# Gemeinde Neuendettelsau

Lkr. Ansbach

# 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 3

## „Südlich der Bahnhofstraße“

mit integriertem Grünordnungsplan

und Umweltbericht

# Begründung

**Stand: 22.01.2018**

Ingenieurbüro Willi Heller

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Aufgestellt: Herrieden, den 02.02.2016 / 27.06.2016/20.12.2016 / 12.09.2017/ 22.01.2018

**Ingenieurbüro W. Heller**

# INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:

1. Anlass und Zielsetzung der Planung ..... 3
2. Übergeordnete Planungen ..... 3
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes ..... 5
4. Biotopkartierung/Schutzgebiete ..... 5
5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ..... 5
6. Umweltbericht ..... 5
7. Gestaltungskonzept und planungsrechtliche Festsetzungen ..... 6
8. Erschließung, Ver- und Entsorgung ..... 6
9. Flächenbilanz ..... 9
10. Emissionen/Immissionen ..... 9
11. Denkmalschutz ..... 10
12. Schutzzonen ..... 10
13. Maßnahmen der Grünordnung im Baugebiet ..... 11
14. Altlasten ..... 11
15. Aufstellungsvermerk ..... 12

Anlage:
- Artenschutzfachliche Begutachtung
- Umweltbericht
- Haustypen
- Auszug aus Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern
- Schalltechnische Untersuchungen
  - Gutachten vom 08.06.2018
  - Ergänzende Untersuchungen vom 24.04.2017
  - Rasterlärmkarte mit Baugrenzen
- Stellungnahme Altlasten vom 30.05.2016

# 1. Anlass und Zielsetzung der Planung

In der Gemeinde Neuendettelsau herrscht nach wie vor reges Interesse an Wohnbaugrundstücken. Die Nachfrage nach Baugrundstücke in den zuletzt ausgewiesenen Baugebieten ist groß, dass sie in absehbarer Zeit vollständig vermarktet sind. Dann ist damit zu rechnen, dass ein weiteres Angebot an Bauland in kommunaler Hand nicht zur Verfügung steht.

Um den weiteren Baulandbedarf zu decken, beabsichtigt die Gemeinde Neuendettelsau mit der Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche auf einer Gewerbebrache zu schaffen, was dem landesplanerischen Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden bei der Siedlungsentwicklung entspricht.

Auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück soll auf einer Fläche von ca. 2,9 ha Bauparzellen, vorwiegend für Einfamilienhäuser bereitgestellt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Areal des ehemaligen Industriegeländes sollen Festsetzungen für die künftige Nutzung der Fläche und eine Rechtsgrundlage für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

# 2. Übergeordnete Planungen

## Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Neuendettelsau ist im Regionalplan der Planungsregion Westmittelfranken (8) als Unterzentrum eingestuft. Die Gemeinde befindet sich am östlichen Rand der Planungsregion und schließt an die Industrieregion Mittelfranken (7) an.

<u>Relevante Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Landes- und Regionalplanung</u> sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP) wie folgt verzeichnet:

*LEP 3.1 Abs. 1 und 2 - Flächensparen:*

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

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

*LEP 3.2 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung:*

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

*LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung*

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

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

*RP 8 B II 1.1 (alter Gliederung)*

*In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.*

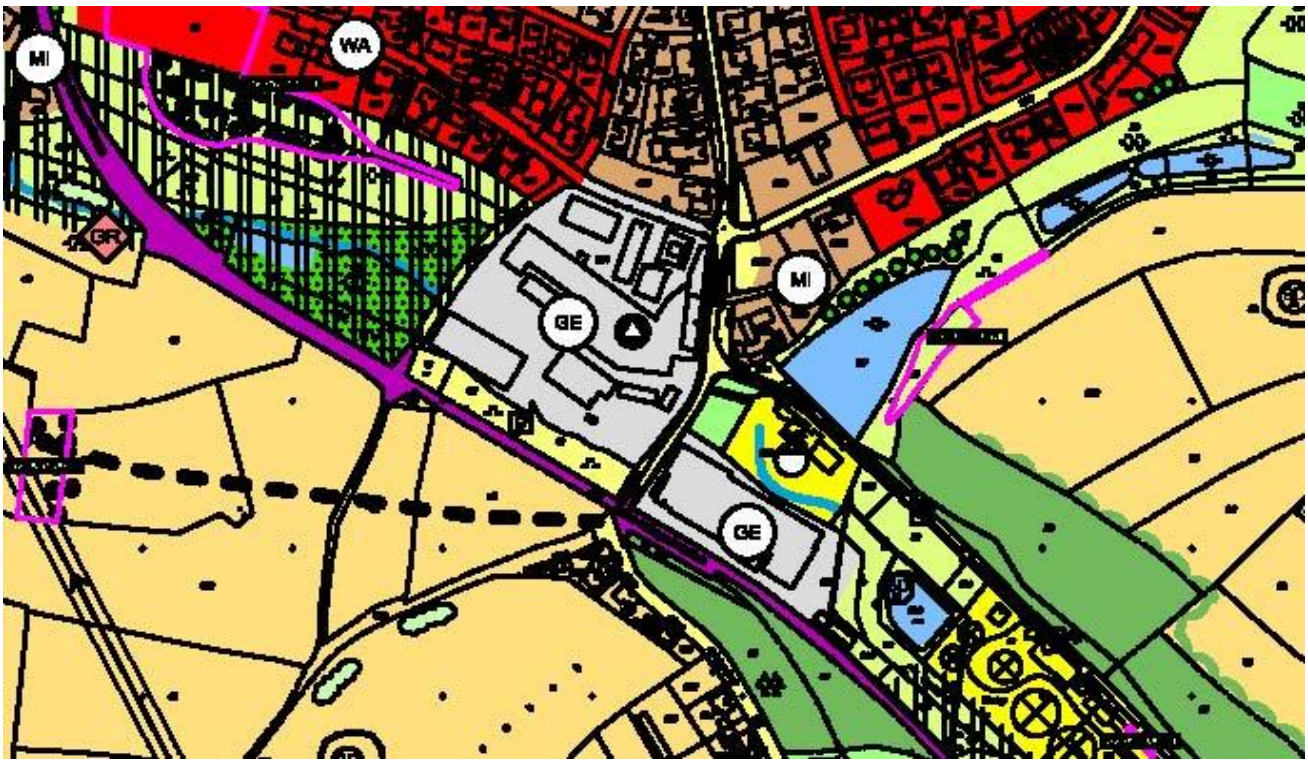
*RP 8 B II 1.4 (alter Gliederung)*

*Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparken auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.*

Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Umnutzung einer Industriebrache. Das entspricht unter anderem dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und ist daher mit den wesentlichen regionalplanerischen Zielen vereinbar.

## Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendettelsau sieht im Geltungsbereich der angestrebten Bebauungsplanänderung gewerbliche Bauflächen vor.
Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.




*Auszug Flächennutzungsplan - ohne Maßstab*

## 3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Südlich der Bahnhofstraße“, der sich im Südwesten von Neuendettelsau Richtung Windsbach an den Ortskern anschließt.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung liegt im südlichen Teil des Bebauungsplanes, umfasst ca. 2,9 ha und erstreckt sich auf die Flurstücke Nrn. 431, 474/5, 477/2 (Fliederstraße teilw.), 482, 481 und 561/4 Gemarkung Neuendettelsau.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Industriebrache, die derzeit ungenutzt ist. Sie schließt am nördlichen Rand, im Bereich der „Fliederstraße“, an vorhandene Wohnbebauung an. Östlich, entlang der „Windsbacher Straße“, grenzt ein bestehendes Mischgebiet an. Südlich ist das Gebiet durch die Bahnlinie Wicklesgreuth – Windsbach begrenzt, im Westen durch eine Grünfläche.

Der Ortskern von Neuendettelsau mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung, usw. befindet sich in ca. 500 m - 1 km Entfernung.

## 4. Biotopkartierung/Schutzgebiete

Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotope bzw. Schutzobjekte und -flächen gemäß BayNatSchG (siehe Auszug Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern im Anhang).

## 5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Eine artenschutzfachliche Begutachtung wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen durchgeführt (siehe beigefügtes Gutachten vom 11.08.2015).

