

STADT SPALT



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 65 „AN DER WASSERMUNGENAUER STRASSE“

IM ORTSTEIL WERNFELS

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 13.01.2026

[Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 11.03.2025 in roter Schriftfarbe]

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	5
2	Übergeordnete Planungen	6
2.1	Regional- und Landesplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	7
3	Angaben zur Bevölkerung und zum Baulandbedarf	8
3.1	Strukturdaten der Gemeinde	8
3.2	Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien	12
3.3	Fazit zum Wohnraumbedarf	13
4	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	13
4.1	Städtebauliche Konzeption	13
4.2	Verkehrerschließung.....	14
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	15
4.5	Garagen, Carports, Nebengebäude, Stellplätze	15
4.6	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen.....	16
4.7	Photovoltaikanlagen	16
4.8	Immissionsschutz	18
4.9	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	19
4.10	Gestalterische Ziele der Grünordnung	22
4.11	Flächennutzung	23
5	Ver- und Entsorgung	23
5.1	Entwässerung, Abwasserbeseitigung	23
5.2	Wasserversorgung	25
5.3	Stromversorgung	25
5.4	Wärmeversorgung	25
5.5	Telekommunikationsanlagen	25
5.6	Abfallentsorgung	26
5.7	Durchführung der Erschließung	26
6	Umweltbericht.....	26
6.1	Methodik.....	27
6.2	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	27

6.3	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	28
6.3.1	Schutzgut Geologie und Boden	29
6.3.2	Schutzgut Wasser	30
6.3.3	Schutzgut Klima/Luft.....	32
6.3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	33
6.3.5	Schutzgut Orts-, Landschaftsbild und Erholung	37
6.3.6	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	39
6.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	39
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	40
6.4	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	40
6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung).....	40
6.5.1	Vermeidungsmaßnahmen	40
6.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung).....	42
6.5.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	43
6.5.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	46
6.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	46
7	Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.....	47
8	Aufstellungsvermerk.....	49

Anlagen

Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 65 „An der Wassermungenauer Straße“ im OT Wernfels der Stadt Spalt, Bericht Nr. C220099, igi CONSULT GmbH, Oberdorfstraße 12, 91747 Westheim, mit Datum vom 06.03.2025

Anlage 2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 65 „An der Wassermungenauer Straße“, ÖkoloG, Dipl.-Biologe Richard Radle, Heinrich-Lersch-Straße 1, 91154 Roth, mit Datum vom 31.07.2025

Anlage 3 Lageplan Ausgleichsmaßnahme Ökokonto Spalt, Fl.-Nrn. 1680/1 und 1681, Gemarkung Spalt, Ermisch & Partner Landschaftsarchitekten, Gartenstraße 13, 91154 Roth, mit Datum vom 26.11.2025

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Im Ortsteil Wernfels der Stadt Spalt wurde zuletzt im Jahr 2021 das Baugebiet „Burgblick“ durch einen privaten Erschließungsträger erschlossen. Die Bauplätze dieses Baugebiets sind inzwischen weitestgehend verkauft und bebaut. Gleichzeitig liegen der Stadt mehrere Anfragen ortsansässiger Bürger nach Bauland, überwiegend zur Errichtung von Einfamilienhäusern, vor.

Neben der Deckung des Haupt-Baulandbedarf im Kernort Spalt, verfolgt die Stadt Spalt das Ziel, auch in den Ortsteilen in begrenztem Umfang Bauland für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Hierdurch sollen Abwanderungen vermieden und insbesondere junge Familien im Ort gehalten werden. Ziel ist dabei nicht zuletzt, die Auswirkungen des demographischen Wandels abzumildern und ein Schrumpfen der kleineren Dörfer zu verhindern.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat von Spalt beschlossen, ein kleineres Wohnbaugebiet mit zwölf Bauparzellen am nördlichen Ortsrand von Wernfels zu entwickeln. Das geplante Grundstück wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im Eigentum der Stadt Spalt, so dass eine zügige Realisierung der Planung gesichert ist.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 „An der Wassermungenauer Straße“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des Gebiets geschaffen werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Der Ortsteil Wernfels liegt ca. 5 km nordwestlich von Spalt. Das geplante Wohngebiet „An der Wassermungenauer Straße“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Wernfels, zwischen der bestehenden Ortsbebauung und dem Sportgelände des TSV Wernfels (vgl. Abbildung 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 „An der Wassermungenauer Straße“ umfasst insgesamt eine Fläche von 0,82 ha und beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 39 und 330/3 (Teilfläche) der Gemarkung Wernfels, Stadt Spalt, Landkreis Roth.

Räumlich begrenzt wird der Geltungsbereich durch

- einen gehölzgesäumten Spielplatz sowie ein Feuerwehrgerätehaus und eine Maschinenhalle im Außenbereich im Norden,
- die Wassermungenauer Straße im Westen,
- den Pflugsmühler Weg im Osten und
- die bestehenden Siedlungsflächen von Wernfels im Süden.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden aktuell größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Das Planungsgebiet liegt an einem leicht nach Norden bis Nordosten abfallenden Hang. Die natürliche Geländehöhe auf den geplanten Bauflächen fällt von ca. 417 m ü. NHN im Süden auf ca. 414 m ü. NHN im Norden. Die durchschnittliche Geländeneigung im Planungsgebiet beträgt ca. 5 %.

Die genauen topographischen Verhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhengschichtlinien auf Grundlage einer terrestrischen Geländevermessung zu entnehmen.

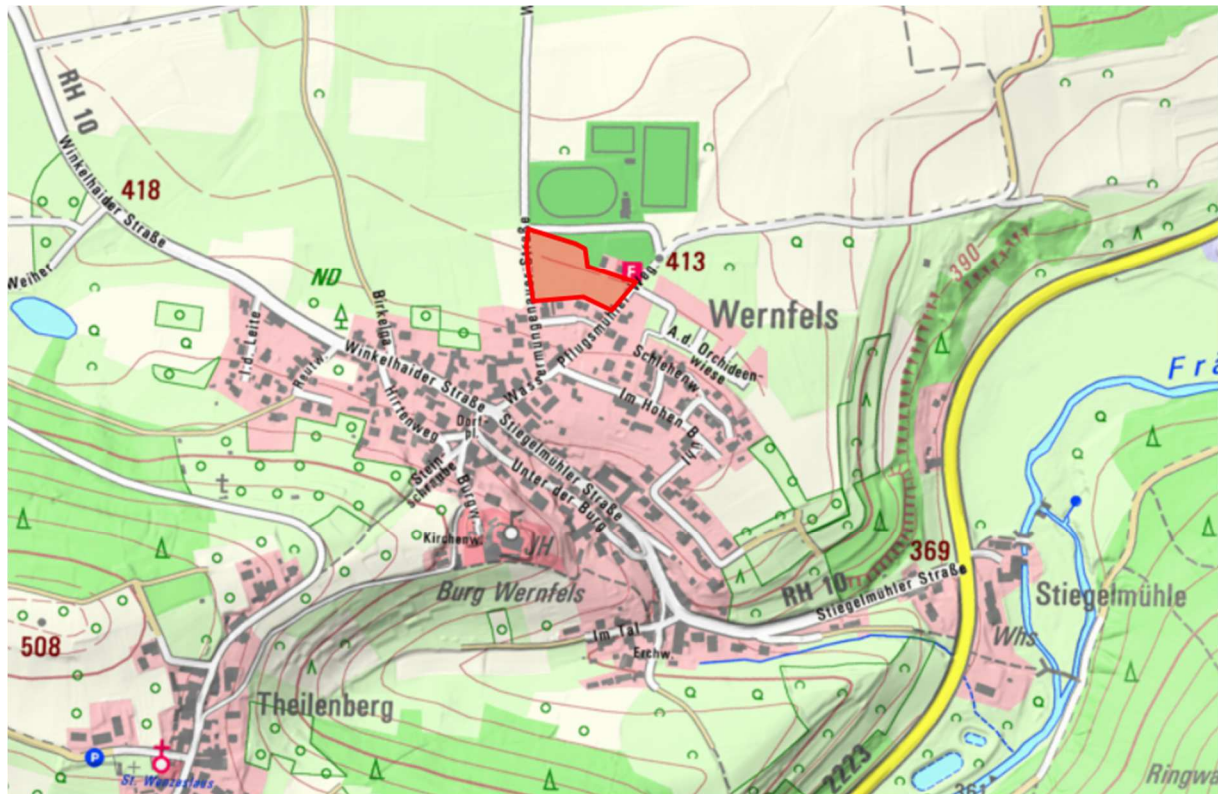


Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebiets „An der Wassermungenauer Straße“ (TK25, ohne Maßstab)

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regional- und Landesplanung

Auf Ebene der Regionalplanung liegt die Stadt Spalt am südwestlichen Rand der Region Nürnberg (Region 7). Die Stadt Spalt ist hier als Kleinzentrum in einem „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ eingestuft. Die Landnutzung in der Umgebung von Spalt ist geprägt von „kleinräumigen und vielfältigen Nutzungen“ (vgl. RP Begründungskarte 1 zur ökologisch-funktionellen Raumgliederung). Die Region um Spalt liegt innerhalb eines „Gebiets mit besonderer Bedeutung für die Erholung (großräumig)“. Mit der Nähe zum Igelsbach- und Brombachsee liegt der Planungsraum im unmittelbaren Einflussbereich eines Erholungsschwerpunktes von regionaler und überregionaler Bedeutung (vgl. RP Begründungskarte 5 Erholung).

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) ist neben den Grundsätzen des Flächensparens (LEP 3.1, vgl. auch § 1a Abs. 2 BauGB) insbesondere das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als verbindliches Ziel verankert (LEP 3.2):

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

Die Stadt Spalt bemüht sich grundsätzlich intensiv um die Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen, ein Baulücken-/Leerstandskataster und ein Flächenmanagementsystem befinden sich derzeit im Aufbau. Weitere Erläuterungen zum Baulandbedarf sowie zu den Potenzialen und bereits durchgeführten bzw. eingeleiteten Maßnahmen der Innenentwicklung sind dem Kapitel 3 zu entnehmen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) Brombachsee, Teilplan Spalt Nord, ist der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Im nördlichen Geltungsbereich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Da die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO im nördlichen Geltungsbereich von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, wird neben der Bebauungsplanaufstellung eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Hierbei wird die betroffene Fläche entsprechend der vorliegenden Planung als Wohnbaufläche sowie in der nördlichen Spitze als Grünfläche mit Standort für die Regenwasserrückhaltung dargestellt (vgl. Abbildung 2).

