

Entwurf
Begründung mit Umweltbericht



Stand 15.07.2025

Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung

Allersberger Str. 185/ L1a 90461 Nürnberg

Tel. (0 911) 47440-81

Fax. (0 911) 47440-82

P4
projekt

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Anlass der Planung/ Planungserfordernis/ Bedarf	3
1.2	Verfahren zur Aufstellung	4
1.3	Grundlagen des Bebauungsplans	4
1.4	Ziele der Planung	4
1.5	Einfügung in die überörtliche Planung (LEP, Regionalplan)	5
1.6	Einfügung in die vorbereitenden Bauleitplanung (FNP/ LP)	7
2	Beschreibung des Bestandes	8
2.1	Lage, Umfeld	8
2.2	Nutzung	9
2.3	Verkehr	10
2.4	Ortsgestalt/ Landschaftsbild/ Topographie	11
2.5	Grünbestand	14
2.6	Baugrundsituation und Versickerungseigenschaft	15
2.7	Ver- und Entsorgung, Baugebietsentwässerung	16
2.8	Immissionsschutz	16
2.9	Bodenschutz	18
2.10	Belastungen und Bindungen	18
2.11	Artenschutz	18
3	Umweltbericht	20
3.1	Einleitung	20
3.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	20
3.1.2	Rechtsgrundlagen der Umweltprüfung und des Umweltberichts	20
3.1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	20
3.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	21
3.2.1	Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch	23
3.2.2	Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
3.2.3	Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser	25
3.2.4	Umweltauswirkungen: Schutzgut Boden	26
3.2.5	Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima und Luft	26
3.2.6	Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung	27
3.2.7	Umweltauswirkungen: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	28
3.2.8	Wechselwirkungen	28
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28

3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	28
3.4.1	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Mensch	29
3.4.2	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	29
3.4.3	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Wasser	30
3.4.4	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Boden	31
3.4.5	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Klima und Luft	31
3.4.6	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung	32
3.4.7	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
3.4.8	Vermeidungsmaßnahmen Wechselwirkungen	32
3.5	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Alternative Planungsmöglichkeiten)	32
3.5.1	Standortalternativen und Begründung zur Auswahl:	32
3.5.2	Alternative Bebauungskonzepte	32
3.6	Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen	33
3.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	33
3.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	33
3.9	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens	33
3.10	Zusammenfassung	34
4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung Ausgleich und Ersatz	36
4.1	Vorbemerkungen	36
4.2	Ermittlung des Eingriffsumfangs:	37
4.3	Ermittlung des Ausgleichsumfangs Vergleichende Gegenüberstellung/ Bilanzierung:	39
5	Planung	42
5.1	Vorbemerkung/ städtebauliches Konzept	42
5.2	Begründung der Festsetzung	42
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	42
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	43
5.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	43
5.2.4	Verkehrerschließung	44
5.2.5	Festsetzungen zum Schallschutz	44
5.2.6	Flächen für die Wasserwirtschaft	45
5.2.7	Grünordnerische Festsetzungen	45
5.2.8	Solarpflicht	47
5.2.9	Festsetzungen zum Artenschutz	48
5.2.10	Baugestalterische Festsetzungen	51
6	Das Baugebiet in Zahlen	52

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass der Planung/ Planungserfordernis/ Bedarf

In der Stadt Ansbach besteht derzeit eine große Nachfrage nach Wohnungen und Eigenheimen in allen Größen und Bauformen und für alle Bevölkerungsschichten. Die aktuelle Entwicklung der Zuwanderung sowie der Trend zu einer geringeren Belegungsdichte der Wohnungen sowie verstärkter Zuzug durch Migration verstärkt diese Nachfrage noch.

Auf der Gegenseite steht von privater Seite Bauland nicht in ausreichendem Maße zu Verkauf bereit. Die Stadt möchte kurzfristig Baugrundstücke zur Deckung der Nachfrage zur Verfügung stellen. Das geplante Gebiet entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, zur Bebauung der Fläche wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) erforderlich. Das Plangebiet grenzt an die bestehende Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Für das Gebiet Weinberg-Plateau“ an und ist bereits im Flächennutzungsplan der Stadt als Erweiterung der Wohnflächen am Weinberg vorgesehen.

Sämtliche Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Stadt Ansbach und stehen mit Rechtswirksamkeit und Bereitstellung der Erschließung zum Verkauf und für Bebauung zur Verfügung. Der Entstehung von Baulücken und dem Vorhalten unbenutzter Infrastruktur durch Zurückhaltung von Baugrundstücken für nachfolgende Generationen wird so wirksam entgegengetreten.

„Der Mietwohnungsmarkt in der Stadt Ansbach ist gegenwärtig von steigenden Angebotsmieten geprägt. Zum einen trägt die positive Bevölkerungsentwicklung zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Ansbach bei. Zum anderen führt der stetige Wegfall von geförderten Wohnungen aus der Sozialbindung zu einer Verknappung des Wohnraumangebots im niedrigen Preissegment. Vor dem Hintergrund einer derzeit prognostizierten weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung ist zu erwarten, dass sich die bereits zeigenden Trends weiter verschärfen werden, wenn die Bereitstellung neuen Wohnraumangebotes, insbesondere im Bereich des „bezahlbaren Wohnraums“ im Geschosswohnungsbau, ausbleibt.

Die Mobilisierung von Wohnbauland zur Entwicklung von Geschosswohnungsbau gestaltet sich für die Stadt Ansbach aktuell allerdings schwierig, da geeignete Flächen im kommunalen Eigentum fehlen. Die deshalb notwendige Kooperation mit privaten Eigentümern und potentiellen Vorhabenträgern ist stets an die Neuverhandlung von Entwicklungsvereinbarungen geknüpft, da eine Verkaufsbereitschaft zu üblichen Preisen in der Regel nicht gegeben ist.¹“

Das Baugebiet liegt innerhalb des Naturpark Frankenhöhe, jedoch außerhalb ausgewiesener Landschaftsschutzgebiete. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Bereitstellung der Flächen als zukünftige Siedlungsflächen bereits nach vormals geltenden Grundlagen abgewogen. Darüber hinaus begründet sich die Inanspruchnahme dieser Flächen aus dem prognostizierten Wohnbaulandbedarfs für die Stadt Ansbach im Jahr 2042. Unter Zuhilfenahme der Flächenmanagementdatenbank des Landesamts für Umwelt und den Daten des Statistischen Landesamtes ergibt sich für die Stadt Ansbach bei einem Auflockerungsbedarf von 0,14 % ein Bedarf an Wohnbauflächen von 19,6 ha. Dieser errechnet sich aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem Bedarf an Wohneinheiten beeinflusst durch die Veränderung der Belegungsdichte von Wohnungen.

Zwar sind im Stadtgebiet der Stadt Ansbach (Wohn-)Baulücken im Innenbereich nach § 30 und § 34 BauGB vorhanden, diese sind, auf Grundlage von Erhebungen der Stadt Ansbach im Rahmen einer Baulückenaktivierung aus dem Jahr 2024, ausschließlich im Privateigentum. Zudem besteht eine als sehr gering einzustufende Verkaufsbereitschaft (weniger als fünf Eigentümer) oder Bereitschaft zur Bebauung. Diese Flächen entziehen sich folglich dem Zugriff der Stadt Ansbach als planende Kommune. Weitergehende Potentiale der Innenentwicklung, welche den ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen annähernd decken könnten, sind im Stadtgebiet der Stadt Ansbach derzeit nicht vorhanden, weshalb zur weiteren Siedlungsentwicklung auf die in Flächennutzungsplan hierfür enthaltenen Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden muss.

¹ Auszug aus der Sitzungsvorlage zum Ansbacher Wohnungsbaumodell (AWM) der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 27.11.2017 und des Stadtrates vom 20.03.2018.

1.2 Verfahren zur Aufstellung

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) im Regelverfahren aufgestellt.

Verfahrensablauf:

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 08.09.2023 (FLZ Nr. 208).
- Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Bekanntmachung vom 08.09.2023 mit Hinweis, dass das Planungskonzept in der Zeit vom 11.09. bis 13.10.2023 im Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz der Stadt Ansbach eingesehen werden kann. Während dieser Frist stand die Stadtverwaltung für Informationen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren voraussichtlichen Auswirkungen zur Verfügung. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung
- Die planungsrelevanten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Nachricht vom 08.09.2023 mit Fristsetzung vom 11.09.2023 bis 13.10.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die öffentliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom bis.....
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom im Zeitraum vom bis
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung amden Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

1.3 Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in den aktuell gültigen Fassungen. Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) und des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Bauleitplanung integriert.

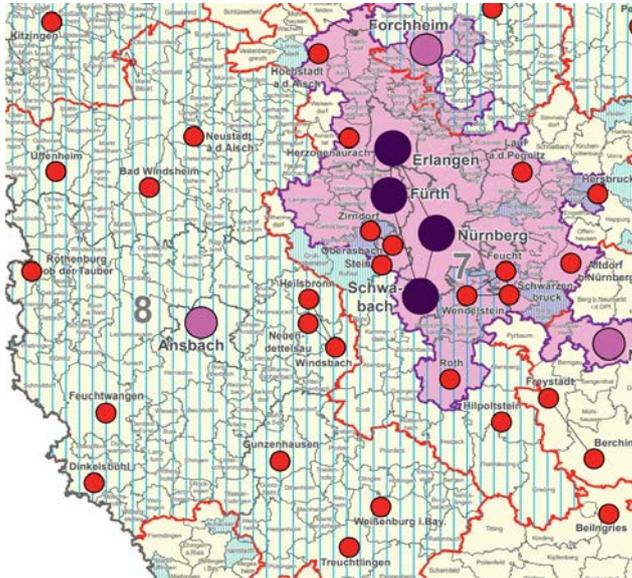
1.4 Ziele der Planung

Mit der Planung werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von Flächen für das Angebot von dringend benötigtem Wohnraum in unterschiedlichen Bauformen und unterschiedliche Bedarfe,
- Schaffung einer neuen leistungsfähigen Verkehrsanbindung für die Bauflächen am Weinberg.

1.5 Einfügung in die überörtliche Planung (LEP, Regionalplan)

Die Stadt Ansbach liegt laut der Strukturkarte (Anlage 2) zum LEP innerhalb des allgemeinen ländlichen Raums mit besonderem Handlungsbedarf. Die Stadt Ansbach ist als Oberzentrum im System zentraler Orte eingestuft.



Ausschnitt Strukturkarte (LEP 2013, Anhang 2)

Folgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere relevant für die vorliegende Planung:

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 2013, 1.1.1, (Z), S. 8). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 2013, 1.1.1, (G), S. 8).

Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (G) LEP 1.1.3 Ressourcen schonen (Abs. 2).

Klimaschutz- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen. (G) LEP 1.3.1 Klimaschutz (Abs. 1 und 2)

Raumstruktur

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann (LEP 2013, 2.2.5 (G), S. 29).

Siedlungsstruktur

LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

LEP 3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G) Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

LEP 3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Freiflächenentwicklung (G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(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.

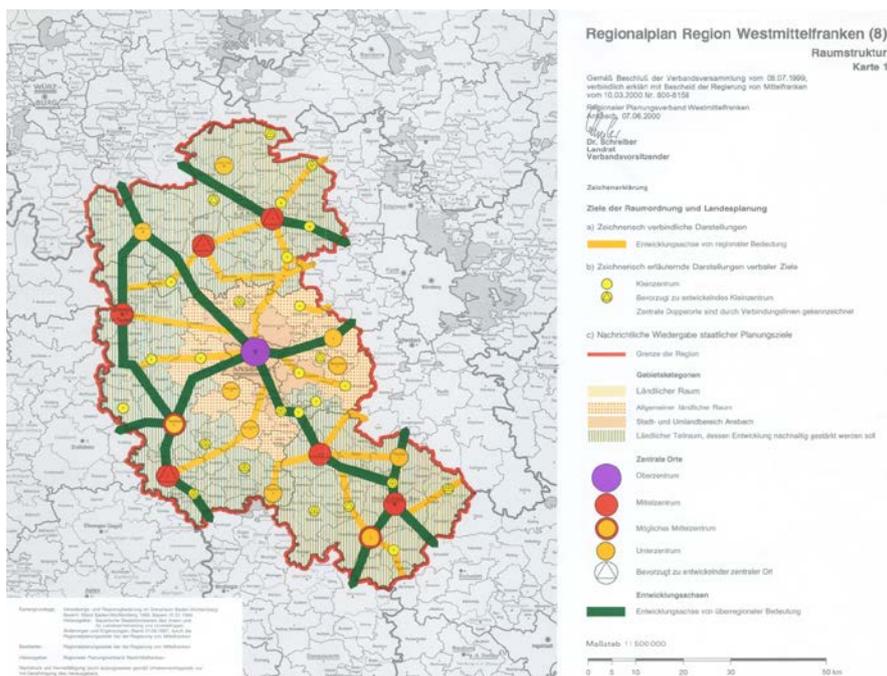
LEP 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (Abs. 2)

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

LEP 6.2.2 Windenergie (Abs. 4; gehört inhaltlich zu 6.2.3 Photovoltaik)

(G) Auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen soll hingewirkt werden.

Gemäß der Karte Raumstruktur des Regionalplans ist Ansbach Oberzentrum im Stadt- und Umlandbereich der Region (8) Westmittelfranken im Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung.



Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (8) Raumstruktur Karte 1

Ziel des Regionalplans ist insbesondere in den zentralen Orten an Entwicklungsachsen im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit Bauland in ausreichendem Umfang bereitzustellen (RPV, (Z) 3.2.1)

(B) 3.2.1 Das allgemeine Ziel des Wohnungsbaus ist die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum. In den ländlich strukturierten Gebietsteilen der Region überwiegt das Eigenheim. Lediglich in den Städten hat der verdichtete Geschosswohnungsbau mit Miet- und Eigentumswohnungen einen erheblichen Anteil. Um den Wohnansprüchen der Bevölkerung gerecht zu werden, wird es notwendig sein, neue Wohnungen möglichst in der Form des Wohneigentums, aber auch als Mietwohnungen (z.B. Einliegerwohnungen) zu schaffen. Dies gilt insbesondere für die zentralen Orte, für Gemeinden an Entwicklungsachsen und für Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit. Die Berücksichtigung der Bedingungen, die den sozialen Wohnungsbau ermöglichen, soll sicherstellen, dass die Erstellung oder der Erwerb von Wohneigentum ausreichend für breite Schichten der Bevölkerung möglich ist. Der Bauleitplanung kommt daher die besondere Bedeutung für die räumliche Steuerung des Wohnungsbaus zu. Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken. In Gebieten mit ländlicher Neuordnung bieten sich die Baulandbeschaffung durch die Flurbereinigung und die damit verbundenen Baulandumlegungen an.

Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden (RPV, (Z) 3.2.2).

(B) 3.2.2 Der verbreitete Wunsch nach Wohneigentum (bevorzugt Eigenheim mit Garten) hat in der Region einen großen Flächenbedarf zur Folge. Dieser wurde und wird durch die Ausweisung von Wohngebieten gedeckt. Dies hat in der Vergangenheit häufig zu unschönen Veränderungen dörflicher Ortsbilder und –strukturen sowie in den Städten mitunter zu unerwünschten Ausuferungen in die freie Landschaft geführt. Hoher Landverbrauch führt vor allem in den Städten und zentralen Orten wegen der hier vorliegenden Größenordnungen u.a. zu schwerwiegenden siedlungsstrukturellen Problemen, in vielen Fällen zur Zersiedlung der Landschaft und zu Belastungen des Naturhaushalts. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern und dabei trotzdem die gewünschte Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen. Dem kommt der verdichtete Wohnungsbau, z.B. in der Form des Geschosswohnungsbaus (Eigentumswohnungen) entgegen. Geschosswohnungsbau ist eine städtische Wohnform und daher nur in Siedlungsgebieten mit städtischem Charakter angemessen. Die Verwirklichung einer solchen Wohnform richtet sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten sowie nach dem Bedarf, nicht nur an Eigentumswohnungen, sondern auch an Mietwohnungen. Preiswerte Mietwohnungen in Geschosshäusern kommen hauptsächlich für Personengruppen in Betracht, für die das Wohneigentum nicht zu verwirklichen ist. Dabei ist besonders die Berücksichtigung der Bedürfnisse von kinderreichen Familien, jungen Familien, alleinerziehenden Eltern, alten Menschen, Schwerbehinderten sowie Aussiedler- und Ausländerfamilien wichtig.

Die Stadt Ansbach möchte im Sinne des LEPs und des Regionalplans Baugebietsflächen zur Realisierung von Wohnen für unterschiedliche Bedarfe, insbesondere für Familien bereitstellen.

1.6 Einfügung in die vorbereitenden Bauleitplanung (FNP/ LP)

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan (FNP/LP) als Wohnbaufläche mit öffentlichen Grünflächen sowie eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Bezüglich der Verkehrsanbindung wurde die Durchbindung der Straße „Am Weinbergplateau mit Anschluss an die St 2255 vorgegeben. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2, Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohnbaugebietes auf dem verhältnismäßig kleinen Teil, der im FNP dargestellten Grünflächen, Flurnummern 94/21 und 94/23 rechtfertigt sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe. Im – seit Dezember 2000- wirksamen FNP wurde seinerzeit der städtebauliche Entwurf aus dem Jahr 1995 für das Gebiet am Weinbergplateau aufgenommen. Der Übergang von der Siedlung „Weinberg-Ost“ – Bebauungsplan Nr. 50 – zum Weinbergplateau sollte mittels trennendem Grünstreifen städtebaulich gefasst werden. Der Übergang zwischen den Baugebieten orientiert sich nun neu an den angestrebten Nutzungsmöglichkeiten.