Im gutachterlichen Fazit (Seite 13) wird zusammenfassend festgestellt, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und i.V.m. Abs. 5 BNatschG nicht erfüllt sind oder überwunden werden können.

Die unter Ziffer 3 genannten Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen.

- V1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel
- V2: Vergrämung der Eidechsen
- V3: Erhalt des Teichrandbereichs

## 6. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde von der Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen, erstellt
(siehe beigefügte Anlage vom 27.06.2016).

# 7. Gestaltungskonzept und planungsrechtliche Festsetzungen

Um eine geordnete Erweiterung der Bauflächen in Neuendettelsau zu gewährleisten, enthält die Bebauungsplanänderung planungsrechtliche Festsetzungen sowohl in einem Plan- als auch in einem Textteil (Satzung). Zusammen mit der Begründung, die einen Umweltbericht enthält, bilden sie einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB.

Das zukünftige Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Es sollen zwei Mehrfamilienhäuser (Zone 1) mit je ca. 20 Eigentumswohnungen und 27 Einzelhäuser (Zone 2) entstehen.

Die Bebaubarkeit der Parzellen wird durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt.

Die Mehrfamilienhäuser in der Zone 1 sollen maximal dreigeschossig werden. Darüber ist ein Penthausgeschoss mit maximal 60 % der darunterliegenden Geschossfläche zugelassen. In der Zone 2 ist eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

In der Ortsrandlage soll eine Siedlung im modernen Baustil entstehen. Durch die auf Flach- und Pultdächer begrenzte Festsetzung der Dachform und -neigung wird ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet. Die kompakten Baukörper tragen ferner der Zielsetzung Rechnung, energiesparend zu bauen.

Insgesamt werden 5 Haustypen für eine ein- bzw. zweigeschossige Nutzung empfohlen (siehe Anhang).

Neben Flächen für die Wohnbebauung sind öffentliche Grünflächen und ein Mehrgenerationenplatz vorgesehen.

Der bestehende Teich wird erhalten und als Regenrückhaltung genutzt.

# 8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

## Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt in das Baugebiet erfolgt von der Windsbacher Straße aus. Eine zweite Zufahrt ist von der Fliederstraße in den Adlerweg vorgesehen, um das Verkehrsaufkommen innerhalb des Baugebiets zu begrenzen.

Die innere Erschließung erfolgt ringartig mit zwei Anschlüssen an den Adlerweg und einem Anschluss an die Windsbacher Straße.

Die Mehrfamilienhäuser (Zone 1) sind durch einen Stich an die Ringerschließung angeschlossen.

Von einer separaten Zufahrt zu den Mehrfamilienhäusern wird abgesehen, da dort im Wesentlichen Seniorenwohnungen vorgesehen sind, die nur geringeren Zu- und Abfahrtsverkehr erzeugen. Den beiden Mehrfamilienhäusern werden daher nur ca. 40 Fahrzeuge zugerechnet.

Alle Grundstücke sind über Erschließungsstraßen mit einer Gesamtbreite von 6,00 m erschlossen.

**Verkehrsberuhigung**

Die Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigter Bereich („Spielstraße“- Zeichen 325.1 und 325.2) konzipiert, da sie überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktion haben.

Durch wechselseitige Parkplätze und Pflanzungen wird der verkehrsberuhigte Charakter baulich dargestellt.

**Ruhender Verkehr**

Für alle Einzelhäuser sind Doppelgaragen oder Einzelgaragen mit einem zusätzlichen Stellplatz möglich. Für das Mehrfamilienhaus sind eine Tiefgarage und Besucherparkplätze geplant.

Auf öffentlichem Grund sind im Geltungsbereich ca. 40 Stellplätze ausgewiesen. Dies entspricht ca. 0,5 öffentlichen Stellplätzen pro Wohneinheit

**Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

**Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über neu zu verlegende Kanäle an das Mischwassernetz von Neuendettelsau angeschlossen und der ca. 250 m südöstlich gelegenen Kläranlage zugeführt.

Für die Oberflächenwasserableitung werden in den Erschließungsstraßen separate Regenwasserkanäle verlegt, die an den bestehenden Rückhalteteich angebunden werden. Im Regenrückhalteteich wird das Regenwasser gedrosselt in den Wernsbach, Gewässer dritter Ordnung, weitergeleitet.

Die erforderlichen Nachweise für die Mischwasserbehandlung und Kläranlage sowie die wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgelegt.

Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen - zu beachten.

### Gewässer

Der aus westlicher Richtung kommende Wernsbach ist bislang im Geltungsbereich in einer Leitung DN 400/DN 500 verrohrt.

Die Verrohrung wird in südlicher Richtung mit einer Rohrleitung DN 800 fortgeführt. Soweit es die topografischen Verhältnisse zulassen, wird der Wernsbach renaturiert und als offenes Gewässer bis zum Rückhalteteich geführt.

Nach den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes ist für ein 100-jährliches Hochwasserereignis von einer abzuleitenden Wassermenge von 2,3 m³/s auszugehen. Die Rohrleitung DN 800 wird diese Wassermenge nicht aufnehmen können, sodass es bei sehr seltenen Hochwasserereignissen zu Überflutungen im Grünstreifen nördlich der Bahnlinie und in der südlichen Erschließungsstraße kommen kann.

Die Details werden im dafür erforderlichen Wasserrechtverfahren geregelt.

### Urbane Sturzfluten, Hochwasserereignisse

Zum Schutz der Häuser und Privatgrundstücke vor urbanen Sturzfluten bzw. Überflutungen ist festgesetzt, dass die Fußbodenhöhe der Häuser mindestens 20 cm über der Erschließungsstraße liegen muss, und die Kellerlichtschächte bis auf Fußbodenhöhe hochzuziehen sind. Darüber hinaus ist für extreme Regenereignisse die südliche Erschließungsstraße so angelegt, dass sie das Regenwasser schadlos auf der Straße in Richtung Windsbacher Straße abführen kann, wo sich gleichzeitig ein Tiefpunkt befindet.

An diesem Tiefpunkt kann das Regenwasser über die Windsbacher Straße schadlos in Richtung Kläranlage abfließen. Durch die Oberkante der Windsbacher Straße ist der maximale Wasserspiegel definiert.

Zusätzlich dient der Grünstreifen entlang der Bahn und der Mehrgenerationenplatz als Überflutungsfläche bei Hochwasser.

Durch vorgenannte Maßnahmen ist bestmögliche Hochwassersicherheit für die Baugrundstücke gewährleistet.

### Stromversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung des Baugebiets mit Strom und Telekommunikationsdiensten wird durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

### Beleuchtung

Auf die Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit erhöhter schädigender Wirkung auf nachtaktive Fluginsekten wird verzichtet. Stattdessen werden Anlagen mit LED-Lampen verwendet, die sich im Vergleich zu herkömmlichen Lampentechniken durch den deutlich geringsten Insektenanflug auszeichnen und zudem einen deutlich geringeren Strom-verbrauch sowie eine längere Lebensdauer aufweisen.

## 9. Flächenbilanz

| | | | |
|---|---|---|---|
| Öffentliche Verkehrsfläche | 0,45 ha | = | 15 % |
| Öffentliche Grünflächen einschl. Mehrgenerationenplatz | 0,43 ha | = | 15 % |
| Bauparzellen | 2,03 ha | = | 70 % |
| **Gesamtfläche** | **2,91 ha** | **=** | **100 %** |

## 10. Emissionen/Immissionen

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sind keine Emissionen zu erwarten.

Die Bewohner haben Immissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu dulden.

Das geplante Wohngebiet darf an den südöstlich, jenseits der Bechhofener Straße angrenzenden Gewerbebetrieb nur so heran geplant werden, dass keine Nutzungseinschränkungen für den vorhandenen Betrieb entstehen. Dies wird laut dem Ergänzenden Schallschutztechnischen Untersuchungen vom 24.04.2017 (siehe Anlage) dadurch gewährleistet, dass die Abstände der nächstgelegenen Wohnhäuser so gewählt werden, dass diese bis zur sogenannten 40 dB (A) - Nachtisophone heranrücken dürfen.

Die Baugrenzen sind entsprechend festgesetzt (vgl. Rasterlärmkarte, Abbildung 1.2 mit Baugrenzen).

