich wird auf die Eigenverantwortung des Eigentümers/ Bauherrn für eventuell hieraus entstehende Risiken (bspw. bei Erdarbeiten) hingewiesen.

Auf das Umfeld des Gebietes wirken sich Lärm und Emissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen der Gebietsnutzungen aus. Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) sind von Bedeutung, waren jedoch bisher in ähnlicher bzw. höherer Intensität bereits auch im vorangegangenen Planungsstand möglich.

---

21 Untersuchungen von Flächenmischproben aus den Grundstücken mit den Flurnummern 1102/60 und 1102/63, Gemarkung Neuendettelsau bezüglich des Wirkungspfads Boden – Mensch, Dr. Heimbucher GmbH, Geowissenschaftliches Büro, Nürnberg, September 2017

22 Der zur Planung vorliegende Schriftverkehr aus den Jahren 2004/ 2005 (Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Gemeinde) zum Ausbau der Schweröltanks/ Kontamination bzw. Schadstoffbelastung mit Kohlenwasserstoffen (KW) / Altlasten im Bereich der ehemaligen Strumpffabrik LRA Ansbach vom 19.10.2014 (642-22 (180) SG 43), Gemeinde Neuendettelsau vom 29.10.2004 (10-04/ri/du AZ. 641), LRA Ansbach vom 09.11.2004 (642-22 (180) SG 43), Wasserwirtschaftsamt Ansbach vom 18.11.2004 (1.1-4477.4/AN 180 01), LRA Ansbach vom 04.04.2005 (642-22 (180) SG 43 HV) wurde damals nicht abschließend geklärt und findet hier keine weitere Berücksichtigung.

23 Vgl. hierzu Aktenvermerk zur Besprechung zur Entwicklung des Tauschergeländes am 18.01.2018 im Landratsamt Ansbach.

24 Bodenkontamination durch Benzo(a)pyren als Leitparameter für PAK-Gemische (PAK ist eine Abkürzung für Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) auf Industrie- und Gewerbeflächen.

25 Untersuchungen von Flächenmischproben aus den Grundstücken mit den Flurnummern 1102/60 und 1102/63, Gemarkung Neuendettelsau bezüglich des Wirkungspfads Boden – Mensch, Kap. 8 , S10-12, Dr. Heimbucher GmbH, Geowissenschaftliches Büro, Nürnberg, September 2017
Der zur Planung vorliegende Schriftverkehr aus den Jahren 2004/ 2005 (Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Gemeinde) zum Ausbau der Schweröltanks/ Kontamination bzw. Schadstoffbelastung mit Kohlenwasserstoffen (KW) / Altlasten im Bereich der ehemaligen Strumpffabrik LRA Ansbach vom 19.10.2014 (642-22 (180) SG 43), Gemeinde Neuendettelsau vom 29.10.2004 (10-04/ri/du AZ. 641), LRA Ansbach vom 09.11.2004 (642-22 (180) SG 43), Wasserwirtschaftsamt Ansbach vom 18.11.2004 (1.1-4477.4/AN 180 01), LRA Ansbach vom 04.04.2005 (642-22 (180) SG 43 HV) wurde damals nicht abschließend geklärt und findet hier keine weitere Berücksichtigung.

Verkehrslärmimmissionen: Durch die Wohn- und Gewerbenutzung kann sich der Anliegerverkehr geringfügig erhöhen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier ausschließlich um die Änderung von Nutzungen - ohne die Intensität wesentlich zu erweitern - handelt, wird diese Belastung als unerheblich eingestuft.

Gewerbegeräusch und sonstige Immissionen: Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes als Mischgebiet gelten sind die Orientierungswerte für den Schallschutz für die betreffende Gebietsart einzuhalten, sodass von keiner Veränderung der Rahmenbedingungen für angrenzende Nutzungen ausgegangen wird. Gewerbegeräusche sind zukünftig durch den Beibehalt der Gebietsart als MI irrelevant einzustufen.

Bezüglich der auf das Gebiet einwirkenden Immissionen der „Werkstatt Riegler"und der Zollhundeschule wird davon ausgegangen, dass aufgrund der bestehenden Datenlage[26] und den Ergebnissen der Schallimmissionstechnischen Abschätzung[27] insgesamt eine für das Wohnen unschädliche Belastung, jedoch mit „wahrnehmbaren geräuschintensiven Signalgrößen (lautes Hundebellen, Schüsse etc.) besteht[28].

Immissionen durch die Forstwirtschaft: An der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes befindet sich Wald. Die Bewohner des Plangebietes müssen davon ausgehen, dass hier ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Bewirtschaftungsmaßnahmen stattfinden und dadurch unvermeidliche Immissionen, z.B. Lärm forstwirtschaftlicher Maschinen, Staub u. ä. entstehen. Diese waren bisher und sind auch weiterhin aufgrund des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Reduzierung sind nicht vorgesehen. Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

Weiter sind für den Menschen im Zusammenhang mit der angestrebten Planung die Auswirkungen im Gebiet selbst durch bestehende Belastungen von Bedeutung, die insbesondere für die Wohnnutzung zu berücksichtigen sind.

Belastungen im Gebäudebestand[29]:

„Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist ein besonderes Augenmerk auf die Innenräume der weiterhin zur Nutzung geplanten Gebäude zu legen. Hierzu ist zu prüfen, inwieweit die Innenräume mit Schadstoffen beaufschlagt seien, die die geplante Nutzung beeinträchtigen oder entsprechende Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen könnten. Dies betrifft zum einen die Bausubstanz selbst (Wände, Decken, Fußböden) und zum anderen auch die Innenraumluft, welche durch repräsentative Raumluftmessungen unter tatsächlichen Nutzungsbedingungen (insb. hinsichtlich Temperatur und Belüftung) näher zu betrachten ist. Bisherige Unersuchungen zu Gebäuden kamen zu folgendem Ergebnis

Das Ergebnis einer Untersuchung der Gebäudesubstanz auf Schadstoffe einschließlich Asbest wurde von L&S [11] im Jahr 1999 vorgelegt. Dabei wurden Baustoffe je nach vorliegendem Verdacht auf Asbest, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Schwermetalle und Arsen, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), DDT, Lindan, Pentachlorphenol (PCP) und EOX untersucht. Von den Untersuchungen liegen die Analysenergebnisse sowie die Lagepläne für die Baustoffuntersuchungen ohne Asbest sowie von der Asbestuntersuchung das komplette Teilgutachten vor. Nach diesen Unterlagen wurden die Asphaltflächen im Außenbereich, die Fußböden und Decken, einzelne Wände sowie Konstruktionshölzer beprobt. Die Proben aus den Fußböden und Decken wurden je nach Verdacht auf die Parameter MKW, PAK und LHKW analysiert. Die Holzproben wurden auf Kupfer, Quecksilber, Arsen, DDT, Lindan PCP und EOX analysiert. Drei Proben von Wandfarben und Putzen aus den Gebäuden 1+2, 3 und 6+7 wurden auf Blei, Cadmium, Chrom (ges.), Kupfer, Nickel und Zink untersucht, ebenso wie eine Estrichprobe aus dem Gebäude 7 (Färberei). Eine Analytik auf Polychlorierte Biphenyle (PCB) z.B. in Wandfarben und im Maschinenöl erfolgte nicht.

[26] Siehe Punkt .2.6 der Begründung

[27] Resümee der Schallimmissionstechnische Abschätzung, Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach a.d. Pegnitz, April 2018

[28] Auf die o.g. Schallimmissionstechnische Abschätzung wir verwiesen. Sie liegt als Anlage der Begründung bei.

[29] Die Ausführungen zu diesem Punkt sind entnommen aus: Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, Nürnberg, Gemeinde Neuendettelsau, Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Tauschergelände“ – Untersuchungskonzept für Detailuntersuchungen für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze sowie für mögliche Schadstoffe in der Bausubstanz Punkt 4.1 – 25.11.2019 (vgl. Anlage).