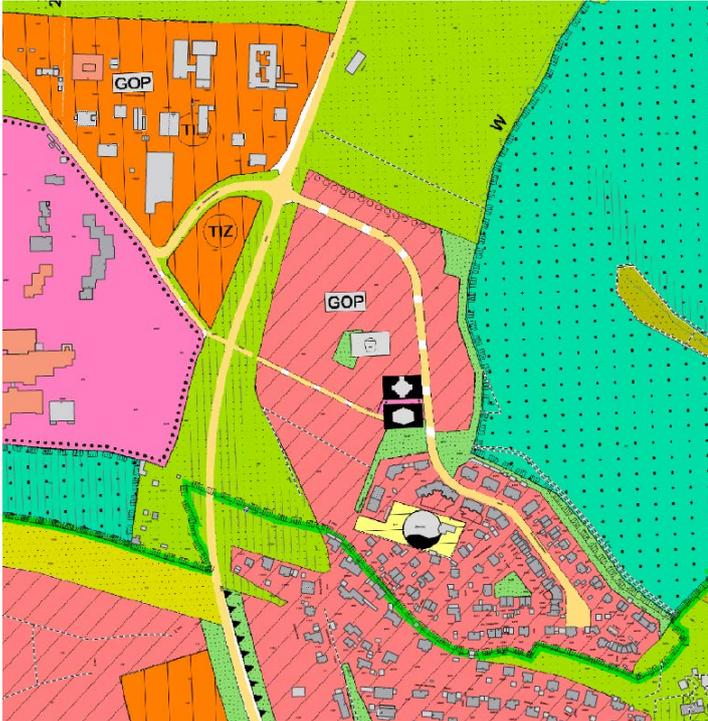


Bild 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach

2 Beschreibung des Bestandes

2.1 Lage, Umfeld

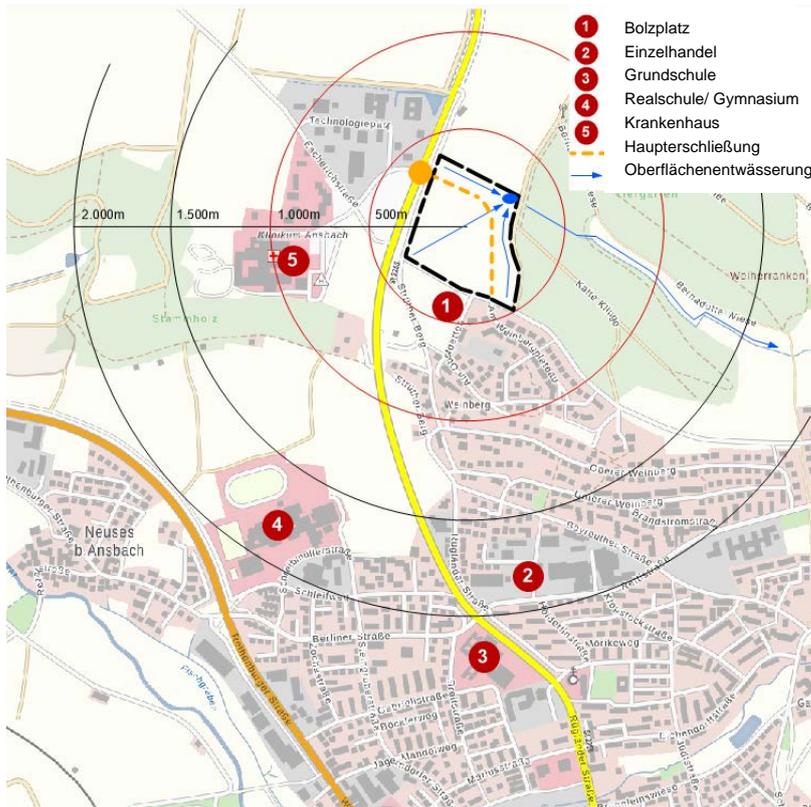
Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes im Anschluss an die bestehende Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Für das Gebiet Weinberg-Plateau“. Das Gebiet wird im Weiteren im Osten durch den Tiergartenwald, im Westen durch die Staatsstraße 2255 und im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Es hat eine Größe von ca. 7,55 ha und ist noch unbebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke Flur-Nrn. 883/2, 853/5, 887, 887/2, 888, 889, 891, 892, 893, 893/2, 1406 alle Gemarkung Neuses sowie die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 94/21 und 94/23 der Gemarkung Hennenbach.

Mit dem Einbezug der beiden Flurnummern 94/21 und 94/23 wird durch den Bebauungsplan Nr. Ne 7 das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 50 überplant.

Grünflächen, Schulen, Einzelhandel und das Krankenhaus sind in einem Radius von ca. 2.000m um die Plangebietsmitte vorhanden.

- Nächstgelegene Versorgungsmöglichkeiten an der Rettistraße ca. 1,5km Fußweg von der Gebietsmitte entfernt.
- Entfernung zu Grundschule Weinbergschule Ansbach (ca. 2km Fußweg zur Gebietsmitte)
- Schulzentrum Nord Realschule und Gymnasium (ca. 2km Fußweg über Strüther Berg zur Gebietsmitte)
- Bolzplatz, öffentliche Grünflächen, Waldflächen mit Wanderwegen in direktem Anschluss



Übersicht: Lage und Nutzungen im Umfeld

2.2 Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt. An der Tiergartenstraße befindet sich auf Höhe der Einmündung der Straße Am Weinbergplateau eine Sammelstelle für Wertstoffe mit einem geschotterten KFZ-Parkstreifen.



Bild : Wertstoffsammelstelle an der Tiergartenstraße

2.3 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Straße Strüther Berg im Norden an die Staatsstraße 2255 und im Süden über die Rettistraße an die St 2255. Beide Anbindungen sind mit Problemen bzw. funktionalen Mängeln behaftet. Für die Anbindung im Norden stehen auf der Staatsstraße keine Ausleitungs- oder Abbiegespuren zur Verfügung. Die Staatsstraße liegt im Einschnitt deutlich unterhalb des Geländeniveaus des Plangebietes

Im Süden erfolgt die weitere Anbindung des Plangebietes im Kreuzungsbereich der Rettistraße mit der St 2255 (Rügländer Straße). Bei entsprechendem Verkehr auf der Rettistraße verhindert ein Rückstau von an der Ampel wartenden Kfz den Abfluss der von Norden über den Strüther Weg kommenden KFZ. Von Osten kann das Plangebiet über die schmal ausgebaute und damit wenig leistungsfähige Tiergartenstraße erreicht werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch die Schaffung einer leistungsfähigen Anbindung mittels Kreisverkehr für den Geltungsbereich an die Staatsstraße die Erschließungssituation des Gesamtgebietes am Weinberg insgesamt verbessert werden. Hierzu soll eine Durchbindung der von Süden ankommenden Straße „Am Weinbergplateau“ zum Anbindepunkt Escherichstraße (Technologiepark TIZ) an die Staatsstraße erfolgen.

ÖPNV-Anbindung der Fläche bzw. des südlich angrenzenden Wohngebietes erfolgt über die Buslinie 752, die vom Schloßplatz über den Strüther Weg, die Tiergartenstraße bis zu Haltepunkt Weinbergplateau, weiter zum Krankenhaus und über das Schulzentrum Nord wieder zum Schloßplatz verkehrt. Nach Realisierung des Bebauungsplanes kann die Linien über die geplante Haupterschließung durch das Plangebiet Richtung Krankenhaus geführt werden und damit das Plangebiet an das vorhandene ÖPNV-Netz anbinden.



Tiergartenstraße Richtung Westen



Anschluss an Straße Am Weinbergplateau



Tiergartenstraße Richtung Hennenbach



Strüther Berg Richtung Süden



Strüther Berg zur St 2255



Anbindepunkt bei der Escherichstraße an St 2255

2.4 Ortsgestalt/ Landschaftsbild/ Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist noch vollständig unbebaut.



Unbebaute Geltungsbereich topographisch in leicht bewegter Situation

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes wird Richtung Süden durch die Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 50 „Weinberg- Plateau“ geprägt. Im direkten Anschluss befinden sich dreigeschossige Geschosswohnungsbaukörper mit ausgebauten Dachgeschossen und Spitzböden (III+D+(D)). Die Baukörper verfügen durch die Steildächer über Firsthöhen von bis zu ca. 15m. Neben Geschosswohnungsbauten finden sich Eigenheime in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhausgruppen im angrenzenden Gebiet. Als Dachform findet sich nahezu ausschließlich das Satteldach. Untergeordnet findet man Krüppelwalmdächer als Abwandlung des Satteldachs sowie ein Zelt Dach und eine Pultdachhausgruppe. Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Schlepp- und Bogengauben, teilweise in zwei Ebenen vorhanden.





Nach Nordwesten wird das städtebauliche Umfeld durch die teilweise fünf- bis sechsgeschossige Bebauung des Technologie- und Innovationszentrums Ansbach (TIZ) geprägt. Die Baukörper verfügen über Flachdächer.



Blick nach Norden auf das angrenzende städtebauliche Umfeld des TIZ

Das vorhandene Landschaftsbild ist durch landwirtschaftlich genutzte Gebäude (Feldscheune), Windenergieanlagen (in ca. 1.250m Entfernung zum nördlichen Gebietsrand bzw. in weiterer Entfernung) deutlich vorbelastet. Im direkten Umfeld dominieren die sechsgeschossigen Gebäude sowie die südlich angrenzenden Geschosswohnungsbaukörper an der Straße Am Weinbergplateau und Am Obstgarten das Orts- und Landschaftsbild. Nach Westen schließt die Waldfläche des Tiergartenwaldes an.



Blick nach Norden auf TIZ, landwirtschaftliche Gebäude und Windkraftanlagen in der Nähe und am Horizont.



Blick nach Südosten auf die bestehenden Geschosswohnungsbauten



Blick nach Nordosten auf den angrenzenden Tiergartenwald

Topographisch befindet sich das Plangebiet in einer leicht nach Nordosten fallenden Geländesituation. Der Hochpunkt des Gebietes liegt an Südwestecke auf einer Höhe von ca. 475m. Diagonal gegenüber befindet sich an der Nordost-ecke der Tiefpunkt in einer Höhenlage von ca. 471m ü.NN, die Südostecke und Nordwestecke liegen beide auf ca. 474m ü.NN.

2.5 Grünbestand

Das Plangebiet ist eine ausgeräumt intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der Grünbestand beschränkt sich im Wesentlichen auf zwei Gehölzstandorte (Schlehe und Liguster) an der Tiergartenstraße. Grünfläche und Bolzplatz südlich der Straße Einzelbäume Walnuss, Kastanie.

Entlang der Staatsstraße Gehölzstreifen junger (bis mittlerer) Ausprägung aus den Arten Hasel, Ahorn, Weißdorn u.a. Im Einfahrtsbereich zum Gebiet ist der Gehölzstreifen entlang der Staatsstraße unterbrochen. Hier ist kaum Unterwuchs vorhanden, die Einzelbäume stehen lückig und der Gehölzstreifen ist hier nicht vernetzt.



Bild: Luftbild/ Plangebiet mit angrenzenden Grünstrukturen (Quelle Orthofoto Stadt Ansbach)



Bild Gehölzstreifen auf Höhe des Einmündungsbereiches Escherischstraße



Bild: Grünbestand entlang der Tiergartenstraße

2.6 Baugrundsituation und Versickerungseigenschaft

Zur Abklärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse hat die Stadt Ansbach das Büro Prof. Dr. Gründer GmbH mit der Erstellung einer Baugrunduntersuchung Geotechnischer Bericht² beauftragt.

Zur geologischen Situation wurde ausgeführt: *„Der Geologischen Karte von Bayern M = 1 : 25 000, Blatt 6629 Ansbach Nord, kann entnommen werden, dass der geologische Untergrund aus dem Blasensandstein des Oberen Bunten Keupers (Trias) besteht. Es handelt sich hierbei um feste Sandsteinbänke mit Lettenzwischenlagen.*

Überlagert wird der Keupersandstein von seinen eigenen überwiegend sandigen, untergeordnet auch tonigen Verwitterungsprodukten.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden 19 Bohrungen durchgeführt. Grundwasser wurde bis zu den jeweiligen Bohrendtiefen (2,0 bis 3,9m) nicht festgestellt. Vier der Bohrlöcher wurden für Versickerungsversuche mittels Filter- und Vollrohren sowie Filterkies jeweils zu kleinkalibrigen temporären Versuchsbrunnen ausgebaut. Die ermittelten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte lagen bei $k=2 \times 10^{-7}$ m/s bzw. $k=2 \times 10^{-8}$ m/s und war damit als schwach durchlässig zu bezeichnen. In der DWA-A 138 wird als Mindestanforderung an eine Versickerungsanlage eine Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $k=2 \times 10^{-6}$ m/s genannt. Der geforderte Mindest-k-Wert wurde am Standort nicht erreicht. Im geotechnischen Bericht wird hierzu ausgeführt:

„Eine Versickerung am Standort kann also sowohl aufgrund der oben genannten Einschränkungen als auch der geologischen Situation aus gutachterlicher Sicht nicht befürwortet werden.“

Im Gutachten werden weiter Aussagen zum späteren Kanal- und Straßenbau getätigt. In den Schlussbemerkungen des Berichts ist unter Punkt 8 vermerkt:

„Die Untersuchungen haben ergeben, dass für den Kanalbau in einer Verlegetiefe von ca. 3 m unter GOK im Bereich der Bohrungen B 7, B 11 und B 15 sowohl tragfähige Sande als auch ebenfalls tragfähige Tone anstehen.

Bei den übrigen Bohrungen ist von mürbem bis mittelhartem Sandstein auszugehen, der ggf. einen erhöhten Aufwand beim Lösen erforderlich macht.

Grundwasser wurde bis zur jeweiligen Bohrendtiefe nicht festgestellt.

Hinsichtlich des Kanalbaus kann ein herkömmlicher Plattenverbau Anwendung finden, sofern keine benachbarten Bauwerke in Mitleidenschaft gezogen werden. Die Kanalgräben können alternativ frei angelegt werden.

Für den Straßenbau soll einheitlich von einem F 3-Boden ausgegangen werden. In den überwiegend tonigen Bereichen des Erdplanums müssen Ertüchtigungsmaßnahmen (Bodenaustausch I Bodenverbesserungsmaßnahmen) zur Erhöhung der Tragfähigkeit vorgesehen werden.

² Geotechnik Prof. Dr Gründer GmbH, Pyrbaum - Erschließung des Baugebiets „Weinbergplateau II: Wohnen am Tiergartenwald“ in Ansbach. Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/ Geotechnischer Bericht - Aktenzeichen 46223, Pyrbaum 19.03.2024 mit Bohrpunktfreigabe der Kolbe Geophysik UG - Nürnberg vom 23.11.2023

*Die Proben weisen überwiegend keine Belastungen auf und führen daher zu Einstufungen nach der Deponieverordnung OK 0. Lediglich bei der Mischprobe „MP **gewachsen: B 8**“ wurden leichte Erhöhungen bei dem Parameter Antimon (0,0065 mg/l) festgestellt. Es ergibt sich hier die Deponieklasse DK 1.“*

Für weitergehende Informationen wird auf das in der Anlage befindliche Gutachten verwiesen.

2.7 Ver- und Entsorgung, Baugebietsentwässerung

Starkregenereignisse und Trockenperioden lösen sich ab und belasten die Flächen zunehmend. Die Schaffung unversiegelter Flächen in Kombination mit einem intelligenten Regenwassermanagement nach dem Schwammstadt Prinzip und naturnahen Planungen stellen wichtige Lösungsansätze dar. In Zukunft soll Regenwasser nicht mehr möglichst schnell über die Kanalisation abgeleitet, sondern im Stadtkörper zurückgehalten werden. Damit steht mehr Wasser für die Bewässerung und die Kühlung während der Hitzeperioden zur Verfügung. Starkniederschläge können wie in einem Schwamm zurückgehalten und später langsam und ohne Schäden abgeleitet werden. Die Stadt Ansbach beabsichtigt bei der Herstellung der Grünflächen und Verkehrsflächen das Schwammstadtprinzip soweit als möglich umzusetzen.

Die Baugebietsentwässerung erfolgt für Schmutz- und Oberflächenwasser getrennt. Für den Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser ist ein mehrstufiges System vorgesehen. Zentrales Element ist die großflächige Rückhaltung auf Dachflächen und Grünflächen in Verbindung mit Verdunstung, Speicherung und Nutzung und gedrosselter Ableitungsmöglichkeit von Niederschlagswasser über eine Rückhaltebecken in Erdbauweise in das natürliche Grabensystem im Tiergartenwald und Ableitung in die Bernadottewiese. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wird aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens aus gutachterlicher Sicht nicht befürwortet.

Das Schmutzwasser kann an die Zentralkläranlage angeschlossen werden.

Die Stromversorgung ist gewährleistet und wird von den Stadtwerken übernommen. Die energetische Erschließung des Baugebiets wird mit Strom erfolgen. Notwendige Flächen für Stromversorgungsanlagen stehen bislang noch nicht abschließend fest. Eine explizite Festsetzung ist aufgrund des jeweiligen Planungsstandes nicht immer möglich, jedoch eröffnet der § 14 Abs. 2 BauNVO die Möglichkeit, dass derartige Flächen auch ohne vorherige Festsetzung in den Baugebieten zulässig sind und daneben die Stadt Ansbach Eigentümerin sämtlicher Flächen in den Baugebieten ist.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist möglich und erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde von der Telekom auf die Querung einer Telekommunikationsleitung hingewiesen. Aus dem beigefügten Plan war die Lage einer Telekommunikationsleitung ersichtlich, welche quer durch das Plangebiet verläuft. Eine Anpassung der öffentlichen Straßen- und Wegeverbindungen auf jene ist nicht möglich. Die Telekommunikationsleitung muss im Zuge der Erschließung des Baugebietes zwingend verlegt werden.

Hierzu wird die Stellungnahme an die intern zuständigen Ämter weitergeleitet. Über diese erfolgt eine entsprechende (Tiefbau-)Koordination.

Die Stadtwerke teilten im Zuge der ersten Beteiligung weiter mit, dass sich im Südbereich der Flur.-Nr. 94/23 eine Gashochdruckleitung befindet zu der beidseitig jeweils 1,5m Abstand einzuhalten ist. Dies wurde in der Planung berücksichtigt.

2.8 Immissionsschutz

Verkehrsrgeräusche:

Westlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße 2255. Die Trasse verläuft im Einschnitt mit beidseitiger Böschung zu den angrenzenden Bereichen. Die St 2255 liegt über großen Teil der angrenzenden Strecke deutlich unter dem Geländeniveau des Plangebietes. Für den geplanten Anschluss des Gebietes an die Staatsstraße wird die Haupterschließung über ein kurzes Gefällestück an die Staatsstraße angebunden.