Da dies laut der ergänzenden schallschutztechnischen Untersuchung vom 24.04.2017 bei Inkrafttreten des Bebauungsplans für Teilflächen nicht gewährleistet ist, setzen das Planblatt und Ziffer 2.12 der Bebauungsplansatzung für die Grundstücke WH 13 und WH 14 zunächst eine Nutzungsbeschränkung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB des Inhalts fest, dass die beiden Grundstücke erst mit Wohngebäuden bebaut werden dürfen, wenn Grenzwerte nach TA Lärm von tags 50 db(A) und nachts 40 db(A) dauerhaft eingehalten werden. Dies ist jeweils durch ein Gutachten mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Das Lärmschutzgutachten hat ferner ergeben, dass wegen der Geräuschemissionen an der Windsbacher und Bechhofener Straße sowie an der Bahnlinie zur Nachtzeit die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Tags werden sie nur an der Windsbacher Straße geringfügig überschritten (siehe Lärmkarten im Anhang).

Die Überschreitungen wurden durch ein weitestmögliches Abrücken der Bebauung von den Lärmquellen minimiert. Um der Forderung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung zu tragen, ist ein weiteres Abrücken nicht möglich.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, müssten, um wirksam zu sein, eine Höhe von mindestens 4 m haben. Wegen der dadurch erzeugten "Tunnelwirkung" sind sie aber städtebaulich nicht vertretbar.

Alternativ wird empfohlen, keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 an den betroffenen Fassadenabschnitten anzuordnen oder passive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzfenster Schallschutzklasse 3 zu ergreifen.

Bei der „Fläche für Abwasserbeseitigung“, die im Flächennutzungsplan nördlich des im Osten benachbarten Gewerbebetriebs eingetragen ist, handelt es sich um ein Regenüberlaufbecken, von dem keine namhaften Geruchsemissionen ausgehen. Zur ebenfalls im Südosten liegenden Kläranlage besteht ein Abstand von ca. 250 m.

## 11. Denkmalschutz

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

## 12. Schutzzonen

Der Bestand und Betrieb vorhandener Telekommunikationslinien bleibt weiterhin gewährleistet.

Zu den Leitungen muss ein ungehinderter Zugang jederzeit möglich sein. Bauausführende sind verpflichtet, sich über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen informieren.

Verkehrswege werden an vorhandene Telekommunikationslinien angepasst, so dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Zwischen einer Bebauung und der in der Windsbacher Straße vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Öffentliche und bekannt werdende Maßnahmen Dritter, private Planungen, Bauvorhaben und Baumpflanzungen sowie Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmensind jeweils rechtzeitig an die Main- Donau- Netzgesellschaft, DB AG, Telekom und andere Netzbetreiber mitzuteilen.

Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien darf durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

Bei Baumpflanzungen sind das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013 (R 2) (FGSV-Nr. 939) bzw. das inhaltlich gleichlautende DVGW-Merkblatt GW 125 bzw. DWA-Merkblatt 162 zu beachten. Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen notwendig.

## 13. Maßnahmen der Grünordnung im Baugebiet

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind auf öffentlichen Grünflächen hochstämmige Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen tragen zur Durchgrünung des Wohngebietes bei.

Das Baugebiet wird nach Osten und Süden hin eingegrünt. In Richtung offener Feldflur gewährleisten sie eine landschaftliche Einbindung. Durch die Auswahl von heimischen und standortgerechten Arten wird zudem ein neues Lebensraumangebot geschaffen.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind zu beachten.

## 14. Altlasten

Auf dem ehemaligen Industriegelände wurde bereits in mehreren Schritten eine Altlastensanierung durchgeführt. Das Gelände wurde daraufhin bis auf kleine Restflächen aus dem Altlastenkataster entlassen.

Für zwei Flächen, auf denen bekannte Restbelastungen vorhanden sind, wurde mit dem Landratsamt abgestimmt, dass im Zuge der Erschließungsmaßnahme eine Sanierung durchgeführt wird und gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse durch Aushub, fachgerechte Entsorgung und einen Austausch des Bodens durch unbedenkliches Material bis in mindestens 60 cm Tiefe hergestellt werden.

Im Bereich einer vorhandenen Schotter-Tragschicht wird das Schotter- bzw. Recycling-Material in Bereichen zukünftig unversiegelter Flächen ausgebaut und ebenfalls durch unbelastetes Bodenmaterial bis in mindestens 60 cm Tiefe ersetzt. Bei zukünftigen Straßenflächen ist ein Ausbau nicht erforderlich.
Je nach abfallrechtlicher Deklaration kann das ausgebaute Material wiederverwertet oder muss ordnungsgemäß entsorgt werden.

## 15. Aufstellungsvermerk

Aufgestellt:

Herrieden, 02.02.2016 / 27.06.2016 / 20.12.2016 / 12.09.2017 / 22.01.2018

**Ingenieurbüro W. Heller**

Anlage:
- Artenschutzfachliche Begutachtung
- Umweltbericht
- Haustypen
- Auszug aus Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern
- Schalltechnische Untersuchungen
    - Gutachten vom 08.06.2018
    - Ergänzende Untersuchungen vom 24.04.2017
    - Rasterlärmkarte mit Baugrenzen
- Stellungnahme Altlasten vom 30.05.2016

# Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Gemeinde Neuendettelsau

*5. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 3 und des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuendettelsau von einer „gewerblichen Baufläche“ zu einem „allgemeinen Wohngebiet“ -*
*Flur-Nr. 431, 474/5, 477/2 (teilw.), 482, 481 und 561/4*

## Anlage: Umweltbericht


**Bearbeitung:** **Baader Konzept GmbH**
Zum Schießwasen 7
91710 Gunzenhausen
www.baaderkonzept.de

**im Auftrag von:** **Ingenieurbüro Willi Heller**
Schernberg 30
91567 Herrieden



Az. 16014-1 02.02.2016/27.06.2016/13.12.2016/
20.12.2016, 11.07.2017

# Inhaltsverzeichnis

Seite

**1 Einleitung ..... 1**

**1.1 Rechtliche Grundlagen und Aufgabenstellung ..... 1**

**1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans ..... 1**

**1.3 Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes ..... 2**

**1.4 Verwendete Methoden und Kenntnislücken ..... 2**

**2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... 3**

**2.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets ..... 3**

**2.2 Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung des Projekts ..... 7**

2.2.1 Projektwirkungen ..... 7

2.2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt ..... 8

**2.3 Artenschutz ..... 14**

2.3.1 Erforderliche Artenschutzmaßnahmen ..... 15

**2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung des Projekts ..... 15**

**3 Ausgleichsregelung nach Naturschutzgesetz ..... 15**

**3.1 Eingriffsregelung ..... 15**

3.1.1 Weiterentwicklung der Planung ..... 15

**4 Alternativen ..... 16**

**5 Monitoringmaßnahmen ..... 16**

**6 Zusammenfassung ..... 17**

**7 Literaturverzeichnis ..... 18**

# 1 Einleitung

## 1.1 Rechtliche Grundlagen und Aufgabenstellung

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2a BauGB ist für Bebauungspläne und Flächennutzungspläne die Erstellung eines Umweltberichts obligatorisch. In der Anlage zum § 2a BauGB ist beschrieben, welche Inhalte der Umweltbericht haben muss.

Der Umweltbericht soll den Zustand der Umwelt im Planungsbereich darstellen und die Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt beschreiben.

Neben den gesetzlichen Grundlagen des BauGB sind für den Umweltbericht insbesondere das Naturschutzgesetz, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Wasser-Gesetzgebung relevant. Daneben sind die übergeordneten Planungen (Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) zu berücksichtigen.

## 1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

In der Gemeinde Neuendettelsau herrscht nach wie vor reges Interesse an Wohnbaugrundstücken. Die zuletzt ausgewiesenen Baugrundstücke waren innerhalb kürzester Zeit vermarktet.

Um den Baulandbedarf zu decken, beabsichtigt die Gemeinde Neuendettelsau mit der Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche auf einer Gewerbebrache zu schaffen, was dem landesplanerischen Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden bei der Siedlungsentwicklung entspricht. Das zukünftige Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendettelsau sieht derzeit im Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen vor. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren angepasst. Das Plangebiet soll die Bezeichnung „Generationenpark Fliederstraße“ erhalten.

Auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück soll auf einer Fläche von ca. 2,8 ha Bauparzellen bereitgestellt werden. Es sollen 28 Einzelhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser mit ca. 20 Eigentumswohnungen entstehen. Neben Flächen für die Wohnbebauung sind öffentliche Grünflächen und ein Mehrgenerationenplatz vorgesehen. Der bestehende Teich wird erhalten und als Regenrückhaltung genutzt. Das Baugebiet wird Richtung Osten und Süden hin eingegrünt (S. BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES (20.12.2016)).

Bei der Fläche handelt es sich um eine Industriebrache, die derzeit ungenutzt ist.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Südlich der Bahnhofstraße“. Der Bereich befindet sich im Süden von Neuendettelsau Richtung Windsbach.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung liegt im südlichen Teil des Bebauungsplanes und beinhaltet die Flurstücke 431, 474/5 (Adlerweg), 477/2 (Fliederstr. teilw.), 482, 481 und 561/4 der Gemarkung Neuendettelsau.

## 1.3 Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im **Regionalplan** der Planungsregion 8 Westmittelfranken ist die Gemeinde Neuendettelsau als Unterzentrum eingestuft.

Der **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan** stellt die beplante Fläche überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Der südliche Teil des Planungsgebiets ist als Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt.

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Ansbach sieht vor, dass die Konzentration der Siedlungstätigkeit und –entwicklung auf die größeren Orte bzw. Siedlungskerne konzentriert wird, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu verhindern. Weitere die Fläche betreffende Ziele werden nicht aufgeführt.

**Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz bzw. Wasserhaushaltsgesetz** existieren keine im Planungsgebiet.

## 1.4 Verwendete Methoden und Kenntnislücken

Es erfolgte eine **Bestandsaufnahme** des Zustands von Natur und Landschaft mittels Ortsbegehungen.

Die vorhandenen Daten des Landesamts für Umweltschutz (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung, Schutzgebiete), des Bayerischen Geologischen Landesamts (Geologische Karte, Bodenschätzungsübersichtskarte), der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Neuendettelsau sowie ggf. vorhandener übergeordneter Fachpläne wurden aktuell abgerufen bzw. ausgewertet.

Die **Bestandsbewertung** erfolgte in drei Stufen (1: gering, 2: mittel, 3: hoch) entsprechend den Vorgaben des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Als Grundlage für die **Eingriffsprognose** dient der aktuelle Stand des Bebauungsplans, dessen Begründung und der aktuelle Bestand der Fläche. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen wird verbal-argumentativ in den drei Stufen gering, mittel und hoch bewertet. Bei der Beurteilung der Erheblichkeit wird berücksichtigt, wie die bisherige Planung aussieht, und welche Änderungen sich durch die neue Planung ergeben.

Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern sind insbesondere zwischen dem Schutzgut Landschaft und dem Schutzgut Mensch/Erholung zu beachten. Zudem bestehen Wechselwirkungen zwischen Schutzgut Mensch sowie dem Schutzgut Klima/Luft. Um Doppelungen zu vermeiden, werden die jeweiligen Aspekte soweit möglich immer nur in einem Schutzgut beschrieben.

Unsicherheiten bestehen in der Angabe zum Grundwasserflurabstand, da hierfür keine Messungen zur Verfügung stehen. Da jedoch bereits eine Bebauung zugelassen wurde, wird von keinen Auswirkungen auf das Grundwasser ausgegangen.

Spezielle Untersuchungen bzw. Kartierungen sind aufgrund der geringen zu erwartenden Auswirkungen nicht erforderlich.

# 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

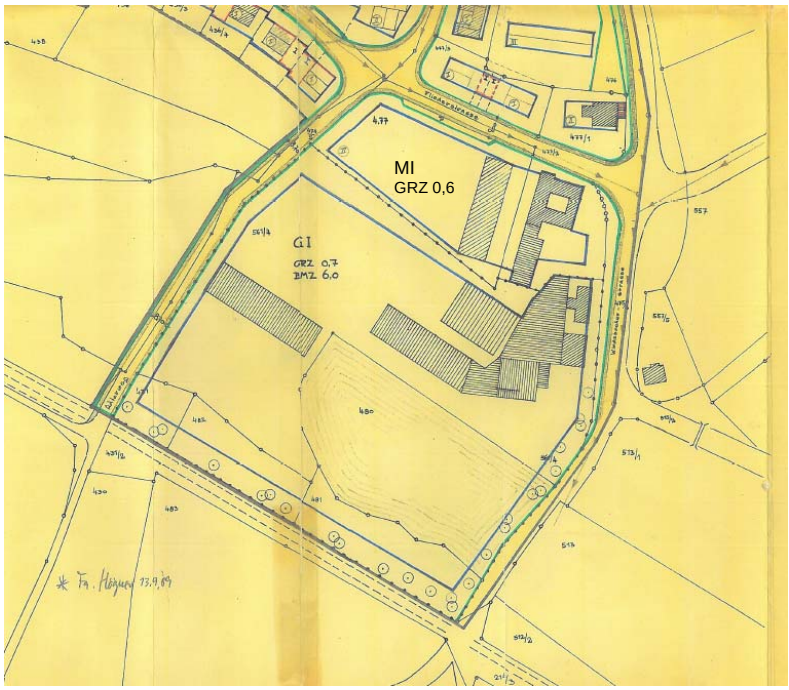
## 2.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Die betreffende Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Neuendettelsau, Landkreis Ansbach, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich der Bahnhofstraße. Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des gültigen Flächennutzungsplanes.

Die Fläche schließt am nördlichen Rand, im Bereich der „Fliederstraße“ an vorhandene Wohnbebauung an. Östlich, entlang der „Windsbacher Straße“, grenzt ein bestehendes Mischgebiet an. Südlich ist das Gebiet durch die Bahnlinie Wicklesgreuth – Windsbach begrenzt und westlich grenzt eine Grünfläche an (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Luftbild des Planungsbereiches (Zustand aktuell: 2016), einschließlich Grenze des Planungsgebietes (rot gestrichelt) (Quelle: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation)

In der aktuell gültigen Fassung des Bebauungsplanes ist der überwiegende Teil der Fläche als Industriegebiet ausgewiesen. Der nördliche Teil als Mischgebiet (siehe Abbildung 2).




**Legende B-Plan:**

Blaue Linie: Baugrenze

Grüne Linie: Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie

Gelbe Fläche: öffentliche Verkehrsfläche

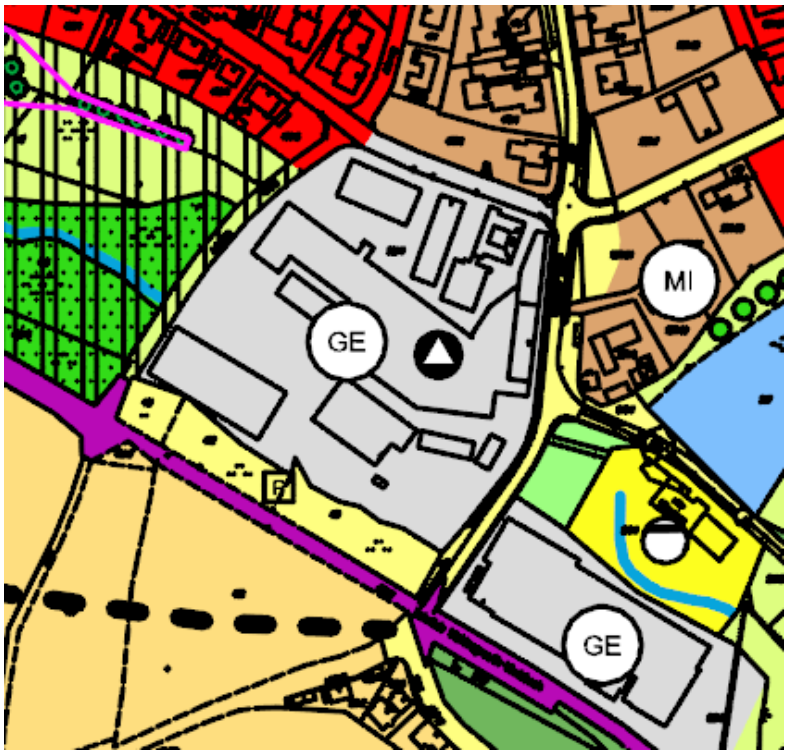
GI: Industriegebiet

MI: Mischgebiet

Abgrenzung Industriegebiet:

Abbildung 2: Darstellung der Fläche im aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt die beplante Fläche überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Der südliche Teil des Bearbeitungsgebietes wird als Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt (siehe Abbildung 3).