In den Gebäuden fanden sich teilweise sehr hohe Belastungen der Böden/ Decken mit MKW, insbesondere in den Bauwerken 1, 2, 6 und 7 mit Maximalwerten bis 55.000 mg/kg im Estrich (Geb. 6). In verschiedenen Estrichen und Abdichtungen fanden sich darüber hinaus erhöhte PAK-Gehalte bis 74 mg/kg. In der Dachhaut bei Gebäude 3 liegen die PAK-Konzentrationen bei 263 mg/kg. Hoch mit PAK belastet sind die Schwarzdecken der Verkehrsflächen im Außenbereich bei KB2, KB3, KB4 und KB6 mit Werten bis 5.317 mg/kg.

LHKW wurde in den untersuchten Proben aus den Fußböden nicht oder nur in Spuren nachgewiesen.

Im Rahmen einer Asbesterhebung der von L&S beauftragten Firma GeoCon [11] wurden zahlreiche asbestverdächtige Baustoffe und Einbauten beprobt. Für asbesthaltige Materialien wurden Empfehlungen für deren fachgerechten Ausbau und die ordnungsgemäße Entsorgung gegeben. Asbest in Putzen und Spachtelmassen wurden nicht untersucht“.

Untersuchungen Wirkungspfad Boden-Mensch[30]

„Der Sachverständige RALF BARFELD hat auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1102/04, 1102/07, 1102/09, 1102/60 und 1102/63 der Gemarkung Neuendettelsau im Auftrag des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach Orientierende Untersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch durchgeführt. Untersuchungen Wirkungspfad Boden-Mensch Der Sachverständige RALF BARFELD hat auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1102/04, 1102/07, 1102/09, 1102/60 und 1102/63 der Gemarkung Neuendettelsau im Auftrag des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach Orientierende Untersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch durchgeführt.Von jedem Grundstück wurden aus je 16 Einzelbohrungen Flächenmischproben aus 0-10 cm und 10-35 cm Tiefe entnommen und auf die in deron jedem Grundstück wurden aus je 16 Einzelbohrungen Flächenmischproben aus 0-10 cm und 10-35 cm Tiefe entnommen und auf die in der BBodSchV, Anhang 2, Nr. 1.4 aufgeführten Parameter zuzüglich sprengstofftypischer Verbindungen untersucht. Auf allen fünf untersuchten Teilgrundstücken wurden in unterschiedlichen Untersuchungstiefen Prüfwertüberschreitungen für Benzo(a)pyren für Wohngebiete gemäß [6], in zwei (1102/60 und 1102/63) sogar Prüfwertüberschreitungen für Industrie- und Gewerbegrundstücke aus [9] nachgewiesen. Wegen der Prüfwertüberschreitungen für Industrie- und Gewerbegrundstücke führte das Geowissenschaftliche Büro DR. HEIMBUCHER zusammen mit dem Sachverständigen KLAUS BÜCHERL im Jahr 2017 eine Detailuntersuchung für die beiden genannten Grundstücke durch. Dabei wurden auf beiden untersuchten Flurstücken Überschreitungen des Prüfwertes für Benzo(a)pyren als Leitwert für PAK-Gemische für Wohngebiete im Untersuchungsgebiet bestätigt (BaPGehalte von 0,87 mg/kg auf den Teilflächen 1102/63-2 und von 30,0 mg/kg, 36,3 mg/kg und 7,29 mg/g in 1102/60-2, -3, und -4). Auf den drei aus dem Flurstück 1102/60 untersuchten Teilflächen liegt auch der resorptionsverfügbare Anteil von BaP über dem Prüfwert für Wohngebiete.

Die Flurstücke 1102/5, 1102/8, 1102/64 und 1102/67 wurden bislang nicht für den Wirkungspfad Boden-Mensch erkundet. Bei der Flurnummer 1102/65 handelt es sich um eine sehr schmale keilförmige Fläche zwischen den Flurnummern 1102/63 und 1102/7 mit einer Gesamtfläche von < 10 m². Eine eigenständige Untersuchung und Bewertung dieses Grundstückes erscheint nicht sinnvoll. Die Fläche kann zusammen mit den angrenzenden Flächen 1102/63 und 1102/7 bewertet werden.

Eine Erkundung für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Gartenbau) hat bislang für keine der Flächen stattgefunden“. *(wird ergänzt)*

Ergebnis

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage am Ortsrand, seiner Erschließbarkeit und der umgebenen Randnutzungen als Mischgebiet geeignet. Eine Verschlechterung der bestehenden Immissionssituation findet in jedem Falle nicht statt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine Beeinträchtigungen für angrenzende Nutzungen.

[30] Die Ausführungen zu diesem Punkt sind entnommen aus: Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, Nürnberg, Gemeinde Neuendettelsau, Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Tauschergelände“ – Untersuchungskonzept für Detailuntersuchungen für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze sowie für mögliche Schadstoffe in der Bausubstanz, Punkt 4.2 - 25.11.2019, (vgl. Anlage).

Die o.g. bestehenden Belastungen im Plangebiet selbst sind insbesondere bei der Realisierung einer Wohnnutzung zu berücksichtigen. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind entsprechende Nachweise zur Unbedenklichkeit bzw. Maßnahmen zur Überwindung der Belastungen zu erbringen.

Die Planung ist bzgl. nachteiliger (hier: belastender) Umweltauswirkungen auf den Menschen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezüglich einer Wohnnutzung relevant.

3.4.3 Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das Plangebiet stellt gemäß FNP ein bereits größtenteils bebautes Mischgebiet dar. Der Landschaftsplan stellt diese Fläche nicht heraus. Die Fläche wird im Norden, Westen und Osten durch Mischwald begrenzt. Die Waldflächen bleiben unangetastet.

Auswirkungen

Das Arten- und Lebensraumpotential des Plangebietes wird bereits durch die bestehende Bebauung geprägt. Die insgesamt dichte Bebauung mit größeren versiegelten Randbereichen bietet für die Tierwelt insgesamt relativ ungünstige Bedingungen.

Grundsätzlich ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Artenschutz abzuprüfen. Hierzu wurde im Januar 2019 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.[31]. Erkenntnisse oder Hinweise auf das Vorkommen besonders wertvoller oder geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Biotope liegen nicht vor.

„Aus der Fülle der europarechtlich geschützten Arten wurden aus den Gruppen Fledermäuse, Reptilien und Vögel die Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen und/oder zu erwarten sind. Für die im Untersuchungsraum ermittelten saP-relevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen so gering, dass

- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch die anlagen-, bau- oder betriebsbedingten Störungen ausgeschlossen werden kann,
- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gewahrt bleibt,
- sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher und es ergibt sich kein Flächenbedarf für die Kompensation nach Artenschutzrecht“[32].

Bei Berücksichtigung der in diesem Rahmen formulierten Vermeidungsmaßnahmen[33] entstehen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

Ergebnis

Neben der Beeinträchtigung einer natürlichen Entwicklung von Flora und Fauna durch Bautätigkeiten, wird durch eine Bebauung der freien Bauparzellen dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

Zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe auf den noch nicht bebauten bzw. als Lagerflächen gewerblich genutzten Baugrundstücken wird darauf hingewiesen, dass:

- die Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelschutzzeiten (März bis Oktober) zwischen November und Februar erfolgen darf
- auf Nachtbaustellen während der Baumaßnahmen verzichtet wird
- und zu fällende Altbäume durch drei Vogelkästen pro Altbaum zu ersetzen sind.

[31] Die entsprechende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, Markus Bachmann, Bettina Gschlößl B. Eng. (FH), Ansbach, Januar 2019 wird unter Punkt 3.4.3 „Umweltauswirkungen: Schutzgut Tier und Pflanzen“ und 4.4 „Belange des Artenschutzes“ betrachtet und in die Planung integriert.

[32] Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, Markus Bachmann, Bettina Gschlößl B. Eng. (FH), Kapitel 5 Gutachterliches Fazit, Ansbach, Januar 2019

[33] Die Vermeidungs- und CEF Maßnahmen werden unter Punkt 4.4 betrachtet.

Weiter sind die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Hecken auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und der mögliche Abbruch von alten Gebäuden am günstigsten in den Oktober / November zu legen. Dieser muss von einem Fledermausexperten begleitet werden. Bevor der Abriss der Gebäude mit großmechanischen Geräten erfolgt, sind Dachböden und Dächer auf das Vorkommen von Fledermäusen (insbesondere Einzelindividuen) hin zu überprüfen.