Anlagengeräusche:

Westlich der St 2255 befindet sich in einer mittleren Entfernung von ca. 60m zum Gebietsrand der Parkplatz des Klinikums für ca. 300 Fahrzeuge.

In einer Entfernung von ca. 210 m zum Gebietsrand befindet sich die Landeplattform für Rettungshubschrauber des Klinikums Ansbach.

Hinsichtlich einer möglichen Belastung für das Wohngebiet durch Geräuschimmissionen wurde von der Stadt zur Ermittlung der Belange des Immissionsschutzes und als Nachweis der Verträglichkeit ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben³.

Zu der Situation und den Vorkehrungen für der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen führen die schallschutztechnischen Bericht unter Punkt 8 Folgendes aus:

„Die im Abschnitt 7.1 beschriebenen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte tags sowie nachts für Verkehrsgeräusche gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte tags und nachts der 16. BImSchV innerhalb des Plangebietes bedürfen im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ne7 „Weinbergplateau II: Wohnen am Tiergartenwald“ einer Abwägung seitens der Stadt Ansbach gegenüber den sonstigen Belangen der Planung.

Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen sind grundsätzlich vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle, lärmorientierte Grundrissgestaltung), also Maßnahmen auf dem Schallausbreitungsweg, vorzusehen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen sind im vorliegenden Fall aufgrund der örtlichen Situation ungeeignet

Ein vollständiger Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrsgeräuschen über alle Geschosse und Fassaden, das heißt die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, ist aufgrund der dazu notwendigen Höhe und Ausdehnung einer möglichen Lärmschutzwand aus städtebaulicher Sicht vermutlich ebenso nicht realisierbar.

Die Ergebnisse schalltechnischer Berechnungen zeigen, dass zum Schutz aller Geschosse der geplanten Gebäude im Bauraum 1 eine Lärmschutzwand entlang der westlichen Plangrenze mit einer Höhe $h_{LSW} = 6,0\text{m}$ ü. GOK von notwendig wäre (vergleiche hierzu auch Anlage 16).

Zum alleinigen Schutz des Erdgeschosses wäre noch eine Höhe der vorgenannten Lärmschutzwand von $h_{LSW} = 2,5$ bis $3,0\text{m}$ ü. GOK notwendig (vergleiche hierzu Anlage 17).

Zudem verbleibt als weitere aktive Lärmschutzmaßnahme die lärmorientierte Grundrissgestaltung. Die lärmorientierte Grundrissgestaltung sieht vor, mindestens ein Fenster jedes schutzbedürftigen Raumes an den lärmabgewandten Fassaden zu orientieren.

Da innerhalb des betroffenen Bauraumes 1 ausschließlich Einzelhäuser zulässig sowie die Überschreitung der schalltechnischen Anforderungen sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum zu erwarten sind, ist die Umsetzung lärmorientierter Grundrisse vermutlich nicht umsetzbar.

Sofern eine lärmorientierte Grundrissgestaltung sowie die Orientierung mindestens eines Fensters eines schutzbedürftigen Raumes an den lärmabgewandten Fassaden durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, kann im Rahmen der Abwägung der Stadt Ansbach-ersatzweise auch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (Schallschutzfenster, dezentrale bzw. zentrale Lüftungseinrichtungen, etc.) zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erfolgen.

Die Auslegung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen für die schutzbedürftigen Räume ist dann auf Grundlage der derzeit baurechtlich empfundenen Fassung der DIN 4109-1:2018-01 durchzuführen.

Für Schlafräume in den gekennzeichneten Bereichen ist eine ausreichende Luftqualität durch den Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung oder einer gleichwertigen Lösung sicherzustellen. Die betroffenen Bereiche zur Umsetzung schalltechnischer Maßnahmen sind in der Anlage 18 gekennzeichnet.

Für alle anderen nicht markierten Bereiche sind Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß von mindestens 30 dB auszuführen.

Zusammenfassend wird unter Punkt 9 des schallschutztechnischen Berichts abschließend festgestellt:

„Die Stadt Ansbach plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ne7 „Weinbergplateau II: Wohnen am Tiergartenwald“. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

³ Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik (IfB), Nürnberg – Bebauungsplan Nr. Ne7 „Weinbergplateau II, Wohnen am Tiergartenwald“, Stadt Ansbach – Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung Untersuchung und Beurteilung der Verkehrs- und Gewerbe Geräusche im Plangebiet Bebauungsplan Bericht 16227.2, Nürnberg 11.07.2025

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Schallimmissionen, ausgehend von Verkehrsräuschen der westlich am Plangebiet vorbeiführenden Staatsstraße St 2255 sowie von Gewerbegeräuschen, im Wesentlichen von den Parkplatzanlagen des Klinikums der Stadt Ansbach sowie des Technologie- und Innovationszentrum TIZ. Zudem befinden sich nördlich und nordwestlich des Plangebietes zwei Windkraftanlagen. Weiter befindet sich auf dem Gelände des Klinikums der Stadt Ansbach, westlich des Plangebietes, ein Hubschrauber-Landeplatz, der als PIS-Landestelle (Landestelle im öffentlichen Interesse; Public Interest Site) betrieben wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden schalltechnische Untersuchungen der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrs- und Gewerbegeräuschimmissionen durchgeführt und die Ergebnisse entsprechend den anzuwendenden Regelwerken beurteilt.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen ist festzustellen, dass die Anforderungen an die Verkehrsgeräusche im Plangebiet mit Ausnahme im westlichen Bereich des Plangebietes - eingehalten werden. Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte sind jedoch im westlichen Bereich des Plangebietes zu erwarten. Diese betreffen im Wesentlichen die geplante 2-geschossige Einzelhausbebauung in Bauraum 1 sowie teilweise die westlichsten Gebäude im Bauraum 2 und 4 des Plangebietes.

Zum Schutz der geplanten betroffenen Wohngebäude sind schalltechnische Maßnahmen erforderlich. Die Maßnahmen sind im Abschnitt 8 dieses Berichtes beschrieben.

Die Bereiche mit Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen für Verkehrsgeräusche bzw. die Bereiche notwendiger Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind in der Anlage 18 gekennzeichnet. Hinsichtlich der Gewerbegeräuschimmissionen ist festzustellen, dass die schalltechnischen Anforderungen im Plangebiet eingehalten werden.“

Für weitergehende, detailliertere Informationen wird auf das in der Anlage zur Begründung befindliche Schallschutzgutachten verwiesen.

2.9 Bodenschutz

Der Stadt sind Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen für den Planungsbereich nicht bekannt.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde punktuell eine auf die Baugrundbohrungen begrenzte Kampfmitteluntersuchung mittels Magnetfeldsondierungen durchgeführt. Sämtliche Bohrpunkte waren dabei unauffällig.

2.10 Belastungen und Bindungen

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (NP-00013).
- Biotopkartierung Flachland sind im Gebiet nicht verzeichnet, im Süden in ca. 100m Entfernung befindet sich das Biotop 6633-0049, Hauptbiotoptyp Laubwälder, mesophil (55%).
- Im Gebiet sind keine sonstigen naturschutzrechtlich unter Schutz stehenden Flächen verzeichnet oder vom Plangebiet betroffen.
- Angrenzende Waldfläche Tiergartenwald, Berücksichtigung eines Waldabstandes von 30m. Die Fläche ist gleichzeitig Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes LSG-00570.01.
- Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind vom Plangebiet nicht betroffen.
- Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

2.11 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Artenschutz mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung überprüft. Die Gutachter kommen dabei zu folgendem gutachterlichen Fazit:

„Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung⁴ wurde geprüft, ob sich durch die projektspezifischen Wirkungen der Ausweisung Bebauungsplans Nr. Ne7 „Weinbergplateau II - Wohnen am Tiergartenwald“ und die damit einhergehende Wohnbebauung eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von europäischen Vogelarten sowie Arten

⁴ ANUVA Stadt- und Umweltplanung GmbH, Nürnberg – Bebauungsplan Nr. NE 7 „Weinbergplateau II – Wohnen am Tiergartenwald“ – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Nürnberg 08.07.2025

des Anhangs IV der FFH-Richtlinie abzeichnet. Ein möglicher Konflikt wurde hierbei für die Feldlerche festgestellt. Unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach S 44 Abs. 1 BNatSchG jedoch mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.“

Die erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Im Norden des Stadtgebietes Ansbachs, soll eine ca. 7,55 ha große Fläche für eine Wohnbebauung für unterschiedliche Wohnbedarfe bereitgestellt werden. Das Planungsgebiet grenzt nach Süden und Westen an bebaute Flächen an. Nach Norden wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt und nach Osten schließen die Waldflächen des Tiergartenwaldes an.

Ziel ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ermöglichung einer den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werdende bauliche Nutzung i. S. des § 1 Abs. 5 BauGB zu schaffen.

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der die Bereitstellung einer Wohnbaufläche darstellt. Im Rahmen des FNP-Aufstellungsverfahrens ist eine grundsätzliche Abstimmung mit den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bereits erfolgt.

Zur Ausweisung dieses Bereiches als Allgemeines Wohngebiet bestehen derzeit keine realisierbaren Alternativen. Es gibt keine potentiellen Bauflächen, bei denen eine Einigung mit den Eigentümern vorliegt oder kurzfristig in Aussicht stünde. Im Baugebiet Weinbergplateau II hingegen sind die Flächen in städtischem Eigentum und verfügbar und können im Sinne der Stadtentwicklung realisiert werden.

3.1.2 Rechtsgrundlagen der Umweltprüfung und des Umweltberichts

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

Die Festlegung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsmethode bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur – und Sachgüter) und möglicher Wechselwirkungen erfolgt nach Konsultation der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann. Im Umweltbericht wird weiter auf die Belange des Landschaftsbildes (§2 Abs.4 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) sowie die Belange der Erholung (§2 Abs.4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6, Nr.3 BauGB) eingegangen.

Weiter wird der Umweltbericht den Umweltbehörden als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB zur Kenntnis gegeben, damit die Anregungen und/ oder Bedenken über den Bebauungsplan auf einer umweltfachlich gesicherten Informationsgrundlage getroffen werden können. Weiter dient die im Umweltbericht enthaltene Beschreibung der zuvor ermittelten Umweltauswirkungen zusammen mit der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB der Kommune zur abschließenden Entscheidung über den Bebauungsplan.

3.1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben den zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Aus dem BNatSchG sind im Bebauungsplan des Weiteren die grundsätzlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus § 1: die dauerhafte Sicherung,

- von Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- von Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- von Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,

- von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.
- und die Bestimmungen aus Abschnitt 4 zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft zu beachten.

Bezogen auf Schallimmissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum BImSchG – Verkehrslärmschutzverordnung) sowie die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen. Zur Untersuchung und Bewertung möglicher Geruchs- und Geräuschimmissionen, die von den landwirtschaftlichen Flächen auf das Plangebiet einwirken könnten, kann die TA-Lärm und des Arbeitspapieres des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ herangezogen werden. Ferner sind zur Aufstellung des Bebauungsplanes das Schutzgut Boden betreffende Ziele aus dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Bayerische Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) sowie das Schutzgut Wasser betreffende Ziele aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) relevant.

Fachplanungen und Verordnungen

Biotopkartierung:

Im geplanten Baugebiet sind keine für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Bereiche sowie keine kartierten Biotope nach Biotopkartierung Stadt vorhanden.

Das Gebiet im Naturpark Frankenhöhe. Die Inanspruchnahme der Fläche für Wohnzwecke wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanes mit den Trägern öffentlicher Belange bereits abgestimmt. Im Gebiet sind keine naturschutzrechtlich unter Schutz stehenden Flächen verzeichnet oder vom Plangebiet betroffen. Für die Vernetzung von Lebensräumen besitzt die Fläche nur untergeordnet Bedeutung.

Gewässerschutz:

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Alllastenkartierung:

Es sind im Plangebiet keine Alllasten bekannt.

Denkmalschutz:

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

Umweltbezogene Ziele in übergeordneten Planungen

Landschaftsplan, Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als direkt übergeordnete Planung stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Ziel ist es den Flächennutzungsplan im Bebauungsplan in Form eines Allgemeinen Wohngebietes (WA, § 4 BauNVO) umzusetzen.

Bebauungsplanung

Vorliegender Umweltbericht soll die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geäußerten Anregungen der umweltrelevanten Behörden aufgreifen und ergänzen bzw. präzisieren, soweit sich aufgrund des Planungsfortschritts neue Aspekte im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ergeben. Derartige Aspekte könnten sich neben der Bestandsaufnahme insbesondere aus den Planungen und möglicherweise zu erstellenden Untersuchungen zum Immissionsschutz, zur Bodenbeschaffenheit, zur Abwasserbeseitigung, zur Lufthygiene, zur Grünordnung und zur Ermittlung von Ausgleich und Ersatz ergeben.

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

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Es werden die mit der Durchführung der Planung verbun-

dene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die erwarteten Umweltwirkungen werden herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

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

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

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

3.2.1 Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die Fläche selbst hat innerhalb des Stadtgebietes keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Das Plangebiet wird aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung weder von der angrenzenden Bevölkerung noch von Besuchern wesentlich für Freizeitaktivitäten genutzt und besitzt so keine Bedeutung für die Erholung der umliegenden Bevölkerung.

Ein Gefahrenverdacht hinsichtlich Untergrundverunreinigungen besteht nicht. Belastungen mit Umweltschadstoffen durch Altablagerungen (Altlasten) liegen nicht vor. Ebenso liegen keine Informationen zur Belastung durch Kriegsschäden (v.a. Kampfmittel) vor. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde punktuell eine auf die Baugrundbohrungen begrenzte Kampfmitteluntersuchung mittels Magnetfeldsondierungen durchgeführt. Sämtliche Bohrpunkte waren dabei unauffällig. In der Untersuchung wird empfohlen vor Beginn der Erdarbeiten eine vollständige Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

Auswirkungen

Im Hinblick auf die Erholungsfunktionen spielt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit keine Rolle, da er bisher intensivlandwirtschaftlich genutzt wird.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld (Lärm und Immissionen) sowie visuelle Beeinträchtigungen bezüglich Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bereitstellung von den Wohnbaugrundstücken ausgehenden Wirkungen ist die bereits bestehende südlich angrenzende Wohnbebauung und nordöstlich angrenzende gewerbliche Bebauung betroffen. Auswirkungen auf weitere bebaute Bereiche können ausgeschlossen werden.

Geräuschbelastungen:

Das Plangebiet liegt östlich der Staatsstraße 2255, welche die Stadt Ansbach mit dem nördlich angrenzenden Umland verbindet. Westlich der Staatsstraße schließt der Bereich des TIZ sowie des Krankenhauses an. Zur Planung wurde eine Schallschutzuntersuchung erstellt. Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Schallimmissionen, ausgehend von Verkehrsgeräuschen der Staatsstraße 2255 sowie von Gewerbegeräuschen, im Wesentlichen von den Parkplatzanlagen des Klinikums der Stadt Ansbach sowie des Technologie- und Innovationszentrum TIZ. Zudem befindet sich nördlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 1.300 m eine bestehende Windkraftanlage, eine weitere Anlage ist nordwestlich davon geplant.

Weiter befindet sich auf dem Gelände des Klinikums der Stadt Ansbach, westlich des Plangebietes, ein Hubschrauber-Landeplatz, der als PIS-Landestelle (Landestelle im öffentlichen Interesse; Public Interest Site) betrieben wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden schalltechnische Untersuchungen der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrs- und Gewerbegeräuschimmissionen durchgeführt und die Ergebnisse entsprechend den anzuwendenden Regelwerken beurteilt.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen wurde von den Gutachtern festgestellt, dass die Anforderungen an die Verkehrsgeräusche im Plangebiet — mit Ausnahme im westlichen Bereich des Plangebietes - eingehalten werden.

Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte sind jedoch im westlichen Bereich des Plangebietes zu erwarten. Diese betreffen im Wesentlichen die geplante 2-geschossige Einzelhausbebauung in Bauraum 1 sowie teilweise die westlichsten Gebäude im Bauraum 2 und 4 des Plangebietes. Die Bereiche mit Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen für Verkehrsgeräusche sind im Planblatt sowie in der Anlage 18 des schallschutztechnischen Berichts gekennzeichnet.

Zum Schutz der geplanten Wohngebäude, an denen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV festgestellt wurden, sind schalltechnische Maßnahmen erforderlich. Die Maßnahmen sind im Abschnitt 8 dieses schallschutztechnischen Berichtes beschrieben.

Hinsichtlich der Gewerbegeräuschimmissionen wurde festgestellt, dass die schalltechnischen Anforderungen im Plangebiet eingehalten werden.

Durch die geplante Bauflächenausweisung erhöht sich der Anliegerverkehr und führt zu einer untergeordneten Verstärkung der Belastung der angrenzenden bestehenden Nutzungen durch Verkehrsgeräusche.

Aufgrund der Größe der Fläche und der Tatsache, dass es sich hier ausschließlich um Nutzungen mit geringem Verkehrsaufkommen handelt, und der Zuordnung zur Staatsstraße wird diese zusätzliche Belastung als eher gering eingestuft. Gewerbegeräuschimmissionen treten nicht auf. Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Reduzierung von Geräuscheinwirkungen werden im notwendigen Umfang bei der Gebäudeplanung berücksichtigt.

Landwirtschaftliche Immissionen: An den Grenzen des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Nutzer der Wohnbaufläche müssen davon ausgehen, dass hier zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderliche Bewirtschaftungsmaßnahmen stattfinden und dadurch unvermeidliche Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä. entstehen. Diese sind aufgrund des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. In der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet befindet sich kein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb, zu dem ein Abstand einzuhalten wäre. Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Reduzierung sind nicht vorgesehen. Vom Plangebiet selbst gehen keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Flächen aus.

Ergebnis

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage am Ortsrand, seiner Erschließbarkeit und der umgebenen Randnutzungen unter der Prämisse einer entsprechenden Eingrünung verträglich mit den umliegenden Nutzungen. Die Wohnbaufläche wird über das bestehende Erschließungssystem angebunden. Unzulässige Beeinträchtigungen durch eine Verkehrsbelastung der bestehenden Siedlungsgebiete durch die Planung werden nicht erwartet.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf den Menschen werden nicht erwartet.