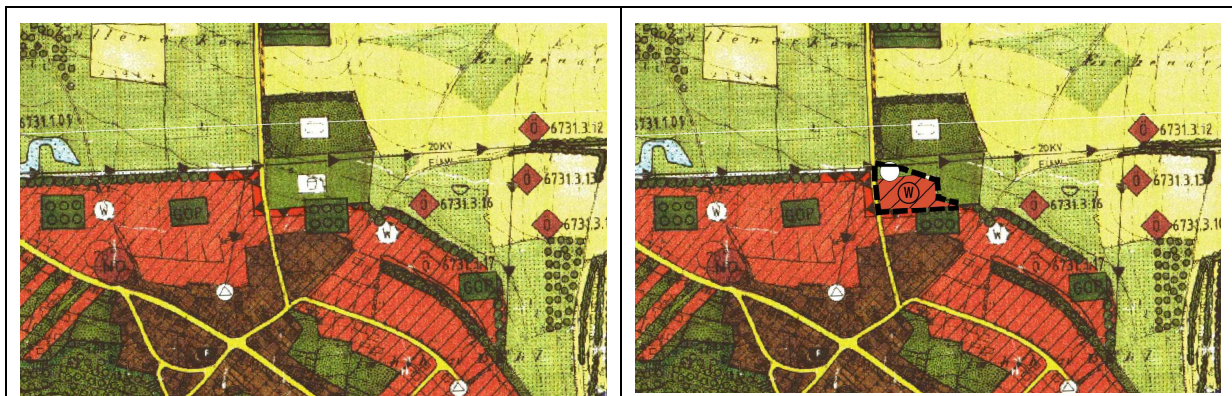


Abbildung 2: Auszug aus dem FNP Brombachsee, Teilplan Spalt Nord; bisher rechtsgültige Darstellung (links) und geplante Änderung des FNPs (rechts)

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich im Norden von Wernfels liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen. Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind im Geltungsbereich und direkt angrenzend nicht erfasst. In der Umgebung sind sowohl biotopkartierte Strukturen erfasst, als auch Schutzgebiete ausgewiesen.

Beeinträchtigungen von Schutzgebieten und Flächen der Biotopkartierung sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Detaillierte Aussagen zu Schutzgebieten und dem Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in Kapitel 6 zu entnehmen.

3 Angaben zur Bevölkerung und zum Baulandbedarf

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurden in den vergangenen Jahren die Bemühungen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind bereits seit einigen Jahren Festlegungen zum schonenden und flächensparenden Umgang mit Grund und Boden enthalten (vgl. Kapitel 2.1). Damit die damit verbundenen Vorgaben bayernweit einheitliche Anwendung finden, hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie als oberste Landesplanungsbehörde eine Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung erarbeitet und den höheren Landesplanungsbehörden bei den Regierungen sowie den bayerischen Kommunen zur Verfügung gestellt. Die nachfolgende Analyse zum Wohnraumbedarf orientiert sich im Wesentlichen an dieser Auslegungshilfe vom 31.12.2023.

3.1 Strukturdaten der Gemeinde

Aktueller Einwohnerstand

Im Gemeindegebiet der Stadt Spalt leben derzeit insgesamt 5.167 Personen (Stand 31.12.2023), die sich auf 28 Gemeindeteile verteilen. Etwas mehr als die Hälfte der Einwohner leben im Hauptort Spalt (ca. 2.650 Einwohner). Wernfels bildet mit ca. 355 Einwohnern den drittgrößten Ortsteil nach Spalt und Großweingarten.

Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Spalt im Zeitraum 2013 bis 2022 ist aus nachfolgender Abbildung 3 ersichtlich.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2013	4 918	- 11	- 0,2
2014	4 937	19	0,4
2015	4 988	51	1,0
2016	4 947	- 41	- 0,8
2017	5 003	56	1,1
2018	5 023	20	0,4
2019	5 047	24	0,5
2020	5 087	40	0,8
2021	5 102	15	0,3
2022	5 204	102	2,0

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Spalt
von 2013 bis 2022 (aus: Statistik kommunal 2023¹)

¹ Statistik kommunal 2023, Stadt Spalt, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024.

Betrachtet man die Zahlen genauer, so fällt auf, dass nach einer wechselhaften Entwicklung von 2013 bis 2016 ein stetiger Anstieg der Bevölkerungszahlen seit dem Jahr 2017 erfolgt ist. Insgesamt betrug der Zuwachs im dargestellten Zeitraum von 10 Jahren rund 5,8 %.

Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik

Entgegen der oben gezeigten, vergangenen Entwicklung, geht der Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik für Spalt zukünftig von einer leicht zurückgehenden Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2039 aus. Ausgehend von 5.047 Einwohnern im Jahr 2019 wird für die Stadt ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 5.000 Einwohner im Jahr 2039 erwartet, wobei ein kurzfristiger Bevölkerungsanstieg auf 5.100 Einwohner im Zeitraum 2020 bis 2025 angegeben wird (vgl. Abbildung 4).

Die vorausberechnete Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 ist im Demographie-Spiegel mit -0,9 % angegeben.

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 047	784	3 187	1 076
2020	5 100	800	3 200	1 100
2021	5 100	800	3 200	1 100
2022	5 100	800	3 100	1 100
2023	5 100	800	3 100	1 100
2024	5 100	800	3 100	1 200
2025	5 100	800	3 000	1 200
2026	5 000	800	3 000	1 300
2027	5 000	800	2 900	1 300
2028	5 000	800	2 900	1 300
2029	5 000	800	2 800	1 400
2030	5 000	800	2 800	1 400
2031	5 000	800	2 800	1 400
2032	5 000	800	2 700	1 500
2033	5 000	800	2 700	1 500
2034	5 000	800	2 700	1 500
2035	5 000	800	2 700	1 500
2036	5 000	800	2 700	1 600
2037	5 000	800	2 700	1 600
2038	5 000	800	2 700	1 600
2039	5 000	700	2 700	1 600

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 4: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Spalt bis 2039
(aus: Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Spalt²)

Um die Entwicklung der Bevölkerung zu modellieren, bedient sich die nationale und internationale amtliche Statistik in der Regel des sogenannten Kohorten-Komponenten-Modells:

² Beiträge zur Statistik, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Spalt, Berechnungen bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

Dabei wird für nach Alter, Geschlecht und ggf. weiteren Merkmalen differenzierte Bevölkerungsgruppen („Kohorten“) nicht die Bevölkerungsentwicklung selbst, sondern die Entwicklung ihrer Komponenten vorausberechnet. Durch Verrechnung von zukünftigen natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen mit der Ausgangspopulation erhält man schließlich Bevölkerungsstruktur und -stand kommender Jahre.

Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z. B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt.³

In Spalt dürfte vor allem die Bauland- und Wohnraumentwicklung der vergangenen Jahre zu einem deutlichen Bevölkerungsanstieg beitragen. Mit der Ausweisung des Wohnbaugebietes „Maierhof“ im Jahr 2020 wurden 35 Bauplätze neu erschlossen. Alle Bauplätze sind verkauft und werden derzeit bebaut, wobei die tatsächliche Nachfrage bei weitem höher war. Durch ein festgelegtes Baugebot wurden Spekulationen und Flächenbevorratung vermieden.

Im unmittelbar angrenzenden Kleinbaugebiet „Am Planetenweg“ sind zudem zwei Mehrfamilienhäuser entstanden.

Weitere Projekte des Geschosswohnungsbaus laufen derzeit insbesondere im „Hopfenhallenareal“ und auf Flächen, die außerhalb von Bebauungsplänen liegen (Innenbereich nach § 34 BauGB).

Nach Ansicht der Stadt Spalt dürfte damit die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung bis 2039 deutlich höher ausfallen, als von Seiten des Bayerischen Landesamts für Statistik vorausberechnet. Dies wird dadurch bestätigt, dass die aktuelle Einwohnerzahl mit 5.167 Einwohnern bereits erheblich über dem vorausberechneten Wert liegt. Die entspricht einem Zuwachs von rund 2,4 % in nur vier Jahren (2019 bis 2023).

Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Roth

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird für den Landkreis Roth bis 2042 ebenfalls von einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung in Höhe von 2,5 % bis zu 7,5 % gegenüber dem Jahr 2022 ausgegangen (vgl. Abbildung 5).

Dies ist insbesondere auf die Wanderungsgewinne durch die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze im regionalen Wirtschaftsraum und die hohe Attraktivität des Naherholungsraumes Fränkisches Seenland zurückzuführen. Die veränderten Wohn- und Lebensansprüche, sowie bezahlbare Miet- bzw. Baulandpreise ziehen vor allem junge Familien in der Gründungsphase und Eigentumsbildung wieder in den ländlichen Teilbereich. Auch unter dem Aspekt des unzureichenden Wohnraumangebotes in der Metropolregion Nürnberg ist der Wanderungssaldo für den gesamten Landkreis Roth positiv.⁴

³ Website des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat), abgerufen am 24.02.2025: https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/vorausberechnungen/index.html

⁴ Statistik kommunal 2023 – Landkreis Roth, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth im März 2024

**Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2042 gegenüber 2022
in Prozent**

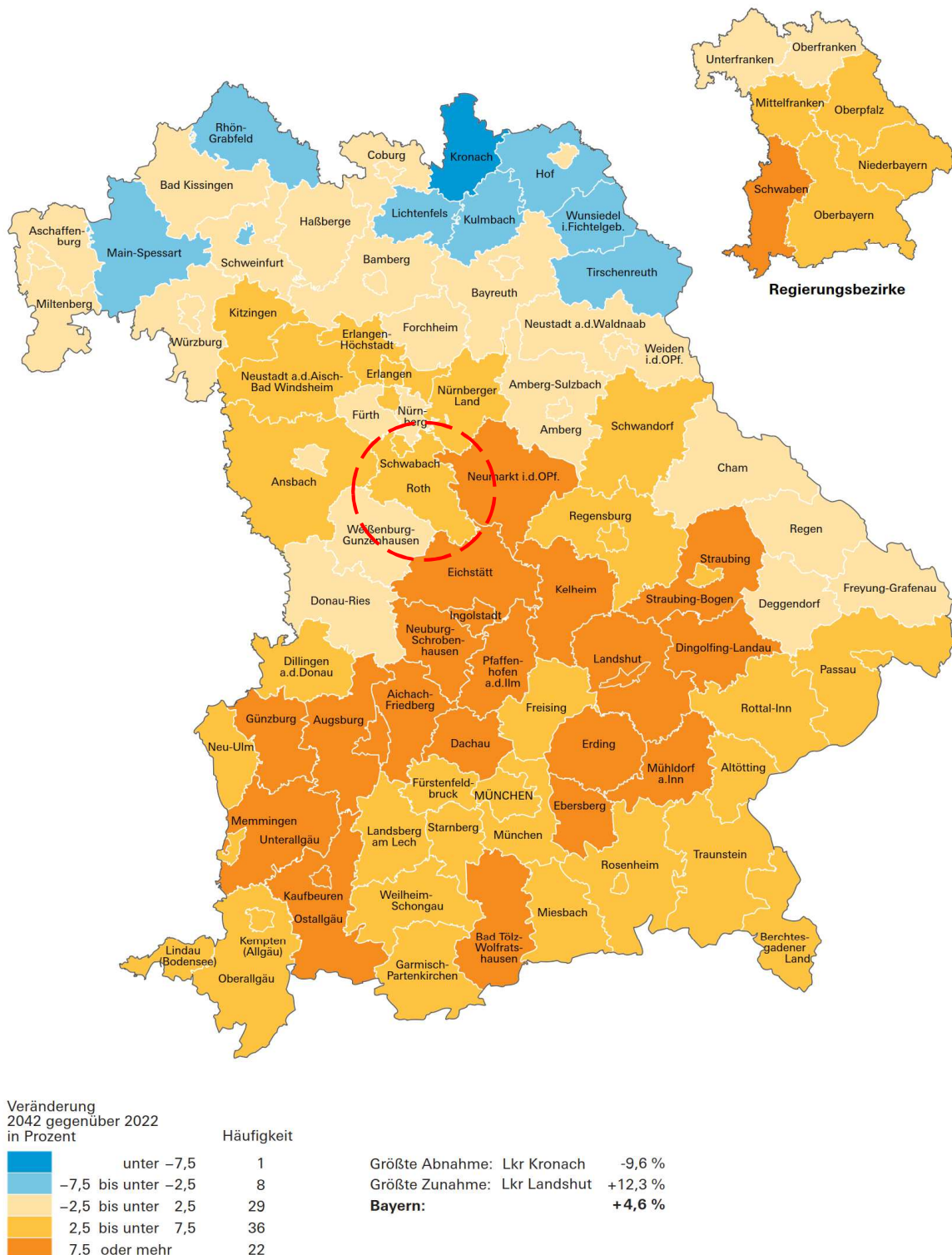


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2042
(aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042⁵)

⁵ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042, Demographisches Profil für den Freistaat Bayern, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024.