Die Bebauung war bisher in gleicher Intensität möglich. Durch die Auswirkungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit den in der saP formulierten Maßnahmen zur Vermeidung kommt es somit zu keinem zusätzlichen Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Im Bereich der nichtüberbaubaren Bereiche werden durch die grünordnerischen Festsetzungen die Voraussetzungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eher optimiert.

Die Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung lassen keine nachteiligen Auswirkungen für Tier- und Pflanzenwelt erwarten.

3.4.4 Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet ist mit seinem Gebäudebestand und seinen ehemals gewerblich genutzten Flächen zu großen Teilen versiegelt. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die bestehende Kanalisation.

Auswirkungen

Neben dem Bestand kommt es durch die Überbauung und Versiegelung noch freier unversiegelter Flächen neben einem Verlust von Infiltrationsflächen und einer Verringerung der Grundwasserneubildung auch zu einem verstärkten Anfall von Oberflächenwasser. Dementgegen sind durch die Wohnnutzung im Quartier ebenfalls Entsiegelungsmaßnahmen zu erwarten, die dem Verlust von Infiltrationsflächen und einer Verringerung der Grundwasserneubildung, wie einem verstärkten Anfall von Oberflächenwasser entgegenwirken. Da sich die Gebietsart MI und somit der Grad der Versiegelung nicht ändert werden wesentliche Auswirkungen auf das Oberflächenwasser nicht erwartet.

Aufgrund der industriellen Vorgeschichte des Plangebietes und den Ergebnissen des Fachgutachtes[34] zu erhöhten PAK-Belastungen[35] im Oberboden lassen sich Bodenbelastungen an unbekannten Stellen generell nicht ausschließen „Beim derzeitigen Kenntnisstand gehe man (jedoch) nicht mehr von einer dem Gelände entstammenden Grundwassergefährdung aus“[36].

Im Rahmen der Gründungsmaßnahmen von Baukörpern kann es bei Grundwasserhochständen lokal zu bauzeitlich begrenzten Eingriffen in das genutzte Grundwasservorkommen kommen. Dauerhaft sind keine wasserwirtschaftlich Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse bzw. die genutzten Grundwasservorkommen zu erwarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Parameter bezüglich des Schutzgutes Wasser (Erschließung, Versiegelung, Grundwasserneubildung, Oberflächenwasser) verändert, die negative Auswirkungen vermuten lassen.

Ergebnis

Durch den Bebauungsplan wird die Bebauungsintensität und der Grad der Versiegelung insgesamt aufrechterhalten. Ein über die bestehende Situation hinausgehender Verlust von Infiltrationsflächen besteht nicht.

---

[34] Untersuchungen von Flächenmischproben aus den Grundstücken mit den Flurnummern 1102/60 und 1102/63, Gemarkung Neuendettelsau bezüglich des Wirkungspfads Boden – Mensch, Dr. Heimbucher GmbH, Geowissenschaftliches Büro, Nürnberg, September 2017
Der zur Planung vorliegende Schriftverkehr aus den Jahren 2004/ 2005 (Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Gemeinde) zum Ausbau der Schweröltanks/ Kontamination bzw. Schadstoffbelastung mit Kohlenwasserstoffen (KW) / Altlasten im Bereich der ehemaligen Strumpffabrik LRA Ansbach vom 19.10.2014 (642-22 (180) SG 43), Gemeinde Neuendettelsau vom 29.10.2004 (10-04/ri/du AZ. 641), LRA Ansbach vom 09.11.2004 (642-22 (180) SG 43), Wasserwirtschaftsamt Ansbach vom 18.11.2004 (1.1-4477.4/AN 180 01), LRA Ansbach vom 04.04.2005 (642-22 (180) SG 43 HV) wurde damals nicht abschließend geklärt und findet hier keine weitere Berücksichtigung.

[35] Bodenkontamination durch Benzo(a)pyren als Leitparameter für PAK-Gemische (PAK ist eine Abkürzung für Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) auf Industrie- und Gewerbeflächen.

[36] Aktenvermerk, Tauscher - Gelände Neuendettelsau, Besprechung zur Entwicklung des Geländes am 18.01.2018 um 15 Uhr im Landratsamt, Ansbach, 30.01.2018, SG 41

Der Bebauungsplan lässt gegenüber der bisherigen Situation keine nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten.

3.4.5 Umweltauswirkungen: Schutzgut Boden

Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen gemäß den Unterlagen des Bayerischen Geologischen Landesamtes (1961) und des Umweltatlas Bayern des Landesamtes für Umwelt Gesteine des Coburger Sandsteines des mittleren, bunten Keupers an. Es handelt sich dabei um überwiegend helle, teils mangangebänderte überwiegend massige Sansteine mit grüngrauen und rotbraunen Ton- und Schluffeinlagen. Der Grundwasserstand wird mit ca. 430 m ü.N.N. angegeben und entspricht somit einem Grundwasserflurabstand von ca. 20 m.

Das Plangebiet ist durch die bestehende gewerbliche Bebauung geprägt. Die noch nicht bebauten Flächen sind weitestgehend versiegelt oder stark verdichtet. Sie weisen somit kein natürlich erhaltenes Bodenprofil und natürliche Bodeneigenschaften auf. Die natürliche Bodenfunktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Puffervermögen, und Grundwasserneubildung sind durch die Bebauung und Nutzung der Freiflächen als Lagerflächen bereits größtenteils ge-/zerstört.
Im Plangebiet finden sich Teilflächen mit erhöhten PAK-Belastungen[37] im Oberboden. Die entsprechenden Belastungen mit Umweltschadstoffen durch Altablagerungen (Altlasten) wurden durch ein Fachbüro[38] untersucht und dokumentiert. Die Durchführung dieser Detailuntersuchung wurde gem. des Schreibens des Landratsamtes vom 23.02.2017 erforderlich (vgl. hierzu Punkt 3.4.2 dieser Begründung).

Insgesamt ist der Boden im Plangebiet als vorbelastet zu beurteilen.

Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanaufstellung ist davon auszugehen, dass insgesamt keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden. Durch die Festsetzung der Gebietsart als Mischgebiet gem. Flächennutzungsplan, können durch die Anlage von Gebäuden und/oder Zufahrten (GRZ 0,6) 60% der Fläche der Baugrundstücke dauerhaft versiegelt werden. Durch die beabsichtigte Wohnnutzung in einem Teilbereich des Mischgebietes wird in Teilbereichen durch die Aufwertung (Entsiegelung und Begrünung) der Freibereiche keine weitere Belastung für das Schutzgut Boden sondern eher eine Verbesserung erwartet. Die momentan vorhandene relativ geringe Durchlässigkeit der Böden wird aufgrund des Beibehaltes der Gebietsart und eines zu erwartenden eher gleichbleibenden Anteils an versiegelten Flächen nicht wesentlich verändert. Ein erhöhter Oberflächenabfluss und somit eine verringerte Grundwasserneubildung, sowie der Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind nur in geringem Maße betroffen.

Bezogen auf die PAK-Belastungen im Oberboden werden bei einer Wohnnutzung zum Ausschluss einer Gefährdung für die Grundstücke Flur-Nrn. 1102/60 und 1102/63 weitere Untersuchungen notwendig. *(wird ergänzt)*

Für eine gewerbliche Nutzung wurden im Gutachten[39] folgende Maßnahmen formuliert.

- Fachgerechte Abdeckung der befahrbaren bzw. gewerblich genutzten Frei- und Lagerflächen der untersuchten Grundstücke mit einer hydraulisch gebundenen Tragdeckschicht[40]

---

37 Bodenkontamination durch Benzo(a)pyren als Leitparameter für PAK-Gemische (PAK ist eine Abkürzung für Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) auf Industrie- und Gewerbeflächen.