3.2.2 Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das Bebauungsplangebiet schließt im Süden direkt an bebauten Gebiet an, es liegt eingegrenzt zwischen der Staatsstraße Osten und Waldflächen im Westen.

Im gesamten Plangebiet sind keine Biotop nach der amtlichen Biotopkartierung Bayern kartiert. Im Bereich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen kann hinsichtlich der Pflanzen- und Tierwelt von einer geringen Artenvielfalt und Zusammensetzung ausgegangen werden. Der Landschaftsplan stellt diese Fläche ebenfalls nicht heraus. Zum Bebauungsplan wurde eine faunistische Erfassung⁵ sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung⁶ erstellt. Diese kommt zu folgendem gutachterlichen Fazit:

„Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde geprüft, ob sich durch die projektspezifischen Wirkungen der Ausweisung Bebauungsplans Nr. Ne7 „Weinbergplateau II - Wohnen am Tiergartenwald“ und die damit einhergehende Wohnbebauung eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie abzeichnet. Ein möglicher Konflikt wurde hierbei für die Feldlerche festgestellt.

Unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach S 44 Abs. 1 BNatSchG jedoch mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.“

Das Arten- und Lebensraumpotential in diesem Bereich wird zwar durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Für die Tierwelt bietet das Untersuchungsgebiet aber relativ günstige Bedingungen, da der Bereich einem relativ geringen Nutzungsdruck unterliegt. Insbesondere geht hier durch den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen mit geringem Nutzungsdruck Lebensraum für Tiere dauerhaft verloren Erkenntnisse oder Hinweise auf das Vorkommen besonders wertvoller oder geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Biotop liegen mit Ausnahme des Konflikts mit der Feldlerche nicht vor.

Auswirkungen

Auch landwirtschaftlich genutzten Flächen, kommt eine gewisse Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, besonders unter dem Aspekt der Vernetzung von Trittsteinbiotopen zu. Weiter ist neben der Beeinträchtigung einer natürlichen Entwicklung von Flora und Fauna durch Bautätigkeiten und intensive Arbeitsabläufe die zukünftige Bodenversiegelung als Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen: Dem Boden wird durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

⁵ ANUVA Stadt- und Umweltplanung GmbH, Nürnberg – Bebauungsplan Nr. NE 7 „Weinbergplateau II – Wohnen am Tiergartenwald“ – Ergebnisbericht der faunistischen Erfassung 2023, Nürnberg 18.02.2025

⁶ ANUVA Stadt- und Umweltplanung GmbH, Nürnberg – Bebauungsplan Nr. NE 7 „Weinbergplateau II – Wohnen am Tiergartenwald“ – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Nürnberg 08.07.2025

Ergebnis

Im Zuge der Realisierung der Planung kommt es bei den überbauten bzw. teilversiegelten Flächen größtenteils zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Im Bereich der nichtüberbaubaren Bereiche der Wohnbaugrundstücke wie auf den Grünflächen im Gebiet werden jedoch durch die grünordnerischen Festsetzungen zur Grundstücks-, Dach- und Randeingrünung, in absehbarer Zeit neue Qualitäten entstehen, die neben den gestalterischen Aspekten zumindest in diesen Bereichen neben einer optischen Aufwertung die Chance zu einer Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere bieten.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, da das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, der entsprechend auszugleichen ist. Grundlage hierfür ist der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung von Dezember 2021. Ziel ist es, den durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu beschränken und durch weitere grünordnerische Festsetzungen vollständig im Baugebiet auszugleichen.

Im Rahmen der Bebauungs- und Grünordnungsplanung werden durch geeignete grünordnerische Maßnahmen die Umweltauswirkungen des Allgemeinen Wohngebietes größtmöglichst minimiert und ausgeglichen, so dass insgesamt eine geringe Erheblichkeit für Tier- und Pflanzenwelt erwartet wird.

3.2.3 Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Bereich liegt in keinem Schutzgebiet einer Wasserfassung. Die Fläche des Bebauungsplanes ist als landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Ausnahme des im südlich bestehenden Teilabschnitts der Tiergartenstraße und des westlich verlaufendem Wirtschaftsweges unversiegelt. Somit ist davon auszugehen, dass die unbeeinträchtigte natürliche Versickerung ihren Beitrag zur Grundwasserneubildung liefert.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurden 19 Bohrungen durchgeführt. Grundwasser wurde bis zu den jeweiligen Bohrendtiefen (2,0 bis 3,9m) nicht festgestellt. Vier der Bohrlöcher wurden für Versickerungsversuche mittels Filter- und Vollrohren sowie Filterkies jeweils zu kleinkalibrigen temporären Versuchsbrunnen ausgebaut. Die ermittelten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte lagen bei $k=2 \times 10^{-7}$ m/s bzw. $k=2 \times 10^{-8}$ m/s und war damit als schwach durchlässig zu bezeichnen. In der DWA-A 138 wird als Mindestanforderung an eine Versickerungsanlage eine Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $k=2 \times 10^{-6}$ m/s genannt. Der geforderte Mindest-k-Wert wurde am Standort nicht erreicht. Eine Versickerung am Standort kann also sowohl aufgrund der oben genannten Einschränkungen als auch der geologischen Situation aus gutachterlicher Sicht nicht befürwortet werden.

Auswirkungen

Da das Plangebiet in keinem Schutzgebiet einer Wasserfassung liegt wirken sich die baulichen Eingriffe weder stofflich noch mengenmäßig auf die Trinkwasserversorgung aus.

Durch Überbauung und Versiegelung kommt es jedoch zu einem Verlust von Infiltrationsflächen und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Aufgrund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung sind Eingriffe in das genutzte Grundwasservorkommen nicht zu erwarten. Es sind dauerhaft keine wasserwirtschaftlich erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse bzw. die genutzten Grundwasservorkommen zu erwarten.

Der Wasserhaushalt wird bei einer Neubebauung, einhergehend mit der unvermeidbaren Versiegelung von Flächen und dem damit verbundenen verstärkten Anfall von Oberflächenwasser und Beschleunigung des Abflusses, gestört. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Umgangs mit anfallende Oberflächenwasser (Dachbegrünung, Zwischenspeicherung und Ausbildung von Grünflächen und Ausgleichflächen als ergänzenden Rückhalteflächen sowie eines Regenrückhaltebeckens) wird dem entgegengetreten.

Ergebnis

Aufgrund der Art und der vergleichsweise geringen überbauten Grundfläche in einem Allgemeinen Wohngebiet (GRZ 0,4) in Verbindung mit der festgesetzter Dachbegrünung, Maßnahmen der Regenrückhaltung und teilweisen Förderung der natürlichen Versickerung durch Festsetzungen zu Oberflächenbelägen, können die Eingriffe in den Wasserhaushalt im Rahmen der Bebauungs- und Grünordnungsplanung teilweise vermieden bzw. minimiert werden.

Das Vorhaben stellt aufgrund des Teilverlustes von Infiltrationsflächen eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers dar. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.

3.2.4 Umweltauswirkungen: Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Plangebiet besteht größtenteils aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und ist fast vollständig unversiegelt. Es wird davon ausgegangen, dass im Änderungsbereich eine ordnungsgemäße Landwirtschaft betrieben wurde und keine nachhaltigen Beeinträchtigungen vorliegen. Der geologische Untergrund besteht aus dem Blasensandstein des Oberen Bunten Keupers (Trias). Es handelt sich hierbei um feste Sandsteinbänke mit Lettenzwischenlagen. Überlagert wird der Keupersandstein von seinen eigenen überwiegend sandigen, untergeordnet auch tonigen Verwitterungsprodukten.

Die Fläche weist ein weitgehend erhaltenes Bodenprofil und natürliche Bodeneigenschaften auf. Dementsprechend bestehen natürliche Bodenfunktionen wie eine geringe Versickerungsfähigkeit, Filter- und Puffervermögen und Grundwasserneubildung, die durch eine Bebauung ge-/zerstört werden.

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten verzeichnet. Insgesamt ist der Boden im Plangebiet als gering vorbelastet zu beurteilen. Er weist nach hiesigem Kenntnisstand, aufgrund der genannten bestehenden Nutzungen, eine mittlere Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf. Es ist davon auszugehen, dass durch die beabsichtigte Nutzung eine Bodengefährdung auszuschließen ist und sich der Untergrund für eine Bebauung eignet.

Auswirkungen

Baubedingt werden größere Flächen verändert. Durch die Anlage von Gebäuden und/oder Zufahrten/Stellplätze oder Verkehrsflächen wird ein gewisser Teil der Fläche dauerhaft versiegelt. Im direkten Bereich der Bebauung und Erschließung ist ein Funktionsverlust unvermeidlich. Die momentan vorhandene Durchlässigkeit der Böden wird, aufgrund des zu erwartenden Anteils an versiegelten Flächen durch die geplante Bebauung, insgesamt reduziert. Als mögliche Folgen sind insbesondere ein erhöhter Oberflächenabfluss und somit eine verringerte Grundwasserneubildung, sowie der Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu nennen. Dem wird durch Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet entgegengetreten

Ergebnis

Eine Minimierung dieser Störungen ist anzustreben. Hierzu sind neben der nutzungsabhängigen Festsetzung eines möglichst geringen Versiegelungsgrades und Maßnahmen wie z.B. die Beschränkung der überbaubaren Flächen vorzusehen.

Der geplante Eingriff hat nach entsprechenden Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der Bebauungs-/Grünordnungsplanung keine tiefgreifenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Entsprechend der Bestandssituation sind die Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu beurteilen.

3.2.5 Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Der Planungsbereich liegt auf einer nach Nordosten leicht abfallenden Fläche am nördlichen Stadtrand also im Übergangsbereich zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima kleinerer Ortslagen. Im Planbereich kommt es zu keiner Schadstoffbelastung der Luft.

Ansbach gehört klimatisch zum mittelfränkischen Becken. Das Klima zeigt sowohl maritime als auch kontinentale Einflüsse. Dieser Bereich ist gekennzeichnet durch relativ kalte Winter und warme Sommer. Hauptwindrichtung ist Westen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei ca. 700-800 mm.

Auswirkungen

Baubedingt werden größere Flächen verändert. Die momentan vorhandene Durchlässigkeit der Böden wird aufgrund des zu erwartenden Anteils an versiegelten Flächen durch die Bebauung und die Zufahrten, Stellplatz- und Erschließungsflächen insgesamt reduziert. Als mögliche Folgen sind u.a. Beeinträchtigungen des Klimas wie lokale Überwärmung oder die Verringerung der Luftfeuchtigkeit zu nennen. Die Funktion des bisher unbebauten Gebietes, zumindest als lokales Kaltluftabflussgebiet, geht teilweise verloren. Auf Grund der festgesetzten Durchgrünung sowie der Tatsache, dass das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen angrenzt, wirkt die Beeinträchtigung jedoch nur in begrenztem Umfang.

Ergebnis

Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards des GEG und moderner Heizanlagen ist von keinen erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen. Auch Vermeidungsmaßnahmen wie die Durchgrünung des Baugebietes mit Grünflächen und Baumpflanzungen sowie der verbindlich festgesetzten Dachbegrünungen wirken positiv auf die Schutzgüter Klima und Luft. Weitergehende Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung und Verkehrsemissionen sind nicht zu erwarten.

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

3.2.6 Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung

Beschreibung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Frankenhöhe und grenzt an das bebaute Stadtgebiet Ansbachs an. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan bei dessen Aufstellung die Thematik mit der Lage im Naturpark betrachtet und abgewogen wurde. Das Plangebiet zeigt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte, ausgeräumte Fläche. Es grenzt nach Süden und Westen an bebaute Flächen an. Nach Norden wird es von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt und nach Osten schließen die Waldflächen des Tiergartenwaldes an. Das vorhandene Landschaftsbild ist durch landwirtschaftlich genutzte Gebäude (Feldscheune), Windenergieanlagen (in ca. 1.250m Entfernung zum nördlichen Gebietsrand bzw. in weiterer Entfernung) vorbelastet. Eine weitere Windkraftanlage ist in Planung. Im direkten Umfeld dominieren die sechsgeschossigen Gebäude sowie die südlich angrenzenden Geschosswohnungsbaukörper an der Straße Am Weinbergplateau und Am Obstgarten das Orts- und Landschaftsbild. Nach Osten schließt die Waldfläche des Tiergartenwaldes an.

Auswirkungen

Durch die Ausweisung eines Wohngebietes kommt es zu Überbauung von Teilen der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das bestehende Orts- und Landschaftsbild wird sich bei Realisierung des Wohngebietes verändern. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nur untergeordnet zu erwarten, da das Landschaftsbild bereits deutlich erkennbar vorbelastet ist, dennoch entfällt ein landschaftlicher Freiraum (Feldflur) und der Bereich nimmt den Charakter einer Baufläche an. Die Intensität der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich neben der Größe des Baugebietes vor allem aus der Form, Größe und Gestaltung der jeweiligen Bebauung, die bei einer Wohnbebauung mit hohem Gartenanteil und Anteil an öffentlichem Grün an sich eher gering einzustufen ist.

Durch die landschaftliche Einbindung mit Durchgrünung des neuen Baugebietes kann eine wesentliche Beeinträchtigung bei geringer Fernwirksamkeit ausgeschlossen werden.

Weiter wird durch eine qualifizierte Grünordnung im Rahmen der Bebauungs- und Grünordnungsplanung mit der Festlegung für einer Randeingrünung und einer Durchgrünung dieser Fläche die Beeinträchtigung auf das Orts- und Landschaftsbild auf ein Mindestmaß reduziert.

Ergebnis

Entsprechend der Bestandssituation, der beabsichtigten festgesetzten Eingrünungen und der Höhenbegrenzung der geplanten Baukörper sind die langfristigen Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung mit einer geringen Erheblichkeit zu beurteilen.

3.2.7 Umweltauswirkungen: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung / Auswirkungen

Im Bereich des Geltungsbereiches sowie in dessen Umfeld finden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch keine Bodendenkmäler bekannt. Im weiteren Umfeld sind Bodendenkmäler vorhanden, deshalb ist das Vorkommen von Bodendenkmälern nicht gänzlich auszuschließen. Im Rahmen der Planung sind Hinweise, die bei Bauarbeiten auf ein Bodendenkmal hindeuten könnten, der zuständigen Fachbehörde zu melden.

Durch das Vorhaben gehen landwirtschaftliche Nutzflächen in einer Größenordnung von ca. 6,6 ha verloren. Der Verlust ist im Untersuchungsraum nicht zu kompensieren, da keine Freiflächen zur Verfügung stehen.

Ergebnis

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

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Verloren gehende landwirtschaftliche Flächen werden finanziell durch den Verkauf der Baugrundstücke kompensiert.

Die Umweltauswirkungen der Erweiterungsfläche lassen keine Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erwarten.

3.2.8 Wechselwirkungen

Es gehen Wechselwirkungen von der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung aus. Betroffen ist vor allem die Tier- und Pflanzenwelt (artenarme Vegetationsbestände und entsprechende Tiergemeinschaften) in diesem Bereich. Weitere Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches bestehen nicht.

Durch die Bebauung der Flächen werden keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erwartet.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde bei Nichtdurchführung weiter landwirtschaftlich genutzt.

Die bestehenden Verhältnisse auf der Ackerflur durch die intensiv landwirtschaftliche Nutzung bleiben bestehen.

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

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

Das Stufensystem gem. § 19 BNatSchG wird hier in Ansatz gebracht:

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

Ob und in welchem Umfang ein Eingriff auszugleichen ist, wird gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 21 Abs. 1 BNatSchG in der planerischen Abwägung durch die Kommune entschieden.

3.4.1 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Mensch

Schallimmissionen

Die Geräuschsituation im Plangebiet wird durch den Anliegerverkehr bestimmt. Durch bestehende Situation wird von keiner unzumutbaren Belastung ausgegangen. Nachteilige Umweltauswirkungen durch vom Plangebiet ausgehende Schallemissionen werden nicht erwartet.

Von außen wirken Verkehrsgeräusche von der Staatsstraße ein. Eine Beurteilung der Verkehrsgeräusche erfolgte in einer schallschutztechnischen Untersuchung. Betroffen ist die am nächsten zur Staatsstraße liegende Bauzeile. Zum Schutz vor der Geräuschbelastung werden im Gutachten passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Lufthygiene

Durch die Wohnnutzung und den Anliegerverkehr ist ausschließlich mit einer geringfügigen Erhöhung der Schadstoffemissionen zu rechnen. Eine wesentliche Auswirkung auf die Luftschadstoffbelastung wird nicht erwartet. Durch die Festsetzung einer Baugebietsdurchgrünung, Dachbegrünung und Ausgleichflächen werden Schadstoffe gebunden und Belastungen vermieden.

Ein weitergehender Ausgleich für das Schutzgut Mensch wird nicht erforderlich.

3.4.2 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Wohngebietsausweisung werden landwirtschaftliche Flächen versiegelt bzw. teilversiegelt. Der Eingriff ist nicht vermeidbar. Es ist davon auszugehen dass die gesamte Fläche durch Einfriedungen als Einstandsfläche für Wild verloren geht.

Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz werden vom Vorhaben nicht berührt. Besondere Schutzfunktionen bestehen für das Planungsgebiet nicht. Unter Berücksichtigung der mit der geplanten Bebauung entstehenden Baum- und Strauchpflanzungen sind langfristig erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden in einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Einzelnen beschrieben und bewertet. Grundlage hierfür ist der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung vom Dezember 2021. Ziel ist es, den durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu beschränken und durch weitere grünordnerische Festsetzungen möglichst vollständig im Baugebiet auszugleichen.