**Legende F-Plan:**

GE: Gewerbegebiet

MI: Mischgebiet

P: Fläche für den ruhenden Verkehr

Abbildung 3: Darstellung der Fläche im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Die Fläche soll als zukünftiges Baugebiet als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Abbildung 4: Vorgesehene Nutzungen im Bebauungsplangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung liegt im südlichen Teil des Bebauungsplanes und beinhaltet die Flurstücke 431, 474/5 (Adlerweg), 477/2 (Fliederstr. teilw.), 482, 481 und 561/4 der Gemarkung Neuendettelsau.

Das gesamte Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha. Es handelt sich um eine Industriebrache, die derzeit ungenützt ist. Ein Großteil der Fläche weist einen Rohboden mit sukzessiv aufkommendem Grünland auf (Stufe 1). Zwischen dem Teich und dem Schilfgürtel befindet sich ein extensiver Grünlandstreifen (Stufe 2). Der gesamte südliche Teil der Fläche wird auf ganzer Linie durch eine geschotterte, unbewachsene Fläche dominiert (Stufe 1). Im Norden der Fläche befindet sich ebenfalls eine Schotterfläche, die jedoch teilweise bewachsen (Stufe 1). Im Südosten der Fläche befindet sich ein kleiner Teich, dessen Ufer überwiegend durch eine lockere Steinschüttung befestigt sind. Der Teich wird von mageren, grasigen Saumvegetation gesäumt (Stufe 2). Zwischen dem Teich und der im Süden der Fläche liegenden Schotterflächen verläuft bis zur Flächenmitte ein Graben, der von Schilf und einzelnen Gehölzen und einem Baum gesäumt wird (Stufe 2). Auf der Fläche, jedoch überwiegend am Rand, befinden sich einige, vereinzelte Gehölze und Bäume (Stufe 2). Ein aktuelles

Luftbild des Planungsgebietes zeigt Abbildung 1. Die Biotoptypen im aktuellen Zustand (2015) sind in Abbildung 5 ersichtlich.

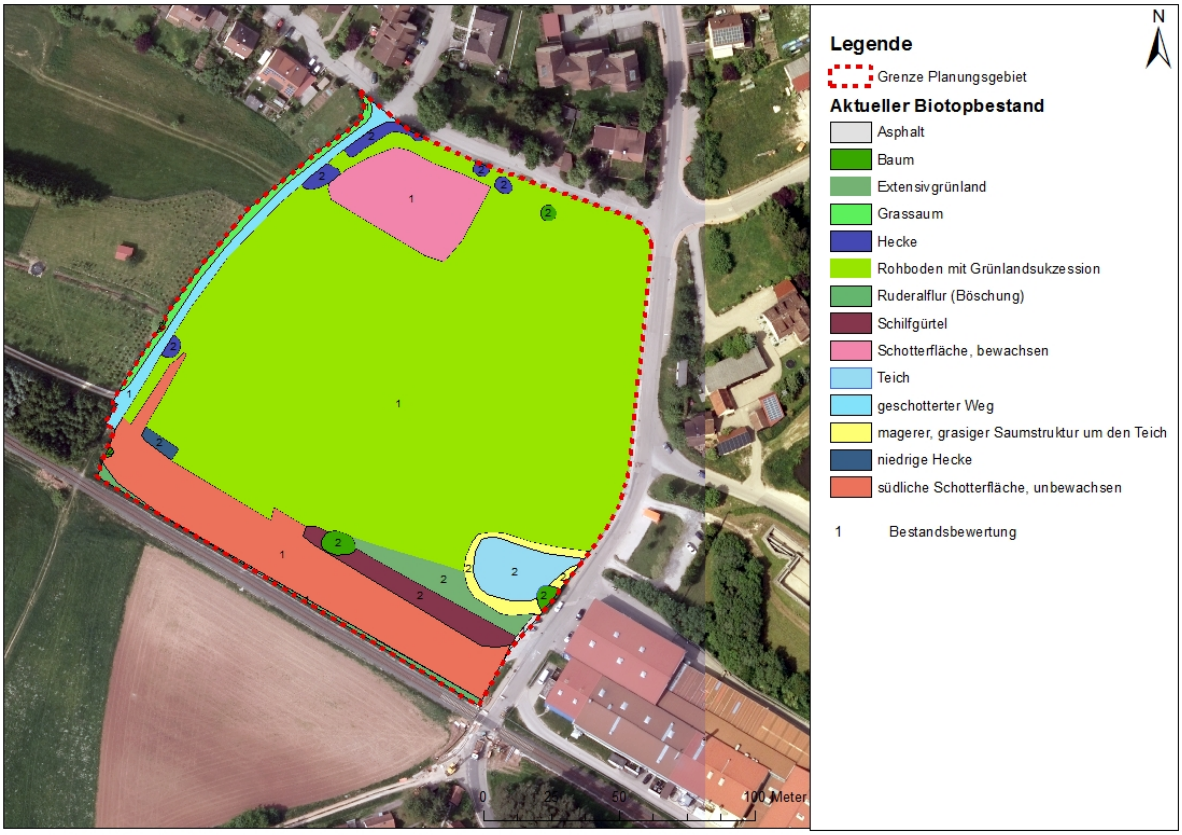



Abbildung 5: Darstellung des Bestandes (Biotoptypen) (2015)

Weder die **bayerische Biotopkartierung** noch die **bayerische Artenschutzkartierung** weisen für das Planungsgebiet Eintragungen auf.

## 2.2 Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung des Projekts

### 2.2.1 Projektwirkungen

In Folge der Wohngebietsausweisung ist mit baubedingten, anlagebedingten sowie betriebsbedingten Wirkungen zu rechnen.

Während der Bauzeit der neuen Gebäude kommt es zu Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen durch Baustellenverkehr und Baumaschinen. Vorübergehende Umlagerungen von Böden erfolgen während der Bauzeit.

Die Gebäude und Verkehrsflächen verursachen infolge der Versiegelung und Überbauung anlagebedingte Wirkungen.

Die Emissionen des Verkehrs von und zu dem Wohngebiet sind betriebsbedingte Wirkungen.

### 2.2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt

In Tabelle 1 sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt dargestellt. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans von einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet ändern sich die ursprünglich prognostizierten Auswirkungen. Bei der Bewertung der Auswirkungen wird zwischen der derzeitigen rechtlichen Ausweisung (A) und dem tatsächlichen Bestand (B) in der nachfolgenden Tabelle unterschieden.