38 Untersuchungen von Flächenmischproben aus den Grundstücken mit den Flurnummern 1102/60 und 1102/63, Gemarkung Neuendettelsau bezüglich des Wirkungspfads Boden – Mensch, Dr. Heimbucher GmbH, Geowissenschaftliches Büro, Nürnberg, September 2017
Der zur Planung vorliegende Schriftverkehr aus den Jahren 2004/ 2005 (Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Gemeinde) zum Ausbau der Schweröltanks/ Kontamination bzw. Schadstoffbelastung mit Kohlenwasserstoffen (KW) / Altlasten im Bereich der ehemaligen Strumpffabrik LRA Ansbach vom 19.10.2014 (642-22 (180) SG 43), Gemeinde Neuendettelsau vom 29.10.2004 (10-04/ri/du AZ. 641), LRA Ansbach vom 09.11.2004 (642-22 (180) SG 43), Wasserwirtschaftsamt Ansbach vom 18.11.2004 (1.1-4477.4/AN 180 01), LRA Ansbach vom 04.04.2005 (642-22 (180) SG 43 HV) wurde damals nicht abschließend geklärt und findet hier keine weitere Berücksichtigung.

39 Untersuchungen von Flächenmischproben aus den Grundstücken mit den Flurnummern 1102/60 und 1102/63, Gemarkung Neuendettelsau bezüglich des Wirkungspfads Boden – Mensch, Dr. Heimbucher GmbH, Geowissenschaftliches Büro, Nürnberg, September 2017

40 „Dazu sind die vorhandenen Fahr- und Lageflächen zunächst zu planieren und nachzuverdichten. Anschließend ist auf diesen Flächen eine mindestens 0,15 m dicke Tragdeckschicht aus korngrößenabgestuftem. Mechanisch verdichtbarem Schotter-Splitt-Gemisch (0(32 mm oder 0/45 mm) verdichtet einzubauen und dauerhaft zu unterhalten.“

- Dauerhafte, bodendeckende Begrünung von nicht genutzten Bereichen der untersuchten Flächen, bei Pflegearbeiten an den Grünflächen ist darauf zu achten, dass die Schnitthöhe minimal 10 cm beträgt um möglichst kein Bodenmaterial zu mobilisieren.

Inwieweit im Planbereich eine gärtnerische Nutzung der Böden (private Nutzgärten, Obstbäume, etc.) vorgesehen sein kann, oder eventuell planerisch ausgeschlossen werden müsste ist im Einzelfall zu klären. Eine Untersuchung zum Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze liegt nicht vor. Der Vorhabenträger hat im Zuge der Planung zur Umnutzung den Nachweis zu führen, dass eine solche Nutzung unbedenklich ist. *(wird ergänzt)*

Ergebnis

Entsprechend der Bestandssituation bestehen keine negativen Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden.

3.4.6 Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Westen von Neuendettelsau, umgeben von Mischwald und kleineren Baustrukturen also im Übergangsbereich zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima kleinerer Ortslagen.

Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Flächen verändert. Die relativ geringe Durchlässigkeit der Böden wird, aufgrund des zu bestehenden wie zu erwartenden Anteils an versiegelten Flächen durch eine Bebauung bzw. Neustrukturierung insgesamt kaum verändert. Mögliche Beeinträchtigungen des Klimas wie Überwärmung oder die Verringerung der Luftfeuchtigkeit bzw. eine Beeinträchtigung bestehender Luftaustauschprozesse sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Ergebnis

Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen ist von keinen negativen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan auszugehen, da die Bebauungsintensität nicht erhöht wurde.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung und Verkehrsemissionen sind aufgrund der geringen Dimensionierung der bestehenden und noch möglichen Bebauung nach wie vor nicht zu erwarten.

Entsprechend der Bestandssituation sind die Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft als unwesentlich zu beurteilen.

3.4.7 Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung

Beschreibung

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich auf ebenem Gelände am westlichen Ortsrand von Neuendettelsau. Und ist größtenteils von Mischwald umgeben, ist weitestgehend eingezäunt und stellt somit eine Enklave dar.

Aufgrund der bisher ausschließlich gewerblichen Nutzung besteht mit Ausnahme der Erschließungsstraße keine weitere Anbindung an die Baustrukturen oder den Außenraum. Im Quartier bestehen keine Erholungsmöglichkeiten.

Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan kommt es zu keiner Überbauung, die sich negativ auf das Landschaftsbild und die natürliche Erholungseignung auswirkt. Die Intensität der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergibt sich vor allem aus der Form, Größe und Gestaltung der bestehenden Bebauung. Form und Größe der Bebauung werden hier jedoch nicht wesentlich geändert. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe analog der bestehenden Baukörper im Plangebiet werden keine Auswirkungen erwartet.

Durch die geringe Fernwirksamkeit der bestehenden und zukünftigen Bebauung sowie durch den angrenzenden Mischwald ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht gegeben.

Insgesamt kann von keinen negativen Auswirkungen auf das Orts und Landschaftsbild ausgegangen werden.

Ergebnis

Entsprechend der Bestandssituation sowie der Höhenbegrenzung der geplanten Baukörper sind Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung als unerheblich zu beurteilen.

3.4.8 Umweltauswirkungen: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung / Auswirkungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich kein Bau- oder Bodendenkmal. Auch weitere Kultur- und sonstigen Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder weitere archäologische Schätze sind nicht bekannt.

Ergebnis

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht ein Hinweis, dass Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern auf den Grundstücken gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG, unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen sind. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Der Bebauungsplan lässt keine Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erwarten.

3.4.9 Wechselwirkungen

Es sind keine negativen Wechselwirkungen im Quartier aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten.

3.5 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch den Bebauungsplan entstehen keine neuen negativen Auswirkungen im Hinblick auf Abfälle und Abwässer. Durch das Mischgebiet fällt Hausmüll und Gewerbemüll an, der aber auch vor dem Bebauungsplanverfahren ordnungsgemäß u.a. durch die Müllabfuhr entsorgt wurde.

3.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und Effiziente Nutzung von Energie

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Nutzung erneuerbarer Energien nicht eingeschränkt, es gibt im Bebauungsplan aber auch keine explizite Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen bzw. Vorgaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien. Bei Neubebauung gelten die Vorgaben im Hochbau (z.B. EnEV, EEWärmeG).

3.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanung wäre das Gebiet nach den Festlegungen des Landratsamtes als Außenbereich zu betrachten und könnte zukünftig nicht weiter genutzt werden. Die Baukörper würden langfristig leer stehen und verfallen.

3.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Umweltbericht muss sich vor allem mit den Eingriffsfolgen befassen und auf Grundlage der zuvor getroffenen Feststellungen über den Planinhalt und die Auswirkungen auf die Umwelt Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen prüfen.

Das Stufensystem gem. § 13 BNatSchG wird hier in Ansatz gebracht:

- Eingriffe sind nach Möglichkeit zu vermeiden,
- Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren,
- Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen, bzw. zu kompensieren (vgl. § 200a, Satz 1 BauGB).

Ob und in welchem Umfang ein Eingriff auszugleichen ist, wird gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 15 BNatSchG in der planerischen Abwägung durch die Kommune entschieden.

Neben dem notwendigen Maßnahmenkonzept bezüglich der Bodenverunreinigung für eine Wohnnutzung (Schutzgut Mensch) sind für die weiteren Schutzguter ausschließlich unwesentliche, nicht relevanten

Änderungen aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten. Es werden keine über die in der saP dargestellten Maßnahmen (Schutzgut Tiere und Pflanzen) zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich notwendig.

3.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan ist als Maßnahme im gebauten Bestand (Auflösung einer untergenutzten städtebaulichen Situation mit potentielle Nutzungskonflikten und Schaffung von Baurecht innerhalb eines Mischgebietes (MI) mit Gliederung in Bereiche für Gewerbe und Wohnen zur Aktivierung des Plangebietes) im Vergleich zu einer Neuausweisung an anderer Stelle zu bevorzugen. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

3.10 Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht von davon auszugehen, dass nach der Verwirklichung der Bebauungsplanes Umweltauswirkungen auftreten.

Nach § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Kommune im Rahmen des Beteiligungsverfahrens des Bebauungsplans, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere nicht vorhergesehene, Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ein besonderes Unfallrisiko bei der Nutzung als Mischgebiet oder auch ein Unfallrisiko z.B. durch benachbarte Baugebiete, Straßen oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen wird nicht gesehen. Weiter liegt das Plangebiet nicht im potentiellen Einwirkbereich eines Betriebes nach der Störfall-Verordnung[41].