Im Plangebiet sind im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen und der Baukörper folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in Pflanzen- und Tierwelt vorgesehen:

- Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind außerhalb der notwendigen Wege und Zufahrten gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- Zur Begrünung der Flächen zur äußeren Umgrenzung wird die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Die Verwendung von anorganischen Materialien z.B. Marmorkies, Granitsplitt, gebrochenes Glas etc. zur Flächengestaltung ist mit Ausnahme als Deckschicht für Wege und für Traufstreifen unzulässig.
- Zur Begrünung der weiteren unbebauten Bereiche wird pro 250 m² ein heimischer standortgerechter Baum gepflanzt.
- Die Dachflächen der Gebäude im Gebiet sind zur Förderung der Wasserrückhaltung, Verdunstung und Förderung der Biodiversität, als begrünte Flachdächer mindestens extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation auszuführen.
- Die Dachflächen von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 80 cm starken Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen.
- Als Maßnahme zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Tierwelt insbesondere zum Schutz von Insekten, werden Festsetzungen zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen getroffen, wonach nur die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin gestattet ist.
- Grünvernetzung von Lebensräumen durch Schaffung einer durchgängigen Grünverbindung.

Durch die Pflanzmaßnahmen werden Freibereiche geschaffen, die zu einer guten Ein- und Durchgrünung des Plangebietes beitragen. Durch die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölzarten entstehen Grünstrukturen, die mittelfristig Funktionen für den Arten- und Biotopschutz und Förderung der Biodiversität übernehmen werden.

Die Pflanzmaßnahmen tragen zudem zu einem Ausgleich der Beeinträchtigung von Lokalklima und Lufthygiene bei. Insbesondere der Baumanteil übernimmt durch sein klimawirksames Grünvolumen eine lufthygienische Ausgleichsfunktion, die mittel- bis langfristig zunimmt. Auf das Mikroklima wirken sich darüber hinaus auch die Strauchpflanzungen aus.

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die teilweise sechsgeschossige umgebende Bebauung und die weithin sichtbaren Windkraftanlagen bereits stark vorbelastet (vgl. Punkt 2.4 der Begründung). Die Gestaltung der Gärten bindet das Plangebiet in die Umgebung ein und gleicht damit die Beeinträchtigung von Landschafts- und Ortsbild aus.

Neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich wird ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Lebensraumverlust eines Feldlerchen-Brutpaares erforderlich.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros Anuva Stadt- und Umweltplanung vom 08.07.2025 wurde das Vorkommen einer Feldlerche ermittelt, deren Lebensraum durch das Vorhaben verloren gehen wird.

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in den Lebensraum der Feldlerche wird eine externe CEF-Fläche zur Erhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität auf der Flur- Nr.155 in der Gemarkung Hennenbach mit einer Teilfläche von ca. 5.000 m² für die Herstellung eines Revieres für die Feldlerche erforderlich und zugeordnet. Die Teilfläche auf der Flur Nr.155 entspricht den Vorgaben des Merkblattes „CEF- Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern (BayStMUV 2023) sowie der Maßnahmen Festlegung.

Die Fläche wird gleichzeitig als externe Ausgleichsfläche dem Vorhaben Bebauungsplan Nr. Ne 7 Weinbergplateau II nach §9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.

Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen/ CEF- Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffszeitpunkt funktional sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt bleibt. Folgende Maßnahmen sind dem Maßnahmenkatalog des Schreibens des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz „CEF- Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern (BayStMUV) entsprechend vorgesehen:

- Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m, Ansaat mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand sind zu belassen
- Anlage eines selbstbegrünenden Brachestreifens mit jährlichem Umbruch auf 50 % der Fläche mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m. Kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung auf den Blüh- und Brachestreifen.
- Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August.
- Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit Pflegeschnitt im Frühjahr vor Brutbeginn bis Anfang März, kein Mulchen.
- Erhaltung von Brache/ Blühstreifen auf derselben Fläche für mindestens 2 Jahre (danach Bodenbearbeitung und Neuansaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel. Bei einem Flächenwechsel ist die Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten.
- Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen

Die angeführten Maßnahmen gleichen zusammen mit den im Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten ermittelten Ausgleichsmaßnahmen die Beeinträchtigungen für die Tier- und Pflanzenwelt aus.

3.4.3 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen und der inneren verkehrlichen Erschließung im Plangebiet unvermeidlich. Möglichkeiten zur Verminderung von Beeinträchtigungen im Wasserhaushalt bestehen insbesondere im Bereich der Stellplatzflächen und deren Zufahrten. Hier werden versickerungsfähige Beläge, bestehend aus wasser- und luftdurchlässigem Pflaster festgesetzt. Die gewählten Materialien führen zu einer Teilversiegelung der relevanten Flächen.

Der unverzügerte Abfluss des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen ist jedoch in Abhängigkeit zur Versickerungsfähigkeit des Bodens größtmöglich zu vermeiden. So soll das anfallende Oberflächenwasser

der Dachflächen durch die Festsetzung von Dachbegrünungen zurückgehalten und verdunstet werden und in Zisternen zwischengespeichert und genutzt werden. Auch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Zufahrten trägt zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses bei und erhält zumindest teilweise die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens. Die Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen, Ausgleichsflächen und Baumquartiere soll bei der späteren Realisierung unter dem Grundsatz der Schwammstadt erfolgen. Das Wasser soll im Stadtkörper zurückgehalten und später langsam und ohne Schäden abgeleitet bzw. versickert werden. Hierfür ist auch eine Mehrfachnutzung von öffentlichen Flächen auch zur Rückhaltung und Speichermöglichkeiten zu Brauchwasserzwecken angedacht. Durch die Begrünung von Tiefgaragendächern mit einer Mindeststärke von 80cm wird die Versiegelung von Flächen reduziert, was sich positiv auf den Wasserhaushalt und die Entwässerung durch Niederschlagsrückhaltung bei Regenereignissen auswirkt.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser, hier besonders die Grundwasserneubildung, ist zumindest im Bereich der vollversiegelten Gebäudeflächen nicht ausgleichbar. Mit den im Rahmen des Bebauungsplanes formulierten Grundsätzen zur Gebietsentwässerung wird dem Schutzgut Wasser jedoch Rechnung getragen und die Beeinträchtigung als vertretbar und z.T. ausgleichbar eingestuft.

3.4.4 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Boden

Nutzungsbedingt wird das bisher weitestgehend unversiegelte Plangebiet auf beabsichtigte ca. 40% seiner Fläche durch die Anlage von Gebäuden und Erschließungsstraßen versiegelt bzw. im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten teilversiegelt.

Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen und Straßen im Plangebiet unvermeidlich. Der Verlust bzw. Funktionsverlust des Bodens in Bezug zum Temperatur-, Gas- und Stoffausgleich und die Behinderung bzw. der Verlust von Lebensgemeinschaft im Boden durch Überbauung sowie durch baubedingte Eingriffe werden erwartet. Weiter sind negative Auswirkungen wie die Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes sowie der Filtereigenschaften des Bodens im Zuge der Erschließung und Bebauung prognostizierbar.

Die Dächer von Tiefgaragen müssen begrünt werden, hierdurch wird ein Beitrag dazu geleistet, dass die Bodenfunktion zumindest in Teilen erhalten bleibt. Um die Voraussetzungen für eine wirksame Begründung von Tiefgaragen zu schaffen, wird eine Mindesterdüberdeckung von 80 cm vorgeschrieben, hierdurch werden auch Baumpflanzungen auf den Dächern ermöglicht. Begrünte Dächer bieten Lebensraum für Pflanzen, Tiere und weitere Organismen und können zur Förderung der Artenvielfalt beitragen und tragen zur ästhetischen Aufwertung des Stadtbildes bei. Begrünte Dächer bieten Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können zur Förderung der Artenvielfalt beitragen. Die Vermeidungseffekte wirken auf unterschiedliche Schutzgüter aus.

Möglichkeiten zur Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen bestehen insbesondere im Bereich der Wege, Zufahrten und Stellplätze. Diese sind z.B. in Schotterrassen oder in Pflaster mit breiter Rasenfuge und entsprechendem wasserdurchlässigem Unterbau auszuführen, die zu einer Teilversiegelung dieser Flächen führen. Die nicht zu überbauenden Flächen sind zur Anlage von Grünflächen vorgesehen, so dass hier nach Abschluss der Baumaßnahme eine Regeneration der Bodenfunktionen eingeleitet wird. Das Vorhaben stellt somit aufgrund des Teilverlustes von Infiltrationsflächen eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens dar.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zumindest im Bereich der voll versiegelten Gebäudeflächen nicht ausgleichbar. Mit den im Rahmen des Bebauungsplanes formulierten Grundsätzen zur Minimierung der Versiegelung wird dem Schutzgut Boden jedoch Rechnung getragen und die Beeinträchtigung als vertretbar und z.T. ausgleichbar eingestuft.

3.4.5 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Klima und Luft

Durch die Überbauung werden große Teile des Plangebietes für die Schutzgüter Klima und Luft nur noch untergeordnet positive Funktionen wahrnehmen. Die unvermeidbare Beeinträchtigung des Kleinklimas (Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchtigkeit) stellt jedoch wegen der untergeordneten funktionalen Bedeutung der betroffenen Flächen keine bedeutsame Beeinträchtigung für den Klima- bzw. Lufthaushalt dar.

Durch die Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen und zu Neuanpflanzungen von Gehölzen, Sträuchern innerhalb der Bauflächen sowie durch Festsetzungen zur Grundstücks- und Dachbegrünung wird das Aufheizen des Quartiers vermieden bzw. reduziert und die Verdunstung gefördert. Neben dem gestalterischen Aspekt wirkt sich eine sinnvolle Bepflanzung positiv auf das Mikroklima (Temperatur, Luftfeuchte), auf die Luftreinhaltung (Bindung von Stäuben an der Blattoberfläche), auf die Wasserrückhaltung und auf die Geräuschreduzierung aus. Erhebliche nachteilige lufthygienische und klimatische Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.

Die angeführten Maßnahmen gleichen die Beeinträchtigungen des Lufthaushaltes weitgehend aus.

3.4.6 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung

Das durch das Vorhaben betroffene Plangebiet befindet sich innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit Vorbelastung. Durch die Bebauung landwirtschaftlicher Flächen wird eine weitere neue Baufläche am Rande von Ansbach entwickelt, die sich ortsgestalterisch auswirkt.

Durch eine qualifizierte Grünordnung mit der Festlegung von Bereichen für eine Randeingrünung und einer sorgfältigen Durchgrünung und landschaftlichen Einbindung dieser Fläche werden die Auswirkungen des Baugebietes auf das Orts- und Landschaftsbild auf ein Mindestmaß reduziert. Damit die Fernwirksamkeit der Baukörper untergeordnet bleibt, wird die Höhenentwicklung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsbilderträgliches Maß begrenzt.

Im Plangebiet selbst bestehen derzeit keine nennenswerten Erholungsmöglichkeiten. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild sind aufgrund des Verlustes von Flächen einer Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung als geringfügig einzuschätzen.

Die angeführten Maßnahmen gleichen die Beeinträchtigungen auf Landschaft und natürliche Erholungseignung weitgehend aus.

3.4.7 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sowie in dessen Umfeld finden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich bekannt. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern kann jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Im Textteil des Bebauungsplanes besteht deshalb der Hinweis, dass gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG, Funde auf den Grundstücken unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Ansbach anzuzeigen sind. Das Schutzgut Kulturgüter wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Die Wohngebietsausweisung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“

3.4.8 Vermeidungsmaßnahmen Wechselwirkungen

Durch die Wohngebietsausweisung bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Luft/ Klima/ Landschaft und Mensch. Diese Wechselwirkungen sind nicht zu minimieren. Darüberhinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Insgesamt besitzen die Wechselwirkungen durch die Wohngebietsausweisung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Luft/ Klima/ Landschaft und Mensch.

3.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Alternative Planungsmöglichkeiten)

3.5.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl:

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Kommunen gehalten, Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu untersuchen. Die Stadt Ansbach verfügt derzeit über keine nennenswerten Flächenalternativen, die mobilisiert werden könnten und kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden könnten. Der Stadt Ansbach war es möglich sämtliche Flächen im Geltungsbereich zu erwerben und kann so auch für eine zügige Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum für unterschiedliche Bedarfe sorgen. Die Gefahr einer Flächenbevorratung, wie sie im privaten Bereich häufig festzustellen ist (sog. Enkelgrundstücke“) besteht für das Plangebiet nicht.

3.5.2 Alternative Bebauungskonzepte

Die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes ist abhängig von der konkreten Bedarfssituation in der Stadt auf dem Miet- und Eigentumswohnungsmarkt und der gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Alternative Erschließungs- und Bebauungskonzepte für die Flächen wurden im Vorfeld diskutiert, gewichtet und abgewogen bevor sich die Stadt für die vorliegende Ausgestaltung mit einem Mix aus Mehrfamilienhausbebauung und verdichteter Eigenheimbebauung entschieden hat.

3.6 Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen

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

Die Behörden unterrichten die Kommune im Rahmen des Beteiligungsverfahrens des Bebauungsplans, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere nicht vorhergesehene, Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ein besonderes Störunfallrisiko bei der Nutzung als Wohngebiet oder auch ein Unfallrisiko z.B. durch benachbarte Baugebiete, Straßen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen besteht nicht. Weiter liegt das Plangebiet nicht im potentiellen Einwirkungsbereich eines Betriebes nach der Störfall-Verordnung⁷.

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

3.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird neben der vor Ort Bestandsaufnahme, den Aussagen des Landschaftsplanes der Bayerische Leitfaden verwendet. Weitere Gutachten oder Erhebungen zur Planung stehen zum derzeitigen Planungsstand nicht zur Verfügung. Als Grundlage für die verbalargumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wird der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Für die untersuchten Schutzgüter und die jeweiligen Auswirkungen der Planung lassen sich, aus Ermangelung vertiefter Untersuchungen teilweise nur abschätzende Angaben machen. Dementsprechend können die zu erwartenden Beeinträchtigungen zwar formuliert, aber nicht durch Datenmaterial konkretisiert werden.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse sind jedoch keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung entstehen. Es sollen so unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen möglichst früh erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe angewandt werden.

Zur Sicherung eines intakten Ortsbildes die Neuanlage von Gehölzbeständen sowie die entsprechende Gestaltung der Gebäude und der Stellplatzflächen zu prüfen.

Art, Umfang und Zeitpunkt der Prüfungen bestimmt jeweils die Kommune selbst.

3.9 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Bestandsbetrachtungen lassen zum jetzigen Stand der Planung vermuten, dass die Schutzgüter im Plangebiet bereits geringe Beeinträchtigungen aufweisen und insgesamt keine herausgestellte Wertigkeiten auch für den Artenschutz besitzen. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird insofern Rechnung getragen, als für das Vorhaben Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter keine bedeutsamen Beeinträchtigungen verursacht. So sind die Schutzgüter, Klima und Luft, Mensch und Kulturgüter, Landschaft sowie deren Wechselwirkungen nur in geringem Umfang oder nicht vom Vorhaben betroffen. Die Beeinträchtigungen in den o.g. Schutzgütern sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet weitgehend ausgleichbar.

Die Beeinträchtigungen in den Schutzgütern Boden, Wasser und Tiere/Pflanzen werden durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen, die grünordnerischen Festsetzungen und Festsetzungen zur Gebäudegestaltung mit begrünten Dächern sowie Einfriedungen weitmöglichst minimiert. Der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie für Pflanzen ist zumindest im Bereich der voll versiegelten Gebäudeflächen nicht kompensierbar, wird aber durch die im Rahmen des Bebauungsplanes formulierten Grundsätze zur Begrünung und Durchgrünung insgesamt minimiert, dass die Beeinträchtigungen als vertretbar und als ausgleichbar eingestuft werden können.

⁷ siehe Seveso-III-Richtlinie: Abstandsgebote nach Art 13

Die wirtschaftlichen Einbußen durch den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen werden im Rahmen des Verkaufs bzw. durch die Nutzung der Fläche als Wohngebiet finanziell kompensiert. Bestimmte Beeinträchtigungen, wie die Auswirkungen von Lärm, Abgasen, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet.

Maßnahmen der Freiflächengestaltung und Grünplanung, sowie die Höhenbegrenzung der Baukörper, tragen dazu bei, die visuellen Wirkungen der geplanten baulichen Anlagen in Bezug zur Umgebung zu minimieren.

Die Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn werden dargestellt und in einer Eingriffs-Ausgleichs-Abhandlung im Einzelnen beschrieben und bewertet. Grundlage hierfür ist der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Ziel ist es, den durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu beschränken und auszugleichen.

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogenen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten- und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Der in der Eingriffsbilanzierung rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf deckt im vorliegenden Fall auch die Beeinträchtigungen der nicht flächenbezogenen bewertbaren Merkmale des Schutzgutes Arten- und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit ab. Das Schutzgut Arten- und Lebensräume bildet im vorliegenden Fall die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen und deren Ausprägungen in ihrem komplexen Zusammenwirken summarisch als Indikator ab. Vom Regelfall abweichende Umstände sind nicht erkennbar.

Bezogen auf einen Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird festgestellt, dass das beabsichtigte Gebiet deutlich vorbelastet ist und der Eingriff durch die im Rahmen der Planung festgesetzten Maßnahmen zur Grundstückseingrünung und Höhe der baulichen Anlagen abgedeckt wird und die Stadt keine weiteren Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes für erforderlich hält.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind. Insgesamt kann von der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden. Für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird demnach vom Regelfall ausgegangen.

3.10 Zusammenfassung

Im Norden der Stadt Ansbach soll eine ca. 7,55 ha große, landwirtschaftlich genutzte Fläche überwiegend als Allgemeines Wohngebiet bereitgestellt werden. Im Süden und Westen grenzt das Baugebiet an die bestehende Bebauung der Ortslage an. Im Osten bestehen direkt angrenzende Waldflächen. Nach Norden begrenzen landwirtschaftliche Flächen den Geltungsbereich.