Tabelle 1: Darstellung der Projektauswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt

| Schutzgut | Bestand<br>A: rechtliche Ausweisung Gewerbegebiet<br>B: tatsächlicher Bestand | Wirkung des Eingriffs | Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen | Bewertung |
|---|---|---|---|---|
| Mensch, Wohn- und Arbeitsumfeld | A) Die festgelegte Nutzung als Gewerbefläche wirkt sich negativ auf das Wohnumfeld der im Norden liegenden Wohnbausiedlung aus. Das im Osten angrenzende Gewerbegebiet weist nur ein geringes Schutzbedürfnis gegenüber Immissionen auf.<br>B) Die Wohnsituation wird durch die Freifläche aufgelockert.<br>A und B) Als Vorbelastung wirken insbesondere die bestehende Wohnsiedlung (nördlich), das Gewerbegebiet (östlich), die umgebenden Straßen und die südlich der Fläche liegenden Bahnlinie . | A und B) Vorübergehend Lärmemissionen durch Baumaschinen und Bauverkehr.<br>Betriebsbedingte Emissionen durch Verkehr und Wohnaktivitäten, deren Höhe sich jedoch nicht von den angrenzenden Wohngebieten unterscheidet.<br>A) Die betriebsbedingten Emissionen einer Wohnbausiedlung sind geringer als die eines Gewerbegebietes. Die Ausweisung als Wohngebiet ist für die angrenzenden Wohnnutzungen günstiger als die derzeit ausgewiesene Nutzung.<br>B) Die Wohnsituation wird geschlossener. Das Freiraumgefühl wird eingeschränkt. | Nicht erforderlich | Geringe Erheblichkeit |

| Schutzgut | Bestand<br>A: rechtliche Ausweisung Gewerbegebiet<br>B: tatsächlicher Bestand | Wirkung des Eingriffs | Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen | Bewertung |
|---|---|---|---|---|
| Mensch, Erholung | A) Das Planungsgebiet weist bei einer gewerblichen Bebauung keine Erholungseignung auf.<br>B) Der aktuelle Bestand des Planungsgebietes ist überwiegend geprägt durch die vorherige gewerbliche Nutzung. Teilbestände auf der Fläche wie der Teich und dessen Säume, der Schilfgürtel, die Einzelbäume und Hecken und der geschlossene Grünlandbereich weisen jedoch eine gliedernde, positive Wirkung auf, die zu einer naturnäheren Wahrnehmung führt.<br>Das Planungsgebiet ist aufgrund der ursprünglichen, gewerblichen Nutzungen, der angrenzenden Straße, des angrenzenden Gewerbegebietes und Bahndammes nur von untergeordneter Bedeutung für die naturbezogene Erholung. | A und B) Die Landschaft, die eine Grundlage für die Erholungseignung darstellt, wird durch die Bebauung verändert.<br>A) Die optische Wahrnehmung der Fläche wird durch den höheren Begrünungsanteil im Vergleich zu einer gewerblichen Nutzung verbessert (Grundflächenzahl (GRZ) geplantes Wohngebiet: 04, GRZ Gewerbegebiet: 0,7).<br>B) Die derzeit vorhandenen Freiflächen gehen verloren. Damit sind aber keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Erholung gegeben, da die Fläche von untergeordneter Bedeutung ist. | Die wie im Bebauungsplan dargestellten, randlichen Grünflächen entlang der Ostgrenze des Planungsgebietes mit Baumpflanzungen und die Gehölzreihe im Norden und im Süden entlang des Bahndammes sowie die Einzelbäume innerhalb des neuen Wohngebietes bewirken eine Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft. Das mindert auch die Auswirkungen auf die Erholungseignung. | Geringe Erheblichkeit |

| Schutzgut | Bestand<br>A: rechtliche Ausweisung Gewerbegebiet<br>B: tatsächlicher Bestand | Wirkung des Eingriffs | Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen | Bewertung |
|---|---|---|---|---|
| Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt | A) Gewerbegebiete haben wegen des hohen Versiegelungsgrades nur eine geringe Bedeutung für Natur- und Landschaft.<br><br>B) Ein Großteil der Fläche weist daher nur eine geringe Bedeutung für Natur- und Landschaft auf. Aktuell entwickelt sich lückig auf dem Rohboden sukzessiv Grünland. Die für Tiere und Pflanzen hochwertigsten Strukturen sind der kleine Teich mit den umgebenden Ufersäumen, der entlang eines Grabens verlaufende Schilfgürtel und die vereinzelt auf der Fläche wachsenden Gehölze und Bäume.<br><br>Die Fläche wird dreiseitig durch Nutzungen (Norden, Osten und Süden) begrenzt. Wegen der Ortslage am Rande von Neuendettelsau sind die anthropogenen Störungen höher als in der freien Landschaft.<br><br>Auf der Fläche wurde eine Mauereidechse (streng geschützt) nahe den Bahngleisen gefunden. Weiterhin eine Erdkröte in einem Steinhaufen in der Mitte der Fläche. | A) Der Anteil der versiegelten Fläche des Wohngebietes ist geringer als der des festgelegten Gewerbegebietes (GRZ geplantes Wohngebiet 0,4; GRZ Gewerbegebiet: 0,7).<br><br>Siedlungsbezogene Tierarten finden in Wohnsiedlungen durch den höheren Grünanteil im Vergleich zu Gewerbeflächen mehr potenziell geeignete Habitate (Bäume, Hecken, Blüten-Häuserspalten).<br><br>B) Überbauung von überwiegend geringwertiger Biotopfläche, dabei hoher Anteil versiegelter Fläche.<br><br>kleinflächiger Verlust von faunistisch mittelwertigen Biotopen (Schilfbestände und Mauereidechsenhabitat) durch Überbauung.<br><br>Der aktuelle Biotopbestand und das Lebensraumangebot wird durch den Bau der Wohnbebauung für Flora und Fauna deutlich verschlechtert.<br><br>A und B) Nachtaktive Fluginsekten werden von den herkömmlichen, für die Außenbeleuchtung der Wohnsiedlung verwendeten Glühlampen angezogen und geschädigt. | Die wie im Bebauungsplan dargestellten, randlichen Grünflächen entlang der Ostgrenze des Planungsgebietes mit Baumpflanzungen und die Gehölzreihe im Norden und im Süden entlang des Bahndammes sowie die Einzelbäume innerhalb des neuen Wohngebietes bewirken eine Einbindung des Wohngebietes und mindern die Beeinträchtigungen. Auf den privaten Grundstücken ist pro 200 m² unbebauter Freifläche ein großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. Für gehölzbewohnende Vogelarten werden hierdurch neue Lebensräume geschaffen.<br><br>Erhalt des Teiches und dessen Saumstrukturen. Dadurch bleibt der Lebensraum für Amphibien erhalten. Der Verlauf des Weges südlich des Teiches wurde um einige Meter vom Teichrand abgerückt, um die Ufersäume gänzlich erhalten zu können.<br><br>Durch die Inanspruchnahme einer bereits vorbelasteten Fläche werden Eingriffe für Wohngebiete in unbelastetere Flächen vermieden.<br><br>Verwendung von LED-Lampen zur Außenbeleuchtung , da LED-Lampen insektenfreundlicher und energieeffizienter sind. | Mittlere Erheblichkeit |

| Schutzgut | Bestand<br>A: rechtliche Ausweisung Gewerbegebiet<br>B: tatsächlicher Bestand | Wirkung des Eingriffs | Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen | Bewertung |
|---|---|---|---|---|
| Boden | A) Für den durch den FNP dargestellten gewerblichen Bereich der Fläche liegt keine Bodenschätzung vor (Großteil der Fläche). Aufgrund der vorherigen gewerblichen Nutzung ist der Boden aktuell anthropogen geprägt.<br>B) Nur der Boden im Bereich des Teiches ist noch nicht anthropogen geprägt. Bei diesem Boden handelt es sich vermutlich um sandige Lehme bis Lehme, die für eine Grünlandnutzung geeignet sind (*LIIb3* nach Bodenschätzung*)*. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist gering; das Retentionsvermögen für Niederschlagswasser ist gering; die Rückhaltefähigkeit für Schwermetalle ist mittel. | A )Verlust der Bodenfunktionen im versiegelten Bereich durch Gewerbe (hoher Versiegelungsgrad). Der Versiegelungsgrad ist bei der vorgesehenen Wohnbebauung (GRZ: 0,4) geringer als beim Gewerbegebiet (GRZ: 0,7):<br>B) Verlust der Bodenfunktionen im versiegelten Bereich bei bisher unversiegelten Flächen<br>A und B) Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im restlichen Bereich durch bauzeitliche Umlagerungen. | Die Versiegelung soll gemäß Satzung auf das absolut notwendige Maß reduziert werden. Erforderliche Befestigungen sollen versickerungsfähig ausgebildet werden. | Mittlere Erheblichkeit |
| Grundwasser | A und B) Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt; angesichts der Topographie und der feucht ausgeprägten Vegetation wird davon ausgegangen, dass der Abstand relativ gering ist.<br>A) Die Grundwasserneubildung ist durch den hohen Versiegelungsgrad stark eingeschränkt.<br>B) Die Grundwasserneubildungsrate ist durch den geringen Versiegelungsgrad nur geringfügig beeinträchtigt. | A und B) Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und Beschleunigung des Abflusses infolge der Bodenversiegelung.<br>Bauzeitliche Offenlegung bzw. kleinräumige Umleitungen des Grundwassers sind nicht gänzlich auszuschließen (abhängig von Gründungstiefe neu zu erstellender Bauwerke). | Ggf. fachgerechter Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Putzmitteln) zur Vermeidung von Grundwasser- bzw. Gewässerverunreinigungen.<br>Die Versiegelung soll auf das absolut notwendige Maß reduziert werden.. | Geringe Erheblichkeit |