Es besteht auch kein Risiko für andere Katastrophen. So liegt das Plangebiet nicht in einem Überschwemmungsgefährdeten Gebiet und es sind auch keine anderen Georisiken bekannt.

[41] siehe Seveso-III-Richtlinie: Abstandsgebote nach Art 13

3.11 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19“ Tauschergelände“ gegenüber der bestehenden Situation / Zusammenfassung

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut	Auswirkungen der Planung
Mensch (Erholung)	gering	nicht erheblich
Mensch (Lärmimmissionen)	mittel[42]	nicht erheblich
Mensch (Belastungen im Gebäudebestand, Bodenverunreinigungen)	hoch[43]	erheblich[44]
Tiere/ Pflanzen	gering	nicht erheblich
Wasser	gering	nicht erheblich
Boden	gering	nicht erheblich
Klima/ Luft	gering	nicht erheblich
Landschaft / natürliche Erholungseignung	gering	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht erheblich

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der notwendigen Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse keine Risiken für die Bewohner und die Umwelt. Ein externer Ausgleich ist im Hinblick auf die Eingriffsregelung nicht erforderlich. (vgl. Punkt 4.4 Eingriffsregelung).

42 Bezogen auf die zukünftige Wohnbevölkerung im Plangebiet
43 Bezogen auf die zukünftige Wohnbevölkerung im Plangebiet
44 Bezogen auf die zukünftige Wohnbevölkerung im Plangebiet

4 Planung

4.1 Einleitung und allgemeine Planungsabsichten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Tauschergelände" stellt eine ca. 1,59 ha große Fläche im Westen von Neuendettelsau dar, die als Mischgebiet festgesetzt werden soll, um eine Genehmigungsfähigkeit für Nutzungen in dem bereits bestehenden Baubestand und den weiteren Baugebietsflächen zu ermöglichen, dem Siedlungsdruck abzuhelfen und den Entwicklungszielen der Gemeinde nach ortsnahen Arbeitsplätzen sowie der Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

Die E. Wittmann & K. Murr GbR beabsichtigt als Bauherr und Eigentümer die vorhandene Fabrikanlage zu einer Wohn- und Gewerbeanlage umzubauen. Die bestehenden Gebäude sollen hierbei teilweise erhalten und saniert werden. Insgesamt sollen Wohnungen und Gewerbeflächen (nichtstörendes Gewerbe) entstehen. Weiter soll das Gelände entsiegelt und gestaltet werden.

Der Bauherr hat das Grundstück im Jahr 2006 von der Sparkasse Ansbach altlastenfrei übernommen. Dennoch sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Fragen zu bestehenden Schadstoffbelastungen aufgetreten deren Überwindung als Voraussetzung für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen notwendig ist. Weiter wurde im Vorfeld, die Planungssituation hinsichtlich benachbarten Nutzungen in mehreren Besprechungsterminen mit der BIMA/ Zollhundeschule, dem Landratsamt, den Grundstückseigentümern und Vertretern der Gemeinde durchgegangen und prinzipielle Lösungsmöglichkeiten für eine künftige Nutzung des Geländes gesucht. Von der angrenzenden Nutzung der Zollhundeschule wird eine direkt angrenzende Wohnnutzung, aufgrund der von ihr ausgehenden Geräuschemissionen, kritisch gesehen. Grundsätzlicher Konsens nach mehreren Terminen war, das Plangebiet als Mischgebiet festzusetzen und in einen gewerblich genutzten und einen für Wohnen genutzten Teil zu gliedern, um die Belange der BIMA/ Zollhundeschule sowie der umliegenden Wohnnutzungen zu berücksichtigen.

Das Baugebiet ist durch Bodenbelastungen (PAK-Belastungen[45] im Oberboden) und Geräuschimmissionen vorbelastet. Die vorhandene Bodenbelastung und künftig zu erwartende Immissionsbelastung erforderte eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Themen im Rahmen von Fachgutachten[46] deren Ergebnisse im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.
Insgesamt soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gesichert und die Einbindung der bestehenden Siedlungsfläche in die Landschaft gewährleistet werden.

4.2 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend den Planungszielen im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.

Ziel ist es mittels der Aufstellung des Bebauungsplanes ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzung zu ermöglichen. In der vorliegenden Planungssituation grenzt im Westen das Gebiet der BIMA/ Zollhundeschule an, in dem sich, durch eine Waldfläche getrennt, in ca. 70-80m Entfernung ein Hunde-Dressurplatz der Zollhundeschule befindet. Aus dieser Nutzung entstehen Geräusche die auf das Plangebiet einwirken können. Um eventuellen Konflikten zwischen Geräuschen aus den angrenzenden Flächen und Wohnnutzungen innerhalb

[45] Bodenkontamination durch Benzo(a)pyren als Leitparameter für PAK-Gemische (PAK ist eine Abkürzung für Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) auf Industrie- und Gewerbeflächen.

[46] Untersuchungen von Flächenmischproben aus den Grundstücken mit den Flurnummern 1102/60 und 1102/63, Gemarkung Neuendettelsau bezüglich des Wirkungspfads Boden – Mensch, Dr. Heimbucher GmbH, Geowissenschaftliches Büro, Nürnberg, September 2017,
Resümee der Schallimmissionstechnische Abschätzung, Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach a.d. Pegnitz, April 2018
Der zur Planung vorliegende Schriftverkehr aus den Jahren 2004/ 2005 (Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Gemeinde) zum Ausbau der Schweröltanks/ Kontamination bzw. Schadstoffbelastung mit Kohlenwasserstoffen (KW) / Altlasten im Bereich der ehemaligen Strumpffabrik LRA Ansbach vom 19.10.2014 (642-22 (180) SG 43), Gemeinde Neuendettelsau vom 29.10.2004 (10-04/ri/du AZ. 641), LRA Ansbach vom 09.11.2004 (642-22 (180) SG 43), Wasserwirtschaftsamt Ansbach vom 18.11.2004 (1.1-4477.4/AN 180 01), LRA Ansbach vom 04.04.2005 (642-22 (180) SG 43 HV) wurde damals nicht abschließend geklärt und findet hier keine weitere Berücksichtigung.

des geplanten Mischgebietes vorzubeugen wurde, im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes und zur Wahrung nachbarlicher Interessen, eine Gliederung des Mischgebiets in einen dem Dressurplatz zugewandten Teil, in dem Wohnnutzung völlig ausgeschlossen wird, und einen Teil der der Wohnnutzung vorbehalten ist, vorgenommen. Durch die Gliederung des Mischgebietes insbesondere durch die Schaffung einer Pufferzone ohne Wohnnutzung, wird durch die Planung zur Vermeidung von Konflikten beigetragen. Bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Schallimmissionstechnische Abschätzung[47] gegenüber der angrenzenden Nutzung vorgenommen. Grundlage der Untersuchung war die anfänglich angedachte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (Wohnpark Sonnenholz). In einem ersten Fazit wird formuliert, dass in einer ersten Prognose nach TA-Lärm der Immissionsrichtwert tags von 55 dB(A) an allen Orten eingehalten werden kann. Auch das Spitzenpegelkriterium nach TA-Lärm für kurzzeitig auftretende Geräuschspitzen (lautes Hundebellen, Schüsse, etc.) würde zahlenmäßig eingehalten, würde aber auf dem Gebiet wahrnehmbar sein. Durch die Festsetzung eines hinsichtlich des zulässigen Störgrades unempfindlicheren Mischgebietes und der festgesetzten Gliederung der Nutzungen trägt die Gemeinde Neuendettelsau, unter Beachtung der sonstigen städtebaulichen Ziele für das Plangebiet, im größtmöglichen Umfang zu einem nachhaltigen und verträglichen Nebeneinander der Nutzungen bei.

Zur Sicherung Entwicklung des am Westrand der Gemeinde befindlichen Plangebietes als höherwertigem Gewerbe- und Wohnstandort werden, gem. §1 Abs. 5 BauNVO, bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen.

