GEMEINDE NEUENDETTELSAU
LANDKREIS ANSBACH

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 29 „HAAG-NORD“

STAND: 09.09.2019

VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.vogelsang-plan.de

Landschaftsplanung Klebe

Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.landschaftsplanung-klebe.de

Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeines**	**1**
1.1	**Lage im Raum**	**1**
1.2	**Geltungsbereich**	**2**
1.3	**Verfahren**	**2**
2	**Einfügung in die Gesamtplanung**	**3**
2.1	**Raumordnung und Landesplanung**	**3**
2.2	**Flächennutzungs- und Landschaftsplanung**	**3**
3	**Angaben zum Bestand**	**5**
3.1	**Aktuelle Nutzung / vorhandenes Baurecht**	**5**
3.2	**Ortsbild / Landschaftsbild**	**5**
3.3	**Verkehrliche Erschließung**	**5**
3.4	**Technische Infrastruktur**	**5**
3.5	**Natur und Grün**	**6**
4	**Planung**	**7**
4.1	**Planungsanlass und Erfordernis**	**7**
4.2	**Planungsgrundsätze / Planungsziele**	**7**
4.3	**Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise**	**8**
4.3.1	Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen	8
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3.3	Höhenlage / Höhe baulicher Anlagen	10
4.3.4	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Abstandsflächen	10
4.3.5	Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und deren Zufahrten	11
4.3.6	Nebenanlagen / Nebengebäude	11
4.3.7	Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	11
4.3.8	Ortsgestaltung	11
4.3.9	Verkehrserschließung / Abfallentsorgung	12
4.3.10	Ver- und Entsorgung	13
4.3.11	Immissionsschutz	14
4.4	**Belange von Natur und Landschaft**	**16**
4.4.1	Grünflächen und Grünordnung	17
4.4.2	Pflanzenliste	17
4.4.3	Artenschutz	19
4.4.4	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	19
5	**Umweltprüfung/ Umweltbericht**	**22**
5.1	**Beschreibung der Planung**	**22**
5.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	22
5.1.2	Beschreibung der Festsetzungen der Planung	22

5.2 Methodik der Umweltprüfung 22
5.2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung 22
5.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise zur Zusammenstellung der Untersuchungen 23
5.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung 24
5.3.1 Aussagen aus der Regionalplanung und dem Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) 24
5.3.2 Aussagen aus dem Flächenutzungs- und Landschaftsplan 25
5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Baumaßnahme 25
5.4.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 25
5.4.2 Boden 27
5.4.3 Fläche 30
5.4.4 Wasser 31
5.4.5 Klima 32
5.4.6 Landschaftsbild 33
5.4.7 Emissionen/ Immissionen 34
5.4.8 Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt 36
5.4.9 Kulturelles Erbe 37
5.4.10 Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung 37
5.4.11 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen im Planungsgebiet 37
5.4.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete 38
5.4.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe 38
5.5 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen der Planung 39
5.6 Prognosen zum Umweltzustand 40
5.6.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung 40
5.6.2 Prognose für die Null-Variante 40
5.6.3 Alternativenprüfung 40
5.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 42
5.7.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen 42
5.7.2 Eingriffsbilanz, Ausgleichsmaßnahmen 42
5.7.3 Artenschutz 42
5.8 Hinweise zum Monitoring 42
5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung 43
6 Das Bebauungsplangebiet in Zahlen 44
7 Anhang 44

1 Allgemeines

1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Neuendettelsau liegt westlich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/ Fürth/ Erlangen/ Schwabach und südlich von Ansbach. Die Gemeinde gehört zum mittelfränkischen Landkreis Ansbach. Insgesamt leben im Hauptort Neuendettelsau und den 19 Ortsteilen 7.853 Einwohner auf 33,81 km² Fläche (Stand: 31. Dez. 2017).

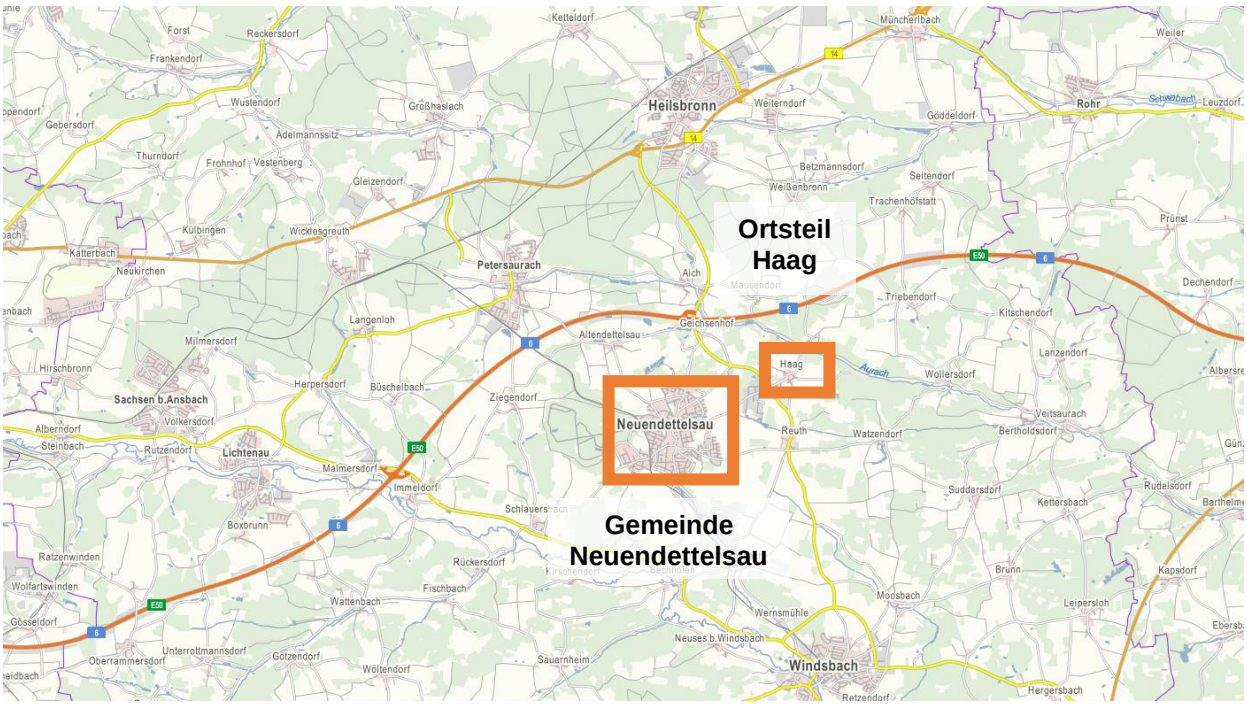
Der Hauptort Neuendettelsau ist über die AN14 in 2,2 km Entfernung (vom Hauptort) an die A6 angebunden. Diese bildet eine wichtige Ost-West-Verbindung von der deutsch-tschechischen zur deutsch-französischen Landesgrenze.

Der Ortsteil Haag befindet sich 2,5 km nordöstlich vom Hauptort Neuendettelsau und ist innerhalb von 5 min. mit dem Pkw zu erreichen.

Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr besteht am Bahnhaltepunkt Neuendettelsau über die Regionalbahnlinie R 71, welche zwischen Windsbach und Wickelsgreuth pendelt. In Wickelsgreuth verkehren die R7 und S4, über diese besteht Anschluss nach Nürnberg und Ansbach.

Der Ortsteil Haag wird über die Regionalbuslinie 712, welche zwischen Heilsbronn und Windsbach verkehrt, bedient.

Weiterhin laufen verschiedene Rad- und Wanderwege zu denen z.B. der Radweg für Genießer, der Fränkische Karpfenradweg, der Wanderweg Burgenstraße und Rangau-Pfalz-Weg zählen, durch das Gemeindegebiet Neuendettelsau.



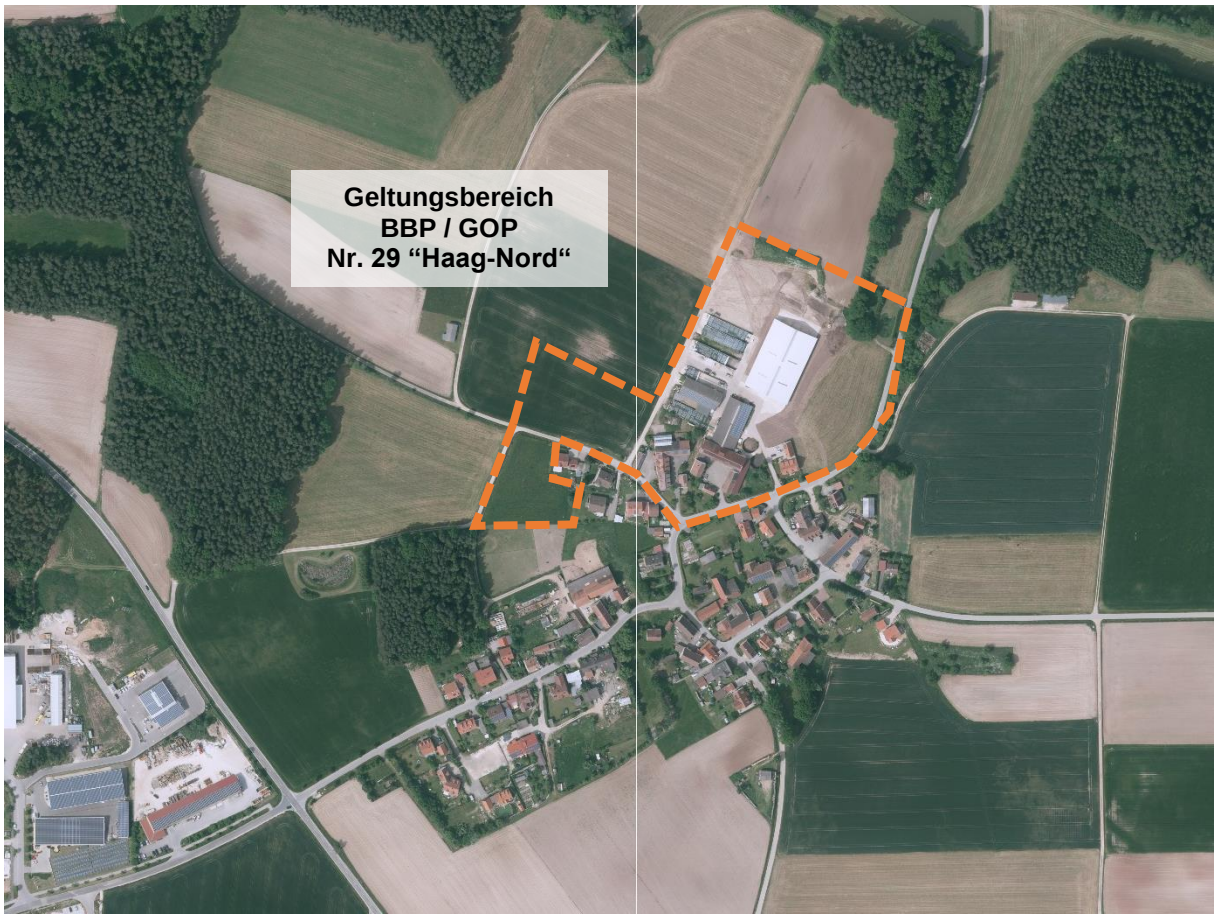
Räumliche Lage der Gemeinde Neuendettelsau

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 29 “Haag-Nord“ liegt am nördlichen / nordwestlichen Siedlungsrand des Neuendettelsauer Ortsteils Haag.

Das Plangebiet grenzt nördlich und westlich an landwirtschaftliche Flächen sowie südwestlich an ein Waldstück. Östlich und südlich schließt der Siedlungsbereich des Ortsteils Haag an, welcher mit Wohngebäuden und vereinzelten landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut ist.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: 1, 3, 3/1, 5/6, 20, 160 (TF), 163, (TF) 164 (TF), 201 (TF) – alle Gemarkung Haag, mit einer Gesamtfläche von 39.795 m² (ca. 4 ha).



Lage des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 29 “Haag-Nord“ im Ortsteil „Haag“

1.3 Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen. Zuständig für die Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13, 13a und 13b BauGB geregelt.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren aufgestellt.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu beachtenden Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung in Neuendettelsau enthalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) sowie der Regionalplan Westmittelfranken (RP 8).

Neuendettelsau ist zentralörtlich zusammen mit Windsbach und Heilsbronn als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten. Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Gebietskategorisch ist Neuendettelsau als allgemeiner ländlicher Raum einzustufen. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

Gemäß LEP (3.1 (G)) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Weiterhin sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

In bestehenden Baugebieten sind vereinzelt Baulücken sowie Leerstände vorhanden. Diese sind jedoch in Privateigentum und stehen der Gemeinde somit nicht zur Veräußerung zur Verfügung. Im Hauptort sowie in den Ortsteilen von Neuendettelsau sind aktuell keine gemeindlichen Grundstücke für die Entwicklung von Einfamilienhäusern. Des Weiteren verfügt die Gemeinde auch über keine Grundstücke Dritter, die sie in deren Auftrag vermarkten könnten.

Privat entwickelt werden im Hauptort Neuendettelsau demnächst das „Sellner-Gelände“ mit 25 Einfamilienhaus-Parzellen und das Baugebiet „Weinstraße“ für 18 Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus. Auch hier besteht seitens der Gemeinde kein Einfluss auf die Veräußerung.

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.