3.2 Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien

Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotenziale im Gemeindeteil Wernfels

Die Stadt Spalt verfügt in Wernfels über keine veräußerbaren Baugrundstücke mehr. Das zuletzt in Wernfels entwickelte Baugebiet „Burgblick“ wurde im Zeitraum 2021/2022 erschlossen und wird seither bebaut. Rund drei Viertel der Bauplätze sind bereits bebaut oder befinden sich in der Planungs-/Bebauungsphase. Die fünf übrigen, noch unbebauten Grundstücke befinden sich in privater Hand.

Vereinzelte Baulücken finden sich außerdem noch in den älteren Baugebieten von Wernfels. Diese befinden sich jedoch ebenfalls in privater Hand und stehen derzeit nicht zum Verkauf.

Im wirksamen Flächennutzungsplan Brombachsee, Teilplan Spalt Nord, sind im Osten, Nordwesten und Westen von Wernfels noch größere Wohnbauflächen in einem Umfang von insgesamt ca. 5,5 ha vorhanden. Diese Flächen sind allesamt städtebaulich gut geeignet und stellen die langfristige Entwicklungsmöglichkeit für den Ortsteil Wernfels dar.

Da sich die aktuell überplante Fläche „An der Wassermungenauer Straße“ jedoch bereits in kommunalem Eigentum befindet, wird diese Fläche zur Entwicklung vorgezogen, auch wenn eine kleine Teilfläche bislang nicht im FNP enthalten war. Die Fläche schließt jedoch eine Lücke im Siedlungsgebiet und stellt damit eine folgerichtige Ergänzung der Siedlungsflächen von Wernfels dar.

Sonstige nutzbare Baulücken und Innenentwicklungspotenziale sind im Ortsteil Wernfels aktuell nicht vorhanden bzw. sind nicht für die Stadt Spalt aktuell verfügbar.

Aktivierungsstrategien für Innenentwicklungspotenziale

Angesichts der hohen Baulandnachfrage ist die Stadt Spalt parallel zur Ausweisung neuer Bauflächen bereits seit längerem bestrebt, die Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren und vorrangig zu entwickeln. Im Jahr 2017 wurden im Rahmen der Aufstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Leerstände und umnutzbare Gebäude(teile) im Altstadtbereich von Spalt aufgezeigt. Parallel wurde mit dem Aufbau eines kommunalen Flächenmanagementsystems begonnen.

In den vergangenen Jahren wurden bereits zahlreiche Maßnahmen der Innenentwicklung im Gemeindegebiet der Stadt Spalt angestoßen. Neben kleinen Einfamilienhausgebieten („An der Güsseldorfer Straße III“) ist hier vor allem das aktuelle Projekt „Hopfenhallenareal“, mit Geschosswohnungsbau und Geschäftsgebäuden zu nennen. Ferner wurden zuletzt verschiedene Objekte im Altstadtbereich von gewerblichen Nutzern für Beherbergungszwecke erworben und mit der Sanierung begonnen. Ebenso wurden in jüngerer Vergangenheit viele private Sanierungsmaßnahmen umgesetzt. Im Rahmen der Städtebauförderung werden dabei zusätzliche Anreize für die Eigentümer geschaffen. Die Stadt Spalt steht hier den Eigentümern jederzeit mit beratender und auch finanzieller Unterstützung zur Seite.

Während auf diese Weise im Altstadtbereich bereits viel Potenzial aktiviert werden konnte, existieren in den Baugebieten von Spalt und Ortsteilen nach wie vor viele Baulücken, die sich in privater Hand befinden. Die Verkaufsbereitschaft ist hier zumeist sehr gering. Im Allgemeinen ist bei diesen Potenzialen von einem eher langfristigen Aktivierungszeitraum auszugehen. In der Zukunft soll durch gezielte und regelmäßig wiederkehrende Information und direkte Eigentümeransprache die Aktivierung von Baulücken sowie anderer innerstädtischer Potenzialflächen weiter vorangetrieben werden. Grundstücke die zum Verkauf stehen, können dann an interessierte Käufer oder Bauträger vermittelt oder unmittelbar durch die Stadt

erworben und überplant werden. Zu diesem Zweck soll das kommunale Flächenmanagementsystem weiter auf- und ausgebaut werden.

Grundsätzlich bildet die Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen einen wichtigen Baustein in der Siedlungspolitik der Stadt Spalt, wobei gerade bei den Baulücken in Einfamilienhausgebieten aber auch bei anderen privaten Potenzialflächen zumeist nur eine mittel- bis langfristige Aktivierung möglich ist. Eine kurzfristige Deckung des Baulandbedarfs ist vor dem Hintergrund der oben skizzierten Bevölkerungsentwicklung und der damit einhergehenden Baulandnachfrage sowie angesichts begrenzt verfügbarer Potenzialflächen nicht realisierbar.

3.3 Fazit zum Wohnraumbedarf

Angesichts der Kleinflächigkeit der Planung und Begrenzung des Planungsraumes auf den Gemeindeteil Wernfels wird an dieser Stelle auf eine umfassende, rechnerische Ermittlung des Wohnraumbedarfs für die gesamte Stadt Spalt verzichtet.

Die in Kapitel 3.1 aufgeführten Strukturdaten und Erläuterungen zur Bevölkerungsentwicklung unterstreichen den vorhandenen Wohnraumbedarf der Stadt Spalt. Eine rechnerische Bilanzierung des Wohnraumbedarfs für das gesamte Gebiet der Großgemeinde mit seinen 28 Gemeindeteilen stünde in keinem Verhältnis zur vorliegenden Planung.

Angesichts der vorgenannten Punkte und der Erwartung weiteren Wachstums in den kommenden Jahren hält die Stadt Spalt die Ausweisung des Wohnbaugebietes „An der Wassermungenauer Straße“ zur Erschließung von 12 Bauplätzen für die örtliche Bevölkerung im Ortsteil Wernfels für angemessen und unabdinglich. Aktuell (Stand: frühzeitige Beteiligung) liegen der Stadt bereits acht Anfragen für Bauplätze im geplanten Neubaugebiet vor.

4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Wohngebiet „An der Wassermungenauer Straße“ liegt am nördlichen Ortsrand von Wernfels und erweitert das Siedlungsgebiet nach Norden. Das geplante Baugebiet schließt dort die Lücke zwischen der bestehenden Siedlungsfläche im Süden und dem nördlich gelegenen Sportgelände des TSV Wernfels. Im Nordosten rückt die Siedlungsfläche bis an das freistehende Feuerwehrgerätehaus und eine Gerätehalle der Jagdgenossenschaft im Außenbereich heran, so dass diese an die Siedlungsflächen angebunden werden und der Ortsrand abgerundet wird.

Der vorhandene Spielplatz sowie der Bolzplatz im Nordosten des Baugebiets bleiben mit ihren ausgeprägten Gehölzstrukturen als Puffer zum Sportgelände und als Siedlungseingrünung erhalten. Im Nordwesten rückt das Neubaugebiet unter Berücksichtigung immissionschutzrechtlicher Belange etwas näher an das Sportgelände heran. Als Puffer ist hier noch eine Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken im Bebauungsplan vorgesehen.

Mit der städtebaulichen Gliederung und den Festsetzungen des Bebauungsplans soll die vorhandene, überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte, Siedlungsstruktur zeitgemäß weiterentwickelt werden.

Das Baugebiet wird in 12 Bauparzellen mit einer durchschnittlichen Parzellengröße von rund 530 m² gegliedert. Für die beiden kleinsten Parzellen 3 und 4 mit Größen von 350 und 380 m² ist eine Doppelhausbebauung angedacht. Die Parzelle 12 weicht mit 905 m² deutlich nach oben ab, da hier ein Bauvorhaben mit einer kleinen saisonalen Bewirtungsmöglichkeit geplant ist.

Aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand des Burgdorfs Wernfels und der damit verbundenen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild wurde im Bebauungsplan besonderer Wert auf einen angemessenen architektonischen Rahmen für die geplante Wohnbebauung gelegt.

4.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Wohnbaugebietes „An der Wassermungenauer Straße“ an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt im Westen des Geltungsbereichs über die Ortsstraße „Wassermungenauer Straße“, welche im Süden zur Ortsmitte führt, wo sie an die Kreisstraße RH 10 (Ortsdurchfahrt Wernfels) angebunden ist. In nördlicher Richtung verbindet die „Wassermungenauer Straße“ Wernfels mit dem Ortsteil Wassermungenau der Stadt Abenberg und ist dort an die Staatsstraße 2223 Spalt – Wassermungenau angebunden.

Die innere Erschließung des Neubaugebiets erfolgt über eine von der „Wassermungenauer Straße“ nach Osten führende, ca. 85 m lange Stichstraße mit abschließendem Wendeplatz.

Die Parzellen 5 bis 11 werden über die zentrale Stichstraße erschlossen. Zur Erschließung der Parzellen 2, 3 und 4 ist ein nach Norden abzweigender, ca. 45 m langer Stichweg vorgesehen.

Die Erschließung der Parzelle 1 erfolgt direkt über die „Wassermungenauer Straße“; die Parzelle 12 wird von Osten über den „Pflugsmühler Weg“ erschlossen.

Die Verkehrsraumbreite der zentralen Stichstraße ist mit 6,50 m festgesetzt, der nördliche Stichweg erhält eine Breite von 4,00 m. Die Aufteilung des Verkehrsraums erfolgt in der Erschließungsplanung; vorgeschlagen wird eine Mischverkehrsfläche ohne separate Gehwege.

Zur fußläufigen und radverkehrsmäßigen Anbindung des Baugebiets an den Pflugsmühler Weg im Osten ist ein 3,00 m Verbindungsweg an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Außerdem kann vom Wendeplatz eine direkte Fußwegverbindung zum angrenzenden Spielplatz geschaffen werden.

Der Wendeplatz erhält einen Durchmesser von 15,00 m. Er ist damit ausreichend dimensioniert, um das Wenden eines Müllfahrzeugs mittels ein- bis zweimaligem Zurücksetzen des Fahrzeugs (Rangieren) zu ermöglichen. Sollte dies in der Praxis zu Schwierigkeiten führen oder seitens des Entsorgungsunternehmens nicht gewünscht sein, kann der nach Osten führende öffentliche Weg als Ringverbindung zum „Pflugsmühler Weg“ für die Müllabfuhr zur Durchfahrt freigegeben werden.