Die Ausweisung dieses Bereiches als Allgemeines Wohngebiet liegt im hohen Interesse der Stadt Ansbach an der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum für unterschiedliche Bedarfe begründet. Aus diesem Grund hat der Stadtrat von Ansbach deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Die Neuausweisung orientiert am kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Bauland in Ansbach und entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Die Dimensionierung der Fläche und das damit verbundene Wachstum der Stadt liegt auf allen Bereichen innerhalb des Rahmens der angestrebten Sicherung der Auslastung kommunaler Infrastruktur und beabsichtigten Sicherung und Weiterentwicklung Ansbachs. Dadurch dass die Stadt Eigentümerin der Flächen ist, ist die zügige Realisierung und Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum gesichert. Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine wertvollen Lebensräume betroffen allerdings wird die Funktion der Fläche in Bezug auf Tier- und Pflanzenarten zumindest zeitweise beeinträchtigt. Durch Festsetzungen zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigung auf die Schutzgüter auf ein Mindestmaß reduziert. Das Monitoring sieht weiter eine Prüfung der festgelegten Maßnahmen der Pflanzungen vor.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen (Gebäude)	Betriebsbedingte Auswirkungen (nach Realisierung)	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere/ Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	mittel
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft / natürliche Erholungseignung	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind. Insgesamt kann von der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden. Für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird demnach vom Regelfall ausgegangen.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung Ausgleich und Ersatz

4.1 Vorbemerkungen

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch zu berücksichtigen:

4. ... die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
7. ... die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima.

Nach § 1 a (1) des Baugesetzbuches "Umweltschützende Belange in der Abwägung" ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen.

Nach § 1 a (2) BauGB sind folgende Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 zu berücksichtigen:

1. ... die Darstellung von Landschaftsplänen,
2. ... die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz),
3. ... die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt,
4. ... die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck ...der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung ...

Nach § 1 a (3) BauGB hat der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen zu erfolgen.

Für diesen Bebauungsplan wird zur Ermittlung des Ausgleichs und Ersatzes der Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" angewendet.

Die Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans rechtsverbindlich festgesetzt und damit gesichert. Daneben ist beabsichtigt außerhalb des Geltungsbereichs gelegene für den Artenschutz festgesetzte Ausgleichsflächen, auch für den naturschutzrechtlichen Ausgleich heranzuziehen⁸.

Der Kompensationsbedarf für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt und Boden durch dauerhafte und temporäre Inanspruchnahme wurde für das Bundesimmissionschutzverfahren nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2021) ermittelt.

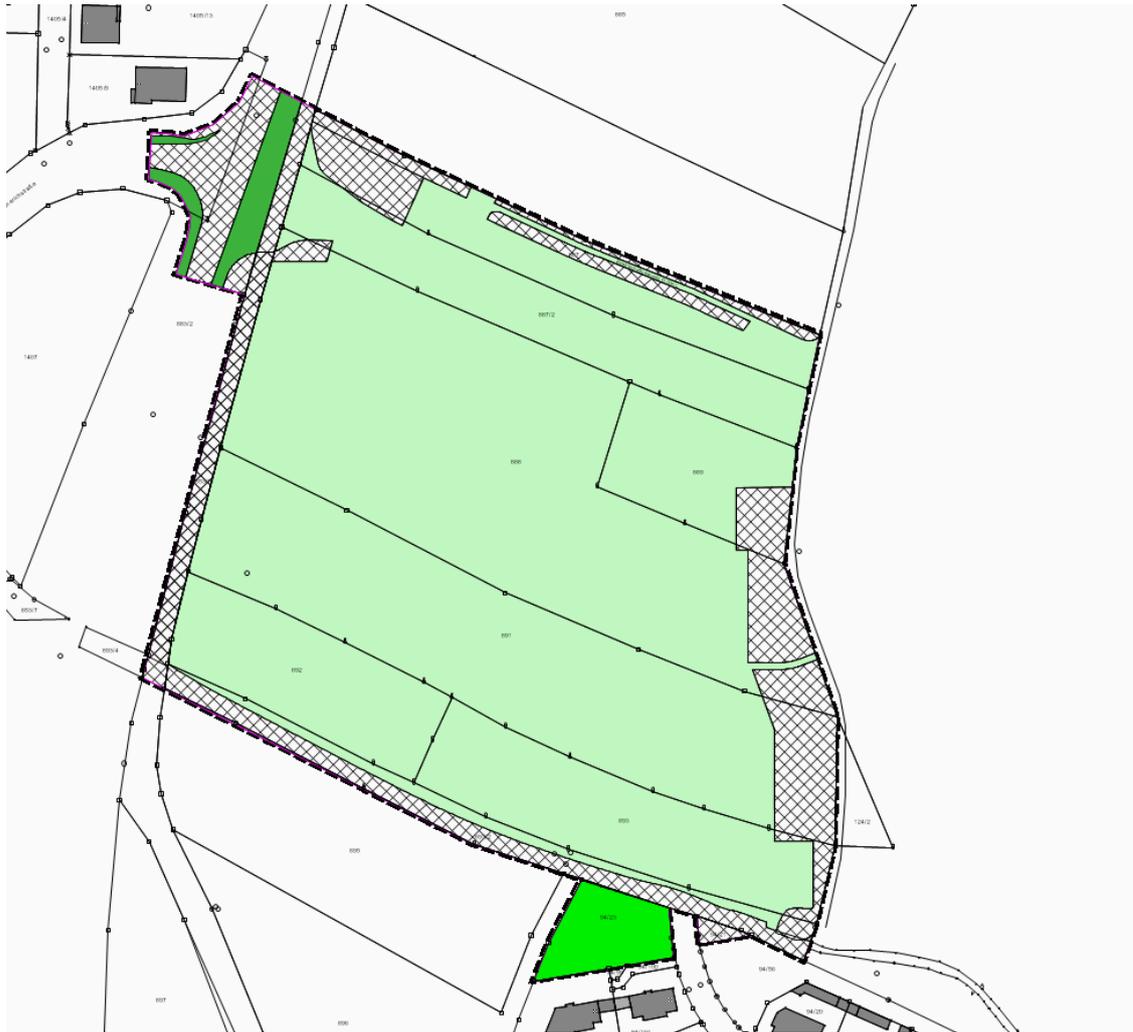
Die Eingriffsflächen werden dabei in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräumen gemäß der Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT – sogenannten Wertpunkte WP) der Bayerischen Kompensationsverordnung eingestuft und ein Beeinträchtigungsfaktor zugeordnet.

Die Ermittlung erfolgt über die Multiplikation der Wertpunkte mit der (Eingriffs-) Fläche (in m²) und der Eingriffsstärke (in diesem Fall die GRZ). Wenn ausreichend und bestimmte Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt sind, kann nach Ermittlung des Ausgleichsbedarfs eine Reduktion durch einen angesetzten Planungsfaktor bis zu 20% erfolgen.

Der Geltungsbereich teilt sich für die Bilanzierung in zwei Teilflächen auf. Die Flächen innerhalb der Baugebiete, auf denen die Wohnbebauung erfolgt und deren siedlungstypischen Freiräumen und Erschließung, und die sie umgebende Fläche, die als Ausgleichsfläche verwendet werden.

⁸ Artenschutzmaßnahmen können, sofern die fachlichen Voraussetzungen erfüllt sind, als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden (der Rechtsgedanke des § 15 Abs. 2 S. 4 BNatSchG findet auch insoweit entsprechende Anwendung).

4.2 Ermittlung des Eingriffsumfangs:



- (A 11) intensiv bewirtschaftete Äcker, geringe Bedeutung
- (P 11) öffentliche Grünfläche Bestand (Bolzplatz mit bestehender Gehölzreihe junger bis mittlerer Ausprägung) mit Eingriff - geringe Bedeutung
- (V 51) Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (z.B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen/ Bereich KV)- geringe Bedeutung
- Flächen ohne Eingriff - keine Bedeutung

Eingriff (Bestand)

Eingriffsbilanzierung:

Die Berechnung des erforderlichen Ausgleichbedarfs für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt einen Umfang unter Berücksichtigung eines Planungsfaktors von 20% von **43.889 Wertepunkten** und stellt sich nach Anwendung des Leitfadens⁹ wie folgt dar.

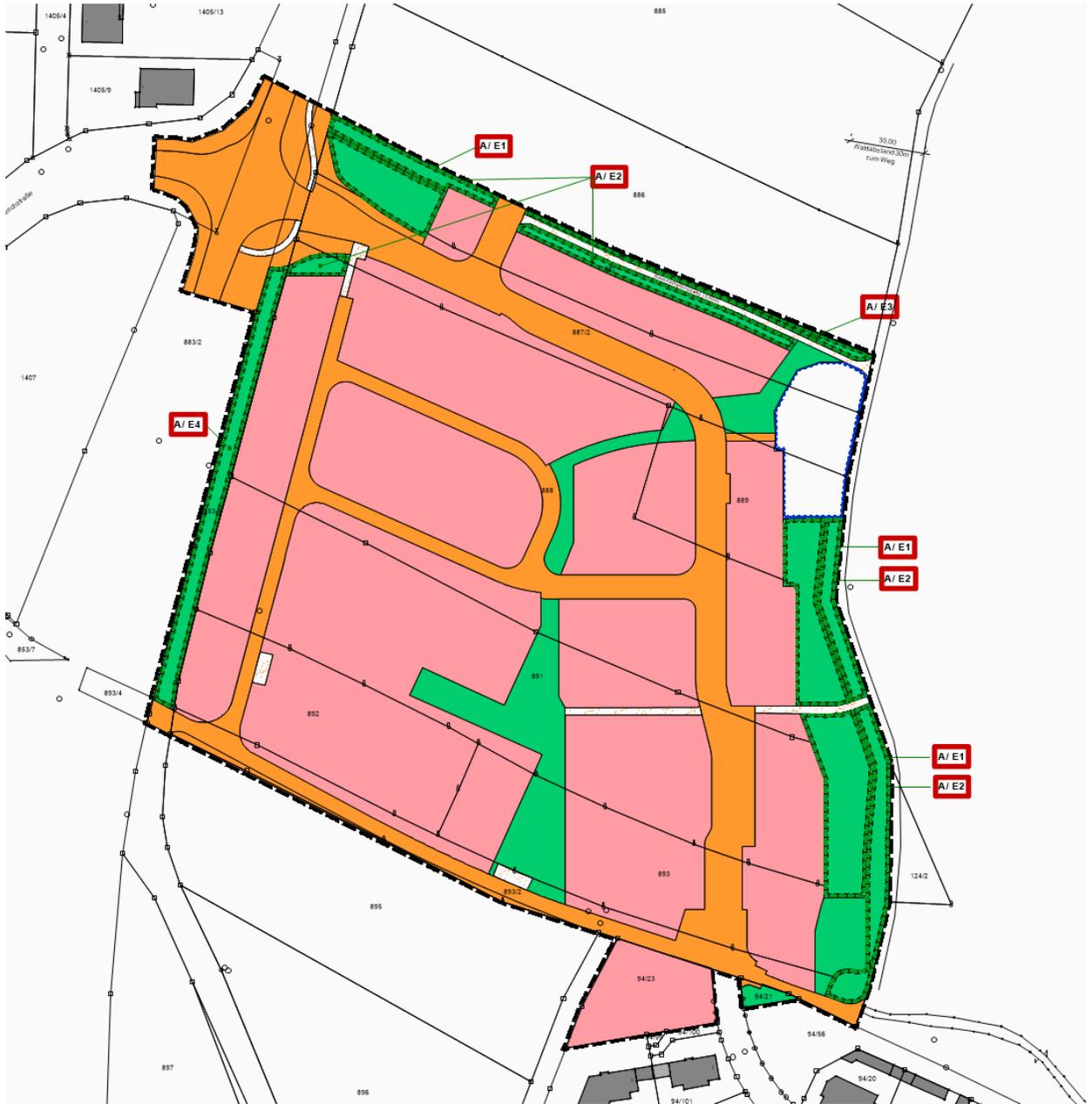
Stadt Ansbach Bebauungsplan Nr. Ne7 "Weinbergplateau II: Wohnen am Tiergartenwald"

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume (gem. Punkt 3.3.1 des Leitfadens, nach Biotopwertliste)				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
intensiv bewirtschaftete Äcker, geringe Bedeutung (A11)	59634	2	0,4	47707
öffentliche Grünfläche Bestand (Bolzplatz mit bestehender Gehölzreihe junger bis mittlerer Ausprägung) mit Eingriff - geringe Bedeutung (P11)	1621	5	0,4	3242
Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (z.B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen/ Bereich KV) (V51) geringe Bedeutung	1304	3	1	3912
Flächen ohne Eingriff - keine Bedeutung	12910	0	0	
Summe	75469			54861

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	erhält Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung im BP gem. § 9(1) Nr. 20
Ausschluss anorganischer Materialien zur Flächenbefestigung (Kies-/Steingärten)	Vermeidung von Überhitzung, Förderung der Biodiversität	Festsetzung im BP gem. § 9(1) Nr. 20
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen. Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700-3000 Kelvin	Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Tierwelt/ Schutz von Insekten	Festsetzung im BP gem. § 9(1) Nr. 20, grünordnerische Maßnahme
Festsetzung von Baumpflanzungen, Festsetzung von Straßenbäumen	Naturnahe Gestaltung privater Gartenflächen durch Festsetzung einer Mindestzahl autochtoner Bäume pro Grundstücksfläche	Festsetzung im BP gem. § 9(1) Nr. 20, 25 grünordnerische Maßnahme
Festsetzung von Straßenbäumen	Verbesserung des Stadtklimas, Förderung von Biodiversität	Festsetzung im BP gem. § 9(1) Nr. 20, 20 grünordnerische Maßnahme
Festsetzung von einer durchgängigen öffentlichen Grünfläche mit Baumpflanzungen	Verbesserung des Stadtklimas, Förderung von Biodiversität	Festsetzung im BP gem. § 9(1) Nr. 15, grünordnerische Maßnahme
Festsetzung von naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken	naturnahe Gestaltung trockenfallender Wasserflächen (Regenrückhalteflächen)	Festsetzung im BP gem. § 9(1) Nr. 20, 25 grünordnerische Maßnahme
dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Klimaförderung, Schaffung von Rückhaltevolumen von Niederschlagswasser und Lebensräume, Förderung der Biodiversität.	Festsetzung im BP gem. § 9(1) Nr. 20, grünordnerische Maßnahme
Summe (max. 20%)		20%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		43889

⁹ Aufgrund der vorhandenen Bestandssituation mit überwiegend intensivlandwirtschaftlich genutzten Flächen, erscheint es für die Stadt Ansbach geboten, die im Leitfaden empfohlene Vereinfachung ungenutzt zu lassen und auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT mit geringer oder mittlerer naturschutzrechtlicher Bedeutung zurückzugreifen.

4.3 Ermittlung des Ausgleichsumfangs Vergleichende Gegenüberstellung/ Bilanzierung:



MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB)



Ausgleichsflächen

- A/ E1** Ausgleichsfläche Entwicklungsziel: Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland mittlere bis alte Ausbildung (B432)
- A/ E2** Ausgleichsfläche Entwicklungsziel: Mesophiles Gebüsch/ Hecke (B112)
- A/ E3** Ausgleichsfläche Entwicklungsziel: artenreiche Säume u. Staudenfluren frischer bis mäßig trockender Standorte (K132)
- A/ E4** Ausgleichsfläche Entwicklungsziel: Grünweg, bewachsen (V332)

Ausgleichsflächen A/ E1 bis A/ E4 für Ausgleichmaßnahmen im Geltungsbereich

Ermittlung des Ausgleichsumfangs:

Die Berechnung des vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichbedarfs für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt einen Umfang unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsfläche (Kombinationsmaßnahme mit artenschutzrechtlichem Ausgleich auf Flur. Nr. 155, Gemarkungen Hennenbach) von **95.990 Wertepunkten** und stellt sich nach Anwendung des Leitfadens wie folgt dar.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten- und Lebensräume									
Ausgangszustand nach BNTListe			Prognosezustand nach BNT Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code BNT Ausgang	Bezeichnung	Ausgangs-WP	Code Prognose	Bezeichnung	Ziel-WP	Fläche	Aufwertung	Entsiegelfaktor	WP Ausgleich
A11	intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10	2792	8	-	22336
A11	intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland mittlere bis alte Ausbildung	10*(-1)	3402	7	-	23814
A11	intensiv bewirtschaftete Äcker	2	K132	artenreiche Säume und Staudenfluren - frischer bis mäßig trockener Standorte	8	389	6	-	2334
V31	vollflächig asphaltversiegelter Wirtschaftsweg	0	V332	Grünweg, bewachsen	3	1987	3	3	17883
Externe Ausgleichsfläche - Kombination mit artenschutzrechtlichem Ausgleich Fl.-Nr. 155 Gemarkung Hennenbach									
A11	intensiv bewirtschaftete Äcker	2	K121	Blühstreifen und Ackerbrache	8	5000	6	-	30000
									0
						13575			96367

*Berücksichtigung Timelag

Dem in die Abwägung einzustellenden Kompensationsumfang von 43.889 Wertepunkten auf der Seite des Eingriffs werden somit 96.367 Wertepunkte aus den im Geltungsbereich liegenden und externen Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt. Hieraus ergibt sich eine Überkompensation von 52.478 WP. Die Stadt Ansbach betrachtet damit den Eingriff als ausgeglichen.

5 Planung

5.1 Vorbemerkung/ städtebauliches Konzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt eine städtebauliche Maßnahme dar, um in Ansbach dringend benötigtes Bauland für unterschiedliche Bedarfe bereit zu stellen. Um der Nachfrage nach Eigenheimen für Familien nachkommen zu können und Wohnungen für den Mietwohnungsmarkt zu ermöglichen, wurde beschlossen, die im FNP enthaltenen Wohnbaufläche auf dem Weinbergplateau zu überplanen und mit einem Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Neben dem Bebauungsplan und dessen Festsetzungen verfügt die Stadt durch das städtische Grundeigentum aller Flächen über weitergehende Möglichkeiten, die Umsetzung städtebaulichen Konzepts und das erforderliche Wohnraumangebot über die Gestaltung der Kaufverträge zu gewährleisten.

5.2 Begründung der Festsetzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Somit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Gebiet nicht zulässig, da sie nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt für das Gebiet, insbesondere der Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum entsprechen, unerwünschten Verkehr ins Gebiet locken würden oder zu flächenintensiv wären.

Zur Förderung einer wohnungsnahen, insbesondere fußläufig erreichbaren Grundversorgung, wäre die gemäß § 4 Abs. 2 Nr.2 allgemein zulässige Ansiedlung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden erwünscht. Hier wäre ein fußläufig erreichbarer Standort eines Lebensmittelsupermarktes denkbar, der neben dem Geltungsbereich auch den Bedarf des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 50 „Für das Gebiet Weinberg-Plateau“ mit abdecken könnte.