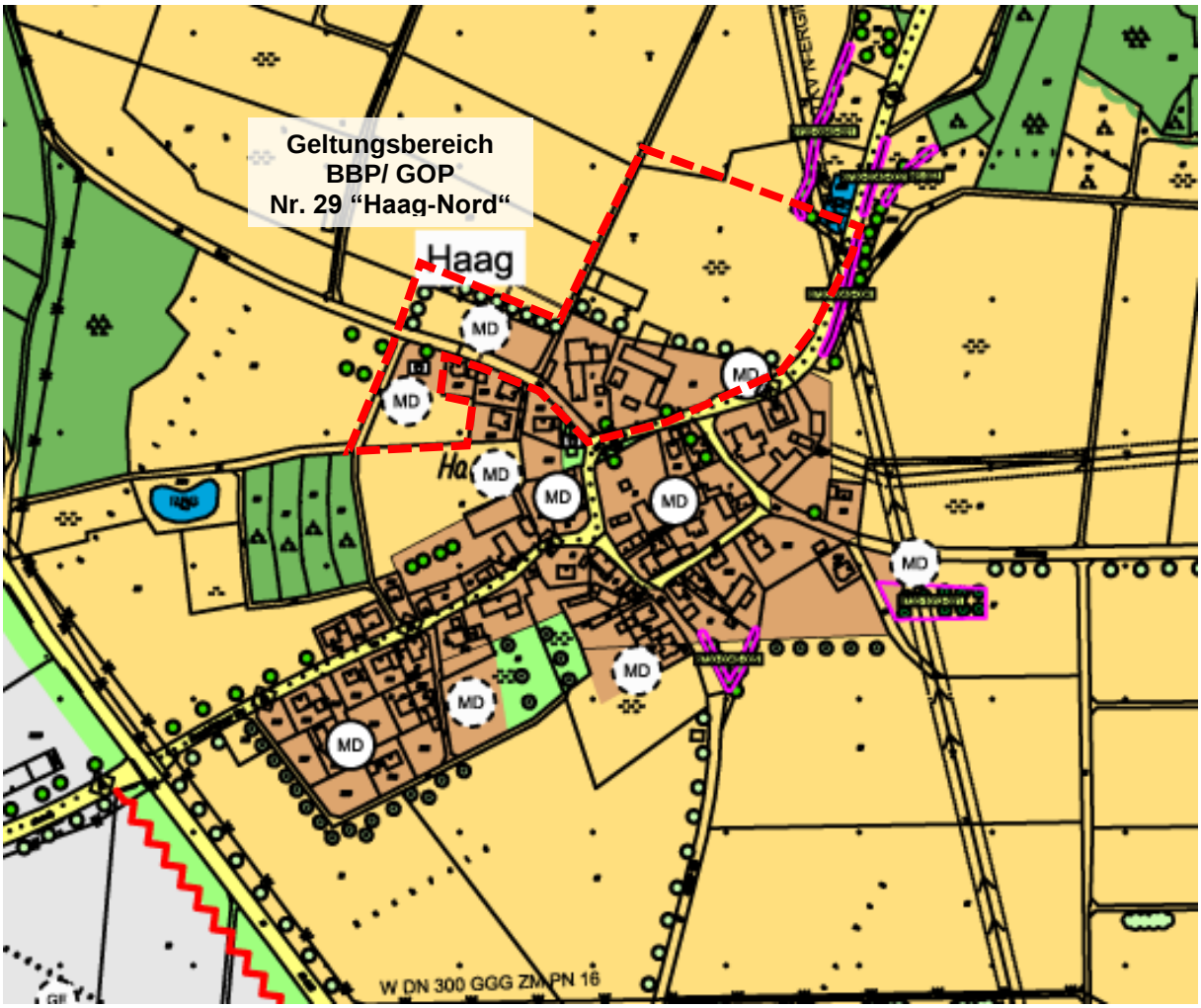
Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden in diesem Bebauungsplan berücksichtigt.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP) vom 10.06.2011 der Gemeinde Neuendettelsau stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als bestehendes (z.T. aktive landwirtschaftliche Betriebe) und geplantes (neue Wohnbauflächen) Dorfgebiet (MD) dar. Die Flächenteile zur freien Landschaft hin, Richtung Norden, Süden und Westen sind als landwirtschaftlich genutzte Fläche gekennzeichnet. Um die geplanten Wohnbauflächen (MD-

W) im Norden des Plangebiets ist eine Flurbegrünung / Ortsrandeingrünung mit Einzelbäumen und Baumreihen vorgesehen. Im westlichen Randbereich der geplanten Wohnbauflächen (MD-W) ist ein geplanter Spielplatz dargestellt.

Da der Bebauungsplan anstatt landwirtschaftlicher Fläche künftig ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO im Nordwesten und Südwesten vorsieht, erfordert dies auch eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in diesem Bereich, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Aus diesem Grund wird der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Neuendettelsau im Parallelverfahren zum 5. Mal geändert. Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes tritt nicht vor Wirksamwerden dieser Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung ein. Somit werden die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans entwickelt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Neuendettelsau

3 Angaben zum Bestand

3.1 Aktuelle Nutzung / vorhandenes Baurecht

Der westliche Teil des Plangebiets, in dem künftig Wohnbebauung vorgesehen ist, wird aktuell landwirtschaftlich genutzt (Acker und Grünland). Weiterhin befinden sich zwei landwirtschaftliche Flurwege innerhalb des Geltungsbereiches. Entlang des südlichen Weges verläuft ein kleiner Graben. Im Osten des Plangebiets bestehen aktive landwirtschaftliche Betriebe mit den zugehörigen landwirtschaftlichen Gebäuden (Ställe), Freilaufflächen und Wohngebäuden, die langfristig erhalten werden. Zudem sind in den Hausgärten in diesem Bereich Obst- und Laubgehölze vorhanden, die ebenfalls von der Planung unberührt bleiben.

Planungsrechtlich ist das Plangebiet momentan als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Der landwirtschaftliche Betrieb im Norden des Plangebiets entspricht einem privilegierten Vorhaben im Außenbereich.

3.2 Ortsbild / Landschaftsbild

Haag ist ein dörflich geprägter Ortsteil. Das Ortsbild ist durch Hofstellen geprägt, die zum Teil als Drei-Seit-Höfe, bestehend aus Wohngebäuden und großen Scheunen, angelegt sind. An den Ortsrändern sind vermehrt freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. Spitzwinklige rot bis rotbraune und anthrazitfarbene Satteldächer sowie verputzte Fassaden sind ortstypisch. Auf den Dächern sind vereinzelt Satteldach- sowie Schleppdachgauben vorhanden. Die Wohngebäude in der näheren Umgebung des Plangebiets weisen eine Geschossigkeit von eins (I+D) oder auch zwei (II+D) auf. Zwischen den einzelnen Hofstellen und Wohnhäusern liegen großzügige Freiflächen / Grünbereiche, die als Wiesen, und Gärten aber auch als Weiden und landwirtschaftliche Lagerflächen genutzt werden. Besonders an den Ortsrändern sind auf diesen Flächen auch Gehölze vorhanden.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist derzeit von relativ großen landwirtschaftlichen Gebäuden (Stallungen, Fahrsilos, Scheunen) mit den dazugehörigen Wohngebäuden geprägt. Im Nordosten bzw. Osten befindet sich ein großes Stallgebäude auf der Böschungskrone eines Seitentälchens, welches zur Aurach führt. Die steile Böschung wird derzeit als Grünland genutzt. In diesem Bereich schließen nördlich Feldgehölze an das Planungsgebiet an. Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird aktuell landwirtschaftlich genutzt (Acker und Grünland). Im Süden schließt eine Pferdekoppel und ein kleiner Waldbereich an den Geltungsbereich an. Im Westen sowie Norden grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Ortsdurchfahrtsstraße und die anschließende Bebauung begrenzt. Das Gelände fällt um ca. 2,5 m in östlicher Richtung ab.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Ortsdurchfahrtstraße sowie der vorhandenen Gemeindestraße (ohne Name), welche von der Ortsmitte nach Nordwesten verläuft. Diese ist bis auf Höhe des Wohngebäudes mit der Hausnummer 16 asphaltiert. Richtung freie Landschaft (Nordwesten) führt diese Straße als landwirtschaftlich genutzter Weg weiter. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht hier bislang nicht.

3.4 Technische Infrastruktur

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind aufgrund ihrer bisherigen Nutzung weder ver- noch entsorgungstechnisch erschlossen.

Die Entwässerung der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe erfolgt im Trennsystem.

Strom- und Abwasserleitungen bestehen in der Gemeindestraße / Erschließungsstraße bis auf Höhe des Flurstücks mit der Flurnummer 20/7.

3.5 Natur und Grün

Artenschutz

Aufgrund fehlender Biotopstrukturen sowie vorhandener Störquellen (vorhandene Bebauung, intensive landwirtschaftliche Nutzung und angrenzende Waldbereiche) sind Vorkommen europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten (hier hauptsächlich Feldlerche, Ameisenbläuling) nicht zu erwarten. Auch laut der Artenschutzkartierung und gemäß den Abstimmungsgesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde Ansbach sind keine Vorkommen planungsrelevanter Tier- oder Pflanzenarten im Geltungsbereich vermerkt bzw. zu erwarten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist daher hier nicht erforderlich.

4 Planung

4.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im Ortsteil Haag haben zwei private Eigentümer konkretes Interesse ihre landwirtschaftliche Fläche zu Wohnbauland zu entwickeln und parallel die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen aufrecht zu erhalten.

Aufgrund der positiv prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Neuendettelsau und der Nachfrage an Wohnraum, insbesondere für Familien besteht Bedarf Wohnbauland zu schaffen. Laut Demographie-Spiegel 2019 (Bayerisches Landesamt für Statistik) werden die Einwohnerzahlen der Gemeinde Neuendettelsau bis zum Jahr 2034 auf 8.070 EW um etwa 217 EW ansteigen. Des Weiteren stehen wie in Pkt. 2.1 beschrieben, im Hauptort sowie in den Ortsteilen von Neuendettelsau aktuell keine gemeindlichen Grundstücke für die Entwicklung von Einfamilienhäusern zur Verfügung.

Aus diesem Gründen befürwortet die Gemeinde Neuendettelsau die Schaffung von Wohnbauland im Ortsteil Haag. Ziel der Planung ist es, den dörflichen Charakter in Haag dennoch zu erhalten und weiterhin ein Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft ermöglichen. Aus diesem Grund wird im vorliegenden Bebauungsplan ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Dieses wird in zwei Teilbereiche unterteilt, um reine Wohnnutzungen von landwirtschaftlichen Nutzungen räumlich zu trennen.

Am jetzigen westlichen Ortsrand bestehen bereits drei Wohngebäude. Mit der Planung von weiteren Wohngebäuden kann der Ortsrand städtebaulich durch weitere Gebäude abgerundet werden. Des Weiteren kann durch Erweiterung des vorhandenen landwirtschaftlichen Wegs die Haupterschließung des Plangebiets gesichert werden. Flächenversiegelungen durch Erschließungsmaßnahmen sind daher nur in geringen Umfang erforderlich.

Da die aktuellen landwirtschaftlichen Flächen hochwertig sind, wird auf eine kompakte Erschließung und Dichte im Plangebiet abgezielt. Im Süden des Plangebiets werden daher fünf Gebäude angedacht. Langfristig, bei Aufgabe der dort vorhandenen Pferdehaltung, könnte die südlich an das Plangebiet angrenzende Fläche ebenfalls zu Wohnbauland entwickelt werden.

Für eine Bebauung des Plangebietes mit Wohngebäuden ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da im bislang unbebauten Bereich nur sogenannte privilegierte Vorhaben gemäß § 35 BauGB, also keine reine Wohnnutzungen, zulässig wären. Für die gewünschte Ansiedlung von Wohngebäuden und zur Ordnung der bestehenden Grundstücke, ist ein Bebauungsplan zur Schaffung des erforderlichen Baurechts und für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des gesamten Plangebiets notwendig.

4.2 Planungsgrundsätze / Planungsziele

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Weiterhin findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Schaffung neuer Wohnbebauung und der Ermöglichung des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten sowie der Beachtung von Immissionen durch die Einhaltung von erforderlichen Abständen zwischen Emissionsort und Wohnbebauung.

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Vervollständigung der Bebauung an einer bereits bestehenden Straße, der Beschränkung der GRZ und GFZ und der Fläche für Nebenanlagen / Nebengebäude.
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung durch die Ausweisung kompakt nutzbarer Bauflächen und die Vervollständigung eines bestehenden Ortsrandes, der Umbau vorhandener Ortsteile, durch die Überplanung und damit verbundene zukunftsfähige Ordnung der vorhanden und geplanten Bebauung.
- Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch Festlegung der Gebäudekubaturen, insbesondere durch die Dachneigung, Wand -und Firsthöhe und der Fortführung des Baustils der vorhandenen Wohngebäude.
- Belange der Landwirtschaft durch den Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe bzw. landwirtschaftlicher Gebäude
- Berücksichtigung der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. von Immissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.
- Berücksichtigung der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie durch die bauliche Ermöglichung und Optimierung für den Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen.
- Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Kriterien der Anlage 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe b BauGB, Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen, Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Erholung und der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Kriterien durch die Durchführung einer Umweltprüfung für das Vorhaben.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Integration von grünordnerischen (Verringerungs-) Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes und landschaftlichen Einbindung der Planung. Zudem durch die Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft in direkter Umgebung des Eingriffs.
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft durch die Sicherung von landwirtschaftlichen Betrieben, durch die Einhaltung von Abständen zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben (Immissionsorten).

4.3 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

4.3.1 Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Der Gebietscharakter von Dorfgebieten ist durch eine bestimmte „Mischung“ von Nutzungen geprägt, die an dörfliche Strukturen anknüpfen. Dies findet seinen Ausdruck in der in § 5 Abs. 1 BauNVO festgelegten Zweckbestimmung des Dorfgebiets, das der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient.

Gemäß den geplanten Nutzungen bestehend aus Landwirtschaft und Wohnen wird das Plangebiet nun als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die Unterbringung der dritten Hauptnutzung von Dorfgebieten, Gewerbe- und Handwerksbetriebe, ist momentan nicht geplant, wird jedoch durch die textlichen Festsetzungen ermöglicht.

„Eine räumliche Gliederung und ein Ausschluss der einen oder anderen Nutzung im Dorfgebiet bezogen auf einen Plangebietsteil, sind grundsätzlich möglich, und zwar zu allen drei Hauptnutzungen Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und Gewerbe. So kann durch räumliche Gliederung und Ausschluss nach § 1 Abs. 4 und 5 festgesetzt werden, dass in bestimmten Teilen des Dorfgebiets nur land- und forstwirtschaftliche Betriebe oder nur Wohngebäude zulässig sind (Roeser in König/Roeser/Stock Rn. 6; Ziegler in Kohlhammer-Komm. § 5 Rn. 6; Fickert/Fieseler Rn. 21). Unterstützt wird eine solche Planung durch die Vorrangklausel des § 5 Abs. 1 Satz 2 (so auch VGH München Urt. v. 19.1.1987 – Nr. 15 N 83A.1241, BauR 1987, 284 = BRS 47 Nr. 33).

Eine solche räumliche Gliederung bedarf jedoch der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe (BVerwG Urt. v. 22.5.1987 – 4 C 77.84, aaO vor §§ 1–15). Ein städtebaulicher Grund kann darin liegen, vorsorgend zur Vermeidung unzumutbarer Immissionen eine räumliche Gliederung vorzunehmen und die Konfliktlösung nicht der Anwendung der Vorrangklausel nach Satz 2 zu überlassen. Ein weiterer Grund kann darin liegen, landwirtschaftlichen Betrieben ein bestimmtes Maß an Entwicklungsmöglichkeiten in einem Teil des Dorfgebiets bauplanungsrechtlich zu sichern, etwa im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und der Vermeidung von Immissionsbelastungen benachbarter Wohnnutzung aus Tierhaltung, d. h es wird ein Teil des festgesetzten Dorfgebiet für landwirtschaftliche Betriebe festgesetzt“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg /Krautzberger, Baugesetzbuch 130. EL August 2018, RN 20).

Vor diesem Hintergrund wird das vorliegende Plangebiet zwar als „ein Dorfgebiet“ festgesetzt, jedoch in zwei Teilbereiche – dem MD-L (Landwirtschaft) und MD-W (Wohnen) eingeteilt. Ziel der Einteilung ist es, den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben ausreichend Bestandsschutz sowie Entwicklungsspielraum einzuräumen und die Wohnbebauung vor Geruchsimmissionen zu schützen. Im MD-L steht vorrangig der Schutz der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung im Vordergrund während im MD- W elf freistehende Wohnhäuser entstehen sollen. Im MD-L wird daher festgesetzt, dass keine reinen Wohngebäude errichtet werden dürfen, die nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen bzw. zugeordnet sind. Sonstige Wohngebäude sind zulässig. Dies sichert langfristig den gesamten Gebietscharakter als Dorfgebiet indem verhindert wird, dass auch nach Auflösung von landwirtschaftlichen Nutzungen ein reines Wohngebiet in diesem Bereich entsteht.

Für das MD-L werden außer der Art der baulichen Nutzung keine weiteren textlichen Festsetzungen getroffen. Bauliche Vorhaben sind hier gemäß 35 BauGB zu beurteilen.

Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird dementsprechend geregelt, dass je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte drei Wohneinheiten zulässig sind. Hiermit wird erreicht, dass in den Einfamilienhäusern mindestens zwei Generationen nebeneinander wohnen können. Zusätzlich wäre noch eine Einliegerwohnung möglich. Des Weiteren wird über die Regelung der Wohneinheiten erreicht, die Einwohnerdichte und die Anzahl der benötigten Stellplätze und damit den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu beschränken.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im MD-W geregelt über Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 BauNVO ist an die Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets angelehnt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen sowie die Flächen für Garagen und Carports und der Flächenbegrenzung für Nebenanlagen/ -gebäude in Verbindung mit der maximal zulässigen GRZ begrenzt. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Baugebiet auf ein möglichst geringes Maß beschränkt, das räumliche Ausmaß an zusätzlichen Gebäuden und Nebengebäuden / Nebenanlagen begrenzt und so dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen und andere Bodeneingriffe / Beläge etc. versiegelt werden darf. Dabei sind sämtliche Zufahrten, Zuwege, Terrassen etc. mitzurechnen. Diese GRZ darf um 50% überschritten werden – jedoch nicht durch das Hauptgebäude und die zu ihm gehörigen Versiegelungen (Anbauten, Wintergärten, Terrassen etc.) sondern nur durch Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten usw. Als Bezugsgröße für die Berechnung ist das jeweilige Baugrundstück heranzuziehen. Als Baugrundstück gilt diejenige Fläche, die im Bauland (= Baugebiet) hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche im Hauptgebäude je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Sie wird nur in den Vollgeschossen angerechnet.

4.3.3 Höhenlage / Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenfestlegungen der Gebäude erfolgen durch die Festsetzung von First- und Wandhöhen sowie der Anzahl der Vollgeschosse und beziehen sich alle auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF) als unteren Bezugspunkt.

Die Bebauung wird dem Gebietscharakter entsprechend auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Um die Kubatur der Wohngebäude neben der Höhe auch in der Tiefe zu regeln, wird eine maximale Wandhöhe sowie eine maximale Firsthöhe festgelegt. Durch diese zwei Größen kann in Kombination mit einer maximalen Dachneigung vermieden werden, dass die Gebäude im Wohngebiet sehr unterschiedlich hoch ausgebildet werden. Hiermit wird erreicht, dass sich die Gebäudeformen der bestehenden Wohnhäuser im Umfeld des Plangebiets fortgeführt werden und sich neu zu errichtende Gebäude städtebaulich in ihre Umgebung einfügen.

Die Höhenlage der Wohngebäude und Garagen bezieht sich auf das natürliche Gelände gemäß den Höhenlinien. Hiermit wird sichergestellt, dass sich die Gebäude an die vorhandene Topografie anlehnen und das Gelände nicht überformen. Aufgrund von feuchten Untergrundverhältnissen wird zwischen natürlichem Gelände und der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss eine Differenz von 0,6 m ermöglicht.

Die Oberkante Fertigfußboden von Garagen bezieht sich **nicht** auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von Wohngebäuden. Der Höhenbezug gilt für Wohngebäude und Garage separat.

4.3.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Abstandsflächen

Um die offene und lockere Bebauungsstruktur in der Umgebung des Plangebiets fortzuführen, werden eine offene Bauweise sowie Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Offene Bauweise bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbarn errichtet werden müssen und eine maximale Länge von 50 m haben dürfen. Größere bzw. längere Baukörper, wie Häusergruppen sind aufgrund einer zu hohen Dichte nicht zulässig. Freistehende – nicht zusammenhängende Gebäude (Einzelhäuser und Doppelhäuser) lehnen sich baustrukturell an die vorhandene Bebauung im Umfeld an.

Die überbaubare Grundstücksfläche, festgelegt durch die Baugrenzen zeigt an, in welchen Bereichen auf den einzelnen Grundstücken die Hauptgebäude angeordnet werden können. Um die Anzahl und Größe neu zu errichtender Gebäude zu regulieren und um das geplante städtebauliche Konzept umzusetzen, werden die Baugrenzen (Baufenster) in ihrem Ausmaß begrenzt

Die erforderlichen Abstandsflächen bei Errichtung der Gebäude sind gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Somit können eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude gewährleistet werden.

4.3.5 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und deren Zufahrten

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Zufahrten und Stellplätze können jedoch auch außerhalb dieser Flächen angeordnet werden. Um dem Stellplatzbedarf gerecht zu werden sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen. Der halböffentliche Raum vor der Garage kann bei Bedarf zusätzlich auch als Besucherstellplatz dienen.

Um weiterhin die Versiegelung im Baugebiet zu minimieren, müssen die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken, wie Zufahrten und zusätzliche Stellplätze, wasserdurchlässig ausgeführt werden. Außerdem wird hiermit die Menge des abzuleitenden unverschmutzten Wassers minimiert.

4.3.6 Nebenanlagen / Nebengebäude

Die Fläche für Nebenanlagen / Nebengebäude wird pro Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche flächenmäßig begrenzt, um die Anzahl zusätzlicher Gebäude auf dem Grundstück sowie die Versiegelung im Plangebiet auf ein möglichst geringes Maß zu reduzieren. Zu Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zählen beispielsweise Fahrradunterstellplätze, Müllunterstellplätze, Sitzpavillons, Abstell- und Gewächshäuser sowie Anlagen für die Kleintierhaltung.

In der im Planblatt eingezeichneten Nebenanlage zur Wärmegewinnung wird voraussichtlich eine Hackschnitzelheizung vorgesehen, welche den nördlichen Bereich des MD-W in Form eines Nahwärmenetzes mit Wärme versorgen soll.

Da im Umfeld des Plangebiets überwiegend niedrige Einfriedungen bestehen und das Ortsbild prägen, wird die maximale Höhe der Einfriedungen mit 1,20 m festgesetzt. Diese Einfriedungshöhe bietet eine angenehme Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum und wirkt einer gänzlichen Abschirmung der einzelnen Grundstücke entgegen. Zur optischen Anpassung an bestehende Einfriedungen im direkten Umfeld des MD-W sind Einfriedungen aus Kunststoff, Mauerwerk und Sichtblenden ausgeschlossen. Um die Durchquerbarkeit für Kleintiere zwischen dem MD-W und der freien Landschaft zu gewährleisten, sind Einfriedungen ohne durchlaufenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszuführen.

4.3.7 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Um weithin sichtbare Eingriffe in die Topographie des bestehenden Geländes zu vermeiden, sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,6 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände (gemäß Höhenlinien im Planblatt) zulässig.

4.3.8 Ortsgestaltung

Die Anordnung der Gebäude im MD-W ist so gewünscht, dass nördlich und westlich des Plangebiets durch traufständige Satteldächer ein geordneter Ortsrand entsteht. Die zwei Wohngebäude und die dazugehörigen Garagen im Westen des Plangebiets (direkt an der Erschließungsstraße gelegen) sollen den Straßenraum optisch verengen und so den Ortseingang städtebaulich betonen. Die Hauptfirstrichtung ist hier jedoch nicht festgelegt. Die Gebäude können auch gedreht werden, sodass eine optimale Nutzung von Solarenergieanlagen möglich ist.

Da im Ortsteil Haag überwiegend Satteldächer bestehen, werden im MD-W ausschließlich Satteldächer in Dachneigung von 35° bis 48° zugelassen. Dächer von Garagen und Carports (überdachte Stellplätze), Anbauten und Nebenanlagen / Nebengebäuden sollen sich an die Dachform der Hauptgebäude angleichen, womit ein einheitliches Gesamtbild angestrebt wird. Die alternative Ausführung der Dächer von Garagen und Carports (überdachte Stellplätze), Anbauten und

Nebenanlagen / Nebengebäuden als begrüntes Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach ermöglicht Niederschlagswasser zu drosseln und zu versickern. Durch die Verdunstung von Niederschlagswasser auf den begrünten Dachflächen werden weiterhin Kühleffekte hervorgerufen und nachteilige Auswirkungen auf das Klima gemindert.

Die Fassaden der Gebäude im MD-W sind zu verputzen und in gedeckten Farben zu streichen, um diese gestalterisch an den Bestand anzulehnen. Als weitere Gestaltungselemente sind auch Klinker- und Natursteinfassaden sowie Holzverschalungen für die Fassadengestaltungen zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind Blockhäuser und grelle Fassadenfarben unzulässig.

Sämtliche gestalterische Regelungen zu Dachfarbe, Dachmaterial, Dachgauben, Einfriedungen, Balkonbrüstungen, Garagen und Carports zielen darauf ab ein einheitliches Ortsbild zu erhalten, welches sich an die vorhandene Bebauung in der Umgebung des Plangebiets anlehnt.

Die Regelungen zu eingeschossigen Anbauten sind so gewählt, dass diese im Vergleich zum Hauptgebäude nur untergeordnet errichtet werden. Dies bedeutet, dass Anbauten nur eine Gesamtbreite von maximal der Hälfte einer Hausseite (an der sie angebaut werden) umfassen dürfen. Die Bestimmungen zu Dachgauben sind erforderlich, um die Proportion der Dachgauben zur Dachfläche zu definieren.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, wird die Verwendung von PVC-freien Materialien und ökologischen Baustoffen empfohlen.

4.3.9 Verkehrserschließung / Abfallentsorgung

Die verkehrliche Erschließung vom MD-L erfolgt überwiegend über die Ortsdurchfahrtsstraße Haags, welche im Südwesten nach Neuendettelsau und im Norden nach Steinhof führt. Anbindung des MD-W und Teilbereiche des MD-L erfolgt über die Straße, welche von der Ortsmitte nach Nordwesten in die freie Landschaft führt. Nördlich und südlich dieser Erschließungsstraße sind öffentliche Grünflächen (Wegebegleitgrün) festgesetzt. Einfahrten zu den einzelnen Grundstücken entlang dieser Erschließungsstraße können über das Wegebegleitgrün hinweg führen.

Um eine ausreichende Wendemöglichkeit gemäß RASt 06 für die Müllabfuhr zu gewährleisten wird auf Höhe der Hausnummer 61 dieser Straße ein Wendehammer mit 18 m Durchmesser vorgesehen. Um versiegelte Fläche einzusparen, wird der Wendehammer so positioniert, dass die Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche gleichzeitig auch Bestandteil der Wendefläche ist. Weiterhin dient der Wendehammer den geplanten Wohngebäuden im Norden des MD-W als Anbindung.

Westlich des Wendehammers führt diese Straße als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ weiter in die freie Landschaft.

Südlich des Wendehammers wird eine Stichstraße (Wohnweg) vorgesehen, über die die fünf geplanten Wohngebäude auf Fl.Nr. 20 erschlossen werden. Am Ende dieser Stichstraße ist ein Wendehammer für Pkws vorgesehen. Da diese Wendeanlage nicht den Anforderungen der Müllabfuhr entspricht sind die Abfallbehälter der fünf Wohngebäude an den jeweiligen Abfuhrtagen am Wendehammer (im Norden der Stichstraße) zu positionieren. Im Planblatt ist die Fläche für die Abfallentsorgung als Müllsammelstelle zeichnerisch festgesetzt. Entlang der Stichstraße sind weiterhin zwei öffentliche Besucherstellplätze vorgesehen.

Der vorhandene landwirtschaftliche Weg östlich des MD-W / westlich des MD-L wird teilweise als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgelegt, da er die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebäudes im Nordosten des MD-W sicherstellt.

Die Erschließungsstraßen dienen neben der Anbindung der Grundstücke im Plangebiet auch weiterhin dem landwirtschaftlichem Verkehr.

Insgesamt ist die erforderliche Erschließungsfläche des MD-W durch die Anordnung des Wendehammers in der Mitte des MD-W Nutzung bestehender Straße gering. Die Lage des Wendehammers in der Mitte des MD-W bildet eine Art Quartiersmitte, welche temporär als Spielfläche für Kinder oder als Treffpunkt für Bewohner genutzt werden kann. Weiterhin markiert der Wendehammer den Ortseingang / -ausgang.

Sämtliche Leitungs- und Versorgungsträger sind bei privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Neuverlegungen bzw. Änderungen rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.

4.3.10 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der unbebauten Flächen im Plangebiet mit Strom und Wasser kann nach Verlängerung über bestehende Leitungen und Kanäle erfolgen.

Die Abfallentsorgung wird über den Landkreis Ansbach sichergestellt.

Zur Wärmeversorgung des nördlichen Teils des MD-W wird eventuell ein Nahwärmenetz, welches über eine Hackschnitzelheizung beheizt und vom ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb betrieben wird, vorgesehen.

Zunächst wurde ein geohydrologisches Gutachten erstellt, in dem u.a. die Versickerungsfähigkeit der Böden untersucht wurde. Die Ergebnisse zeigten, dass eine gezielte Versickerung der anfallenden Niederschlagswassermengen auf den Baugrundstücken nicht möglich ist.

Die oberflächlich anfallenden Regenwasserabflüsse aus dem Großteil des Geltungsbereichs sollen deshalb in einer unterirdischen Speichereinrichtung nördlich des Flurweges (befahrbarer Betonbehälter oder befahrbares modulares Füllkörpersystem) am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs zwischengespeichert und anschließend über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Flurweges in die Aurach eingeleitet werden. Ein kleiner Teil des Baugebiets (3 Bauplätze im Nordosten des Geltungsbereichs) kann gemäß den Berechnungen in den bestehenden Regenwasserkanal unter der Ortsdurchfahrtsstraße und darüber in das bestehende RRB auf Flur Nr. 205/1 und anschließend in die Aurach geleitet werden.

Für die oben beschriebene Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in die Aurach ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Dafür ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerkes DWA-M-153 und DWA-A-117 bzw. DWA-A-138 zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen.

Hinsichtlich der in letzter Zeit immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse gingen im Laufe des Verfahrens sowohl von Anwohnern der benachbarten Bereiche als auch von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach Hinweise ein, die eine Berücksichtigung der Starkregen-Thematik im B-Plan nahe legten, da bei solchen Ereignissen beträchtliche Abflussmengen von Südwesten her über den zu bestehenden, umzugestalteten Graben am westlichen Rand des Baugebiets in das Gebiet hinein und weiter in Richtung Ortsmitte laufen, wobei die bestehende Verrohrung entlang der Erschließungsstraße mitunter überlastet ist. Daher wurden parallel zum B-Plan-Verfahren hydraulische Berechnungen zu Starkregenereignissen durchgeführt.
Dabei wurde auch geprüft, ob und wie auf die von außen kommenden, durch das Plangebiet laufenden Starkregenabflüsse planerisch reagiert werden muss. Im Ergebnis wurden Ertüchtigungsmaßnahmen an bestehenden Gräben (darunter auch der im Geltungsbereich befindliche Graben am Westrand der Flur Nr. 20, der verbreitert und vertieft werden soll) und ein neuer Regenwasserkanal zur Aurach vorgeschlagen. Letzterer soll entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Flurweges zur Aurach führen und auch für die Ableitung des Oberflächenwassers aus

dem Baugebiet genutzt werden (s.o.), d.h. ab dem Auslauf der unterirdischen Speichereinrichtung soll sich das aus dem Baugebiet abfließende Oberflächenwasser mit den von Süden her anstehenden Starkregenabflüssen vermischen. Die Zuleitung zur Aurach soll also für beide Zwecke hergestellt werden.

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

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 Meter über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch Löschwasserleiche nach DIN I4 210 angesehen werden. Für den Erstangriff/-einsatz sind grundsätzlich Unter oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Hierbei sind für eine Löschgruppe mindestens 800 Liter/min sicherzustellen.

Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine (Anzahl) geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter erforderlich um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen.

Sämtliche Leitungsträger sind bei privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.