Für den ruhenden Verkehr sind zwei öffentliche Parkplätze im Bereich des Wendeplatzes vorgesehen. Weitere Parkplätze stehen nördlich des Spielplatzes im Bereich des Sportgeländes zur Verfügung.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Primäres Planungsziel ist die Bereitstellung von Bauplätzen zur Deckung des vorhandenen Wohnbaulandbedarfs der örtlichen Bevölkerung.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Innerhalb des Wohngebietes sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (E+D). Durch die Regelung der Vollgeschosse soll eine bauliche Homogenität mit dem östlich angrenzenden Baugebiet „Burgblick“ und den südlich angrenzenden Siedlungsflächen entstehen. In Verbindung mit der Beschränkung auf (steile) Satteldächer wird eine ortstypische Bebauung erzielt und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden vermieden.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzelhaus) wird auf Drei begrenzt, um das Entstehen größerer Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten, die in der sensiblen dörflichen Ortsrandlage städtebaulich unpassend wären, zu vermeiden.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass als Hausformen lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen definiert, innerhalb derer die Position der Hauptgebäude frei wählbar ist.

Unabhängig von den Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

4.5 Garagen, Carports, Nebengebäude, Stellplätze

Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebengebäude sowie sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Ferner ist zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Hierdurch sollen Verkehrsbeeinträchtigungen vermieden und gleichzeitig potenzielle Besucherstellplätze geschaffen werden.

Stellplatznachweis

Die Anzahl der anzulegenden privaten Pkw-Stellplätze ist nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Spalt zu ermitteln und im Bauantrag entsprechend nachzuweisen.

4.6 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Fläche für Regenrückhaltebecken

Im Nordwesten des Geltungsbereichs ist eine Fläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt. Am dortigen Geländetiefpunkt soll das überschüssige Regenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Dach- und Hofflächen gesammelt und gedrosselt in den nördlich angrenzenden Trockengraben eingeleitet werden.

Zum Entwässerungskonzept des Bebauungsplans siehe im Detail Kapitel 5.1.

Regenwasserzisternen

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m³ pro Einfamilienhaus bzw. 3 m³ pro Doppelhaushälfte betragen.

Der Zisternenüberlauf kann an den geplanten kommunalen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Neben der Gartenbewässerung kann das gesammelte Niederschlagswasser auch als Brauchwasser im Haushalt verwendet werden (z. B. Toilettenspülung).

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt und darüber hinaus dem Wasserversorger (ZV-RBG) sowie dem Betreiber der Abwasseranlage (Kommunalunternehmen Spalt) zu melden ist. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Durch die Verwendung zur Gartenbewässerung wird das Regenwasser wieder dezentral in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt (Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Mit der Festsetzung von Regenwasserzisternen wird zudem ein Beitrag zur Vermeidung bzw. Verringerung von Hochwasserschäden durch Starkregenereignisse geleistet und gleichzeitig zur Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen beigetragen. Hiermit wird unter anderem auf die Auswirkungen des Klimawandels reagiert (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB), der – neben vermehrten und extremeren Starkregenereignissen – auch zu längeren Trockenperioden führen kann.

Flächenbefestigung

Um den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren und eine teilweise dezentrale Versickerung des vor Ort anfallenden Niederschlagswasser zu ermöglichen, sind Einfahrten, Stellflächen und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasen- oder Sickerfugenpflaster etc.).

4.7 Photovoltaikanlagen

Die Stadt Spalt verfolgt grundsätzlich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und legt deshalb großen Wert auf ein ökologisch und klimafreundlich ausgerichtetes Baugebiet. Auf

der Grundlage des § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB wird deshalb im vorliegenden Bebauungsplan unter Ziffer 1.8 eine Solarfestsetzung getroffen.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle 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; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie 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 nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Zu begrünende Flach- bzw. flach geneigte Dächer auf Garagen, Carports und Nebengebäuden sind von der nutzbaren Dachfläche ebenfalls ausgenommen.

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. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche

Kollektorfläche für die Solarwärmanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude können CO₂-Emissionen, die bei der Stromproduktion aus fossilen Energiequellen entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW_{peak} installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m² PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO₂ Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW_{peak} eine jährliche Einsparung von 508 kg CO₂/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.⁶

4.8 Immissionsschutz

Sportanlagenlärm

Auf das Planungsgebiet können Lärmimmissionen aus dem unweit nördlich gelegenen Sportgelände einwirken, die im Vorfeld der Bauleitplanung von einem Fachgutachter untersucht wurden. Die schalltechnische Untersuchung liegt dieser Begründung als Anlage 1 bei.

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. C220099 der Firma igi CONSULT GmbH vom 06.03.2025 wurden aufgrund der Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohnbebauung die Lärmimmissionen durch das nördlich gelegene Fußballsportgelände des TSV Wernfels prognostiziert. Maßgebliche Berechnungs- und Beurteilungsvorschrift stellte die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) dar.

Die Schallausbreitungsberechnungen ergaben für den kritischsten Fall – ein Fußballspiel während der für Sonn-/Feiertage geltenden Ruhezeit von 13 Uhr bis 15 Uhr – an den nördlichen Baugrenzen der Parzellen 2 und 3 im Bereich der Obergeschosse Beurteilungspegel von 56 dB(A) bis 57 dB(A).

In den Obergeschossen aller anderen Fassadenseiten sowie überall in den Erdgeschossen wird der maximal zulässige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Auch in den weiteren Beurteilungszeiten der 18. BImSchV sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten. Zur Schaffung gemeinhin verträglicher Geräuschverhältnisse wurden bereits im Vorfeld der Planungen die Baugrenzen in Richtung Süden abgerückt.

An den beiden nördlichen Gebäudeseiten, an denen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes verbleiben, dürfen keine offenbaren Fenster von Räumen, die tagsüber nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, vorgesehen werden. Auf diese Weise sind im Sinne der 18. BImSchV die Schallschutzvorgaben eingehalten.

Die genannten Vorschriften und Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Sie sind über die Internetseiten der zuständigen Behörden zugänglich,

⁶ Die Solarfestsetzung und deren Begründung basieren weitgehend und zum Teil wörtlich auf dem Papier „Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung – Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen“, Hrsg. Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH, März 2021.

können über die Beuth Verlag GmbH, Berlin bezogen werden oder sind beim begutachtenden Ingenieurbüro igi CONSULT GmbH einsehbar.

Immissionen aus der Landwirtschaft

Unmittelbar westlich des Baugebietes sowie im weiteren Umfeld befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, bei deren Bewirtschaftung Emissionen (Lärm, Gerüche, Staub etc.) auftreten können.

Ferner befindet sich im Außenbereich nördlich der Parzelle 11 eine Maschinenhalle der Jagdgenossenschaft. Darin sind land- und forstwirtschaftliche Maschinen und Geräte eingestellt. Mit entsprechenden Emissionen (Fahrgeräusche) bei der Abholung und Bringung von Maschinen und Geräten ist zu rechnen.

Bei den vorgenannten Emissionen aus der Land- und Forstwirtschaft um ortsübliche Emissionen, die im ländlichen Planungsumfeld ortsüblich und unvermeidbar sind.

Die Bauwerber werden dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen ergeben können. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Anlagen ausgehenden Immissionen und Emissionen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind von den zukünftigen Bauwerbern hinzunehmen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

Feuerwehrgerätehaus

An der nordöstlichen Grenze zum Baugebiet befindet sich das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr (FFW) Wernfels. Dort ist das (einzige) Einsatzfahrzeug der FFW Wernfels eingestellt.

Innerhalb des geplanten Neubaugebiets ist mit gelegentlichen Lärmemissionen im Rahmen von Feuerwehrrübungen und -einsätzen zu rechnen. Die Freiwillige Feuerwehr ist im dörflichen Umfeld in der Regel gut integriert und akzeptiert. Gelegentliche Lärmemissionen aus dem Bereich des Feuerwehrhauses sind im dörflichen Umfeld als ortsüblich zu betrachten und werden aufgrund der geringen Größe der Ortswehr als nicht erheblich konflikträchtig bewertet.

Die entsprechenden Lärmimmissionen, die durch Übungseinheiten und Einsatzfälle entstehen, sind von den künftigen Bauwerbern hinzunehmen.

4.9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Höhenlage der Gebäude

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude wird festgesetzt, dass die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) maximal 0,40 m über dem höchsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände liegen darf.

Die Höheneinstellung der Gebäude ist im jeweiligen Bauantrag durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt für den gesamten Geltungsbereich 9,50 m.

Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 4,20 m. Die Wandhöhe ist definiert als das Maß zwischen der OK FFB EG und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Mit der festgesetzten Wandhöhe wird eine erdgeschossige Bauweise verfolgt, die gleichzeitig einen gewissen Spielraum für die Ausbildung eines Kniestocks und damit eine effiziente Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht.

Dachgestaltung Hauptgebäude

Innerhalb des Geltungsbereichs werden für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 42 bis 50° zugelassen. Die Dacheindeckung hat in roten bis rot-braunen oder anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Farbtönen zu erfolgen.

Mit der Beschränkung auf relativ steile Satteldächer wird Bezug auf die angrenzenden Siedlungsflächen und das Neubaugebiet „Burgblick“ genommen. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Wandhöhe soll eine landschaftsraumtypische Wohnbebauung erzielt werden, die das schützenswerte Ortsbild von Wernfels mit der Burg als landschaftsbildprägendem Element berücksichtigt.

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen etc.) werden auch andere Dachformen, -neigungen, -eindeckungen und -farben zugelassen, da hierdurch keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten sind.

Dachgestaltung Nebengebäude, Garagen und Carports

Nebengebäude, Garagen und Carports sind in Dachform, -neigung und -farbe entweder an das Hauptgebäude anzugleichen oder mit begrüntem Flachdach (Dachneigung maximal 9°) auszubilden. Dachbegrünungen sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm herzustellen, um einen gewissen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zu leisten.

Durch die Begrünung von Flachdachgaragen und -carports werden neben der Niederschlagswasserrückhaltung auch positive Effekte für die Artenvielfalt und das Kleinklima erzielt.

Zwerchhäuser und Dachaufbauten

Zugelassen werden Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach), Schleppgauben (mit „Pultdach“) oder Flachdachgauben. Für Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind dieselben Dachformen zulässig.

Als gestalterische Vorgabe wird festgelegt, dass der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen muss.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf Satteldächern parallel zur Dachhaut auszuführen. Auf Flachdächern (Garagen/Carports) dürfen aufgeständerte Solaranlagen eine Höhe von maximal 1,00 m über OK Attika nicht überschreiten. Außerdem muss zum Dachrand ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden. Hierdurch sollen optische Beeinträchtigungen und Störwirkungen auf den Nachbargrundstücken vermieden werden.

Fassadengestaltung

Um die Bildung von störend wirkenden Baukörpern im Ortsbild zu verhindern, werden ergänzend folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäudefassaden getroffen:

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden.

Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Dies sind z. B. mit Weiß, Schwarz oder Braun abgetönte Grundfarben sowie Grautöne und gebrochenes Weiß (Beige, Creme etc.). Reine, grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

Typische Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“) werden ausgeschlossen, da diese im sensiblen dörflichen Siedlungsumfeld als Fremdkörper erscheinen würden.

Zum Schutz des Ortsbildes wird außerdem die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden mit Seitenwänden aus Well- oder Trapezblechen ausgeschlossen.

Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen mit einem Abstand von weniger als 1,00 m zur Grundstücksgrenze von öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,20 m, gemessen von der Straßen- bzw. Gehwegoberfläche, beschränkt, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und insbesondere eine optisch einengende Wirkung bzw. Sichtbehinderungen im Verkehrsraum zu vermeiden.

Aus städtebaulichen Gründen sowie um den Durchgang für Kleintiere zu gewährleisten, werden Mauern und Gabionen als Einfriedung ausgeschlossen. **Darüber hinaus müssen Einfriedungen zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleintiere einen Mindestabstand von 15 cm über Geländeoberkante aufweisen.**

Geländemodellierung

Abgrabungen und Böschungen im Gartenbereich sowie zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Einzelböschungs- bzw. -mauerhöhen von 1,00 m.

Die Böschungsflächen sind zum Zwecke des Erosionsschutzes zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sowie zu öffentlichen Straßen, Wegen und Grünflächen sind keine Stützmauern zulässig. Eventuelle Höhenunterschiede zu den angrenzenden öffentlichen Flächen sind hier durch Böschungen auszugleichen.

Flächenbefestigung

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben. Um den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Einfahrten, Stellplätze und sonstige Hofbefestigungen in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen sind (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.). Dabei sollte auch darauf geachtet werden, dass für die Tragschicht und zur Fugenverfüllung Baumaterialien verwendet werden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.

4.10 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerische Gestaltung dient der landschaftsverträglichen Einbindung sowie der inneren Durchgrünung des geplanten Baugebiets.

Am nördlichen Rand des Bebauungsplangebiets, überwiegend angrenzend an den Geltungsbereich, befinden sich bereits ausgeprägte Gehölzstrukturen um den dort angrenzenden Spielplatz. Diese Gehölze bewirken eine effektive Randeingrünung des Baugebiets und stellen gleichzeitig einen Puffer und Sichtschutz zum nördlich gelegenen Sportgelände dar. Die Gehölze sind aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht zu erhalten. Aus artenschutzrechtlicher Sicht wird der Erhalt über die Vermeidungsmaßnahmen V-M3 und 4 festgesetzt.

Im Süden und Osten des Baugebietes grenzen Siedlungsflächen an, im Westen sind im rechtsgültigen FNP der Stadt Spalt weitere Wohnbauflächen dargestellt, die künftig entwickelt werden sollen. Auf zusätzliche Festsetzungen zur Randeingrünung kann daher aus landschaftsplanerischer Sicht verzichtet werden.

Die dargestellten öffentlichen Grünflächen dienen als Regenrückhaltebecken in Erdbauweise im Nordwesten des Baugebiets sowie als Entwässerungsgraben am westlichen Rand, der Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser.

Auf den beiden kleinen Grünflächen beiderseits der öffentlichen Stellplätze ist die Pflanzung von mindestens einem schmalkronigen Laubbaum zur Beschattung der Stellplätze wünschenswert.

Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten und den ländlich-dörflichen Charakter des Planungsraums zu sichern, wird mit dem Pflanzgebot A eine Verpflichtung zum Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Laubbäumen bzw. hochstämmigen Obstbäumen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Auf jeder Bauparzelle ist je angefangene 500 m² mindestens ein hochstämmiger Obst- oder heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Standorte innerhalb der Bauparzelle sind jeweils frei wählbar.

Die in den Pflanzlisten (siehe Satzung) genannten Arten stellen eine landschaftsplanerische Vorauswahl heimischer Laubgehölze dar. Damit wird dem ländlich-dörflichen Charakter des Planungsgebiets im Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen. Auch zeigen (heimische) Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild. Dazu kommt der ökologische Aspekt einer höheren Bedeutung heimischer, blühender und fruchtender Gehölze für die heimische Fauna.

Mit der Festsetzung, nicht überbaute Flächen wasserdurchlässig zu belassen, zu begrünen oder zu bepflanzen sowie dem Verbot großflächiger Stein- oder Kiesbeete einschließlich Geotextil oder Vegetationsblockern mit einer Fläche von mehr als 2 m² pro Parzelle, wird ein Beitrag zur Grundwasserneubildung, zur Reduzierung aufheizender Flächen und zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet (Maßnahme zur Klimafolgenanpassung). Die Festsetzung fördert gleichzeitig aber auch eine dem ländlichen Planungsraum angemessene Gestaltung und Durchgrünung der Gartenflächen und dient damit auch dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Die für zulässige Flachdächer auf Garagen und Carports festgesetzte Begrünung trägt ebenfalls zu einem besseren Einfügen der Baukörper in die Umgebung bei und kann einen positiven Beitrag für die Niederschlagswasserrückhaltung, das Kleinklima und als Lebensraum und Nahrungshabitat für Insekten und damit Vögel, Fledermäuse u.a. Arten leisten.

4.11 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Bebauungsplanangebotes „An der Wassermungenauer Straße“.

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Allgemeines Wohngebiet (WA)	77,8 %	6.345 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Parkflächen)	13,6 %	1.105 m ²
Öffentliche Grünflächen	3,1 %	252 m ²
Standort für Regenrückhaltebecken	5,5 %	452 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	8.154 m²

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Entwässerung, Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Wernfels wird teils im Trenn- und teils im Mischsystem entwässert. Aufgrund wasserrechtlicher Erfordernisse soll das Neubaugebiet „An der Wassermungenauer Straße“ im Trennsystem entwässert werden. Das östlich angrenzende Baugebiet „Burgblick“ wird ebenfalls im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasserentsorgung

Das häusliche Schmutzwasser des Neubaugebiets „An der Wassermungenauer Straße“ wird in neu zu verlegenden Schmutzwasserkanälen gesammelt und in die vorhandenen kommunalen Mischwasserkanäle im Osten und im Norden des Baugebiets eingeleitet. Von dort wird das Abwasser ins Rezattal transportiert, von wo aus es mittels eines Abwasserpumpwerks zu Kläranlage Spalt gefördert wird. In der Kläranlage wird das Abwasser nach dem Stand der Technik behandelt und gereinigt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf Dachflächen der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist in Regenwasserzisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Das überschüssige Dachwasser aus den Zisternenüberläufen wird gemeinsam mit dem Oberflächenwasser der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen über einen neu zu errichtenden Oberflächenwasserkanal gesammelt und einem neu geplanten Regenrückhaltebecken am nordwestlichen Baugebietsrand zugeführt. Das Becken ist im Bereich der hierfür im Bebauungsplan festgesetzten Fläche vorgesehen und soll als trockenfallendes Rückhaltebecken in Erdbauweise ausgeführt werden. Das hier gesammelte Oberflächenwasser wird gedrosselt in den Entwässerungsgraben an der Wassermungenauer Straße eingeleitet. Dieser mündet ca. 550 m nördlich in einen weiteren Trockengraben der hangabwärts ins Rezattal führt und nach ca. 1,2 km in die Fränkische Rezat mündet.

Auf dem vorbeschriebenen Ableitungsweg wird auch Oberflächenwasser aus der GV-Straße Wernfels – Wassermungenau sowie Wasser sowie im Starkregenfall Flurwasser des Ein-

zugsgebiets nördlich von Wernfels abgeleitet. Bei kleineren Regenereignissen ist davon auszugehen, dass das Wasser im beschriebenen Grabensystem versickert, bevor es in die Fränkische Rezat gelangt.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet in den Untergrund bzw. in die Fränkische Rezat ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist unter Einreichung einer qualifizierten Entwässerungsplanung auf Grundlage des einschlägigen technischen Regelwerks der DWA beim Landratsamt Roth, Abteilung Wasserrecht, zu beantragen. Die Entwässerungsplanung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen.

Zisternen

Wie bereits erwähnt, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Eine Nutzung als Brauchwasser im Haus ist ebenso möglich (siehe hierzu auch Kapitel 4.6).

Flächenbefestigungen

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben. Einfahrten und Hofbefestigungen sind deshalb in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.). Auf diese Weise kann ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers dezentral versickern und vor Ort in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden.

Grundwasser/Schichtenwasser

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und ggf. als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine Ableitung von Grund- und Schichtenwasser über die kommunale Abwasseranlage ist nicht gestattet.

Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Auf der Grundlage der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) vom August 2019 wurde eine Hochwasserrisiko-Abschätzung durchgeführt.

Gewässer III. Ordnung mit Ausuferungspotential sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Einzugsgebiet oberhalb des Neubaugebiets ist bereits bebaut und wird nach dem Stand der Technik entwässert. Ein erhöhtes Sturzflutrisiko kann im Planungsgebiet nicht erkannt werden.

In Folge von Starkregenereignissen kann es jedoch, wie in allen Siedlungsgebieten, zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit kurzzeitigen, lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen. Den zukünftigen Grundstückseigentümern und Bauherren wird deshalb grundsätzlich empfohlen, Gebäude bis ca. 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Hauseingänge und Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeniveau, Lichtschächte umwallt oder mit druckdichten Fenstern versehen, etc.).

Die Eigentümer werden hierauf aufmerksam gemacht und ausdrücklich auf ihre Eigenvorsorgepflicht hingewiesen. Die Belange der Starkregenvorsorge sind vom Bauherrn und seinem Planer auf der Ebene des Einzelbauvorhabens eigenverantwortlich zu berücksichtigen.

5.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der geplanten Bauflächen wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe (ZV-RBG) sichergestellt. Das Versorgungsnetz ist im Zuge der Baugebieterschließung entsprechend zu erweitern.

Laut Stellungnahme des ZV-RBG vom 21.07.2025 kann für das Plangebiet der nach der DVGW-Richtlinie W 405 vorgeschriebene Löschwasserbedarf für den erweiterten Grundschutz in Wohnbaugebieten von 96 m³/h bereitgestellt werden.

Die Bebauung muss den dafür bestimmten Kriterien entsprechen. Insbesondere darf die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht größer als 1,2 sein und die überwiegende Bauart muss

- Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen, oder
- Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen aufweisen.

Eine Bebauung, die nicht den geforderten Kriterien entspricht, bedarf einer Bereitstellung von Löschwassermengen, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung gestellt werden können. Der Mehrbedarf muss dann vom Eigentümer bzw. der Stadt Spalt bereitgestellt werden.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Anbindung an das Elektrizitätsnetz der N-ERGIE Netz GmbH nach entsprechender Netzerweiterung. Im Rahmen der Erschließung ist die N-ERGIE Netz GmbH rechtzeitig einzubinden.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden und geplanten Baumstandorten einzuhalten.

5.4 Wärmeversorgung

Eine zentrale Wärmeversorgung mittels eines Nahwärmenetzes ist derzeit nicht vorhanden oder geplant. Es ist daher eine dezentrale, möglichst klimaneutrale Wärmeversorgung anzustreben. Dies ist bei der Gebäudeplanung entsprechend zu berücksichtigen.