In der Literatur wird (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Kommentar, Band 6, Rd.Nr. 34 ff. (Stand 04/2022) zur Einordnung von „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ u.A. folgendes angeführt:

Das zu versorgende Gebiet ist grundsätzlich das konkret festgesetzte Baugebiet in dem das Vorhaben verwirklicht werden soll und dem es nach Betriebskonzept funktional zugeordnet sein muss. Das Gebiet muss sich mit den Grenzen des festgesetzten Baugebiets aber nicht decken, es kann unabhängig von den Baugebietsgrenzen auf benachbarte, rechtliche und tatsächliche Wohngebiete erstrecken, wenn sie einen einheitlich strukturierten zusammenhängenden Bereich bilden. Grundsätzlich können benachbarte Baugebiete dieselben Baugebietstyps berücksichtigt werden.

Der Eingrenzung des maßgeblichen Gebiets dient das Kriterium des verbrauchernahen Einzugsbereichs nach diesem Kriterium sind der Nutzung nur solche Betriebsbereiche funktional zugeordnet, die so naheliegend sind, dass der Funktionszusammenhang zwischen der Anlage und dem Gebiet noch gewahrt ist. Dies kann bei einer Anlage angenommen werden, die aus dem Wohngebiet heraus im Wesentlichen fußläufig erreichbar ist. Der geforderte verbrauchernahe Einzugsbereich ist nicht erfüllt, wenn der Betrieb objektiv auf Besucher ausgerichtet ist, die realistischweise zu Besuch ein Kraftfahrzeug benutzen müssen. Die Stellplatzsituation ist allein kein ausschlaggebendes, aber doch ein wichtiges Indiz für den Gebietsbezug für den eine fußläufige Erreichbarkeit kennzeichnend ist. Ob der Betrieb ein Vielfaches der bauordnungsrechtlichen Stellplatzpflicht plant, ist weniger von Belang als die Gesamtzahl der Stellplätze im Verhältnis zu der Größe des zu versorgenden Gebiets. Eine große Zahl von Stellplätzen kann auf eine übergebietliche Ausrichtung des Betriebs hindeuten (OVG Münster Beschluss vom 19.8.2003 - 7 B 1040/ 03).

Die Stadt Ansbach sieht als Obergrenze eines der Nahversorgung des Bebauungsplangebietes und des angrenzenden Gebiets „Weinberg 1“ dienenden Ladens (z.B. Lebensmittelladen/ Supermarkt), eine Verkaufsnutzfläche von ca. 600 m² als gebietsverträglich an.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes baulicher Nutzung erfolgt durch Festsetzung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festlegung der Anzahl der jeweils zulässigen Vollgeschosse und einer zugeordneten maximalen Wandhöhe.

Die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet wird mit 0,4 festgesetzt, um die gewünschte Dichte im Gebiet zu ermöglichen.

Ergänzend erfolgt die Bestimmung des Maßes baulicher Nutzung durch die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit einer zugeordneten maximal zulässigen Wandhöhe, entsprechend der Lage im Gebiet und der gewünschten Bauform und Verdichtung.

Entlang der Haupteerschließungsstraße werden im Innern des Gebietes drei bis viergeschossige Baukörper als Mindest- und Höchstgrenze zugelassen. Hier ist die Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit einer großen Anzahl von Wohnungen geplant, die sich an diesem Standort einerseits gut in das Siedlungsgefüge einpassen lassen und andererseits der Bewohnerverkehr sich auf kurzem Wege von der übergeordneten Erschließung zu den Stellplätzen in den Tiefgaragen organisieren lässt, ohne die weiteren Bereiche des Baugebietes verkehrlich zu belasten. Zu den Rändern des Gebietes werden Eigenheimbebauungen festgesetzt, die sich ausgehend von der Mehrfamilienhausbebauung zu den Rändern des Gebietes über zwei- bis dreigeschossige Baukörper als Mindest- und Höchstgrenze hin zu maximal zweigeschossigen Baukörpern abtreppen.

Die Festsetzung verfolgt das Ziel, der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Einbindung der neuen Baukörper in das städtebauliche Umfeld.

Die Begrenzung der Versiegelung und Überbauung erfolgt hier über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) (gem. BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) max. 0,4 (sog. „GRZ 1“) mit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen und Nebengebäude um 50% bis auf 0,6 (sog. „GRZ 2“) generell überschritten werden. In der vorliegenden Planung wird eine weitere Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Tiefgaragen vorgesehen. Es wird eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ 2, durch Flächen von erdüberdeckten Tiefgaragen, bis zur sogenannten Kappungsgrenze auf maximal GRZ 0,8 zugelassen. Zur Minimierung der Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens wird eine mindestens 80 cm starke Erdüberdeckung der Tiefgarage festgelegt. Hierdurch kann ein Mindestmaß an natürlicher Bodenfunktion erhalten und eine Begrünung der Grundstücksfreibereiche auch bei dichter Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden. Durch die Begrünung von Tiefgaragendächern mit einer Mindeststärke von 80cm wird die Versiegelung von Flächen reduziert, was sich positiv auf den Wasserhaushalt und die Entwässerung durch Niederschlagsrückhaltung bei Regenereignissen auswirkt.

Die Erhöhung der möglichen Überschreitung durch Tiefgaragen auf den Maximalwert der sog. GRZ 2 von 0,8 (statt 0,6) ist nur dann zulässig, wenn die Tiefgarage über eine entsprechende Erdüberdeckung verfügt. Dies soll, im Sinne einer Vermeidungsmaßnahme, die weitere Funktionsfähigkeit des Bodens sicherstellen. Die Stadt Ansbach weist darauf hin, dass die Parkpalette/ Quartiersgarage an anderer Stelle des Baugebietes durch die Stapelung von Stellplätzen eine Reduzierung der dortigen Versiegelung von Flächen durch Stellplätze im Bereich der Reihenhäuser darstellt, sodass die Überschreitung im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage entsprechend als ausgeglichen angesehen werden kann.

5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den Bereich der Eigenheimbebauung der Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung sollen die Gebäude auch eine Länge über 50m aufweisen dürfen, dementsprechend ist hier die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von über 50m zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet sind die Abstandsflächen gem. Art 6 BayBO einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so festgesetzt, dass sich ein qualitätvoller öffentlicher Raum mit entsprechenden Raumkanten entwickeln kann. Im Bereich der verdichteten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen wurden enger gefasste Baugrenzen erforderlich, um die Erreichung der gewünschten städtebaulichen Struktur und Ausrichtung der Gebäude zu gewährleisten. Im Bereich der Einfamilien – und Doppelhäuser wurde die überbaubaren Grundstücksflächen großzügiger bemessen, um hier mehr Flexibilität in der Parzellierung und Ausbildung der Gebäude zu bieten.

5.2.4 Verkehrserschließung

Die geplante Haupterschließung des Baugebietes wurde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung dargestellt. Sie schließt an die Haupterschließung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 50 „Für das Gebiet Weinberg-Plateau“ an und soll an der sog. Krankenhauskreuzung beim TIZ an die St 2255 angebunden werden. Der Knoten soll, mit Stadtratsbeschluss vom 26.07.2023, als Kreisverkehr ausgebildet werden. Mit der Schaffung dieser Verbindung wird neben der eigentlichen Haupterschließung für das neue Baugebiet, die bestehende,-unvorteilhafte Erschließung des südlich angrenzenden Baugebietes verbessert. Als verbindendes Element zwischen den beiden Baugebieten wird im Süden im Übergangsbereich beider Gebiete eine Aufweitung des Verkehrsraumes als Fläche für einen Quartiersplatz festgesetzt. Die weitere innere Erschließung des Plangebietes wird mittels zweier Ringstraßen vorgesehen, die aufgrund des zu erwartenden ausschließlichen Anwohnerverkehrs, auch als verkehrsberuhigte Bereiche/ Mischverkehrsfläche ausgestaltet werden könnten.

Das Netz der Straßenerschließung wird durch einen Fußweg bzw. Fuß und Radwege ergänzt, der die verdichtete Reihenhausbebauung abseits der Hauptachse mit der Haupterschließungsstraße und dem Weg am Tiergartenwald in Ost-Westrichtung verbindet. Eine weitere Fußwegeverbindung in Nord-Südrichtung verläuft über die öffentliche Grünfläche in der Gebietsmitte bis hin zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Im nördlichen Bereich ist die Grünverbindung durch die Haupterschließung unterbrochen. Im Bereich der Querungen des Straßenraums wurden Sichtfelder ermittelt, die zur Erzielung freier Sichtbeziehungen in den Straßenraum von Sichtbehinderungen freizuhalten sind.

Neben dieser durchgängig weitgehend unabhängig vom Fahrverkehr geführten Verbindungen ist das Gebiet durch die Anliegerstraßen mit kurzen Fußwegeverbindungen und über die Gehwegbereiche der Haupterschließung untereinander verbunden.

Die privaten Stellplätze sollen für den Bereich der Mehrfamilienhäuser in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Für die Stellplätze der Reihenhausbebauung wird zentral gelegen eine Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSt) vorgesehen (Parkpalette) die für die Kfz auf kurzem Weg von der Haupterschließung aus angebunden ist, um den Anwohnerverkehr im Gebiet weitestgehend zu reduzieren. Im Zusammenhang mit den Gemeinschaftsstellplätzen könnten weiter auch Angebote aus dem Bereich des Carsharings, der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge oder Fahrradstellplätze zentral angeboten werden.

Im Bereich der klassischen Einfamilienhausbebauung und Doppelhausbebauung werden private Stellplätze auf den Grundstücken vorgesehen.

Zwischenzeitlich wurde im Rahmen der Vorplanung die beabsichtigte Aufteilung der Verkehrsflächen geplant und dient als Grundlage für die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet.

5.2.5 Festsetzungen zum Schallschutz

Das vorliegende Immissionsgutachten¹⁰ stellt fest, dass es vor allem im westlichen Bauraum 1 entlang der St 2255 tags und nachts zu Überschreitungen der zulässigen Schallschutzwerte kommt. Hiervon sind teils auch die westlichen Grundstücke der Bauräume 2 und 4 des Plangebietes betroffen. In diesen Bereichen sind schalltechnische Maßnahmen erforderlich. Eine Lärmschutzwand mit 6 m Höhe über Geländeoberkante (GOK) würde die zweigeschossigen Einfamilienhäuser vollumfänglich schützen, eine Lärmschutzwand mit 3 m über GOK würde zumindest den Erdgeschossbereich dieser schützen. Beide Varianten sind auf Grund der Höhenentwicklung städtebaulich nicht wünschenswert. Auch eine lärmorientierte Grundrissgestaltung ist auf Grund dessen, dass die Überschreitungen sowohl im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum zu erwarten sind vermutlich nicht umsetzbar. Ersatzweise ist die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude möglich. Im Inneren des Baugebietes ergeben sich keine Überschreitungen der Grenzwerte. Hieraus ergibt sich an dieser Stelle keine Notwendigkeit zur Erhöhung der Bebauung zur Staatsstraße hin. Grundlegend war das Konzept der Planung, die durch die bestehende Böschung erzeugte teils als erdrückend wahrnehmbare Wirkung (Schlucht) entlang der Einfallstraße St 2255 nicht zu verstärken. Zudem soll durch die niedrigere Bebauung in diesem Bereich eine ausreichende Belichtung des Baugebietes auch in den Nachmittags- und Abendstunden sichergestellt werden. Zur Sicherstellung der Anforderungen an den Schallschutz

¹⁰ Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik (IfB), Nürnberg – Bebauungsplan Nr. Ne7 „Weinbergplateau II, Wohnen am Tiergartenwald“, Stadt Ansbach – Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung Untersuchung und Beurteilung der Verkehrs- und Gewerbe Geräusche im Plangebiet Bebauungsplan Bericht 16227.1, Nürnberg 11.07.2025

hat der Stadtrat die vollumfängliche Übernahme der Maßnahmenfestsetzungen aus dem Schallgutachten beschlossen.

Unter Punkt 6 der Textfestsetzungen des Bebauungsplans wurden folgende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen:

„Für das Planungsgebiet wurde von der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht 16227.2 in der Fassung vom 11.07.2025 liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Wie die schalltechnische Untersuchung aufzeigt, sind einzelne Maßnahmen an den Schallschutz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes aufzunehmen und künftig umzusetzen und zu gewährleisten.

Sofern eine lärmorientierte Grundrissgestaltung sowie die Orientierung mindestens eines Fensters eines schutzbedürftigen Raumes an den lärmabgewandten Fassaden durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar sind, kann ersatzweise auch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (Schallschutzfenster, dezentrale bzw. zentrale Lüftungseinrichtungen, etc.) zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erfolgen.

Die Auslegung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen für die schutzbedürftigen Räume ist dann auf Grundlage der derzeit baurechtlich eingefühlten Fassung der DIN 4109-112018-01 durchzuführen.

Für Schlafräume in den gekennzeichneten Bereichen ist eine ausreichende Luftqualität durch den Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung oder einer gleichwertigen Lösung sicherzustellen. Die betroffenen Bereiche zur Umsetzung schalltechnischer Maßnahmen sind in der Planzeichnung (vgl. in der Anlage 18 des Schallgutachtens) gekennzeichnet.

Für alle anderen nicht markierten Bereiche sind Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß von mindestens 30 dB auszuführen.“

Die Stadt Ansbach hat damit die Vorschläge aus dem Schallschutzgutachten vollumfänglich übernommen und geht davon aus damit die Belange des Immissionsschutzes und der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im gebotenen Umfang, unter Abwägung mit den städtebaulichen Belangen, berücksichtigt zu haben.

5.2.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

Im nordöstlichen Tiefpunkt des Plangebietes wird ergänzend zu den Maßnahmen der Oberflächenwasserrückhaltung im Gebiet (vgl. Punkt 2.7) eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Es ist beabsichtigt durch einen Überlauf ggf. verbleibende Niederschlagsmengen gedrosselt in das Grabensystem im Tiergartenwald abzugeben und Richtung Bernadottewiese abzuleiten. Die Rückhaltung erfolgt in einem Rückhaltebecken in erdbauweise. Die Lage und der Flächenbedarf wurde mit dem städtischen Entwässerungsbetrieb abgestimmt.

5.2.7 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen werden, teilweise in Kombination mit anderen Festlegungen, insbesondere zur Begrenzung der Versiegelung im Baugebiet, Rückhaltung und Versickerung von auf den Oberflächen anfallendem Niederschlagswasser, Förderung der Verdunstung und Verbesserung des Kleinklimas sowie der Grundwasserneubildung getroffen. Daneben finden sich Festsetzungen zur Grundstücks- und Baugebietseingrünung getroffen, die neben grünordnerischen Belangen auch der verbesserten Einbindung der Baukörper und des gesamten neuen Wohnbaugebietes in das Orts- und Landschaftsbild dienen.

Hierzu werden im Einzelnen folgende Festsetzungen getroffen:

Unter dem Grundsatz einer Forderung die Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen, werden versickerungsfähige Oberflächenbeläge für oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten, auch Garagenzufahrten festgesetzt.

Zur Eingrünung des Baugebietes und der Baugrundstücke werden eine Ortsrandeingrünung sowie die Pflanzung von Hausbäumen vorgeschrieben. Es werden aus naturschutzfachlicher Sicht heimische und standortgerechte Laubgehölze festgelegt. Durch die Wahl heimischer, standortgerechter Gehölze soll neben der optischen Eingrünung der Flächen ein Beitrag zur Entwicklung des regionalen Gehölzbestandes und Lebensräumen für Vögel, Bienen und weiteren Insekten innerhalb bebauter Bereiche geleistet werden. Auf die Festlegung einer verbindlichen Pflanzliste wird verzichtet, jedoch wird empfohlen bei Baumpflanzungen vorzugsweise heimische, standortgerechte Obsthochstämme regionaltypischer Sorten¹¹ zu verwenden.

Durch die Festsetzung begrünter Dächer wird, die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, sowie die Biodiversität gefördert. Begrünte Dächer wirken positiv auf das Kleinklima binden Feinstaub und nehmen CO₂ auf. In Verbindung mit Solaranlagen tragen Dachbegrünungen durch Kühleffekte zu deren Effizienzsteigerung bei.

Die Dächer von Tiefgaragen müssen begrünt werden. Um die Voraussetzungen für eine wirksame Begründung von Tiefgaragen zu schaffen, wird eine Mindesterdüberdeckung von 80 cm vorgeschrieben, hierdurch werden auch Baumpflanzungen auf den Dächern ermöglicht. Durch die Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen und Begrünung der Dächer werden nutzbare Freiräume geschaffen, die sonst durch Kfz-Stellplätze belegt wären. Durch die Begrünung von Tiefgaragendächern wird die Versiegelung von Flächen reduziert, was sich positiv auf den Wasserhaushalt und die Entwässerung auswirkt. Sie ermöglicht die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und reduziert so dessen zügige Ableitung.

Durch eine durchwurzelbare Substratstärke von mindestens 80 cm, wird die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers verbessert und Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden.

Begrünte Dächer bieten Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können zur Förderung der Artenvielfalt beitragen und tragen zur ästhetischen Aufwertung des Stadtbildes bei. Sie können dazu beitragen die Umgebungstemperatur senken, die Luftfeuchtigkeit erhöhen und die Windgeschwindigkeit reduzieren, was zu einem angenehmeren Mikroklima im Quartier führt. Weiter wird durch die Begrünung von Dächern der Oberflächenversiegelung vermieden und der Bildung von Hitzeinseln in Siedlungen entgegengetreten. Begrünte Dächer bieten Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können zur Förderung der Artenvielfalt beitragen. Die Begrünung von Tiefgaragendächern kann zur ästhetischen Aufwertung des Stadtbildes beitragen und nutzbaren Freiraum für die Bewohner schaffen. Ausnahmen von der vollflächigen Begrünungspflicht sind zulässig, um in den Erdgeschossbereichen Terrassen für die direkt angrenzenden Wohnungen zu ermöglichen oder im Rahmen der Freiflächengestaltung ein abwechslungsreiches oder vielfältig gestaltetes Wohnumfeld zu schaffen. Die Gestaltung ist im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag darzulegen.