4.3.11 Immissionsschutz

Geruch

Im Teilbereich MD-L (auf Fl.Nr. 3, Gemarkung Haag) besteht ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. Mit Betrieb und Bewirtschaftung des hier vorhandenen Milchviehstall, können Geruchemissionen hervorrufen werden. Neben dem Milchviehstall bestehen zwei offene Güllegruben mit je 130 m² Emissionsfläche und zwei offene Anschnittflächen mit je 30 m² an den Fahrsilos.

Um die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen, zu denen insbesondere die Wohnnutzungen zählen im Teilbereich MD-W, vor Geruchsimmissionen zu schützen, wurde am 12.04.2016 vom Landwirtschaftsamt Ansbach eine Berechnung der erforderlichen Immissionsschutzabstände erstellt und dem Landratsamt Ansbach Sachgebiet 44 (Technischer Umweltschutz - Immissionsschutz) vorgelegt. Grundlage hierfür bildet die VDI 3894. Mit dieser Richtlinie können auf Basis des bestehenden Tierbestands ausgehende Emissionen von Tierhaltungsanlagen ermittelt werden. Unter Beachtung der bestehenden Tierzahlen, ergibt diese Berechnung, dass zwischen Immissionsort (landwirtschaftlicher Betrieb) und den geplanten Wohnnutzungen ein Abstand von mindestens 120 m einzuhalten ist (siehe Abbildung S. 15).

Des Weiteren wurden in einer Stellungnahme des Landratsamtes Sachgebiet 44 die Immissionen gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), beurteilt. Diese Richtlinie dient der Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen“ und bildet eine Grundlage Geruchsbelästigungen der Bevölkerung abzuschätzen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Bei Berücksichtigung von dem berechneten Abstand von 120 m wird der gemäß GIRL vorgegebene Immissionswert für Dorfgebiete (0,15) eingehalten. Wie in Pkt. 4.3.1 beschrieben wird das Plangebiet planungsrechtlich als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 festgesetzt und die Teilbereich MD-W (Wohnen) und MD-L (Landwirtschaft) eingeteilt. Aus diesem Grund erfolgt die Berechnungen gemäß GIRL auf Einstufung der Immissionsorte als Dorfgebiet. Mit der räumlichen Trennung

des Dorfgebietes in die Teilbereiche kann den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb ausreichend Bestandsschutz sowie Entwicklungsspielraum eingeräumt werden und die geplante Wohnbebauung vor Geruchsimmissionen geschützt werden.

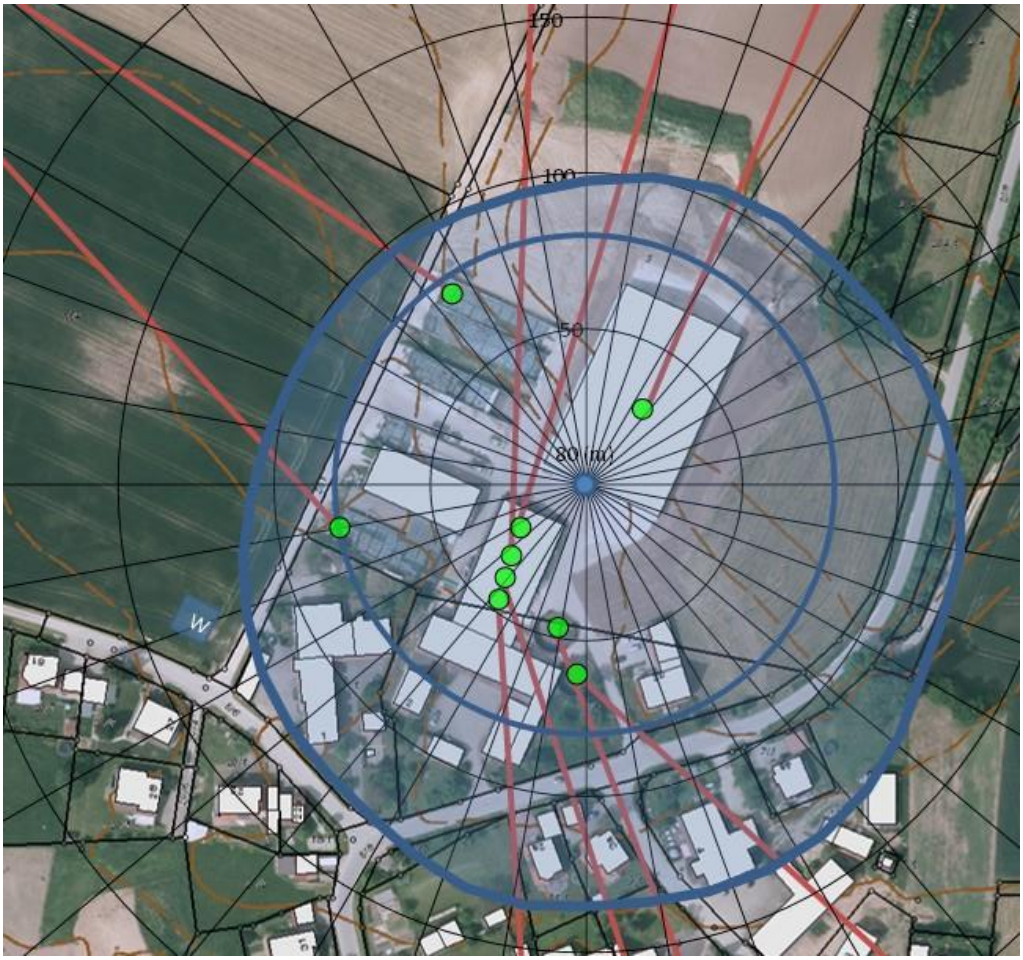
Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurde zwischenzeitlich auf Fl.Nr. 3, Gemarkung Haag ein weiterer Kälberstall genehmigt und errichtet. Zusätzlich ist geplant, den landwirtschaftlichen Betrieb auf biologischen Landbau umzustellen, sodass weitere / mehr Freilauflächen erforderlich werden. Daraufhin wurde die bereits bestehende Berechnung der Immissionsschutzabstände durch das Landratsamt SG 44 (31.10.2018) überarbeitet. Das Ergebnis dieser erneuten Berechnung, welche die Erweiterung des Kälberstalls sowie der Freilaufflächen berücksichtigt, zeigt, dass gemäß der bestehenden Berechnung bei dem jetzigen Bestand mit einer Quellstärke von 4.265 GE/sec (Maßeinheit - Geruchsstärke je Sekunde) zu rechnen ist. Bei einer Erweiterung des Bestandes um 60 Kälber mit einer Quellstärke von lediglich 137 GE/sec ist lediglich mit einer Erhöhung der Gesamtemissionen um ca. 3 % zu rechnen. Der bei weitem größte Emittent ist weiterhin der bestehende Milchviehstall mit einer Quellstärke von über 2.800 GE/s. Die in der bereits ermittelten Immissionsschutzabstände verschieben sich dadurch lediglich minimal. Der im Planblatt vorgesehene Schutzabstand von 120 m zum Emissionsschwerpunkt wird auch mit Errichtung des neuen Kälberstalles mit 60 Kälbern nicht überschritten. Der Abstand zu Fahrsiloanlagen von 25 m gegenüber Wohnbebauung in einem Dorfgebiet ist zu den geplanten Wohnhäusern im Baugebiet ebenfalls eingehalten.

Im Zuge der erneuten Berechnung wurden die bestehenden Tierzahlen überprüft. Da die Tierzahlen für die Berechnung der Immissionsschutzabstände vom Landwirtschaftsamt nicht herausgegeben wurden, wurde eine Überprüfung der aktuellen Tierzahlen über das Veterinäramt des Landratsamtes Ansbach durchgeführt. Die bei der Berechnung vom 12.04.2016 / 30.08.2016 / 31.10.2018 herangezogenen Tierzahlen, wurde durch die Überprüfung des Veterinäramts des Landratsamts Ansbach bestätigt.

Unter Berücksichtigung der bestätigten Tierbestände und der Einstufung des Plangebiets als Dorfgebiet bestehen bei Einhaltung des errechneten Abstandes von 120 m zwischen Immissionsort und der geplanten Wohnbebauung im MD-W keine Bedenken gegenüber negativen Auswirkungen durch Geruchsimmissionen. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird somit nicht hervorgerufen.

Die erneuerte Berechnung zeigt weiterhin auf das in dem 120 m Abstand zum Immissionsort Erweiterungsspielraum für landwirtschaftliche Nutzungen berücksichtigt sind. Dies ist bei Bedarf konkret im Einzelfall zu prüfen.

Um die Ergebnisse der Immissionsschutzberechnungen im Bebauungsplan festzusetzen, wurde im Planblatt der 120 m weite Abstand zum ermittelten Immissionsort gekennzeichnet (gemäß Pkt. 9 der Planzeichen). In diesem Bereich sind keine sonstigen Wohngebäude / Wohnnutzungen, d. h. Wohngebäude / Wohnnutzungen die nicht landwirtschaftlichen Betrieben geordnet und sind allein zu Wohnzwecken genutzt werden, zulässig. Innerhalb des Immissionsschutzabstandes sind somit lediglich Wohnnutzungen möglich, die den landwirtschaftlichen Betrieben direkt zugeordnet sind. In der Regel wohnen hier die Eigentümer oder Mitarbeiter der landwirtschaftlichen Betriebe.



Einzuhaltender Immissionsschutzabstand (äußere blaue Linie) zur Wohnbebauung (Immissionsschutzberechnung Landwirtschaftsamt Ansbach)

Lärm / Staub

Die von bestehenden landwirtschaftlichen Flächen / Betrieben ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung sind von den Bewohnern, Nutzern bzw. Bauwilligen zu dulden.

Verkehrslärm BAB A 6

Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen der BAB A6 können gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden.

4.4 Belange von Natur und Landschaft

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung gem. BauGB durchzuführen. Die aufgrund dieser Prüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht zusammengefasst, der Bestandteil der Begründung ist.

4.4.1 Grünflächen und Grünordnung

Entlang der Erschließungsstraßen wird das geplante Baugebiet mit **Straßenbäumen** durchgrünt. Die Laubbaumpflanzungen an der südlichen Stichstraße sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Wegebegleitgrün vorgesehen und können entlang der Verkehrsfläche verschoben werden, um Flexibilität bei der konkreten Planung der Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Die Laubbaumpflanzungen entlang der Haupterschließungsstraße sind auf Privatgrund vorgesehen, da der Straßenraum hier nicht ausreichend Platz für öffentliche Baumscheiben bietet. Sie können ebenfalls in Längsrichtung entlang der Straße verschoben werden (s.o.).

Im nördlichen, südlichen und nordwestlichen Randbereich sind **Eingrünungen** über Hecken mit einzelnen Obstbäumen geplant. Diese Eingrünungen erfolgen auf Privatgrund und dienen hauptsächlich als Sichtschutz zwischen den geplanten Privatgärten und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Dazu werden Pflanzbindungen für Sträucher und Obstbäume festgesetzt. Die Sträucher sind in locker verteilten Gruppen entlang der äußeren Grundstücksgrenzen zu pflanzen. Dazwischen sind einzelne Obstbäume zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Obstbaumpflanzungen sind nicht standortgebunden.

Um zu verhindern, dass Gärten großflächig oder sogar vollständig als Kies-, Schotter- oder Ziersteinflächen gestaltet werden, was nicht dem angestrebten dörflichen Charakter der Baufläche entsprechen würde, wird eine Verpflichtung zur Bepflanzung aller Grundstücksflächen außerhalb von Gebäuden und Belagsflächen aufgenommen.

Der bestehende Graben im Südwesten bleibt innerhalb einer öffentlichen Grünfläche als offenes Gerinne erhalten, um die Entwässerung des landwirtschaftlichen Weges und der westlich angrenzenden Flur weiterhin zu gewährleisten. Die z.T. naturschutzfachlich hochwertige Begleitvegetation wird im Zuge der Umgestaltung des Grabens entfernt, kann sich aber später wieder in ähnlicher Form etablieren. Als Entwicklungsziel der Böschungsbereiche ist eine artenreiche, extensive Wiesenfläche anzustreben. Der Graben ist extensiv zu pflegen, dabei sind die Böschungen höchstens einmal im Jahr (Juni bis Oktober) abschnittsweise und mit Abtransport des Mähgutes zu mähen. Wertvolle Bestände (z.B. Schilf) sind dabei auszusparen. Die Sohle darf nur wenn der Abfluss behindert ist, abschnittsweise entkrautet werden (Zeitpunkt: September bis ggf. November). Sohlräumungen sind nur abschnittsweise und mit größtmöglichen Räumintervallen im August bis November durchzuführen. Der Einsatz von Grabenfräsen ist nicht erlaubt. Dadurch wird dieser Bereich naturschutzfachlich aufgewertet (Verringerungsmaßnahme - Verbesserung des Kleinklimas, Schaffung von Lebensräumen für Insekten).

Die Dachflächen von Garagen müssen mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden, wenn sie als Flachdächer ausgebildet werden. Die Vegetationsschicht muss dabei mindestens 7 cm stark sein. Wo diese Maßnahme umgesetzt wird, trägt sie auch zur Verbesserung des Kleinklimas im Wohngebiet bei.

4.4.2 Pflanzenliste

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypische Arten vorgeschlagen:

Wuchsklasse I (> 20 m)

Bäume zur Straßenraumgestaltung auf Privatgrundstücken und in den öffentlichen Grünflächen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rot-Buche

Junglans regia	Walnuss
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Wuchsklasse II (10-20 m) für Einzelstellung:

Bäume zur Straßenraumgestaltung auf Privatgrundstücken und in den öffentlichen Grünflächen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weissdorn**
Crataegus laevigata	Weissdorn**
Prunus spec.	diverse Kirschen in Sorten
Pyrus pyraster	Holzbirne
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbäume auf den Privatgrundstücken:

Malus domestica	Kultur-Apfel diverse Sorten
Pyrus communis	Kultur-Birne diverse Sorten
Prunus domestica	Kultur-Pflaume/ Zwetschge/Kirsche diverse Sorten
Cydonia oblonga	Kultur-Quitte, diverse Sorten
Sorbus domestica	Speierling
Mespilus germanica	Mispel
Junglans regia	Walnuss

jeweils als traditionelle ortstypische Sorten gemäß Obstbaumliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken: http://www.lpv-mittelfranken.de/files/LPV/Downloads/Faltblaetter%20Massnahmen/Obstsortenliste_LPV_Mfr.pdf

Sträucher für Ortsrandeingrünung innerhalb der Privatgärten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn**
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn**
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe**
Rosa arvensis	Kriechende Rose**
Rosa canina	Hundsrose**

Rosa rubiginosa	Wein-Rose**
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

* in Teilen oder ganz giftig

** mit Dornen/Stacheln

Kletterpflanzen für Fassadenbegrünungen

selbstklimmend:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrose
Wisteria sinensis	Blauregen

Zur Sicherstellung einer schnellen Entwicklung des angestrebten Pflanzbildes werden Qualitäten und Mindestgrößen der zu pflanzenden Gehölze textlich festgesetzt.