5.5 Telekommunikationsanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Stadt zu beauftragenden Unternehmen. Die Verlegung von Leitungen kann im Bereich der öffentlichen Verkehrswege erfolgen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen und -leitungen einzuhalten. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden und geplanten Baumstandorten zu berücksichtigen. Falls dies nicht möglich ist, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

5.6 Abfallentsorgung

Die geordnete Abfallentsorgung, getrennt nach Wert- und Reststoffen, erfolgt durch den Landkreis Roth.

Eine ordnungsgemäße Abfall- und Wertstoffentsorgung wird über die geplante Erschließungsstraße sichergestellt. Der Wendeplatz am östlichen Ende der Stichstraße ist meinem Durchmesser von 15,00 m ausreichend dimensioniert, um das Wenden eines Müllfahrzeugs mittels ein- bis zweimaligem Zurücksetzen des Fahrzeugs (Rangieren) zu ermöglichen. Vom Bau eines größeren Wendeplatzes zum Wenden in einem Zug (Außendurchmesser 20,5 m) wird aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen des Flächensparens und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) abgesehen.

Sollten in der Praxis Schwierigkeiten beim Wenden der Müllfahrzeuge auftreten, oder dies seitens des Entsorgungsunternehmens nicht gewünscht sein, kann der nach Osten führende, öffentliche Weg als Ringverbindung zum „Pflugsmühler Weg“ für die Müllabfuhr zur Durchfahrt freigegeben werden. Auf diese Weise ist eine Abfallentsorgung ohne Wendeerfordernis möglich.

Die Anwohner der Parzellen 2, 3 und 4 an dem kleinen nördlichen Stichweg müssen ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung im Bereich der Einmündung in die Hapterschließungsstraße bereitstellen.

5.7 Durchführung der Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Stadt Spalt, die entwässerungstechnische Erschließung durch das Kommunalunternehmen der Stadt Spalt AöR. Die erforderlichen Grundstücke befinden sich bereits in kommunalem Eigentum.

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vorgesehen. Die Möglichkeiten einer Erschließung in mehreren Bauabschnitten wurde vorab geprüft und ist technisch möglich. Die genaue Festlegung von Bauabschnitten erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung bedarfsgerecht in Abhängigkeit der dann vorliegenden Bauinteressenten.

Für die Entwässerung im Trennsystem mit Beseitigung des Niederschlagswassers ist eine entsprechende Fachplanung auf Grundlage des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA – Merk- und Arbeitsblätter) zu erstellen und eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Roth zu beantragen.

6 Umweltbericht

[Der Umweltbericht und die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Vergleich zum Vorentwurf i. d. F. vom 11.03.2025 vollständig ergänzt. Auf vollständige Rotfärbung der nachfolgenden Kapitel 6 und 7 wird jedoch aufgrund der besseren Lesbarkeit verzichtet.]

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens bzw. einer Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Integriert in den Umweltbericht wird auch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 15 und 18 BNatSchG.

Dem Bebauungsplan ist als Anlage 2 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beigefügt, deren Ergebnisse in Kapitel 7 zusammengefasst werden.

6.1 Methodik

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet eine Geländekartierung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im Juli 2025 sowie die Auswertung relevanter Datengrundlagen.

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (12/2021).

6.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Geltungsbereich im Norden von Wernfels liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen (vgl. Abbildung 6). Im Süden von Wernfels schließt das großräumige Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Aabenberger Hügelgruppe und Heidenberg“ (LSG West) an die Siedlungsfläche an. Das Schutzgebiet umfasst auch weite Teile der Rezataue östlich des Ortes.

Entlang der Rezataue zieht sich auch das FFH-Gebiet „Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat“.

Aufgrund der Entfernung von etwa 250 m in südliche bzw. über 350 m in östliche Richtung sowie der dazwischenliegenden Siedlungsfläche und Geländestrukturen, können Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich sowie direkt anschließend sind in der amtlichen Biotopkartierung Bayern keine Biotopstrukturen erfasst.

Jenseits des Pflugsmühler Wegs, etwa 40 m nordöstlich des Geltungsbereichs ist eine Feuchtwiese als Teilfläche -001 des Biotops 6731-1166 „Nasswiesen und Seggenried nördlich Wernfels“ erfasst. Das nach Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotop besteht aus 2 Teilflächen auf dem Grünland etwas unterhalb des Geltungsbereichs. Direkte Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung können ausgeschlossen werden. Allerdings kann sich die auf dem Luftbild erkennbare Wegenutzung innerhalb der Fläche bei weiterer Bebauung verstärken.

Der Gehölzbestand auf der zwischen den beiden Siedlungsgebieten liegenden Böschung etwa 50 m südöstlich des Geltungsbereichs ist in der Bayerischen Biotopkartierung als „He-

cken- und Rankenstrukturen um Wernfels“ (6731-0003, Teilfläche -017) erfasst. Beeinträchtigungen durch das vorliegende Baugebiet können aufgrund der Entfernung und Lage ausgeschlossen werden.



Abbildung 6: Luftbild des Planungsgebiets mit Schutzgebietsabgrenzungen und Biotopkartierung (Bayern-Atlas plus, abgerufen am 16.11.2025)
 (grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet
 rotbraune Schraffur = FFH-Gebiet
 hell- bis dunkelrosa Flächen = Biotopkartierung ohne, mit möglicherweise und mit gesetzlich geschützten Anteilen
 rote Umrandung = Geltungsbereich)

6.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzgut eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Baubedingte Auswirkungen sind zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft während der Bauphase wie beispielsweise temporärer Flächenbedarf für Lagerplätze und Baustellenzufahrten, Bodenumlagerung und -verdichtung, Immissionen und Erschütterungen durch den Baustellenbetrieb. Auch Störungen, Verletzungen und Tötung von Tieren im Wirkbereich können nicht ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen des Bauvorhabens entstehen v.a. durch die zunehmende Versiegelung, die Überformung von Vegetationsstrukturen und visuelle Effekte durch die neue Bebauung.

Unter betriebsbedingten Auswirkungen des Bauvorhabens sind die Beeinträchtigungen durch die Nutzung als Wohngebiet, z. B. Anliegerverkehr zu verstehen.

6.3.1 Schutzgut Geologie und Boden

Bestand:

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet im Fränkischen Keuper-Liasland (D59) innerhalb der Haupt- und Untereinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113-A). Geologisch gehört der Bereich zur Einheit des Sandsteinkeupers (ohne Feuerletten), mit Untergrund aus dem mittleren Keuper (Obertrias). Es handelt sich insbesondere um die Löwenstein-Formation mit einer Wechselfolge aus Sandstein und Tonstein sowie eingelagerten Dolomitsteinlagen. Nach Südosten hin nimmt der Sandsteinanteil mit Chalcedoneinschlüssen zu (vgl. Geologische Karte von Bayern, M 1:500.000 und M 1:25.000).

Vorherrschend sind überwiegend Pseudogleye und Braunerde-Pseudogleye, selten auch Podsol-Pseudogleye, entwickelt aus grusführendem Sand bzw. Sandstein. Die Deckschicht besteht aus Sand über Sand oder Sandlehm auf Sandsteinverwitterungsmaterial (Übersichtsbodenkarte Bayern, M 1:25.000).

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach bekannt.

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich, aktuell brachliegend, genutzt. Damit sind die natürlichen Bodenverhältnisse anthropogen verändert.

Auswirkungen:

Im Zuge der Erschließung und Bebauung werden Böden umgelagert, Oberboden wird abgeschoben und zwischengelagert. Das natürliche Bodengefüge wird gestört und Bodenfunktionen temporär eingeschränkt. Durch die bereits bestehenden Straßen, dem Pflugsmühler Weg und die Wassermungenauer Straße, beschränken sich die baubedingten Eingriffe auf die innere Erschließung und die Bauparzellen und werden insgesamt minimiert.

Da die Böden durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen verändert sind, werden die baubedingten Auswirkungen als gering eingestuft.

Durch die Bebauung und Erschließung werden Flächen dauerhaft versiegelt. Bodenversiegelung bedeutet den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort. Des Weiteren sind mit der Versiegelung Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser bspw. durch reduzierten Wasserrückhalt sowie Klima/Luft durch z.B. verstärkte Aufheizung im Sommer zu erwarten. Es handelt sich um anthropogen bereits veränderte, landwirtschaftlich genutzte Böden, sodass der Kompensationsbedarf über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt wird.

Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 sowie der effektiven Erschließung von der bestehenden Wassermungenauer Straße am westlichen Rand des Gebiets aus, werden unverhältnismäßige Flächenversiegelungen vermieden. Durch die im Bereich des nördlich angrenzenden Sportgeländes vorhandenen Stellplätze, kann die Anzahl öffentlicher Stellplätze im Geltungsbereich auf 2 Stück minimiert werden.

Um Versiegelungen weitest möglich zu reduzieren, sind Einfahrten, Stellplätze und Hofflächen, soweit mit der Nutzung vereinbar, in wasserdurchlässiger bzw. teildurchlässiger Bauweise auszuführen. Nicht überbaute private Gartenflächen sind wasserdurchlässig zu belas-

sen und zu begrünen oder zu bepflanzen, sofern keine anderweitig zulässige Nutzung entgegensteht. Großflächige Stein- und Kiesbeete bzw. Stein-/Kieselschüttungen sind unzulässig. Für die nicht überbauten Grundstücksflächen ist damit überwiegend mit der Anlage von Gartenflächen zu rechnen. Über Pflanzgebot A wird die Pflanzung von mind. 1 Laub- oder Obstbaum je angefangene 500 m² Bauparzelle festgesetzt. Des Weiteren sind flache bzw. flach geneigte Dachflächen der Nebengebäude zu begrünen.

Durch das Zusammenspiel dieser Maßnahmen werden versiegelungsbedingte Auswirkungen auf den Boden- und damit auf den Wasserhaushalt, die Grundwasserneubildung und das Mikroklima reduziert.

Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl von 0,4, der Reduzierung der Neuversiegelung sowie der Begrünung und Bepflanzung wird die anlagebedingte Auswirkung insgesamt als mittel bewertet.

Betriebsbedingt sind aufgrund der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nur geringe Beeinträchtigungen des Bodens, bspw. durch Düngung der Gartenflächen, zu erwarten.

Fazit:

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden werden aufgrund der Versiegelung und des damit verbundenen dauerhaften Verlustes natürlicher Bodenfunktionen unter Berücksichtigung der relativ niedrigen Grundflächenzahl von 0,4 und der Nutzung der bestehenden Erschließungsstraße als Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

6.3.2 Schutzgut Wasser

Bestand:

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und im direkten Umfeld nicht vorhanden.

Der (Straßen-)Graben an der Westseite entlang der Wassermungenauer Straße führt zeitweise Wasser.

Die Sandstein-Tonstein-Wechselfolgen des Sandsteinkeupers bilden ein Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeit, der meist ein zusammenhängendes Grundwasserstockwerk mit dem Blasensandstein bildet. Lokal sind Stockwerkstrennungen möglich.

Die geologischen Schichten bestehen aus tonig gebundenen Fein- bis Grobsandsteinen mit unregelmäßigen Tonsteinlagen und -linsen. Bei ausgeprägten Lettenhorizonten ist eine Gliederung in Oberen, Mittleren und Unteren Burgsandstein möglich. Das Filtervermögen ist in der Regel gering, bei toniger Ausbildung jedoch höher (vgl. Digitale Hydrogeologische Karte, M 1:100.00, Verbreitung der Hydrogeologischen Einheiten).