Weiter wird darauf hingewiesen das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zwischenzuspeichern und z.B. für die Gartenbewässerung zu nutzen. Hierdurch soll der Verbrauch von Frischwasser reduziert und der Bau und Unterhalt öffentlicher Abwasseranlagen minimiert werden. Der Bau der Zisternen soll mittels der Grundstückskaufverträge gesichert werden.

Stein-, Schotter-, Splitt-, Kiesflächen oder ähnliches sind weitgehend ökologisch wertlos. Sie stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Neben mikroklimatischen Aspekten wird auch aus Gründen der Biodiversität die Verwendung von anorganischen Materialien (z.B. Marmorkies, Granitsplitt etc.) als Mulchschicht mit Ausnahme von Traufstreifen oder Wegebefestigungen ausgeschlossen.

Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizulegen. Darin ist die geplante Nutzung und Gestaltung der Freiflächen nach Lage, Art, Größe und Beschaffenheit sowie die Umsetzung der Inhalte aus der Grünordnungsplanung darzustellen.

Aufgabe des Freiflächengestaltungsplanes ist es, frühzeitig funktionale und rechtliche Einzelaspekte gebündelt und in einer nachhaltigen und nutzerfreundlichen Gestaltung zur Daseinsvorsorge zusammenzuführen. Dabei sind die umwelt-, wasser- und naturschutzrechtlichen Aspekte (Regenwassermanagement, Klimaanpassungs- und Artenschutzmaßnahmen u.ä.) mit den Nutzungsanforderungen an die Freiflächen (Erholungsnutzung, Dachbegrünungen, Spielplatzversorgung, Rettungswege u.ä.) in einem Gesamtkonzept planerisch zu integrieren.

¹¹ Der Bund Naturschutz Bayern mit dem Landschaftspflegeverband des Bezirks Mittelfranken haben unter https://ansbach.bund-naturschutz.de/fileadmin/kreisgruppen/ansbach/Themen/Arten-Biotopschutz/PDF-Arten-Biotopschutz/EmpfehlenswerteObstsorten_BN.pdf eine Liste empfehlenswerter Obstsorten für Mittelfranken zur Verfügung gestellt, die bei Artenauswahl herangezogen werden sollten. Die Liste befindet sich ebenfalls in der Anlage zur Begründung.

Im Einzelnen sollen im Freiflächengestaltungsplan insbesondere Aussagen zu Grün- und Pflanzflächen, zur Begrünung von Dächern, geplanten Geländehöhen und Geländeänderungen sowie zu befestigten Wegen unter Angabe der Belagsarten, Wegebreiten und der Bewegungsflächen enthalten sein.

Eventuell vorgesehene unter- und oberirdische Elemente zur Regenwasserbewirtschaftung (z.B. Mulden, Zisternen...) oder Darstellungen zum Überflutungsnachweis (aus der Entwässerungsplanung) wären ebenfalls Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung.

5.2.8 Solarpflicht

Aufgrund der Belange des Klimaschutzes und der allgemeinen gesellschaftlichen Anstrengungen zur Energiewende und des nachweislich steigenden Bedarfs an Versorgung mit elektrischer Energie durch die Vorgaben zur Mobilitätswende war es städtebaulich auf Grundlage des Baugesetzbuches angezeigt, Maßgaben für eine Mindestnutzung der Sonnenenergie im Planungsgebiet zu bestimmen. Demnach wird für die Dächer der Hauptgebäude, auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche, verpflichtend die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

Es wird somit eine sogenannte Solarpflicht verfügt.

Vorrangig sind aus Sicht der Stadt Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren möglich.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots, Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Solarfestsetzung dient dabei im Weiteren der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (Vgl. §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche ausfüllt.

„Dachfläche“ bedeutet hierbei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m² der betreffenden Hauptgebäude, welche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche i.S.d. § 23 BauNVO) bezogen auf das jeweilige Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen.

Als nicht nutzbar sind insbesondere zu erachten:

- erheblich durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, beschattete Teile der Dachfläche. Darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume
- von anderen Dachnutzungen, belegten Teile des Daches sowie erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich möglich ist)

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die Ausrichtung des Plangebietes erlauben, dass auf dem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie sehr gut genutzt werden kann. Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, eine Grundinstallation auf dem Dach für die Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die verpflichtende Solarmindestfläche hinaus seitens der Stadt Ansbach erwünscht, wenn dies wirtschaftlich vertretbar ist.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz anderen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit

und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung fügt sich darüber hinaus in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energie (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG2023), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und der Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden im Bebauungsplan nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Der Bauherr ist frei in seiner Wahl, ob und wie er die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestaltet und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimiert. Die Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bleiben gewahrt.

Die Stadt Ansbach setzt im vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die verfügbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausgestattet werden müssen. Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Die Festsetzung ist daher auch ein Beitrag zum Klimaschutz.

Aus Sicht der Stadt Ansbach ist es aber auch im Bereich des Wohnungsbaus mit dem zukünftig steigendem Strombedarf, insbesondere aus dem Bereich der Elektromobilität städtebaulich zwingend erforderlich, Möglichkeiten im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden zu nutzen, um Maßgaben zur verpflichtenden Nutzung der Sonnenenergie, als Beitrag zur nachhaltigen Energieerzeugung zu treffen.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung gilt unbeschadet der Festsetzung zur Sonnenenergienutzung beides ist miteinander vereinbar. Ein begrüntes Dach sorgt für wesentlich niedrigere Umgebungstemperaturen als vergleichbare Kies- oder Nacktdächer. Dadurch heizen sich die Photovoltaikmodule weniger auf. Der Ertrag der Module steigt. Die Gründach-Unterkonstruktion kann so bemessen werden, dass die Substratschicht der Begrünung gleichzeitig auch als Ballast für die Unterkonstruktion dient und eine Verankerung der Module in die Dachkonstruktion hinfällig ist und die Dachhaut nicht durchdrungen werden muss.

5.2.9 Festsetzungen zum Artenschutz

Aus Artenschutzgründen werden im Bebauungsplan zur Vermeidung eventueller Beeinträchtigungen Festsetzungen getroffen. So sind Einfriedungen der einzelnen Grundstücke sockellos zu errichten, die für bodengebundene Insekten und Kleintiere keine Barrierewirkung hervorrufen. Ebenso werden als Maßnahme zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Tierwelt insbesondere zum Schutz von Insekten, Festsetzungen zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen getroffen, wonach nur die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin gestattet ist. Die Festsetzung zur Dachbegrünung fördert die Biodiversität im Gebiet. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z.B. Lichtstelen, Up-Lights) sind nicht zulässig.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung¹² wurde zum Bebauungsplan geprüft, ob sich durch die projektspezifischen Wirkungen der Ausweisung Bebauungsplans Nr. Ne7 „Weinbergplateau II - Wohnen am Tiergartenwald“ und die damit einhergehende Wohnbebauung eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie abzeichnet. Ein möglicher Konflikt wurde hierbei für die Feldlerche festgestellt. Unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG jedoch mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.“

¹² ANUVA Stadt- und Umweltplanung GmbH, Nürnberg – Bebauungsplan Nr. NE 7 „Weinbergplateau II – Wohnen am Tiergartenwald“ – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Nürnberg 08.07.2025

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **1V Zeitliche Beschränkung von Holzungsarbeiten und Baufeldfreimachung:**

Die Holzungsarbeiten sowie die Baufeldfreimachung werden außerhalb der Brutzeit der Vögel, d. h. ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. durchgeführt. Die Maßnahme betrifft den gesamten Eingriffsbereich im Rahmen der Ausweisung des Bebauungsplans. Um nach Baufeldfreiräumung eine Besiedlung durch Brutvögel zu vermeiden, wird das Baufeld bis zum Beginn der Bauaktivitäten für Brutvögel unattraktiv, d.h. von Bewuchs freigehalten. Bei Bedarf wird eine Ansiedlung von Bodenbrütern (Feldlerche) durch das Aufstellen großer, vertikaler Strukturen (z.B. Baumaschinen) vermieden.

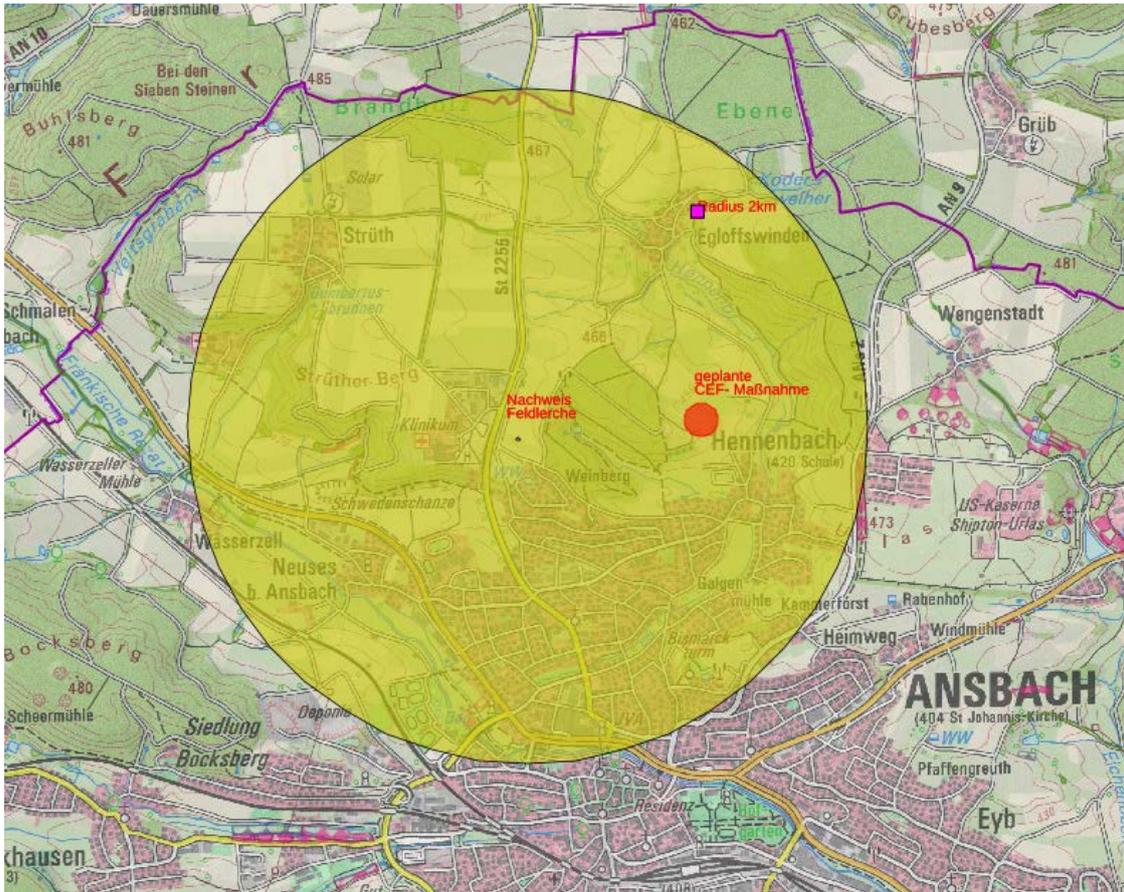
- **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

(vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **3A_{CEF} Lerchenfenster mit Blüh- und Brachestreifen, Blühfläche mit angrenzender Ackerbrache oder erweiterter Saatreihenabstand für Feldlerchen:**

Die Maßnahme dient der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldlerchen. Die Maßnahme ist kurzfristig entwickelbar und somit bis zum Eingriff in den Lebensraum der Feldlerche funktional. Als Ausgleich stehen gemäß dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (BayStMUV 2023) drei Optionen zur Auswahl (Flächenangaben jeweils pro Brutpaar): zehn Lerchenfenster mit 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen, 0,5 ha Blühfläche mit angrenzender Ackerbrache, oder erweiterter Saatreihenabstand auf 1 ha Fläche. Details zur genauen Ausführung der einzelnen Maßnahmenoptionen sind dem Schreiben des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz „CEF-Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern“ (BayStMUV 2023) zu entnehmen. Für die Lechenfenster wurde eine geeignet Fläche mit 0,5 ha Größe auf Flur. Nr. 155, Gemarkung Hennenbach gefunden, die den allgemeinen Anforderungen an die Fläche (Abstand zu Feldhecken größer als 50m, Beachtung der Hangneigung unter 15 Grad, Mindestlänge für Blühstreifen 100m innerhalb 2km Radius zum Eingriffsort) entspricht.



Lage der Maßnahme zum Eingriffsort innerhalb 2km Radius



Teilfläche von ca. 5000m² auf der Flur Nr. 155, Gemarkung Hennenbach

Vorgesehen sind entsprechend dem Maßnahmenkatalog des Schreibens des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz „CEFMaßnahmen für die Feldlerche in Bayern (BayStMUV) folgende Maßnahmen:

- Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100m, Ansaat mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand sind zu belassen
- Anlage eines selbstbegründenden Brachestreifens mit jährlichem Umbruch auf 50 % der Fläche mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m.
- Kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung auf den Blüh- und Brachestreifen.
- Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August.
- Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit Pflegeschnitt im Frühjahr vor Brutbeginn bis Anfang März, kein Mulchen.
- Erhaltung von Brache/ Blühstreifen auf derselben Fläche für mindestens 2 Jahre (danach Bodenbearbeitung und Neuansaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel. Bei einem Flächenwechsel ist die Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

Die Fläche wird gleichzeitig als externe Ausgleichsfläche dem Vorhaben Bebauungsplan Nr. Ne 7 Weinbergplateau II nach § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.

5.2.10 Baugestalterische Festsetzungen

Dachform

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand Ansbachs im südlichen Anschluß an die bestehende mehrgeschossige Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Für das Gebiet Weinberg-Plateau“. Die Baukörper verfügen über Satteldächer. Im Nordwesten grenzt das Technologie- und Innovationszentrums Ansbach (TIZ) mit gewerblicher Flachdachbebauung an.

Für die Wohnbebauung im Plangebiet sind einheitlich Flachdächer festgesetzt. Hierdurch soll ein einheitliches Erscheinungsbild im Gebiet gewährleistet werden. Die Festsetzung erfolgte, neben der Definition des Siedlungsbildes, aus der damit verbundenen verbesserten Integrationsmöglichkeit von Belangen der Wasserwirtschaft durch die Rückhaltung, Nutzung und gedrosselter Ableitung von Niederschlagswasser in Dachbegrünungen sowie Gewinnung erneuerbarer Energien durch die Nutzung der Sonnenenergie.

Zu einem einheitlichen Erscheinungsbild der Siedlung tragen ebenfalls die Festsetzungen zur maximalen Höhenlage des Erdgeschossfußbodens bei.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als sockellose Zäune (keine Mauern etc.) mit einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig, gemessen ab angrenzender Verkehrsfläche oder Geländeoberkante des natürlichen Geländes. Durch sockellose Zäune – Abstand aller Einfriedungen von mindestens 15 cm zwischen Bodenober- und Zaununterkante – wird die Kleinf fauna so wenig wie möglich in ihrem Lebensraum beeinträchtigt.

Zudem sollen die Grundstücke in Richtung des öffentlichen Raums optisch durchlässig gehalten werden, um einen qualitätsvollen öffentlichen (Straßen-)Raum zu erhalten.

6 Das Baugebiet in Zahlen

	m ²	%
Geltungsbereich	75.469	100
Allgemeines Wohngebiet (WA)	44.530	59,0
Öffentliche Grünflächen	4.507	6,0
Ausgleichsflächen	7.932	10,5
RRH-Fläche (naturnaher Ausbau)	1803	2,4
Verkehrsflächen	16697	22,1
Aufteilung des Wohnraumangebotes auf Grundlage des Bebauungsvorschlags		
Einfamilienhäuser	ca. 16 WE	
Doppelhaushälften	ca. 24 WE	
Hausgruppen (Reihenhäuser)	ca. 35 WE	
Hausgruppen (Stadthäuser)	ca. 24 WE	
Geschosswohnungen	ca. 225 WE	
Summe	324 WE	
Anzahl der zu erwartenden Einwohner		
Bei 2,5 EW/WE*	ca. 810 EW	
Bei 2,02 EW/WE (Durchschnitt Ansbach 2011)	654 EW	
Bei 1,93 EW/ WE (Prognose Ansbach 2030)	625 EW	

* eigener Berechnungsansatz (eher defensiv), bei der Erstbebauung wird, insbesondere im Bereich der Eigenheimbebauung ein höherer Anteil an jüngeren Familien mit Kindern unterstellt. Mit zunehmendem Gebietsalter nähern sich die Dichtewerte EW/WE dann der durchschnittlichen städtischen Belegungsdichte an.

Ansbach, den

Andrea Heinlein
 Leiterin Amt
 für Stadtentwicklung
 und Klimaschutz

Quellen- und Anlagenverzeichnis:

- Geotechnik Prof. Dr Gründer Gmbh, Pyrbaum - Erschließung des Baugebiets „Weinbergplateau II: Wohnen am Tiergartenwald“ in Ansbach. Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/ Geotechnischer Bericht - Aktenzeichen 46223, Pyrbaum 19.03.2024 mit Bohrpunktfreigabe der Kolbe Geophysik UG - Nürnberg vom 23.11.2023
- ANUVA Stadt- und Umweltplanung, Nürnberg – Bebauungsplan Nr. NE 7 „Weinbergplateau II – Wohnen am Tiergartenwald“, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Nürnberg 08.07.2025
- ANUVA Stadt- und Umweltplanung, Nürnberg – Bebauungsplan Nr. NE 7 „Weinbergplateau II – Wohnen am Tiergartenwald“ – Ergebnisbericht der faunistischen Erfassung 2023, Nürnberg 18.02.2025
- Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik (IfB), Nürnberg – Bebauungsplan Nr. Ne7 „Weinbergplateau II, Wohnen am Tiergartenwald“, Stadt Ansbach – Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung Untersuchung und Beurteilung der Verkehrs- und Gewerbegeräusche im Plangebiet Bebauungsplan Bericht 16227.2, Nürnberg 11.07.2025
- Bezirk Mittelfranken/ Landschaftspflegeverband Mittelfranken Obstbaumliste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“