4.4.3 Artenschutz

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde das Plangebiet auch hinsichtlich der Vorkommen saprelevanter Arten untersucht. Zudem erfolgten eine Auswertung der Artenschutzkartierung und Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde Ansbach. Demnach kommen im Baugebiet keine saP-relevanten Arten vor. Es sind keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und keine Konfliktvermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

4.4.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Der Bestand wurde im Sinne der Eingriffsregelung laut Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU, 2003) bewertet. Im Geltungsbereich kommen ausschließlich Gebiete von geringer Bedeutung (oberer Wert, Kategorie Io) für Naturhaushalt und Landschaftsbild, vor. Es handelt sich hierbei um Ackerflächen, intensiv genutzte Wiesenflächen sowie um Gras- und Krautfluren. Die bestehenden, aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigeren Gräben wurden in der Vorentwurfsfassung nicht als Eingriffsfläche bilanziert, da sie erhalten bleiben sollten. Durch die in Kap. 4.3.10 beschriebenen Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen soll nun der Graben am Westrand der Flur Nr. 20 verbreitert, vertieft und mit steileren Böschungen profiliert werden. Damit gehen Eingriffe (temporärer Verlust der Grabenvegetation) einher. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Eingriffsbilanzierung unverändert beibehalten. Somit wird ein Teil der im Entwurf um ca. 1,5m verbreiterten Grünfläche weiterhin als Eingriffsfläche bewertet, um dem Eingriff Rechnung zu tragen. Bereits versiegelte Flächen wie die bestehende Straße oder teilversiegelte Flächen wie Schotterwege und vorhandene Bebauung mit den dazugehörigen Freiflächen, welche erhalten bleiben, wurden nicht bewertet.

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurden der Vegetationsbestand und der Zustand der übrigen in Kap. 5.2.1 genannten Kriterien erhoben. Anschließend wurde der Bestand im Bereich des geplanten Baugebietes unter Berücksichtigung der einzelnen Kriterien nach Leitfaden bewertet (vgl. Plan Nr. 1.1.1 Beeinträchtigungsintensität).

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 39.795 m², die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 9.126 m². Bereits versiegelte Bereiche sowie Bereiche ohne geplante Eingriffe (z.B. bestehende Bebauung mit dazugehörigen Freiflächen, bestehende Gräben, etc.) wurden nicht bilanziert. Die Satzung schafft Baurecht für eine Bebauung mit einem geringen Versiegelungsgrad (Grundflächenzahl: 0,35), weshalb hier von einer geringen Eingriffsintensität auszugehen ist (Typ B). Im Bereich der neu gebauten Straßen ist bei der Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs gemäß dem Leitfaden von einer hohen Eingriffsintensität (Typ A) auszugehen.

Aufgrund der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen in der Planung (z.B. Erhalt der bestehenden Gräben, Pflanzung von Straßenbäumen, Ortsrandeingrünung innerhalb der Privatgrundstücke) werden die Eingriffe in die entsprechenden Schutzgüter abgemildert. Bei der Ausgleichsflächenberechnung wurden daher folgende Kompensationsfaktoren angesetzt:

- Faktor 0,5 für Kategorie A-Io
- Faktor 0,4 für Kategorie B-Io

Der Bedarf an Ausgleichsflächen liegt demnach bei insgesamt 3.701 m². Als Grundlage für die spätere Umlegung der Kosten für den ökologischen Ausgleich wurde der Ausgleichsbedarf für die verschiedenen Nutzungen bzw. Anlagengruppen differenziert ermittelt. Demnach ergibt sich ein ökologischer Ausgleichsbedarf für Dorfgebietsflächen von 3.448 m² und für öffentliche Verkehrsflächen von 253 m² (vgl. Plan Nr. 1.1.1 Beeinträchtigungsintensität).

Um die unvermeidbaren Eingriffe der geplanten Bebauung auszugleichen, ist eine entsprechende externe Ausgleichsfläche am östlichen Ortsrand von Haag mit einer anrechenbaren Gesamtgröße von **3.701** m² vorgesehen. Die Lage und Größe dieser dem Bebauungs- und Grünordnungsplan zugeordneten Ausgleichsfläche sowie die dort festgesetzten Maßnahmen sind auf dem Planblatt dargestellt.

Ausgleichsfläche A1 (extern):

- Teilfläche des Flurstücks Nr. 37, Gemarkung Haag, Gemeinde Neuendettelsau
- tatsächliche, zugeordnete Flächengröße: 3.701 m²; anrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 3.701 m² (Anrechnung zu 100 %)
- Entwicklungsziel: Obstwiese in Kombination mit artenreichem, extensiv genutztem Grünland und extensivem Blühstreifen
- Herstellungsmaßnahmen: Ansaat artenreiches Grünland (Saatgutmischung: z.B. Rieger und Hofmann, 01 Blumenwiese), Anpflanzen von 30 Obstbaumhochstämmen - traditionelle ortstypische Sorten gemäß Obstbaumliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken: http://www.lpv-mittelfranken.de/files/LPV/Downloads/Faltblaetter%20Massnahmen/Obstsortenliste_LPV_Mfr.pdf; Ansaat artenreicher Blühstreifen (Saatgutmischung: z.B. Rieger und Hofmann „Blühende Landschaft“ oder „Schmetterlings- und Wildbienensaum“)
- Pflege/ artenreiches Extensivgrünland: Mahd 2 x jährlich, Mähgutabfuhr, erste Mahd ab dem 01.07.; Obstbäume: Wässern in den ersten 3 bis 4 Jahren, jährlicher Erziehungsschnitt in den ersten 8 Jahren; regelmäßiger Kronenschnitt in den Folgejahren, Nachpflanzen von abgängigen Obstbäumen während des 25-jährigen Entwicklungszeitraumes; Pflege/ extensiver Blühstreifen: Mahd 1 x jährlich im zeitigen Frühjahr (März), Mähgutabfuhr, Ampfer und Distelplatten sind frühzeitig abzumähen;

Düngung der Gesamtfläche und Anwendung von Bioziden ausgeschlossen, anwuchsfördernde Bedarfsdüngung (z.B. Kompost und Festmist) der Obstbäume im Bereich der Baumscheibe zulässig.

5 Umweltprüfung/ Umweltbericht

5.1 Beschreibung der Planung

5.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Der Inhalt und die Ziele des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sind im Kapitel 4 ausführlich beschrieben.

5.1.2 Beschreibung der Festsetzungen der Planung

s. Kap. 4.3

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

s. Kap. 1.2

5.2 Methodik der Umweltprüfung

Für Verfahren in der Bauleitplanung ist im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in deren Rahmen ein Umweltbericht (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs.4, § 2a und § 4c BauGB) erstellt wird. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden (erheblichen) Umweltwirkungen des Vorhabens darzustellen und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet dabei einen Teil der Planbegründung und ist bei der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Da im Parallelverfahren zur vorliegenden FNP-Änderung ein Bebauungsplan für den Änderungsbereich aufgestellt wird und die Eingriffsauswirkungen der FNP-Änderung genau den im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 29 „Haag-Nord“ beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Prüfkriterien entsprechen, wird auf die Erstellung eines separaten Umweltberichts zur FNP-Änderung verzichtet. Im vorliegenden Umweltbericht werden aber in der Alternativenprüfung (Kap. 5.6.3) nicht nur Planungsvarianten innerhalb des Planungsgebiets, sondern – wie sonst im Umweltbericht zur FNP-Änderung - auch Standortalternativen für das Baugebiet erläutert.

5.2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans und umweltrelevante Nahbereiche. Es werden die Kriterien der Anlage 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe b BauGB entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion beschrieben und in Bezug auf die umweltrelevanten Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht (inkl. Kumulierungswirkungen mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete). Zudem werden mögliche Auswirkungen erörtert, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Weiterhin werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen beschrieben und anderweitige Planungsmöglichkeiten und die wesentlichen Gründe für die gewählte Planungsvariante erläutert.

Des Weiteren sind die folgenden Belange Teil der Umweltprüfung:

- Landschaftsbild (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1a BauGB)
- Erholung (als Teil des Kriteriums menschliche Gesundheit nach Anlage 1 BauGB sowie aufgrund § 1 Abs.6 Nr. 3 BauGB)

- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Kriterien (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).

5.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise zur Zusammenstellung der Untersuchungen

Der vorliegende Umweltbericht hat die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im September 2017 vor Ort durchgeführte Bestandsaufnahme zur Grundlage.

Die im Rahmen des Scopings[1] eingehenden Aussagen zu Rahmenbedingungen und Vorgaben für die Planung, zu notwendigen Fachgutachten / Untersuchungen und zu Inhalt und Detailschärfe der Umweltprüfung wurden bei der Ausarbeitung berücksichtigt. Gleiches gilt für die umweltrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Die im weiteren Verfahren eingehenden Stellungnahmen werden (soweit relevant) in den Umweltbericht eingearbeitet und in ihren Konsequenzen für die Umwelterheblichkeit gewürdigt.

Es werden die zu erwartenden qualitativen und quantitativen Veränderungen der oben genannten Kriterien - soweit erfassbar - beschrieben und dargestellt.

Zur Feststellung der Qualität der Lebensräume für Pflanzen und Tiere wurden die oben erwähnte eigene Bestandsaufnahme, Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde Ansbach, die amtliche Biotopkartierung Bayern und die Artenschutzkartierung herangezogen. Weiterhin wurden das Arten- und Biotopschutzprogramm und die FIS-Natur-Datenbank des bayerischen Landesamtes für Umwelt ausgewertet.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser wurde vom Büro Geologie Veith, Wilburgstetten eine Baugrunduntersuchung (Oktober, 2018) durchgeführt. Relevante Ergebnisse wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden zudem folgende Unterlagen zum Schutzgut Boden berücksichtigt:

- Landwirtschaftliche Standortkartierung (LSK) in Bayern (Bayerische Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau, 1999),
- Bodenschätzungskarte 1:25.000 und Geologische Karte (www.bis.bayern.de).
- Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (digitale Daten, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018)

Zur Bewertung der Bodenfunktionen wurde der Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Geologisches Landesamt, 2003) herangezogen.

Die Bewertung des Landschafts- und Ortsbildes erfolgte per Augenschein, die Aussagen zu den Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit der geplanten Nutzung für den Klimawandel wurden nach allgemeinen fachlichen Beurteilungskriterien getroffen.

Die Kriterium Erholung wurde mit Hilfe der Informationen zu Freizeitwegen aus dem Bayernatlas (https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/) sowie aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendettelsau bewertet.

Die Informationen zum Kriterium Emissionen/ Immissionen (Geruchsimmissionen) und daraus resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit stammen aus der fachtechnischen Stellungnahme zur Bebaubarkeit einer Teilfläche der Fl.Nr. 164 Gemarkung Haag /Neuendettelsau

[1] Scopingtermin oder „schriftliches Scoping“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

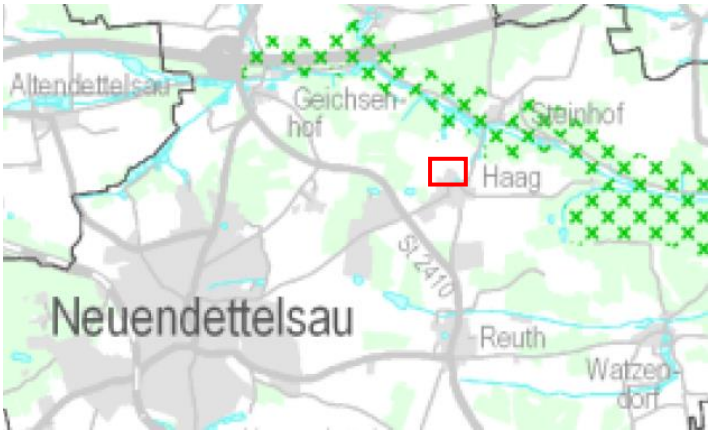
des Landratsamtes Ansbach SG44 Technischer Umweltschutz (Immissionsschutz) vom 30.08.2016.

Hinsichtlich des Kriteriums kulturelles Erbe wurden die Daten des Denkmalviewers Bayern (unter www.bayernatlas.de) ausgewertet.

5.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

5.3.1 Aussagen aus der Regionalplanung und dem Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP)

In Karte 3 Landschaft und Erholung des Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP 8) werden für den direkten Geltungsbereich keine Aussagen getroffen. Der deutlich weiter nördlich gelegene Auenbereich der Aurach ist als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.



Auszug aus dem Regionalplan (RP 8) Region Westmittelfranken, Karte 3, 11. Änderung, Stand 04.11.2009

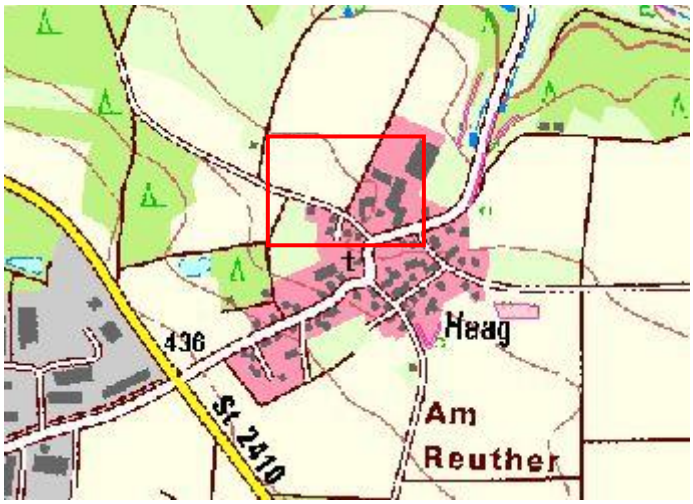
In der Tekturkarte 4 „Wasserwirtschaft“ zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP 8) werden für den Geltungsbereich keine Aussagen getroffen. Östlich der Ortschaft Haag liegen ein Vorranggebiet für Wasserversorgung (TR 30) und ein festgesetztes Wasserschutzgebiet.

Auszug aus dem Regionalplan (RP 8) Region Westmittelfranken, 21. Änderung, Tekturkarte 4 „Wasserwirtschaft“ zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Stand 16.06.2016

In der Ziel- und Maßnahmenkarte Hecken, Gebüsche, Feldgehölze des ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) für den Landkreis Ansbach (1996) wird großflächig um Neuendettelsau die Neubegründung von Hecken und Feldgehölzen außerhalb von Bach- und Flußauen in struktur-

armen Agrarlandschaften vorgeschlagen. Sowohl der Geltungsbereich als auch die geplante Ausgleichsfläche liegen innerhalb dieses Bereiches. Ansonsten sind für das Planungsgebiet keine relevanten Ziele und Maßnahmen vermerkt.

In der Biotopkartierung, in der Artenschutzkartierung sowie in der Übersicht zu den Schutzgebieten Im ABSP sind für den Geltungsbereich keine Objekte vermerkt.



Auszug aus FIS-Natur Online, Finweb, 03.04.2018, (http://fisnat.bayern.de/finweb)

5.3.2 Aussagen aus dem Flächenutzungs- und Landschaftsplan

Die Aussagen des Flächenutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Neuendettelsau sind im Kapitel 2.2 der Begründung ausführlich beschrieben.

5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Baumaßnahme

Die im Folgenden beschriebenen Auswirkungen der Festsetzungen des B-Plans auf die einzelnen Kriterien sind identisch mit denen der parallel durchgeführten FNP-Änderung, da deren räumlicher Umgriff dem des B-Plans entspricht. Auf den FNP wird daher im Einzelnen nicht gesondert eingegangen.

5.4.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand

Die potenzielle natürliche Vegetation im Geltungsbereich ist typischer Hainsimsen-Buchenwald. Tatsächlich handelt es sich beim überplanten Bereich hauptsächlich um Acker und Intensivwiese.

Acker im Nordwesten des Geltungsbereiches mit linearer Gras-Krautflur (eigene Aufnahme)

Grünland im Südwesten des Geltungsbereiches (eigene Aufnahme)

Innerhalb der bestehenden Gärten der an die neue Bebauung angrenzenden Wohnhäuser sind mehrere Nadel- und Laubbäume sowie kleinere Hecken vorhanden.