Auswirkungen:

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können bei ordnungsgemäßigem Baustellenbetrieb nach aktuellem Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden, sodass hier lediglich geringe Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die anlagebedingte Neuversiegelung führt zu einem teilweisen Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie Versickerung, Retentionsvermögen und Grundwasserneubildung, wodurch der Oberflächenabfluss zunimmt. Durch Festsetzungen zur Begrenzung der Grundflächenzahl (0,4), zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie zur Begrünung nicht überbauter Flächen wird die Versiegelung reduziert.

Zur Anpassung an den Klimawandel und zur Stabilisierung des Wasserhaushalts sind dezentrale Maßnahmen zur Niederschlagsrückhaltung vorgesehen. Das Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen wird gesammelt und einem Regenrückhaltebecken in Erdbauweise am nordwestlichen Gebietsrand zugeführt; der bestehende Entwässerungsgraben entlang der Wassermungenauer Straße kann bei Bedarf nachprofiliert werden.

Zur Schonung der Trinkwasserressourcen werden Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung festgesetzt. Auch eine Verwendung als Brauchwasser im innerhäuslichen Bereich ist zulässig, muss aber dem Gesundheitsamt, dem Wasserversorger und dem Kommunalunternehmen Spalt angezeigt werden. Damit werden einerseits die natürlichen Trinkwasserressourcen geschont, andererseits der Oberflächenabfluss gemindert und die Ableitung bei (Stark-)Regen abgepuffert.

Die Begrünung von Flachdächern und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf privaten Flächen fördern zusätzlich die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf. Nicht überbaute Gartenflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten und zu begrünen; großflächige Stein- oder Kiesbeete über 2 m² sind unzulässig.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sowie die zu erhaltende Hecke an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze reduzieren ebenfalls den Oberflächenwasserabfluss, halten das Wasser im natürlichen Wasserkreislauf und fördern die örtliche Verdunstung.

Die Maßnahmen reduzieren auch das Gefahrenpotential von abfließendem Starkregen. Dennoch wird den Bauwerbern grundsätzlich empfohlen, im Rahmen der Eigenvorsorgepflicht weitere Maßnahmen gegen wild abfließendes Oberflächenwasser zu treffen (vgl. Kapitel 5.1).

Insgesamt werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen als gering bewertet.

Betriebsbedingt sind aufgrund der reinen Wohnnutzung in geringem Umfang Beeinträchtigungen durch Dünger- und Pestizideinsatz auf den Gartenflächen nicht vollständig auszuschließen. Erhebliche Gefährdungen des Grundwassers sind jedoch nicht zu erwarten. Diesbezüglich wird insbesondere auf die allgemeinen Regeln zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen. Somit sind die betriebsbedingten Auswirkungen als gering einzustufen.

Fazit:

Die festgesetzten Maßnahmen minimieren die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs, schonen die Trinkwasserressourcen und fördern die Grundwasserneubildung. Damit kann die durch den Klimawandel bedingte Zunahme von extremen Wetterereignissen (z.B. Starkregen und Trockenperioden) abgepuffert werden.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen wird die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als gering eingestuft.

6.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Lokalklimatisch kann die landwirtschaftlich genutzte Fläche als Kaltluftentstehungsfläche am nördlichen Ortsrand eingestuft werden. Die Gehölze am nördlichen Rand des Geltungsbereichs können über Frischluftproduktion, Verschattung, Verdunstung sowie Filterung von Stäuben positive Wirkungen für den lokalen Frischlufthaushalt zeigen.

Aufgrund der Geländeneigung Richtung Norden ist die Bedeutung der Fläche für die klimatische Ausgleichsfunktion von Wernfels jedoch als gering zu bewerten.

Auswirkungen:

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dies wurde bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Rahmen der Möglichkeiten berücksichtigt.

Als Folge des Klimawandels ist neben einem allgemeinen Temperaturanstieg auch eine Zunahme an Sommertagen und sogenannten „Heißen Tagen“ (Tageshöchsttemperatur über 25 °C bzw. 30 °C) zu erwarten. Gleichzeitig ist von einer Zunahme von extremen Wetterereignissen auszugehen (z.B. Starkregen und Trockenperioden).

Baubedingt sind durch den Baustellenverkehr lokal begrenzt Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Diese betreffen sowohl den Bau der Erschließungsstraße und des Regenrückhaltebeckens, als auch die erforderlichen Bautätigkeiten der – voraussichtlich zeitlich versetzten – Bebauung der insgesamt 12 Bauparzellen. Im Vergleich zur heutigen landwirtschaftlichen Nutzung ist, begrenzt auf die Bauzeiten, eine geringe Beeinträchtigung zu erwarten.

Mit der Inanspruchnahme der Fläche als Baugebiet geht die bisherige Kaltluftentstehungsfläche verloren. Die versiegelten Erschließungs- und Dachflächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei. Aufgrund der Ausweisung als Wohngebiet mit einer Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,4 und aufgrund der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen können die anlagebedingten Auswirkungen minimiert werden. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung bei flachen und flach geneigten Dächern sowie das Verbot großflächiger Kies- und Steinschüttungen tragen ebenfalls zur Reduktion versiegelungsbedingter Aufheizung bei. Zusätzlich leisten die festgesetzten Baumpflanzungen auf privaten Flächen einen Beitrag zur Verschattung, Kühlung und zur Verbesserung der Luftqualität durch Staubbindung. Aufgrund der Topografie kann erwärmte Luft in den Sommermonaten in gewissem Umfang aus der Siedlungsfläche abfließen. Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl und der genannten Maßnahmen sowie der Topografie werden die anlagebedingten Auswirkungen insgesamt als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen vor allem durch Anliegerverkehr, Heizung und Ähnliches. Durch die Festsetzungen zur Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen können allgemeinen CO₂-Emissionen verringert und damit ebenfalls dem Klimawandel entgegengewirkt werden.

Aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und der genannten Maßnahmen werden geringe betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft erwartet.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der geringen klimatischen Ausgangsbedeutung, der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sowie der geringen Größe des Plangebiets sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft insgesamt als gering einzustufen.

6.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen*Bestand:*

Die im Folgenden beschriebenen Biotop- und Nutzungsstrukturen wurden im Juli 2025 durch B. Eng., Umweltingenieurin S. Jovi, erhoben. Die Bewertung ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt erfolgte auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Juli 2025 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch Herrn Dipl.-Biologen Richard Radle, ÖkoloG (Roth) erstellt. Die Untersuchung dient dazu, Auswirkungen auf relevante Tierarten zu erfassen, Beeinträchtigungen abzuschätzen und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden (vgl. Anlage 2 und Kapitel 7). Die Ergebnisse fließen in die nachfolgende Bestandsbeschreibung und Bewertung ein.

Amtlich kartierte Biotope sind im Plangebiet und direkt angrenzend nicht vorhanden. Der Geltungsbereich stellt intensiv genutztes Grünland dar, das infolge einer vorübergehenden Brachlage derzeit eine wiesenbracheartige Ausprägung zeigt. Im Norden grenzt eine struktureiche Baumhecke (mit z. B. Ahorn, Eiche, Apfel, Hasel, Brombeere, Wildrosen) an, die als lineares Biotop fungiert. Südlich schließen Wohnbebauung mit Ziergärten und westlich ein Entwässerungsgraben entlang der Wassermungenauer Straße an.



Abbildung 7: Blick über den Geltungsbereich Richtung Südosten
(westlich: bestehende Baumhecke, östlich: Entwässerungsgraben)



Abbildung 8: Blick über den nördlichen Teil des Geltungsbereichs Richtung Nordwesten
(Feuerwehrhaus mit bestehender Baumhecke)

Die Erfassung des Geltungsbereichs ergab eine artenarme Vegetation mit typischen Pionier- und Ruderalarten, darunter: Krauser Ampfer, Acker-Kratzdistel, Ackererbse, Rotes Straußgras, Goldhafer, Gewöhnliches Knautgras, Wildblumen-Königskerze, Kleinblütiges Weidenröschen, Großer Wiesenknopf, Wiesen-Labkraut, Gewöhnliches Helmkraut, Gemeine Schafgarbe, Gewöhnlicher Besenginster.

Die Fläche wird aus faunistischer Sicht überwiegend als Lebensraum für Insekten sowie als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse genutzt. Mittig im Geltungsbereich befindet sich ein Nest der häufigen Art Kleine Wegameise, dessen Vorkommen durch die Planung überbaut wird. Der ökologische Wert der Fläche wird insgesamt als gering eingestuft.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden insgesamt 26 Vogelarten nachgewiesen (siehe Kapitel 7 und Anlage 2), darunter neun Arten mit Schutzstatus gemäß Roter Liste Deutschland/ Bayern:

- Heckenbrüter: Bluthänfling, Goldammer, Klappergrasmücke, Stieglitz
- Nahrungsgäste: Star, Grünspecht
- Brut- und Nahrungsgäste: Haussperling, Feldsperling

Ein Höhlenbaum wurde in der nördlichen Hecke erfasst, bleibt jedoch unberührt.

Reptilien wurden nicht nachgewiesen. Für die Zauneidechse fehlen geeignete Habitatstrukturen wie offene Bodenstellen, sowie durch die Nähe zu Bebauungen ist ein hoher Prädatorendruck (z.B. durch Hauskatzen) gegeben, sodass eine Besiedlung ausgeschlossen werden kann.

Fledermäuse nutzen die Fläche als potentiell Nahrungshabitat. Tagesquartiere oder Quartierbäume sind nicht betroffen. Ein Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie ist im Plangebiet auszuschließen.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung führt zur Überbauung eines wiesenbracheartigen Intensivgrünlands und stellt damit einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG dar. Baubedingt kommt es zur Umlagerung des Oberbodens, wodurch Vegetationsstandorte temporär beeinträchtigt werden. Zur Minimierung der Beeinträchtigung ist der nördlich angrenzende Gehölzbestand während der Bauphase gemäß DIN 18920 bzw. den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) zu schützen und der von den Baumaßnahmen nicht direkt betroffene Höhlenbaum zu erhalten (Vermeidungsmaßnahme V-M 3 und V-M 4). Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzel- bzw. Kronentraufbereich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Baubeginn anzulegen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

Durch die Bautätigkeit sind für angrenzende Strukturen Störungen und Beunruhigungen zu erwarten. Betroffene Arten können ebenso wie Arten, die das Planungsgebiet als Nahrungsgäste aufsuchen in der Regel in angrenzende Bereiche auswandern. Die allgemeine Freimachung des Baufeldes einschließlich etwaiger Schnitt- und Rodungsarbeiten hat ausschließlich außerhalb der Brutzeit, das heißt vom 01. Oktober bis 28./29. Februar (Vermeidungsmaßnahme V-M 1) zu erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind die baubedingten Auswirkungen als gering einzustufen.