Folgende bestimmte Arten der gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

Gartenbaubetriebe werden, aufgrund des regelmäßig mit der Nutzung verbundenen Flächenbedarfes im Hinblick auf die beabsichtigete Weiternutzung der vorhandenen Gebäude und des begrenzten Flächenangebotes im Geltungsbereich ausgeschlossen. Unzulässig sind darüber hinaus Tankstellen, da die Gefahr besteht, dass Tankstellen unnötig Verkehr in das Gebiet ziehen würden und das Gebiet selbst wie auch umliegende Siedlungsbereiche hierdurch unnötig belastet werden. Ähnliches gilt für Einzelhandelsbetriebe, deren Ansiedlung daneben zur Stärkung der Kernbereiche Gemeinde auf zentral gelegenere Flächen gelenkt werden soll. Weiter werden Vergnügungsstätten aufgrund befürchteter sog. „Trading-Down-Effekte“ ausgeschlossen. Mit der Ansiedlungsmöglichkeit solcher Nutzungen bestünde die Gefahr, die Erreichung der Ziele des Bebauungsplanes wie die Beseitigung des vorhandenen städtebaulichen Mißstandes und Wiedernutzung des Gebietes, unter gleichzeitiger Stabilisierung und Ordnung der Nutzungsstrukturen zu gefährden.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Insgesamt wird hier der bestehende Gebietscharakter beibehalten.

Durch die Festsetzung von Bereichen im Westen, Norden und Südwesten des Plangebietes für eine Bebauung mit zweigeschossigen Baukörpern und eines Bereiches im Südosten des Plangebietes (MI 4) mit dreigeschossiger Bebauung (Bestandsgebäude), wird eine bauliche Abstufung nach Westen gesichert sowie baulicher Sichtschutz zur den angrenzenden Nutzungen (insbesondere zur angrenzenden Hundesportanlage des Bundes (Zoll u. Bundespolizei) erzielt und der bestehende Baubestand berücksichtigt.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großflächige „Baufenster“ definiert, um eine möglichst hohe Variabilität der Grundstücksaufteilung zu erzielen. .

Die bauordnungrechtlichen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.2.4 Verkehrsanbindung, Erschließung

Das Plangebiet ist über die Anliegerstraße Glauchauer Straße über die Chemnitzer Straße an die Ortslage und somit an das Erschließungssystem der Gemeinde Neuendettelsau angebunden.

Die interne Erschließung erfolgt über die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche der Oberlungwitzer Straße die das Plangebiet umschließt.

[47] Vgl. hierzu: Stellungnahme 2371A Wohnpark Sonnenholz; Oberlungwitzer Str., Neuendettelsau, Schallimmissionstechnische Abschätzung gegenüber der angerenzenden Hundesportanlage des Bundes (Zoll u. Bundespolizei), v. 12.04.2018 BIG Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach a.d. Pegnitz

4.2.5 Gestaltung der Gebäude und Grundstücke:

Bezüglich der Gestaltung der Gebäude werden für den insgesamt bereits überwiegend bebauten Bereich, lediglich Vorgaben zu Dächern gemacht. Die festgesetzten Flachdächer oder flachgeneigten Sattel- oder Pultdächer bilden die im näheren städtebaulichen Umfeld vorkommenden Dachformen ab. Durch die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen wird zu einem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild beigetragen.

4.2.6 Schallschutz:

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 19 "Tauschergelände" wurde vom Ingenieurbüro Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach a.d. Pegnitz Im Vorfeld der Bebauungsplanung eine Schallimmissionstechnische Abschätzung gegenüber der angrenzenden Hundesportanlage des Bundes (Zoll u. Bundespolizei) als erste Prognose zum Hundelärm auf „Basis der vorliegenden Unterlagen u. der näher abgestimmten Annahmen zur Nutzung der angrenzenden Hundesportanlage“, erarbeitet.

Die Beurteilung erfolgte in Anlehnung bzw. auf der Basis der TA Lärm – „obwohl die TA Lärm im Regelfall nur für gewerblichen, technischen Lärm herangezogen wird Hundedressurplätze als sog. Freizeitanlagen werden üblicherweise nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) schalltechnisch bewertet[48]. Die Beurteilungszeit tags beträgt hier 16 Std.

Sowohl die TA Lärm als auch die 18. BImSchV geben für die angestrebte Schutzwürdigkeit einer Wohnnutzung (analog „ Allgemeines Wohngebiet- WA“) jeweils einen Immissionsrichtwert (IRW) von tags 55 u. nachts von 40 dB(A) vor.

> *„Als Signalkenngröße für den Emissionsansatz bei Hundesportanlagen dient ein mittlerer Schallleistungspegel von LwA ca. 100 + 8 (Impulszuschlag) = 108 dB(A) u. die dazugehörigen Spektrum-Anpassungswerte…... Zur Anzahl der einwirkenden Hunde liegen keine Angaben vor. Als Einwirkzeit wird verteilt auf die Tagzeit von insgesamt 2 Std. ausgegangen. Von Seiten des Zoll sind hier deutlich höhere Nutzungszeiten angegeben“.*

<u>Fazit:</u>

Ausgehend einer Wohnnutzung (in Teilbereichen des Mischgebietes), zeigt die Prognose nach TA Lärrm auf, *„dass der IRW tags von 55 dB(A) an allen Orten eingehalten werden kann. Die höchsten Pegel werden im direkten Einflussbereich der Hundesportanlage an der Nordwestecke zu erwarten sein. Mit größerem Abstand zur Anlage und an den baulich abgeschirmten Gebäudefassaden sind deutlich geringe Pegel zu erwarten[49].*

---

48 Gegenüber der TA Lärm sind hier auch tagsüber Ruhezeiten zu berücksichtigen – die im Hinblick auf die Nutzungszeit der Hundesportanlage aber keine Rolle spielen werden. Jedoch liegt die Beurteilungszeit tags hier bei 12 Std. werktags u. 9 Std. sonntags. Gegenüber der TA Lärm mit 16 Std. tags erhöhen sich damit die Prognosewerte um ca. 1,3 bzw. ca. 2,5 dB. Nachts ist bei beiden Verordnungen die sog. „lauteste Nachtstunde“, d.h. eine Stunde Einwirkzeit im Zeitraum von 22 bis 6 Uhr heranzuziehen.

49 „Zu beachten ist hierbei, dass diese prognostizierte Immissionsauswirkung von den o.g. Rechenparametern abhängig ist u. sicherlich noch an die tatsächlichen Bedingungen bzw. Nutzungen angepasst werden muss. „Pistolenschüsse“ als deutlich wahrnehmbare Signalgröße sind im Emissionsansatz nicht enthalten. Ebenso sind weitere (mögliche) Emissionsquellen , z.B. der An- u. Abmarsch der Hunde bzw. das „Gassigehen“ auf dem Gelände, das Verwahren der Hunde tags u. nachts in dem doch entfernten u. baulich abgeschotteten Hundezwinger etc., nicht näher berücksichtigt. Hierzu muss noch im weiteren Verfahren eine detaillierte Abstimmung erfolgen.
Die „subjektive Lärmwirkung“ wird künftig auch durch die auf der Anlage auftretenden Einzelgeräusche (Bellen, Schüsse?) bestimmt. Als Maximalpegel wird nach Anlage 4 ein L_{AFmax} von ca. 119 dB(A) angegeben. Bei einem Abstand von ca. 70 bis 80 m liegt eine Pegelabnahme von ca. 45 dB in Richtung der Wohnbebauung bzw. muss mit einem kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel von 119 – 45 ca. 74 dB(A) gerechnet werden. Das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm tags liegt bei $L_{AFmax} = 55 + 30 \leq 85$ dB(A). Dies wäre zahlenmäßig eingehalten. Jedoch wird die „subjektive Lärmwirkung“ auch vom Signalabstand zum vorherrschenden Hintergrund- / Ruhepegel bestimmt. Der Ruhepegel ohne Hundesportanlage liegt vor Ort deutlich unter 50 dB(A). Somit wird künftig auf dem gesamten Areal, aufgrund des hohen Signalabstandes geräuschintensive Signalgrößen (lautes Hundebellen, Schüsse etc.), deutlich wahrnehmbar sein“.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes als Mischgebiet gelten die bereits durch die Darstellung der Gebietsart im FNP vorgegebenen Orientierungswerte für den Schallschutz, sodass von keiner Veränderung der Rahmenbedingungen für angrenzende Nutzungen ausgegangen wird. Gewerbegeräusche sind zukünftig durch die Änderung der Gebietsart irrelevant.