Entlang des landwirtschaftlichen Weges im Südosten des Geltungsbereichs (Schotter) und entlang der zukünftigen Haupterschließung verläuft ein kleiner Graben mit mäßig artenreicher Feuchtvegatation, der vermutlich nur temporär wasserführend ist.

Graben am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches und entlang der zukünftigen Haupterschließung (eigene Aufnahmen)

Im Planungsgebiet befinden sich keine Biotope der bayerischen Biotopkartierung; zudem liegt das Planungsgebiet außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten sowie sonstigen Schutzgebieten.

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund der fehlenden Lebensraumausstattung sind keine Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter **Tierarten** zu erwarten. Im Geltungsbereich wurden auch keine **Pflanzenarten** nach Anhang IV b) FFH-RL festgestellt. Relevante Arten kommen entweder im weiteren naturräumlichen Umfeld nicht vor oder finden im Eingriffsbereich keine geeigneten Lebensraumbedingungen. Baubedingt entstehen daher keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Durch die geplante Bebauung gehen lediglich intensive Acker- und Grünlandlagen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Der höherwertige Graben im Südwesten wird während der Bauphase umgestaltet, bleibt aber als offenes Gerinne erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Nutzung der Fläche als Dorfgebiet (MD-W) bleibt der Verlust von Acker und Grünland dauerhaft bestehen. Beide Nutzungsformen stellen jedoch keine geeigneten Habitate für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten dar. Durch die Anlage von Privatgärten mit entsprechenden

Pflanzbindungen für Bäume und Hecken entstehen neue Habitatstrukturen (z.B. für hecken- und baumbrütende Vögel). Im MD-L bleiben betriebsbedingte Auswirkungen unverändert. Aufgrund der niedrigen GRZ entstehen relativ große Gärten, die z.B. hinsichtlich Struktur- und Habitatausstattung für viele Tierarten eine höhere Qualität aufweisen als die intensiv genutzte Ackerflur bzw. Intensivgrünland im Bestand.

Ergebnis

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen für die o.g. Arten im Geltungsbereich sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist daher hier nicht erforderlich. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen für Flora und Fauna sowie der biologischen Vielfalt sind nicht zu befürchten.

Trotzdem müssen die Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgemildert bzw. kompensiert werden. Dazu werden im B-Plan Verringerungsmaßnahmen wie die Eingrünung des Baugebietes, die Neupflanzung heimischer, standortgerechter Laub- und Obstgehölze in den Privatgärten und öffentlichen Grünflächen, der Erhalt des bestehenden Grabens sowie eine externe Ausgleichsmaßnahme am östlichen Rand von Haag (Anlage einer Obstwiese) festgesetzt.

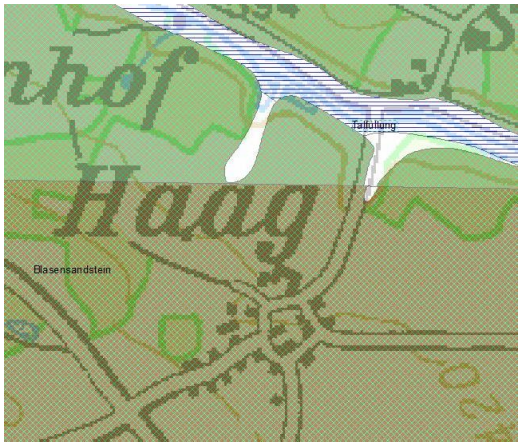
Da keine naturschutzfachlich hochwertigen Vegetationstypen oder Lebensstätten schützenswerter Tierarten verloren gehen, ist der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen als **weniger erheblich** einzustufen.

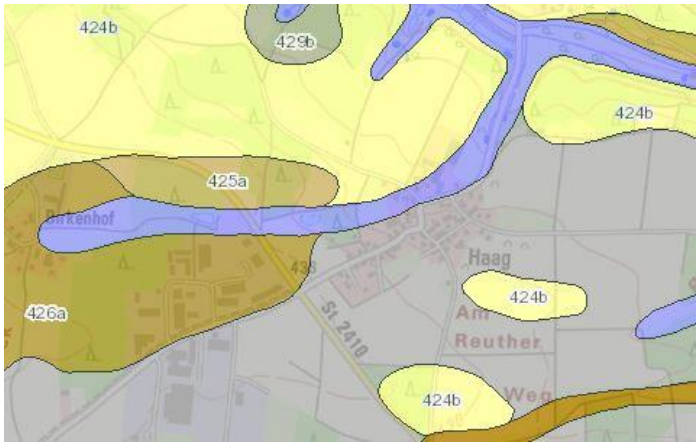
5.4.2 Boden

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung stehen gemäß geologischer Karte Bayern (M 1:25.000) Schichten des Oberen Bunten Keupers an (hier: Blasensandstein mit festen Sandsteinbänken und Lettenzwischenlagern).

Die deutlich genauere Übersichts-Bodenkarte[2] im Maßstab 1:25.000 (ÜBK25) zeigt für den Hauptteil des Geltungsbereiches (gelb, 424b) pseudovergleyte Braunerden aus grusführendem Sand (Deckschicht oder Sandstein) über grusführendem Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein). Für den bereits bebauten, im B-Plan als MD-L festgesetzten Bereich und den südlichen Randbereich (blau, 76b) zeigt die Übersichtskarte Bodenkomplexe aus Gley und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus skelettführendem Schluff bis Lehm, selten aus Ton als Talsediment.

[2] Die Übersichts-Bodenkarte im Maßstab 1:25.000 (ÜBK25) bündelt alle verfügbaren, geowissenschaftlichen Themen zum Boden, wie die Geologische Karte 1:25.000, die Bodenschätzungsdaten und die forstliche Standortkarten auf der Basis der Topographischen Karte.

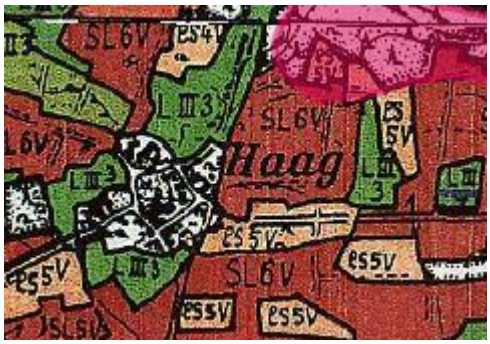




Ausschnitte aus geologischer Karte Bayern (M 1:25.000) und Übersichts-Bodenkarte im Maßstab 1:25.000 (ÜBK25) Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

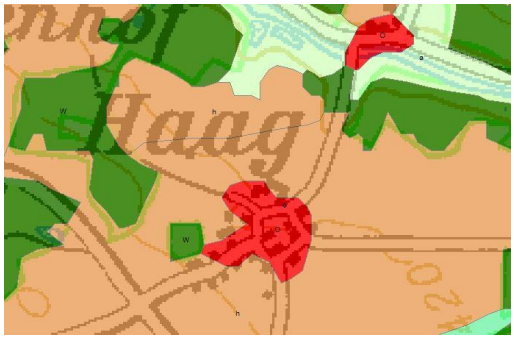
Gemäß dem Gutachten zur Baugrunduntersuchung (Geologie Veith, Oktober 2018) steht im Geltungsbereich zunächst ein 0,3 m mächtiger humoser Oberboden aus einem tonig-schluffig-sandigem Substrat an. Darunter folgen flachgründig geschichtete sandige Tone und tonige Sande in lockerer, mitteldichter und dichter Lagerung. Ab einer Tiefe von 2 m stehen mürbe bis gesteinsfeste Sand- und Tonsteine an. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung sind keine Hinweise für das Auftreten von Verunreinigungen des Untergrundes aufgetreten.

Die Bodenschätzungskarte (M 1:25.000) zeigt für den Hauptteil des Geltungsbereiches Lehme, die frische Grünlandstandorte von schlechter Qualität darstellen (LIII3).



Bodenschätzungskarte (aus Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Umweltatlas Bayern, Boden)

In der Landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) für Bayern (Bayerische Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau, 1999) wird ein Großteil des Geltungsbereiches als Ackerstandort (Gerste) der Kategorie h 4.1 v eingestuft. Obwohl Ackerstandorte Gerste im Allgemeinen keine anspruchsvolle Ackernutzung ermöglichen, wird die Fläche in der Wertung als v = landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen bewertet. Dies geht auch aus der Ertragsklasse hervor, die mit Stufe 4 als mittel bis gut einzustufen ist. Die Gefällestufe 1 (<12%) ist für den Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen optimal.



Landwirtschaftliche Standortkartierung (Hrsg.: Bayerische Landesanstalten für Bodenkultur und Pflanzenbau sowie Betriebswirtschaft und Agrarstruktur. München. 1982.)

Im Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der einzelnen Bodenfunktionen verankert. Das BBodSchG formuliert die Bodenfunktionen sehr umfassend und allgemein und behandelt natürliche Bodenfunktionen und bodenzerstörende Nutzungsfunktionen in gleicher Weise. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes können jedoch nur Bodenfunktionen bewertet werden, die keinen bodenzerstörenden Charakter haben und deren Funktionserfüllung anhand bodenkundlicher Eigenschaften bewertet werden kann. Dies sind die natürlichen Bodenfunktionen, die Archivfunktion und die land- und forstwirtschaftliche Nutzungsfunktion. Im Folgenden werden die Bodenfunktionen gemäß dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (Bayer. Geologisches Landesamt, Landesamt für Umweltschutz, 2003) bewertet.

Die potenzielle Lebensraumfunktion (Bodenteilfunktion der natürlichen Bodenfunktionen) der Böden im westlichen Geltungsbereich (MD-W) ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Acker), der potenziellen natürlichen Vegetation (typischer Hainsimsen-Buchenwald), des relativ flachen Reliefs, der geringen Vernetzungsfunktion und der guten Wiederherstellbarkeit des Standortes in die Wertklasse 2 (bayernweit potenziell häufig) gemäß Tabelle II/3 des o.g. Leitfadens einzuordnen. Das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen und das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle (Bodenteilfunktionen der natürlichen Bodenfunktionen) ist gemäß Tabellen II/5 und II/13 bzw. II/14 in die Wertklasse 3 (mittel) einzuordnen.

Die potenzielle Lebensraumfunktion der Böden der bereits bebauten Flächen mit den zugehörigen Gärten (MD-L) ist als standörtlich ungebunden einzustufen. D.h. es handelt sich um Lebensräume, die weitgehend standortunabhängig überall etabliert sein können und dabei eigene standörtliche Gegebenheiten ausbilden. Hinsichtlich des Retentionsvermögens der Böden bei Niederschlagsereignissen sowie des Rückhaltevermögens für Schwermetalle können für die bereits bebauten Flächen (MD-L) auf der Grundlage der Bodenschätzungskarte keine Aussagen gemacht werden.

Gemäß der Bodenschätzungskarte Bayern wird die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Böden als relativ schlecht eingestuft und die Fläche als reiner Grünlandstandort bezeichnet (s.o.). Laut LSK (s.o.) ist die natürliche Ertragsfähigkeit hingegen insgesamt von hoher Wertigkeit und gemäß Tabelle II/17 in die Wertklasse 4 (hochwertig) (Ackerstandort-Gerste) einzuordnen. Die Skala reicht von 1 (geringe Ertragsfähigkeit) bis 6 (hohe Ertragsfähigkeit). Die bereits bebauten Bereiche (MD-L) werden hinsichtlich ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit nicht bewertet.

Da die Böden im Geltungsbereich regional und überregional weit verbreitet sind, haben sie hinsichtlich ihrer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte keine besondere Bedeutung.

Die externe Ausgleichsfläche ist gemäß der Landwirtschaftlichen Standortkartierung Bayern ebenfalls als (Ackerstandort-Gerste) mit hoher Ertragsfähigkeit einzustufen. Sie befindet sich im Eigentum der Grundstückseigentümer der Bauflächen und wird derzeit als Acker genutzt. Der Eigentümer wünscht die geplante Nutzung als Obstwiese. Ein Konflikt mit den Interessen der Landwirtschaft durch die Ausweisung dieser Ausgleichsfläche wird daher nicht gesehen. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die vorgesehene Nutzung gestärkt.

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>

Während der Bauphase werden Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich zukünftig versiegelter bzw. überbauter Flächen, Baustraßen und der Lagerplätze abgetragen oder verdichtet. In diesen Bereichen werden die bodenökologischen Funktionen stark verändert oder gehen verloren.

Die geplante Bebauung verursacht eine unwiderrufliche Flächenversiegelung. Aufgrund der relativ geringen baulichen Dichte im MD-W (GRZ ≤ 0,35) ist diese aber verhältnismäßig klein und es entstehen relativ große Gärten an Stelle der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zudem

wird die Filter- und Pufferfunktion des Bodens beeinträchtigt und der Boden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, die in ihrer Ertragsfähigkeit für den Großteil des Geltungsbereiches als hoch eingestuft wird. Außerdem führen die Baumaßnahmen zu einer irreversiblen Veränderung der derzeitigen Bodenzusammensetzung und der gewachsenen Bodenprofile. In den bereits bebauten Bereichen (MD-L) bleibt der Versiegelungsgrad unverändert. Dort sind keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die spätere Nutzung als MD-W bleiben die baubedingten Beeinträchtigungen dauerhaft erhalten. So ist z.B. eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich des Bebauungsplangebietes nicht mehr möglich. Im MD-L bleiben bestehende betriebsbedingte Auswirkungen unverändert.

Ergebnis

Zusammenfassend ergibt sich für die Bodenfunktionen ein mittlerer Gesamtwert bzw. eine mittlere Schutzwürdigkeit des Standortes.

Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche eine Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen.

Die geplante Anlage von Grünflächen verringert den Eingriff in das Schutzgut Boden. Außerdem ist der Versiegelungsgrad insgesamt relativ gering (GRZ ≤ 0,35). Durch die geplanten Privatgärten ergibt sich eine geringere Belastung der Bodenfunktionen als durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung (Acker bzw. Intensivgrünland). Aufgrund der Reduktion der Bodenfunktionen durch die geplante Bebauung ist der Eingriff jedoch insgesamt als **erheblich** einzustufen.

5.4.3 Fläche

Bestand

Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden (s.o.) zu beurteilen ist.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4 ha und ist derzeit zum größten Teil bereits bebaut. In diesem Bereich findet keine Veränderung im Gegensatz zum Bestand statt. Der neu zu bebauende Teil (ca. 1,1 ha) wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Dieser Bereich wird aktuell durch Acker- und Grünflächen und landwirtschaftliche Wege mit zugehörigen Wegseitengräben eingenommen.

Die externe Ausgleichsfläche A1 mit einer Flächengröße von 3.673 m² am östlichen Ortsrand von Haag (Teilfläche des Flurstücks Nr. 37, Gemarkung Haag) wird derzeit als Acker genutzt.

Baubedingte Auswirkungen

Die Neuplanung führt zu einem Flächenverlust bzw. zu einer erhöhten Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen. Hierbei handelt es sich um ca. 8.600 m^2 MD-W (inkl. Privatgärten), ca. 1.500 m^2 bereits bestehende Verkehrsflächen, ca. 450 m^2 neu anzulegende Verkehrsflächen und ca. 500 m^2 öffentliche Grünflächen. Die relativ geringe bauliche Dichte (GRZ<= 0,35) trägt zu einer Vergrößerung des Flächenverbrauchs bei, da eine dichtere Bebauung bei gleicher Anzahl an Wohneinheiten deutlich flächensparender wäre. Die Anlage öffentlicher Grünflächen (und damit auch der Erhalt bestehender Gräben) verringert hingegen den Flächenverbrauch.