| Schutzgut | Bestand<br>A: rechtliche Ausweisung Gewerbegebiet<br>B: tatsächlicher Bestand | Wirkung des Eingriffs | Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen | Bewertung |
|---|---|---|---|---|
| Oberflächengewässer | A und B) Das einzige Gewässer im Planbereich ist ein kleiner, eutropher Teich im Südosten der Fläche. Natürlicher Vorfluter des Teiches ist der Wernsbach. | A) Bei einer zukünftigen gewerblichen Nutzung kann der Teich vielleicht nicht erhalten bleiben. Der Bebauungsplan sieht den Erhalt vor.<br>B) Der Teich soll erhalten bleiben und als Regenrückhalt für die Fläche genutzt werden. Direkte Eingriffe in das Gewässer erfolgen nur kleinflächig für den Bau der neuen Oberflächenabwasserleitung (Regenwasserkanal), die das Wasser in den Teich abführen soll.<br>Zunahme der Gewässerbelastung durch Einleitung unbehandelten Regenwassers (z.B. Streusalz, Öle, Abrieb von Reifen, Abfälle, Abgänge von Tieren, etc. aus dem Wohngebiet). | Die Schmutzwasserentsorgung (Trennsystem) für das Gebiet ist über den neu zu verlegenden Kanal durch den Anschluss an das vorhandene Mischwassernetz von Neuendettelsau und somit der Zufuhr der örtlichen Kläranlage gewährleistet.<br>Das Oberflächenwasser wird im Geltungsbereich über Regenwasserkanäle in den geplanten Erschließungsstraßen dem Regenrückhalteteich zugeführt.<br>Auf den Grundstücken soll Niederschlagswasser nach Möglichkeit in Zisternen zurückgehalten werden (mind. 5,00 m³ Nutzvolumen). Sie sind mit einem Drosselabfluss zu versehen. Der Überlauf darf nur an das Netz zur Oberflächenentwässerung angeschlossen werden.<br>Der Wernsbach, GEW. III. O. wird, soweit es die Topografie zulässt, im südlichen Bereich entlang der Bahnlinie renaturiert. | Geringe Erheblichkeit |

| Schutzgut | Bestand<br>A: rechtliche Ausweisung Gewerbegebiet<br>B: tatsächlicher Bestand | Wirkung des Eingriffs | Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen | Bewertung |
|---|---|---|---|---|
| Klima und Lufthygiene | A und B) Mittlere jährliche Lufttemperatur 7-8°C, mittlere jährliche Niederschlagssumme 650-750 mm.<br>Vorbelastung der Luftqualität durch Verkehr aus angrenzender Straße und aus angrenzendem Wohn- und Gewerbegebiet<br>A) Bei gewerblicher Nutzung mit hohem Versiegelungsgrad ist die klimatische Bedeutung der Fläche nur sehr gering. Bei industrieller Nutzung sind zudem Emissionen von Luft und Schadstoffen möglich.<br>B) Der aktuelle Rohboden mit sukzessivem Grünlandaufwuchs fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Bedeutung der Fläche für das Klima und die Lufthygiene ist trotz der aktuell nur geringen Versiegelung nur untergeordnet, da die Fläche von horizontalen Strukturen (Bebauung, Gleisdamm) auf drei Seiten umgeben ist und so Kaltluftflüsse nur eingeschränkt auftreten. | A und B) Vorübergehend Luftschadstoffemissionen durch Baumaschinen und Bauverkehr.<br>Dauerhafte Emissionen durch Heizungen und Verkehr<br>A) Der Umfang der zukünftigen bauzeitlichen und betrieblichen Luftschadstoffemissionen ist geringer oder unterscheidet sich im Verhältnis zur Vorbelastung nicht.<br>B) Ausprägung eines für Bebauung typischen Klimas mit erhöhten Temperaturen.<br>Im Vergleich zum Bestand nimmt die klimatische Bedeutung der Fläche durch die Versiegelung ab. | Baumpflanzungen verringern die Beeinträchtigungen im Schutzgut durch Minderung der Überhitzung und durch luftreinigende Wirkung der Blätter. Die Baumpflanzungen sollen im Umfang wie im Bebauungsplan dargestellt, realisiert werden (siehe Abbildung 4). | Geringe Erheblichkeit. |
| Landschaft | A und B) Die Landschaft ist durch die angrenzende Wohnbebauung (Norden), das Gewerbegebiet (Osten) und die Bahnstrecke (Süden) stark belastet und von untergeordneter Wertigkeit.<br>A) Landschaftlich weist ein Gewerbegebiet keine Bedeutung auf.<br>B) Landschaftlich bedeutend sind der kleine Teich, der entlang des Entwässerungsgrabens verlaufende Schilfgürtel und die Einzelgehölze. | A und B) Die zusätzliche Bebauung wird das Landschaftsbild weiter belasten. Aufgrund der Vorbelastung ist die zusätzliche Belastung jedoch gering. | Erhalt des Teiches und seiner umgebenden Saumstrukturen, einschließlich der Gehölze.<br>Planung eines dichten Gehölzes zur den Bahngleisen im Süden.<br>Randliche Grünflächen mit Einzelbaumpflanzungen im Osten. | Geringe Erheblichkeit |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | A und B) Denkmäler oder sonstige kulturell bedeutsame Funde sind im Planungsgebiet nicht bekannt. | A und B) Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. | Sollten bei Baumaßnahmen bisher nicht bekannte Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden, damit eine fachmännische Untersuchung und ggf. Bergung gewährleistet ist. | Keine erheblichen Auswirkungen |

Bei Durchführung der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter zumeist nur von geringer Erheblichkeit zu erwarten. Eine mittlere Erheblichkeit ergibt sich für das Schutzgut Boden aufgrund des hohen Versiegelungsgrads. Die Erheblichkeit im Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt ist mittelwertig, da mittelwertige, vorbelastete Biotopflächen in einem geringen Umfang betroffen sind.

Für die Einbindung in die Landschaft sind der randliche Grünstreifen mit Einzelbäumen im Osten und die Gehölzreihe im Süden entlang der Bahngleise und entlang der nördlichen Flächengrenze von großer Bedeutung.

## 2.3 Artenschutz

Während den Begehungen wurden auf der Eingriffsfläche wurde im südwestlichen Untersuchungsgebiet nahe den Bahngleisen eine Mauereidechse nachgewiesen. Weitere Eidechsen konnten bei den beiden Begehungen nicht nachgewiesen werden (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbeitrag), daher kann von einer geringen Populationsdichte auf der gesamten Eingriffsfläche ausgegangen werden. Durch das Bauvorhaben gehen geringfügig potenziell und tatsächlich genutzte Lebensräume der Mauereidechse verloren. Im direkten Umfeld des Untersuchungsraumes sind jedoch ausreichend geeignete Strukturen vorhanden, die als Lebensräume genutzt werden können und in die ausgewichen werden kann. Es ist nicht von einer Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustands der Arten durch das Vorhaben auszugehen. Die festgelegte Vergrämungsmaßnahme verhindert eine direkte Schädigung von Eidechsen.

Weitere artenschutzrechlich relevante Arten wurden nicht vorgefunden. Die Fläche aufgrund der vorherigen gewerblichen Nutzung einen überwiegend nur geringen Wert für Flora und Fauna auf.

Die auf der Fläche befindlichen Strukturen (wenige Einzelbäume und Hecken, Schilfsaum) die gerodet werden müssen, können als Brutplätze für weit verbreitete Arten dienen (Hecken- und Schilfbrüter). Die Verluste von Gehölzen werden durch die Neupflanzung von zahlreichen Bäume und Sträuchern an der südlichen und östlichen Flächengrenze mehr als ausgeglichen. Zudem befinden sich im nahen Umfeld ausreichend geeignete Strukturen, die geeignete Vogellebensräume darstellen, auf die ausgewichen werden kann. Das gleiche gilt auch für die Schilfbrüter.