Bezüglich der auf das Gebiet einwirkenden Immissionen der „Werkstatt Riegler" und der Zollhundeschule wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Ergebnisse der Schallimmissionstechnischen Abschätzung[50] insgesamt eine für das Wohnen insgesamt unschädliche Belastung, jedoch mit „wahrnehmbaren geräuschintensiven Signalgrößen (lautes Hundebellen, Schüsse etc.) besteht[51].

Hierzu finden folgende Hinweise /Festsetzungen und Planungsgrundsätze Berücksichtigung:

- Geräuschemissionen der Hundeschule sind zu dulden
  Beachtung durch Aufnahme in die Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt Immissionsschutz, sowie ergänzt durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch für die Grundstücke des Plangebietes.
- Gewährleistung von weiterem Sicht- und Lärmschutz zu den Ausbildungsplätzen der Hundeschule (natürlich durch dichten Wald, durch geeignete Bauweise, oder baulichen Sicht- und Lärmschutz)
  Hier kommen, neben der Aufstockung der am Rande des Gebiets liegenden gewerblich genutzten Gebäude auf zwei Vollgeschosse, die Ausbildung eines ökologisch wertvollen, dichten Waldsaumes oder eines baulichen Sichtschutzes entlang der Grundstücksgrenze in Frage. Vom großen Bestandsgebäude her besteht ein natürlicher Sichtschutz auf die Ausbildungsplätze, aufgrund des vorhandenen Waldbestandes.
- Wohnbebauung ist nur im südlichen Teil des Grundstücks des Tauschergeländes möglich und bestmöglich der Hundeschule abgewandt.
  Beachtung durch Gliederung des Baugebietes unter Abstimmung mit der BIMA (Schreiben vom 03.06.2019)
- Festschreibung der Maximalhöhe der Gebäude entsprechend der Höhe der Bestandsgebäude (bei Sanierung der Bestandsbauten, wie auch nach Abriss und Neubau.
  Erreichung durch verbindliche Festsetzung zu Gebäudehöhen.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes und der festgesetzten Gliederung der Nutzungen trägt die Gemeinde Neuendettelsau, unter Beachtung der sonstigen städtebaulichen Ziele für das Plangebiet, im größtmöglichen Umfang zu einem nachhaltigen und verträglichen Nebeneinander der Nutzungen bei. Weitergehende Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz werden aufgrund der vorhandenen Datenlage nicht erforderlich.

4.2.7 Schutz vor Verunreinigungen hier: Belastung des Oberbodens und Verunreinigungen in der Bausubstanz

Im Plangebiet finden sich Teilflächen mit erhöhten PAK-Belastungen[52] im Oberboden. Die entsprechenden Belastungen mit Umweltschadstoffen durch Altablagerungen (Altlasten) wurden durch ein Fachbüro[53] untersucht und dokumentiert. Insgesamt ist der Boden im Plangebiet als vorbelastet zu beurteilen. Die Beurteilung der Bodenkontaminationen erfolgte lediglich in Bezug auf Industrie- und Gewerbenutzungen. Für die beabsichtigte Gebietsnutzung Wohnen und Gewerbe (Mischgebiet) werden weitere detailliertere Untersuchungen erforderlich. Die abschließend für die Beurteilung der Belastungen erforderlichen Untersuchungen werden derzeit erstellt. Die Ergebnisse mit Festsetzungen eventueller Maßnahmen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. *(wird ergänzt)*

[50] Resümee der Schallimmissionstechnische Abschätzung, Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach a.d. Pegnitz, April 2018

[51] Auf die o.g. Schallimmissionstechnische Abschätzung wir verwiesen. Sie liegt als Anlage der Begründung bei.

[52] Bodenkontamination durch Benzo(a)pyren als Leitparameter für PAK-Gemische (PAK ist eine Abkürzung für Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) auf Industrie- und Gewerbeflächen.

[53] Untersuchungen von Flächenmischproben aus den Grundstücken mit den Flurnummern 1102/60 und 1102/63, Gemarkung Neuendettelsau bezüglich des Wirkungspfads Boden – Mensch, Dr. Heimbucher GmbH, Geowissenschaftliches Büro, Nürnberg, September 2017

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Pflanzung von Bäumen

Bei dem Gebiet handelt es sich bereits um eine überwiegend bebaute Fläche, die bestehenden Baukörper sollen weitergenutzt werden. Die Festsetzungen zur Grünordnung konzentrieren sich daher auf Festsetzungen zu Baumpflanzungen, um hierdurch eine gewisse innere Drurchgrünung der Bauflächen zu gewährleisten.

Im Bereich der Oberlungwitzer Straße und der daran direkt angrenzenden Flächen sind zur Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, sowie zur Gliederung des Straßenraumes Baumstandorte vorgesehen. Entlang der Verkehrsflächen sind hier mindestens in der durch Planzeichen festgesetzten Anzahl Straßenbäume zu pflanzen. Ausgefallenen Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Um eine Durchgrünung des Quartiers auch auf den privaten Baugrundstücken zu erreichen wird auf den Baugrundstücken je angefangenen 300 m² nicht bebaubarer Fläche die Pflanzung eines heimischen Baumes festgesetzt. Die Ausführung sollte spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude erfolgen.

Verringerung / Minimierung der Flächenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen und der inneren verkehrlichen Erschließung im Plangebiet unvermeidlich. Möglichkeiten zur Verminderung von Beeinträchtigungen im Wasserhaushalt bestehen insbesondere im Bereich der Stellplatzflächen und deren Zufahrten ohne Belastung.

Das Gebiet ist durch die bisherige gewerbliche Nutzung zu großen Teilen versiegelt. Durch die beabsichtigte Neunutzung des Gebietes, ist insbesondere im Bereich der künftigen Wohnnutzungen ist mit einer Entsiegelung der bislang im Bestand bestehenden großflächigen Versiegelung zu rechnen.

Empfehlungen für Maßnahmen außerhalb des Geltungsberiches

In Abstimmung mit dem Waldeigentümer und der Unteren Naturschutzbehörde[54] kann durch die Herstellung eines gestuften Waldsaumes durch Fällung der Großbäume (Kiefern und Eichen[55]) und Anpflanzung von Heckenrosen, Liguster, Feldahorn ein gestufter Waldsaum außerhalb des Plangebietes aufgebaut werden.

Bezüglich zu rodender Waldflächen ist ein eventueller Flächenersatz mit dem AELF (Dienststelle Heilsbronn) und der BIMA als Eigentümer der benachbarten Waldflächen abzuklären.

4.4 Eingriffsregelung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine gewerblich genutzte Fläche mit hohem Versiegelungsgrad. Die Fläche ist hinsichtlich der bestehenden Versiegelung einem bebauten Gewerbegebiet nach BauNVO gleichzusetzen. Durch die Überplanung der Fläche mit einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO wird eher von einer Verbesserung als von einer Verschlechterung der Eingriffssituation ausgegangen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme[56] wurden die einzelnen Flächennutzungen aufgenommen und in einer Karte dargestellt.

Im Einzelnen wurden folgende Flächennutzungen kartiert:

Bestehende Gebäude	4.032 qm
Abgebrochene Gebäude	504 qm
Befestigte Fläche	5.302 qm
Wassergebundene Decke (Schotterflächen)	986 qm
Grünfläche	5.090 qm

Zusammengerechnet ergibt sich, inklusive des Anteils der versiegelten Flächen des Straßengrundstückes der Oberlungwitzer Straße eine Gesamtversiegelung im Gebiet, von ca. 9.838[57] qm. Bezogen auf die Planung eines

[54] SG44 Naturschutz teilt hierzu mit, dass eine Rodung sogar zu begrüßen ist, da in der Folge durch Nachpflanzungen ein hochwertiger abgestufter Waldrand auf der Fläche entstehen würde

[55] Auch unter dem Aspekt des Eichenprozessionsspinners

[56] Bestandsaufnahme, Bestandsplan v0m 03.03.2017, gdh-architekten, Heilsbronn.