Die externe Ausgleichsfläche A1 verbleibt in landwirtschaftlicher Nutzung, die lediglich extensiviert wird (Obstwiese mit extensivem Grünland). Von einem Flächenverbrauch kann hier höchstens aus Sicht der intensiven Landwirtschaft die Rede sein.

Insgesamt werden der Kulturlandschaft also ca. 1,1 ha Fläche dauerhaft entzogen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die spätere Nutzung als MD-W bleiben die baubedingten Beeinträchtigungen dauerhaft erhalten.

Ergebnis

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **sehr erheblich** anzusehen, da Flächen zu Lasten einer Neuversiegelung verloren gehen und die geringe bauliche Dichte zu einem verhältnismäßig hohen Flächenverbrauch führt.

5.4.4 Wasser

Bestand

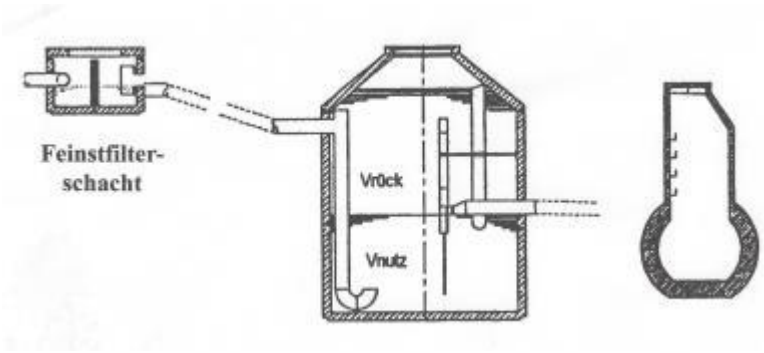
Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich und dessen weiterer Umgebung nicht vorhanden. Stillgewässer existieren ebenfalls nicht. Im westlichen Randbereich verläuft ein temporär wasserführender Graben entlang der landwirtschaftlichen Wege.

Baubedingte Auswirkungen

Der bestehende Graben wird während der Bauphase umgestaltet, bleibt aber als offenes Gerinne innerhalb einer öffentlichen Grünfläche erhalten. Es sind keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen.

Während der Bauphase werden die anstehenden Böden durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze verdichtet. Die Bodenverdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und schränkt die Grundwasserneubildung ein. Generell ist von einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und einer Verstärkung des oberflächlichen Abflusses durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung auszugehen.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Laut dem Gutachten zur Baugrunduntersuchung (Geologie Veith, Oktober, 2018) ist der angetroffene Boden auf den Baugrundstücken für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser als ungeeignet zu bewerten, da im Untergrund tonige Schichten auftreten, die wasserstauend sind. Daher ist eine Pufferung des Regenwassers und eine anschließende Einleitung in die Aurach vorgesehen (Näheres dazu siehe Kap. 4.3.10).



Zusätzlich kann Niederschlagswasser der Dachflächen mittels Zisternen (Retentionsbehältern) geeigneten Volumens zurück gehalten werden (mind. 5,00 m³ Rückhaltevolumen neben einer frei wählbaren Größe des Nutzvolumens der Zisterne pro Einfamilienhaus). Die Zisternen wären in diesem Fall mit einem Drosselabfluss mit entsprechendem Filter zu versehen und der Überlauf ist an das o.g. Rohrsystem anzuschließen.

Außerdem werden parallel zum B-Plan-Verfahren Maßnahmen zur Reaktion auf die in letzter Zeit immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse getroffen, die auch die geplante Bebauung schützen (s. Kap. 4.3.10).

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die spätere Nutzung als MD-W bleiben die baubedingten Beeinträchtigungen dauerhaft erhalten. Von besonderer Bedeutung sind dabei die stark reduzierte Grundwasserneubildung bzw. das reduzierte Wasserdargebotspotenzial (Fähigkeit des Landschaftshaushaltes, wirtschaftlich verwertbares Grund- und Oberflächenwasser bereitzustellen), die Reduzierung des Puffers gegen Stoffeinträge und die reduzierte Retentionsfunktion der Böden.

Ergebnis

Trotz des insgesamt eher geringen Versiegelungsgrades sind durch die Baumaßnahme eine Reduzierung der Grundwasserneubildung und die Erhöhung des Oberflächenabflusses zu erwarten. Durch die geplanten Regenwasserrückhaltemaßnahmen, die Entwässerung im Trennsystem und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich von Stellplätzen, Zufahrts- und Wegeflächen werden die Eingriffe in dieses Schutzgut verringert. Die Eingriffe sind insgesamt als **weniger erheblich** einzustufen.

5.4.5 Klima

Bestand

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen (ca. 1,1 ha) im Bereich des geplanten Baugebietes sind als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. In den bereits bebauten Flächen (ca. 2,9 ha) entsteht keine nennenswerte Kaltluft.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass die Kaltluft in den Auebereich der Aurach abfließt.

Baubedingte Auswirkungen auf das Klima

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung von Staub und Verkehrsabgasen kommen, die angesichts der geringen Sensibilität der angrenzenden Nutzungen (landwirtschaftlich geprägtes Dorf) allerdings vernachlässigbar ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Klima

Die Kaltluftzufuhr wird besonders für den nördlichen Teil der Ortschaft verändert, da ein bestehender Kaltluftstrom, der aus westlicher Richtung aufgrund der bestehenden Topographie in den (hauptsächlich nördlichen) Ortsbereich abfließt, durch das Bauvorhaben unterbrochen wird.

Die geplanten Baumaßnahmen führen zudem aufgrund der geplanten Neuversiegelung zu kleinklimatischen Veränderungen auf der Fläche mit geringerer Luftfeuchte und stärkeren Temperaturschwankungen. Zusätzliche Schadstoffemissionen, v.a. durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen der zukünftigen Bewohner sind vernachlässigbar.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Das Baugebiet weist hinsichtlich der Anfälligkeit für die Folgen des Klimawandels keine Besonderheiten auf (wie z.B. Lage in hoch verdichteten Innenstadtbereichen, besonders windexponierte Lage oder Lage in einer Senke).

Ergebnis

Durch die Anlage von Privatgärten mit Festsetzungen von Gehölzpflanzungen werden die kleinklimatischen Effekte der Bebauung verringert. Insgesamt sind die Eingriffe bzgl. dieses Schutzgutes als **weniger erheblich** einzustufen.

5.4.6 Landschaftsbild

Bestand

Das Gelände im bisher unbebauten Bereich (MD-W) erscheint relativ eben, fällt jedoch leicht in nördlicher und östlicher Richtung ab (Höhenunterschied vom westlichen Rand bis zur bestehenden südlichen Bebauung ca. 2 m und vom bestehenden landwirtschaftlichen Weg bis zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenzen ebenfalls ca. 2 m). Die umgebende Landschaft ist durch großflächige intensive landwirtschaftliche Nutzung und kleinere Waldflächen sowie Siedlungsbereiche im Süden und Südosten geprägt. Am bereits bebauten östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein kleines Nebental zur Aurach hin. Auf der Ortsdurchfahrtsstraße verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Radwanderweg. Auf einem landwirtschaftlichen Weg am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein örtlicher Wanderweg, der Haag mit Jakobsruh verbindet; die noch unbebaute Teilfläche im westlichen Teil des Geltungsbereichs ist von dort aus aber nicht sichtbar. Im weiter nördlich gelegenen Talgrund der Aurach verläuft der Radwanderweg „Radweg für Genießer“.

Blick auf den Geltungsbereich aus westlicher Richtung (eigene Aufnahme) und bestehende Rad- und Wanderwege Datenquelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, Landesentwicklung und Heimat www.geoportal.bayern.de

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt entstehen temporäre Funktionsbeeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und Baumaschinen. Der zu bebauende Bereich ist jedoch lediglich vom bestehenden landwirtschaftlichen Weg und der südöstlich und östlich anschließenden, bestehenden Bebauung aus einsehbar.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die bestehende Bebauung im MD-L mit den zugehörigen Gärten und landwirtschaftlichen Anlagen bleibt erhalten. Der neu zu bebauende Bereich im MD-W ist von den bestehenden Rad- und Wanderwegen aus nicht einsehbar. Es sind jedoch geringe Auswirkungen auf die Blickbeziehungen aus den südwestlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereichen zu erwarten. Durch die festgesetzte Randeingrünung mit Hecken und Obstbäumen in den Privatgärten werden diese Auswirkungen - und auch der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt - abgemildert.

Ergebnis

Vor dem Hintergrund der geringen Einsehbarkeit der neu zu bebauenden Flächen und der Vorbelastung des Landschaftsbildes durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie der geplanten Verringerungsmaßnahmen (Eingrünung) sind die Eingriffe bzgl. dieses Schutzgutes als **weniger erheblich** einzustufen.

5.4.7 Emissionen/ Immissionen

Lärm

Bestand:

Im MD-L sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Zeitweise kann es zu Lärmweinwirkung auf das geplante MD-W durch An- und Abfahrten von Schleppern, etc. kommen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit Lärm, der durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen für die Anwohner von Haag zu rechnen. Die von außen auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen sind erst nach Bezug der geplanten Wohnungen relevant.

Betriebsbedingte Auswirkungen bzw. Lärmauswirkungen auf die Umgebung

Es ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch An- und Abfahrten der Bewohner und daraus resultierend zusätzliche Lärmimmissionen für die angrenzenden Wohngebiete zu erwarten. Aufgrund der geringen Anzahl der neunen Anwohner ist dies jedoch als nicht erheblich einzustufen.

Lärmeinwirkungen von außen auf das Plangebiet

Aufgrund des Vorhandenseins mehrerer landwirtschaftlicher Betriebe in der Ortschaft Haag ist mit auf das Plangebiet einwirkenden landwirtschaftlichen Geräuschemissionen zu rechnen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete noch eingehalten werden.

Ergebnis

Es ist davon auszugehen, dass die planungsbedingten Lärmemissionen und deren Auswirkung auf umgebende Wohngebiete sowie die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen (hier vor allem aufgrund der landwirtschaftlichen Betriebe) unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete liegen. Die Auswirkungen sind als **nicht erheblich** einzustufen.

Erschütterungen

Bestand

Neben möglichen Erschütterungen durch landwirtschaftliche Betriebe sind keine weiteren Quellen bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bautätigkeit sind zwar Erschütterungen zu erwarten, die jedoch im gesetzlich zulässigen bzw. durch die DIN 4150 vorgegebenen Rahmen liegen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb bzw. die dauerhafte Nutzung der Fläche werden keine erwähnenswerten Erschütterungen verursacht. Es ist davon auszugehen, dass etwaige Erschütterungen durch landwirtschaftliche Betriebe unter den unteren Anhaltswerten der DIN 4150 liegen.

Ergebnis

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die auf das Plangebiet einwirkenden und die während der Bauphase vom Plangebiet ausgehenden Erschütterungen unter den unteren Anhaltswerten der hier relevanten DIN 4150 liegen und somit **nicht erheblich** sind.

Licht

Bestand

Der Geltungsbereich ist hinsichtlich nächtlicher Lichtimmissionen nicht vorbelastet.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist keine nächtliche Bautätigkeit geplant; baubedingte Lichtemissionen sind daher nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Von den geplanten Wohngebäuden gehen Lichtemissionen vor allem durch die Innenraumbeleuchtung aus. Generell sollten für Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten.

Ergebnis

Insgesamt gesehen sind zwar zusätzliche Lichtemissionen zu erwarten, die jedoch insgesamt relativ gering ausfallen und somit als **nicht erheblich** einzuordnen sind.

Wärme und Strahlung

Bestand:

Derzeit sind keine Emissionsquellen von Wärme und Strahlung im Plangebiet und dessen näherer Umgebung bekannt.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen und das neue Baugebiet entstehen keine relevanten Emissionen von Wärme oder Strahlung.

Ergebnis

Die auf das Plangebiet einwirkenden und die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen von Strahlung und Wärme sind als **nicht erheblich** einzustufen.

Geruchsimmissionen/ -emissionen

Bestand / Betriebsbedingte Geruchseinwirkungen durch landwirtschaftliche Betriebe im MD-L:

Eine ausführliche Beschreibung der aus der bestehenden Nutzung sowie geplanten Erweiterungen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes resultierenden Geruchsbelastungen inkl. einer Ausbreitungsrechnung nach VDI 3894 ist dem Kapitel 4.3.11 zu entnehmen.

Ergebnis

Im B-Plan wurde der 120 m weite Abstand zum ermittelten Immissionsort gekennzeichnet und Festsetzungen zu in diesem Bereich zulässigen Nutzungen getroffen. Innerhalb des Immissionsschutzabstandes sind demnach lediglich Wohnnutzungen möglich, die den landwirtschaftlichen Betrieben direkt zugeordnet sind. Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen und der Einstufung des neuen Gebietes als Dorfgebiet bestehen gemäß den Berechnungen keine Einschränkungen für gesundes Wohnen. Die Eingriffserheblichkeit bzgl. Geruchsimmissionen/ -emissionen ist somit als **weniger erheblich** einzustufen.

5.4.8 Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt

Bestand:

Erholung: Der zentral durch des MD-W verlaufende landwirtschaftliche Weg wird auch von Spaziergängern genutzt, ist jedoch kein offizieller Wander- oder Radweg. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung besteht jedoch eine mäßige Vorbelastung der Erholungsnutzung in diesem Bereich. Auf der Ortsdurchfahrtsstraße verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Radwanderweg. Auf einem landwirtschaftlichen Weg am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein örtlicher Wanderweg, der Haag mit Jakobsruh verbindet. Im weiter nördlich gelegenen Talgrund der Aurach verläuft der Radwanderweg „Radweg für Genießer“. Von allen drei Wegen aus bestehen keine Blickbeziehungen zum neu zu bauenden MD-W.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird die **Erholung**snutzung der angrenzenden Bereiche (hier hauptsächlich: landwirtschaftlicher Weg) hinsichtlich ihrer Erholungseignung durch Lärm, stoffliche Immissionen und visuelle Beeinträchtigungen belastet.

Weitere Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die bereits vorbelastete **Erholung**seignung des landwirtschaftlichen Weges (Spazierengehen, „Gassi - Gehen“, etc.) wird direkt durch den Bau der neuen Baukörper im MD-W beeinträchtigt, zudem wird sie indirekt über die leichte Erhöhung der Immissionen (aus erhöhtem Verkehrsaufkommen) beeinträchtigt. Die geplanten Privatgärten sowie Eingrünungen mit Hecken und Obstbäumen mildern die visuelle Wirkung der Gebäude ab. Die Blickbeziehungen von den bestehenden Wander- und Radwegen werden durch das zukünftige Baugebiet nicht beeinträchtigt.

Weitere Risiken für die menschliche Gesundheit (z.B. Konflikte mit der Richtlinie 2012/18/EU / Seveso III, Konflikte aus angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung) sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen (intensive landwirtschaftliche Nutzung) des landwirtschaftlichen Weges, der nur sporadisch als Fußweg genutzt wird und der geplanten Privatgärten mit Hecken und Obstbäumen, die die visuelle Wirkung der Gebäude abmildern, ist die Eingriffserheblichkeit bzgl. des Kriteriums menschliche Gesundheit als **weniger erheblich** einzustufen.

5.4.9 Kulturelles Erbe

Bodendenkmäler sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung laut bayerischem Denkmalatlas nicht bekannt, ebenso wenig Baudenkmäler oder andere schützenswerte Kultur- oder Sachgüter (http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2018).