Baubedingte Schädigungen von potenziell auf der Fläche brütenden Vögeln werden durch Vorgabe, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen muss, verhindert.

Die Gehölzanpflanzung entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan und Satzung (Einzelgehölze auf der Grünfläche im Osten (öffentlich), Gehölzreihen im Norden und Süden auf privaten Grünflächen, Einzelbaumpflanzungen innerhalb des Wohngebietes) kompensieren den Verlust der gerodeten Gehölze.

Durch das Vorhaben werden somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

### 2.3.1 Erforderliche Artenschutzmaßnahmen

- V1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel
- V2: Vergrämung von Eidechsen
- V3: Erhalt des Teichrandbereiches

Eine ausführliche Beschreibung der notwendigen Artenschutzmaßnahmen kann dem artenschutzrechtlichen Kurzbeitrag (BAADER KONZEPT, 2015) entnommen werden.

## 2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung des Projekts

Ohne die Ausweisung als Wohngebiet ist auf der Fläche auf längere Sicht eine gewerbliche Nutzung zu erwarten, da die Fläche im aktuellen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

# 3 Ausgleichsregelung nach Naturschutzgesetz

## 3.1 Eingriffsregelung

Aufgrund des § 1a Abs. 3 Satz 5 ergibt sich keine Ausgleichspflicht mehr, da die als Eingriff zu bewertende Nutzung der Fläche bereits planerisch festgeschrieben wurde. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) entfällt daher. Dies wurde auch mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits abgestimmt.

### 3.1.1 Weiterentwicklung der Planung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren:

- Der Gehweg südlich des Teiches, der zukünftig als Regenrückhaltebecken genutzt werden soll, wurde so verschoben, dass der Teichsaum gänzlich erhalten bleibt.
- Die Begrünung der privaten und öffentlichen Fläche muss gemäß den Festsetzungen des Planblattes (siehe Abbildung 4) erfolgen (siehe Satzung: 4. Grünordnung).
- Für die Begrünung der privaten und öffentlichen Bereiche sollen hauptsächlich standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten verwendet werden.
- Zum Schutz von nachaktiven Fluginsekten und zur Einsparung von Stromkosten werden für die Außenbeleuchtung LED-Lampen verwendet.

# 4 Alternativen

Aufgrund der überwiegend geringen Eingriffserheblichkeit, der bereits bestehenden Ausweisung des Planungsgebiets als gewerbliche Baufläche sowie der damit verbundenen grundsätzlichen Eignung der Fläche für eine Bebauung ist eine Prüfung von Standortalternativen nicht erforderlich. Es handelt sich somit um eine Umnutzung der Fläche. Bodenressourcen werden geschont und die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Nutzung einer bereits anthropogen geprägten Fläche so gering wie möglich gehalten.

Der Flächennutzungsplan weist weitere allgemeine Wohngebiete in und nahe Neuendettelsau aus, die aktuell noch nicht bebaut wurden. Es handelt sich um einzelne Bebauungslücken (Froschlach, Am Häusleacker, Neuwiesenstraße, Weiherstraße, Nordstraße, Schleifweg) oder aber um Flächen mit einem Waldbestand (Karlsbader Straße) oder landwirtschaftlich genutzten Flächen (Schlauersbacher Straße, Reuther Straße, Froschlach). Die Waldflächen besitzen noch anthropogen unbeeinträchtigte Böden und hochwertigere Biotope und Lebensräume im Vergleich zum Planungsgebiet. Daher ist es sinnvoll, die bereits beeinträchtigte Fläche zu bebauen und die hochwertige Fläche nur bei einem weiteren Bedarfsfall anzugreifen. Es besteht eine große Nachfrage an Wohnbaugrundstücken, die nicht alleine durch die vorhandenen Baulücken gedeckt werden kann. Zudem können nicht alle vorhandenen, für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen aktiviert werden. Daher ist es vorteilhafter bereits anthropogen genutzte Flächen in Anspruch zu nehmen und nicht weitere Wohnbaugebiete auf bisher unbeeinträchtigten Flächen auszuweisen.

Zwischen Neuendettelsau und dem Ort Haag liegt das Gewerbegebiet „An der Haager Straße“, das bereits als Gewerbegebiet im FNP dargestellt wird und noch über bebaubare Freiflächen verfügt. Bei den noch zu bebauenden Freiflächen handelt es sich um Äcker. Im Sinne des Artenschutzes ist eine Nutzung der Äcker vorteilhafter als die Inanspruchnahme einer Fläche mit teils mittelwertigen Biotopstrukturen. Für das Schutzgut Mensch ist einem Gewerbegebiet außerhalb des Ortes aufgrund der erhöhten Emissionen durch den Gewerbebetrieb der Vorzug zu geben.

# 5 Monitoringmaßnahmen

Gemäß Anlage zu § 2a BauGB sind im Umweltbericht Angaben zu machen, welche Maßnahmen zur Überwachung der Planungswirkungen ergriffen werden.

Die geplante Bepflanzung der Grünflächen muss im Rahmen des Bauantrags dargestellt werden, so dass die Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans für die Begrünung kontrolliert werden kann.

Die Gemeinde prüft in regelmäßigen Abständen, ob die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Weitergehende Monitoringmaßnahmen sind aufgrund der geringen Auswirkungen nicht erforderlich.

# 6 Zusammenfassung

Um den Baulandbedarf zu decken, beabsichtigt die Gemeinde Neuendettelsau mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich der Bahnhofstraße“ und des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf einer Gewerbebrache zu schaffen, was dem landesplanerischen Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden bei der Siedlungsentwicklung entspricht. Das zukünftige Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück soll auf einer Fläche von ca. 2,8 ha Bauparzellen bereitgestellt werden. Es sollen 28 Einzelhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser mit ca. 20 Eigentumswohnungen entstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung liegt im südlichen Teil des Bebauungsplanes und beinhaltet die Flurstücke 431, 474/5 (Adlerweg), 477/2 (Fliederstr. teilw.), 482, 481 und 561/4 der Gemarkung Neuendettelsau.

Bei Durchführung der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter zumeist von nur geringer Erheblichkeit zu erwarten. Eine mittlere Erheblichkeit ergibt sich für das Schutzgut Boden aufgrund des hohen Versiegelungsgrads. Die Erheblichkeit im Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt ist ebenfalls mittelwertig, da mittelwertige, jedoch vorbelastete Biotopflächen in einem geringen Umfang betroffen sind.

Durch die Eingrünungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet kann der Eingriff gemindert werden. Wegen der bereits existierenden Ausweisung des Planungsgebietes als Industrie- bzw. Mischgebiet entsteht kein Kompensationsbedarf. Als Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln, die Vergrämung von Eidechsen und der Erhalt des Teiches, einschließlich dessen umgebenden Saumstrukturen, durchzuführen.

# 7 Literaturverzeichnis

BAADER KONZEPT (2015):
Artenschutzrechtlicher Kurzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 3 „Südlich der Bahnhofsstraße“.

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT UND BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003):
Das Schutzgut Boden in der Planung.

BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBUND (1996):
Klimaatlas von Bayern. München.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003A):
Rote Liste gefährdeter Tiere in Bayern. München.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003B):
Rote Liste gefährdeter Pflanzen in Bayern. München.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (STAND 1.4.2005):
Artenschutzkartierung Bayern. München.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2016):
Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz und Bayerische Biotopkartierung. Download von http://www.bayern.de/lfu/natur/index.html. Stand Januar 2016.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION (2016):
Bodenschätzung. Abgerufen unter http://www.geodaten.bayern.de (BayernViewerplus) am 25.1.2016.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1996):
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreis Ansbach.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003):
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit der Natur. Ein Leitfaden. München.

GEMEINDE NEUENDETTELSAU (STAND 2010):
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

GEMEINE NEUENDETTELSAU (STAND 20.12.2016):
Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich der Bahnhofstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht.

GEMEINE NEUENDETTELSAU (STAND 20.12.2016):
Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich der Bahnhofstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2005):
Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. München.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMITTELFRANKEN (Stand 2000):
Regionalplan Region Westmittelfranken (8).