[57] Ohne Berücksichtigung des mit Mineralbeton (Schotter) befestigten Flächenanteils von ca. 986 qm.

Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich hieraus, inklusive des Anteils der versiegelten Flächen des Straßengrundstückes der Oberlungwitzer Straße, eine Gesamtversiegelung von ca. 9.464 qm. Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Überplanung der vorhandenen bebauten Fläche nicht zu einer weiteren Versiegelung und Eingriff in Natur und Landschaft kommt und dies somit nicht zu einer Ausgleichpflicht führt.

Neben den Flächennutzungen erfolgte eine Bestandsaufnahme des bestehenden Baumbestandes. Im Nordosten besteht wurde im Nordwesten eine Fläche mit einer Baugruppe aus ca. 38 Bäumen hauptsächlich Fichten und Kiefern kartiert. Daneben bestehen Einzelbaumstandorte von Eichen und Pappeln mit Stammumfängen im wesentlichen zwischen 60 cm und 200 cm. Die Bäume können hinsichtlich der geplanten baulichen Nutzung bis auf die Baumgruppe im westlichen erhalten werden. Aufgrund der bestehenden Problematik mit Eichenprozessionsspinnern kann jedoch eine Fällung einzelner Eichen erforderlich werden. Für entfernte Laubbäume ist jeweils eine Ersatzpflanzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Bestandsplan vom 03.03.2017, gdh – architekten, Heilsbronn

Baumgruppe im Nordwesten

Bestandssituation Luftbild
Quelle: BayernAtlas Bayerische Vermessungsverwaltung

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung[58] erstellt.

Unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ansbach wurde das Plangebiet hinsichtlich Fledermäuse und Vögel geprüft.[59]

Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung des Untersuchungsraumes:

- Wurden an den Gebäuden keine Fledermäuse festgestellt. „Durch den Erhalt der Altbäume könnten auch hier die Konsequenzen für die Fledermäuse bereits vorab ausgeschlossen werden“.
- Kann für Höhlenbewohnende Vogelarten das Fällen der Altbäume an den Grenzen des Plangebietes ein deutlicher Habitatverlust bedeuten. Werden die Altbäume mit in die Planung einbezogen und bleiben unangetastet, können diese Konsequenzen bereits vorab ausgeschlossen werden.

  Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher und es ergibt sich kein Flächenbedarf für die Kompensation nach Artenschutzrecht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potentiell zu erwartende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich

<u>Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität</u>

Folgende Vorkehrungen, um Gefährdungen (gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden werden festgesetzt:

- M1: Die Fällarbeiten, renovierungsarbeiten sowie die Baufeldräumung im betroffenen Plangebiet sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. (Von März bis Oktober)
- M2: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

Neben Maßnahmen zur Vermeidung muss zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im räumlichen Kontext daher eine CEF-Maßnahme durchgeführt werden „um betroffene Lebensräume und Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften, sind gleichfalls zu berücksichtigen“. Die CEF-Maßnahme muss zum Eintritt des Eingriffs funktionieren, d.h. sie muss im Vorfeld der Bebauung durchgeführt werden.

<u>Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)</u>

- CEF-Maßnahme 1/ Vögel:
  Für die in Baumhöhlen nistenden Vogelarten sind drei Vogelkästen pro gefällten Altbaum mit Höhlen im Gelände (Stammumfang über 70 cm) aufzuhängen. Empfohlen werden Kästen aus Holzbeton, die freihängend zur Abwehr von Katzen und Mardern aufzuhängen sind. Die Fluglochweite sollte 28 mm, 32 mm und ca. 50 mm betragen. Die Kästen sind mit Absprache eines Vogelfachkundigen aufzuhängen und für mindestens 20 Jahre zu betreuen.

<u>Fazit:</u>

Für die im Untersuchungsraum ermittelten saP-relevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen so gering, dass

- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch die anlagen-, bau- oder betriebsbedingten Störungen ausgeschlossen werden kann,
- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gewahrt bleibt,
- sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.

„Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher und es ergibt sich kein Flächenbedarf für die Kompensation nach

[58] Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, Markus Bachmann, Bettina Gschlößl B. Eng. (FH), Kapitel 5 Gutachterliches Fazit, Ansbach, Januar 2019. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt der Begründung als Anlage bei.

[59] Aus der Fülle der europarechtlich geschützten Arten wurden aus den Gruppen Fledermäuse, Reptilien und Vögel die Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen und/oder zu erwarten sind

Artenschutzrecht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potentiell zu erwartende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich:

Maßnahmen	Maßnahmentyp	Ausführung
M1: Zeitliche Einschränkung von Gehölzrodungen und Baufeldräumung (Abtrag der Vegetationsdecke)	Vermeidung (verpflichtend)	März bis Oktober
M2: Verzicht auf Nachtbaustellen während der Baumaßnahmen	Vermeidung (verpflichtend)	Bei der Planung und während der Bauphase
CEF-M1: Zu fällende Altbäume sind durch drei Vogelkästen pro gefällten Altbaum zu ersetzten.	CEF-Maßnahmen (verpflichtend)	Bei der Planung und dauerhaft

Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgeschrieben und umgesetzt.

4.6 Bauverbotszonen/Freihaltezonen

Das Plangebiet liegt eingebettet in Waldflächen. Unter Zugrundelegung von Art. 3 BayBO muss für Gebäude im Baumfallbereich eine Gefährdung von Personen durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste ausgeschlossen werden. Die Fläche ist in Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten (AELF) auf einer Tiefe von 25 m (gemessen vom jeweiligen Waldrand an der Geltungsbereichsgrenze) abgegrenzt, um den erforderlichen Schutz vor Windwurf zu gewährleisten. Für diesem Bereich ist auf allen betroffenen Flächen des Plangebiets eine Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB abgegrenzt, innerhalb der besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
Falls innerhalb des Bereichs, in dem sich die Schutzzone und das Baufenster überschneiden, Gebäude oder Gebäudeteile errichtet werden, in denen sich regelmäßig Personen aufhalten, sind zur Gefahrenabwehr technische Schutzeinrichtungen vor Baumfall erforderlich.
Sicherungsmaßnahmen können ggf. durch Stahlbetondecken und zusätzliche Stahlbetonunterzüge zwischen den zum Wald zeigenden Außenwänden geschaffen werden, deren statisch ausreichende Dimensionierung im Bauantrag nachzuweisen ist.

Als weitere Schutzmaßnahme wird empfohlen, Gebäudezugänge auf den waldabgewandten Seiten von Gebäuden vorzusehen, um die Aufenthaltsdauer von Personen im Gefahrenbereich der Baumfallgrenze zu verringern.

Alternativ kann in Abstimmung mit dem Waldeigentümer und der Unteren Naturschutzbehörde[60] durch die Herstellung eines gestuften Waldsaumes durch Fällung der Großbäume (Kiefern und Eichen[61]) und Anpflanzung von Heckenrosen, Liguster, Feldahorn ein gestufter Waldsaum aufgebaut werden und der Waldabstand außerhalb des Plangebietes berücksichtigt werden. Bezüglich zu rodender Waldflächen ist ein eventueller Flächenersatz mit dem AELF (Dienststelle Heilsbronn) und der BIMA als Eigentümer der benachbarten Waldflächen abzuklären.

60 SG44 Naturschutz teilt hierzu mit, dass eine Rodung sogar zu begrüßen ist, da in der Folge durch Nachpflanzungen ein hochwertiger abgestufter Waldrand auf der Fläche entstehen würde

61 Auch unter dem Aspekt des Eichenprozessionsspinners

5 Ablauf der Planung

Bebauungsplan Nr. 19 „Tauschergelände, Vorentwurf (Stand: 27.11.2019)

5.1 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)

Die Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom …… bis ……...

5.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung und planungsrelevanter Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)

An der Planung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Tauschergelände “ wurden insgesamt xx planungsrelevante Behörden bzw. Nachbargemeinden mit Anschreiben vom …….. mit Bitte um Stellungnahme bis zum …….. gem. BauGB § 4 Abs. 1 an der Planung beteiligt.