Insgesamt gesehen hat das Plangebiet hinsichtlich dieses Schutzgutes also eine geringe (bzw. keine) Wertigkeit.

Durch die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung werden keine Denkmäler oder sonstigen Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt oder verändert. Somit sind bau- und betriebsbedingt **keine Beeinträchtigungen** dieses Schutzguts zu erwarten.

Sollten im Zuge der Bau- und Erdarbeiten wider Erwarten Funde von Bodenaltertümern oder -denkmälern auftreten, sind diese unverzüglich zu melden und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen. In diesem Fall sind die Gemeinde Neuendettelsau, die Untere Denkmalbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

5.4.10 Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>

Bezüglich der während der Bauzeit anfallenden Abfälle sind keine Besonderheiten zu erwarten. Durch die Einhaltung der Vorgaben des Abfallrechts werden Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen und eine möglichst energiesparende und ressourcenschonende Entsorgung sichergestellt.

<u>Betriebsbedingte Auswirkungen</u>

Bei den langfristig im Bereich des geplanten MD-W anfallenden Abfälle handelt es sich um gewöhnlichen Hausmüll, der ordnungsgemäß getrennt und entsorgt wird. Die im Bereich des MD-L anfallenden Abfälle werden bereits ordnungsgemäß getrennt und entsorgt. Darüber hinaus sind keine besonderen oder problematischen Abfälle zu erwarten.

Eine problemlose Abwicklung der Müllabfuhr wird durch ausreichend dimensionierte Erschließungsstraßen und Wendeanlagen sichergestellt.

<u>Ergebnis:</u>

Da es sich um ein Dorfgebiet ohne Besonderheiten hinsichtlich des Müllaufkommens handelt, ist von einer **geringen Eingriffserheblichkeit** auszugehen

5.4.11 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen im Planungsgebiet

Im Rahmen des Vorhabens werden folgende Wechselwirkungen zwischen Eingriffen in einzelne Schutzgüter entstehen:

Im neu zu bauenden MD-W werden die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Neuversiegelung erheblich beeinträchtigt. Durch die Überbauung wird die Filterfunktion des Bodens unterbunden, dadurch sind negative Auswirkungen auf das Wasserregime (Grundwasserneubildung) zu erwarten.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung weniger erheblich beeinträchtigt (s.o.). Der trotzdem vorhandene Eingriff wirkt sich auch auf die gering vorhandene Erholungsnutzung und somit auf das Schutzgut Mensch negativ aus.

Ergebnis:

Die Wechselwirkungen beschränken sich auf die allgemeinen funktionalen Zusammenhänge zwischen den Prüfkriterien. Wechselwirkungen, die zu einer Erhöhung der Eingriffserheblichkeit führen, sind im vorliegenden Fall **nicht zu erwarten**.

5.4.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete

Kumulierungswirkungen mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete sind nicht zu erwarten.

5.4.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Baubedingte Auswirkungen

Bezüglich der zu verwendenden Baustoffe sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten. Gesundheitsgefährdungen werden dadurch vermieden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bezüglich der verwendeten Stoffe in der landwirtschaftlichen Produktion (eventl. Pestizide etc.) sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten. Gesundheitsgefährdungen werden dadurch vermieden.

Ergebnis:

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der o.g. Stoffe ist von einer **geringen Eingriffserheblichkeit** auszugehen.

5.5 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen der Planung

Die folgende Tabelle zeigt die zu erwartenden Umweltauswirkungen im Überblick:

Kriterium	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt	Überbauung von Acker und Extensivgrünland, d.h. artenarmer Flächen; Entstehen neuer Lebensräume auf Grünflächen und Privatgärten mit Obstbaum- und Heckenpflanzungen sowie Erhalt eines Grabens; Kompensation durch festgesetzte externe Ausgleichsmaßnahmen	+
Boden	Versiegelung landwirtschaftlich nutzbarer Böden mit mittlerem Produktionspotenzial (Verlust der landwirtschaftlichen Ertragsfunktion), Reduktion der Lebensraumfunktion, Wasserrückhaltung/ Grundwasserneubildung sowie des Filter- und Puffervermögens von Stoffeinträgen, Veränderung der Bodenzusammensetzung und der gewachsenen Bodenprofile; Verringerung durch versickerungsfähige Beläge und Anlage von Grünflächen	++
Fläche	Flächenverlust bzw. erhöhte Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen. Größe der Bau- und Verkehrsflächen: ca. 1,1 ha; Verringerung durch hohen Anteil an Grünflächen	++
Wasser	keine Eingriffe in Oberflächengewässer, insgesamt geringer Versiegelungsgrad, Reduzierung der Grundwasserneubildung, Reduktion des Puffervermögens gegen Stoffeinträge, Erhöhung des Oberflächenabflusses; Verringerung durch Regenwasserrückhalt, Trennsystem und versickerungsfähige Beläge	+
Klima	Beeinträchtigung eines Kaltluftentstehungsgebietes (landwirtschaftliche Fläche), kleinklimatische Veränderungen durch die relativ großflächige Versiegelung, zusätzliche geringe Abgasimmissionen durch leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen; Verringerung durch Anlage Grünflächen und Privatgärten mit Gehölzpflanzungen sowie Baumpflanzungen im Straßenraum	+
Landschaftsbild	Erweiterung eines bestehenden Dorfgebietes mit entsprechender Eingrünung, keine Beeinträchtigung von Blickbeziehungen von den bestehenden Rad- und Fußwegen; Verringerung durch Eingrünung und Durchgrünung der Bauflächen	+
Emissionen/ Immissionen	Leichte Erhöhung der Lärmbelastung durch leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen; keine schützenswerten Wohnnutzungen innerhalb des Belastungsradius der (Geruchs-) Immissionen aus bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben	o
menschliche Gesundheit (Erholung)	Fuß- und Radwege nicht unmittelbar an Baugebiet angrenzend; für angrenzenden landwirtschaftlichen Weg, der von Spaziergängern genutzt wird, sind Vorbelastungen (intensive landwirtschaftliche Nutzung) gegeben; Verringerung durch Eingrünung in Privatgärten	+

kulturelles Erbe	keine Boden- oder Baudenkmale im Geltungsbereich bekannt; im Falle relevanter Funde im Zuge der Bauarbeiten Abstimmung mit den zuständigen Behörden der Denkmalpflege	o
Kumulierungs-wirkungen	nicht zu erwarten	o
Abfälle und Ent-sorgung	übliche Abfälle für Bau und dauerhafte Nutzung eines Dorfgebie-tes	+
eingesetzte Techniken und Stoffe	keine Verwendung oder Freisetzung besonders schädlicher Stoffe	+

+++ = sehr erheblich, ++ = erheblich, + = weniger erheblich, o = nicht erheblich

5.6 Prognosen zum Umweltzustand

5.6.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die voraussichtlichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den Umweltzustand sind im Wesentlichen im voranstehenden Kapitel beschrieben. Im Folgenden werden die voraussichtlichen, maßgeblichen, bau- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen zusammengefasst:

- Überbauung von landwirtschaftlich genutzter Fläche mit geringem naturschutzfachlichem Wert,
- Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstruktur,
- Versiegelung von Bodenfläche mit den entsprechenden Auswirkungen auf Bodenfunktionen ,Wasserhaushalt und Lokalklima,
- temporäre Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen und Licht während der Bauphase.

5.6.2 Prognose für die Null-Variante

Im Bereich der neuen Bauflächen würde die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche weiterhin in Nutzung verbleiben. Es würden keine Versiegelung und keinerlei sonstige Eingriffe in die oben beschriebenen Schutzgüter stattfinden. Allerdings könnte auch kein neuer Wohnraum im Geltungsbereich entstehen.

5.6.3 Alternativenprüfung

Grundsätzlich erfolgt eine Prüfung von Standortvarianten im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung. Da zur FNP-Änderung jedoch kein gesonderter Umweltbericht erstellt wird (s. Kap. 5.2), werden hier auch Standortalternativen für das gesamte Mischgebiet beschrieben. Außerdem wird auf die im Verlauf des Bauleitplanverfahrens geprüften Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs eingegangen.

Standortalternativen:

Das Baugebiet soll vor allem jungen Familien aus Haag eine Möglichkeit bieten, dort zu bleiben und im Ortsteil zu bauen. Andere Ortsteile kommen daher als Alternativstandort nicht in Frage.

Im Ortsteil Haag stellt die nun überplante Fläche aus folgenden Gründen die einzige Möglichkeit zur Schaffung von Wohnhäusern dar:

- Im Norden und Nordosten ist eine Bebauung aus topographischen Gründen (Hanglage) nicht zu empfehlen, zudem sind entlang der Straße nach Steinhof mehrere biotopkartierte Gehölze vorhanden und entlang des nordöstlichen Ortsrands verläuft eine 20 kV-Freileitung.
- Im Südosten und Süden verhindern die Eigentumsverhältnisse eine bauliche Entwicklung, außerdem sind dort zum Teil amtlich kartierte Biotope vorhanden. In Erweiterung dieser Biotope ist nun die externe Ausgleichsfläche für den B-Plan vorgesehen (s.o.).
- Im Südwesten ist der Abstand zur Staatsstraße zu gering, um ohne aufwändige Schallschutzmaßnahmen gesundes Wohnen zu ermöglichen, außerdem ist im wirksamen FNP hier der Ortsrand bereits klar definiert.
- Im Westen (südlich des Geltungsbereichs) wäre die Eingriffserheblichkeit weitaus größer, da dort ein Wäldchen und ein Regenrückhaltebecken vorhanden sind. Die Pferdekoppeln östlich des Wäldchens sollen zudem als Grünzäsur und Frischluftschneise erhalten bleiben.

Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs:

Die Ausgleichsfläche war in einem ersten Konzept für den B-Plan als interne Ausgleichsfläche am Ortsrand (als breiter Streuobstgürtel) vorgesehen. Davon wurde im Verlauf des Verfahrens Abstand genommen (zu Gunsten der oben beschriebenen externen Ausgleichsfläche), da das Baugebiet von umgebenden Straßen, Wander- oder Radwegen kaum einsehbar ist und eine Ausgleichsfläche an diesem Standort (Acker mit hoher Ertragsfähigkeit) von den Flächeneigentümern der landwirtschaftlichen Grundstücke nicht gewünscht war.

Auf die im Zuge der parallel erstellten Konzepte zur Entwässerung des Gebiets und zum Schutz vor Starkregenereignissen wurde nur im Bereich des bestehenden Grabens am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs eine Änderung der Planzeichnung erforderlich. Hier wurde die bisher vorgesehene Grünfläche mit Zweckbestimmung Naturschutz um ca. 1,5m verbreitert, da der Graben im Zuge der Starkregen-Maßnahmen ertüchtigt werden soll. Auf das in der Entwässerungsplanung zeitweise angedachte Regenrückhaltebecken am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs wurde zu Gunsten einer unterirdischen Speichereinrichtung verzichtet, um den Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Fläche zu minimieren.

5.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes bzw. der einzelnen Schutzgüter im Plangebiet möglichst gering zu halten, werden die im Folgenden dargestellten Maßnahmen umgesetzt.

5.7.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt sollten durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. vermindert werden und sind durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert:

- Erhalt des Wegseitengrabens am Westrand als offenes Gerinne innerhalb einer öffentlichen Grünfläche
- Anlage von Privatgärten mit Pflanzung standortgerechter Obstbäume und heimischer Sträucher (Hecken), v.a. am nördlichen, südlichen und westlichen Rand des MD-W,
- Pflanzung standortgerechter Laubbäume entlang der Erschließungsstraßen in den öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung: Wegebegleitgrün und den Privatgärten,
- Entwässerung des Baugebiets im Trennsystem,
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen, Zufahrts- und Wegeflächen auf den privaten Grundstücken sowie auf Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum

5.7.2 Eingriffsbilanz, Ausgleichsmaßnahmen

s. Kapitel 4.4.4 der Begründung

5.7.3 Artenschutz

s. Kapitel 4.4.3 der Begründung

5.8 Hinweise zum Monitoring

Die im vorliegenden Umweltbericht prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung sind nach Umsetzung des Baugebiets in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Die Umsetzung und Funktionsfähigkeit der festgesetzten Ortsrandeingrünungen in den Privatgärten und der Durchgrünung des Wohngebietes sollte regelmäßig überprüft werden. Dies kann durch die Gemeinde Neuendettelsau, ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, erfolgen.

Des Weiteren wird der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen durch die Kommune überprüft. Die Entwicklung dieser Flächen sollte im 5-Jahres-Turnus begutachtet und die jeweils anstehenden Pflegemaßnahmen sowie ggf. erforderliche Verbesserungsmaßnahmen (z.B. Änderungen des Pflegeregimes) mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 29 „Haag-Nord“ mit integriertem Umweltbericht entspricht dem Ziel der Gemeinde Neuendettelsau, neuen Wohnraum, u.a. für ortsansässige Familien zu schaffen.

Städtebaulich stellt diese Planung eine Erweiterung des bereits bestehenden östlich und südlich angrenzenden Dorfgebietes (Wohnhäuser und landwirtschaftliche Betriebe) dar.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden nach den anerkannten Bewertungsmaßstäben untersucht. Im Vergleich zu den erheblichen Auswirkungen auf die Kriterien Boden, Fläche und Klima durch Flächenentzug und Versiegelung bewachsener Flächen sind eher geringe Auswirkungen bzgl. der Kriterien Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Wasser, Emissionen/ Immissionen, Abfälle/Entsorgung sowie eingesetzte Techniken und Stoffe, Landschaftsbild und Mensch/ Erholung festzustellen. Das Kriterium kulturelles Erbe bleibt von der Planung unberührt. Mögliche Kumulierungswirkungen mit benachbarten Plangebieten sind nicht zu erwarten.

Die vorgesehenen und festgesetzten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bewirken eine deutliche Reduzierung der Eingriffe. Die unvermeidbaren Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden durch die externe Ausgleichsmaßnahme A1 kompensiert.

Es lässt sich feststellen, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen sowie der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der unvermeidbaren Auswirkungen von der neuen Bebauung bezüglich der untersuchten Kriterien keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6 Das Bebauungsplangebiet in Zahlen

Flächenbilanz	m²	%
Dorfgebiet MD - W MD - L	 8.578 28.292	 21,6 71,1
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.441	3,6
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftlich genutzte Wege	594	1,5
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Stellplätze	27	0,1
Öffentliche Grünfläche	863	2,2
Geltungsbereich	**39.796 m²**	**100,0 %**

7 Anhang

- Anlage 1: Immissionsschutzberechnung (Geruch) Landwirtschaftsamt Ansbach (12.04.2016), Ansbach.
- Anlage 2: Immissionsschutzberechnung Landratsamt (Geruch) Ansbach SG 44 (30.08.2016), Ansbach.
- Anlage 3: Immissionsschutzberechnung Landratsamt (Geruch) Ansbach SG 44 (31.10.2018), Ansbach.
- Anlage 4: Entwässerungskonzept (Ingenieurbüro Klos, Februar 2019).
- Anlage 5: Baugrunduntersuchung (Geologie Veith, Oktober 2018).
- Anlage 6: Plan Nr. 1.1.0 Bestand
- Anlage 7: Plan Nr. 1.1.1 Beeinträchtigungsintensität

Nürnberg, 09.09.2019

Bearbeitet:
Planungsbüro Vogelsang: M.Sc. Ines Richardt; Dipl.-Ing. Fabian Uhl

Landschaftsplanung Klebe: Dipl.-Ing. Fabian Uhl, Dipl. Ing. Sebastian Klebe
in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Neuendettelsau