Überbaute Flächen gehen dauerhaft als Vegetationsstandorte mit Lebensraumfunktion verloren. Die verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- und Grün-

flächen anzulegen. Großflächige Schotterungen oder Kiesbeete ($>2 \text{ m}^2$ je Grundstück) sind ausgeschlossen. Über das Pflanzgebot A ist je angefangene 500 m^2 Bauparzelle ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. In Abhängigkeit der Gestaltung können die künftigen Gartenflächen wieder Lebensraum für störungsunempfindliche Tierarten bieten. Über Vermeidungsmaßnahme V-M 2 werden Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten festgesetzt. Dadurch können Verletzungen und Verluste von bspw. Singvögeln minimiert werden.

Über die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen V-M 3 und 4 wird der Erhalt des nördlich des Geltungsbereichs angrenzenden Heckenbestands, einschließlich eines Höhlenbaums, festgesetzt. Die genannten Schutzmaßnahmen sind zu beachten.

Wie in Kapitel 4.2 erwähnt kann vom Wendeplatz aus eine direkte Fußwegverbindung zum angrenzenden Spielplatz geschaffen werden. Ein dafür erforderlicher Durchstich durch die Hecke ist so schmal wie möglich zu halten. Schnitt- und Rodungsmaßnahmen dürfen gemäß Vermeidungsmaßnahme V-M 1 nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Das gilt auch für eine eventuelle Verlängerung des Stichwegs Richtung Sportplatz. Dabei ist insbesondere auch der Höhlenbaum zu beachten und zu erhalten (vgl. Vermeidungsmaßnahme V-M 4).

Zur fußläufigen und radverkehrsmäßigen Anbindung des Baugebiets an den Pflugsmühler Weg im Osten ist ein $3,00 \text{ m}$ Verbindungsweg an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Dieser schließt direkt an die Hecke an. Erforderliche Rückschnittmaßnahmen dürfen nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Nicht vermeidbare, baubedingte Abgrabungen und Eingriffe in den Wurzelbereichen sind auf das absolute Minimum zu begrenzen.

Falls der öffentliche Weg als Ringverbindung zum „Pflugsmühler Weg“ für die Müllabfuhr zur Durchfahrt freigegeben werden muss, ist darauf zu achten, dass eine weitere Nutzung durch Kfz als Schleichweg unterbunden wird.

Die festgesetzte Überbauung betrifft überwiegend eine Fläche mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Nicht überbaute private Gartenflächen sind wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, sofern keine anderweitig zulässige Nutzung entgegensteht. Durch die Anbindung des Baugebiets über bestehende Straßen (Wassermungenauer Straße, Pflugsmühler Weg) wird zusätzlicher Flächenverbrauch minimiert.

Weitere Festsetzungen, wie die Begrünung von Flachdächern (Carports, Nebengebäude) sowie der Ausschluss von Mauern und Gabionen als Einfriedung dienen der Förderung des Biotopverbunds und der Durchlässigkeit für Kleintiere.

Unter Berücksichtigung des Vorwertes der Fläche, der geringen Grundflächenzahl und der beschriebenen Maßnahmen, werden die anlagebedingten Beeinträchtigungen insgesamt als gering bewertet. Der Eingriff kann über die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden.

Betriebsbedingt entstehen Beeinträchtigungen durch Wohnnutzung, Verkehr und Gartenpflege. Gleichzeitig können durch Begrünung und Pflanzgebote neue Lebensräume für störungsresistente Arten entstehen. Die Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze trägt zusätzlich zur Habitatfunktion bei. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch Siedlungs- und Freizeitnutzung sind die betriebsbedingten Auswirkungen als gering einzustufen.

Eine artenschutzrechtliche Ausnahme ist nicht erforderlich. CEF-Maßnahmen sind nicht festgesetzt. Als Ausgleich für die Überbauung von Biotop- und Nutzungsstrukturen nach Art. 16 BayNatSchG wird eine externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt (vgl. Kapitel 6.5.3).

Fazit:

Aufgrund des geringwertigen Ausgangszustands der Fläche, der festgesetzten Pflanzmaßnahmen und weiteren Vermeidungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen insgesamt mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

In Kapitel 6.5.2 wird die Eingriffserheblichkeit ermittelt und daraus der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf bestimmt. Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 7 und Anlage 2).

6.3.5 Schutzgut Orts-, Landschaftsbild und Erholung*Bestand:*

Das Plangebiet liegt nördlich von Wernfels im Übergang zwischen bestehender Siedlungsfläche und der freien Landschaft. Das Gelände weist eine leichte Nordneigung auf. Im Westen grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Süden und Osten bestehen bereits Siedlungsflächen mit überwiegend eingeschossiger Wohnbebauung in ortstypischer Bauweise mit steilen Satteldächern.

Prägend für das umliegende Landschaftsbild sind das Mosaik aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, Obstwiesen und Wäldern sowie die weithin sichtbare Höhenlage der Burg Wernfels.

Die Region um Spalt ist als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung (großräumig)“ eingestuft. Aufgrund der Nähe zu Igelsbach- und Brombachsee liegt das Plangebiet im Einflussbereich eines Erholungsschwerpunkts von regionaler bis überregionaler Bedeutung. Das Spalter Hügelland weist ein hohes Potenzial für landschaftsgebundene Freizeitnutzungen wie Wandern und Radfahren auf. Direkt nördlich des Plangebiets befinden sich ein Spielplatz, ein Feuerwehrrätehaus und eine Maschinenhalle sowie das Sportgelände des TSV Wernfels. Damit bestehen einerseits gute, wohnungsnahe Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Andererseits können durch die Nutzung der Sportflächen und des Spielplatzes einschließlich des damit verbundenen Verkehrs sowie mögliche Feuerwehrrübungen Lärmbeeinträchtigungen für das Wohngebiet und die Umgebung ausgehen.



Abbildung 9: Blick auf Burg Wernfels und den unterhalb liegenden Geltungsbereich

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit temporären Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion durch Baulärm und visuelle Beeinträchtigungen zu rechnen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der begrenzten Bauzeit sind baubedingte Auswirkungen jedoch als gering einzustufen.

Mit Realisierung des Baugebiets wird der Ortsrand in nördliche Richtung verschoben, gleichzeitig schließt die geplante Bebauung eine bestehende Siedlungslücke zwischen der Wohnbebauung und den nördlich angrenzenden Freizeiteinrichtungen. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Dachneigung und Fassadengestaltung tragen zu einer landschaftsbildverträglichen Einbindung bei. Das Pflanzgebot auf privaten Flächen sowie Begrünungsvorgaben für Flachdächer von Nebenanlagen (wie Garagen oder Carports) leisten einen gestalterischen Beitrag zur Durchgrünung und optischen Integration in das Orts- und Landschaftsbild. Insgesamt werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering eingeschätzt.

Betriebsbedingte Einflüsse auf das Landschaftsbild ergeben sich insbesondere durch Anwohnerverkehr und mögliche Lichtemissionen. Aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten und der rein wohnbaulichen Nutzung sind diese als gering einzustufen. Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung angrenzender Einrichtungen (Spielplatz, Sportgelände) sind durch die geringe Ausdehnung des Baugebiets nicht zu erwarten.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Baugebiets sowie der getroffenen Festsetzungen zur Begrünung und baulichen Gestaltung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung insgesamt als gering einzustufen.

6.3.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Im Süden des Plangebiets grenzt bestehende Wohnbebauung mit Ziergärten an. Im Osten verläuft der Pflugs mühler Weg, im Westen die Wassermungenauer Straße. Östlich und westlich schließen teils Wohnnutzungen, teils landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Direkt nördlich befinden sich das Feuerwehrgerätehaus, eine Maschinenhalle und ein Spielplatz, weiter nördlich das Sportgelände des TSV Wernfels. Damit bestehen bereits Vorbelastungen durch Immissionen aus Landwirtschaft, Straßenverkehr sowie durch Freizeitnutzungen und mögliche Feuerwehrübungen und -einsätzen.

Auswirkungen:

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten sind temporäre Lärm- und Staubemissionen zu erwarten, die räumlich auf angrenzende Bereiche im Süden und Osten sowie zeitlich auf die Bauphase begrenzt sind. Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens sowie bestehender Vorbelastungen werden die baubedingten Auswirkungen insgesamt als gering eingestuft. Die sichere Nutzung des angrenzenden Spielplatzes sowie des Sportgeländes sollte während der Bauzeit gewährleistet bleiben.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind aufgrund der geringen Gebietsgröße sowie der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als gering zu bewerten.

Betriebsbedingt sind ebenfalls nur geringe Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten. Als potenzielle äußere Immissionen sind Lärm aus dem Straßenverkehr, der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Freizeitnutzungen (Spielplatz, Sportplatz) zu nennen. Weitere Informationen zum Schallschutz können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden (siehe Kapitel 4.8 und Anlage 1).

Fazit:

Insgesamt sind durch das geplante Baugebiet nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit zu erwarten. Umgekehrt sind für die künftige Wohnnutzung geringfügige Beeinträchtigungen durch vorhandene Emissionsquellen im Umfeld möglich, jedoch im Rahmen des Zumutbaren.

6.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Der Ort Wernfels ist durch mehrere Boden- und Baudenkmäler geprägt. Dominierend ist die mittelalterliche Burg Wernfels, die sich rund 300 m südlich des Plangebiets auf einer Geländeerhebung befindet und vom Geltungsbereich aus sichtbar ist. Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in dessen direktem Umfeld sind keine Kultur- oder Sachgüter, einschließlich Boden- oder Baudenkmäler, verzeichnet.

Auswirkungen:

Eine unmittelbare Beeinträchtigung der Boden- und Baudenkmäler ist nicht zu erwarten. Indirekte Auswirkungen können theoretisch durch die Veränderung des Ortsbilds entstehen, sind jedoch aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung nicht zu erwarten.

Grundsätzlich muss bei allen Bodeneingriffen prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und

Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Insgesamt können baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als gering eingestuft werden.

Fazit:

Sofern im Planungsgebiet keine überraschenden Bodendenkmäler auftreten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter als gering zu bewerten.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen sind für den Geltungsbereich nach heutigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

6.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung wieder aufgenommen bzw. weitergeführt werden. Die Stadt Spalt würde an anderer Stelle in Wernfels Bauland ausweisen, um die Nachfrage an Wohnraum decken zu können.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)

Die Bauleitplanung für sich betrachtet, stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. Die nachfolgenden Maßnahmen wurden zur Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen entwickelt und werden im Sinne der Eingriffsregelung den jeweiligen Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 15 BNatSchG gilt bei einem Eingriff das Vermeidungs- bzw. Ausgleichsgebot. Demnach sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorrangig zu vermeiden. Diese Verpflichtung macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen können verschiedene bautechnische und grünordnerische Maßnahmen herangezogen werden. Hierzu zählen insbesondere folgende allgemeine, aus der aktuellen Gesetzeslage ableitbare Maßnahmen:

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in „nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.“ Die Aussagen der DIN 18915 über Bodenabtrag und Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Oberboden ist durch getrennte Lagerung zu sichern und bei Bedarf für Bepflanzungen wieder zu verwenden. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb frei-

zuhalten. Oberboden darf nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.

- Die schonende Oberbodenbehandlung sowie die Vermeidung bzw. Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen (Beachtung der DIN 18300 – Erdarbeiten sowie der DIN 18915 – Bodenarbeiten);
- Minimierung von baubedingten Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen gemäß dem Stand der Technik; Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen nur auf befestigten Flächen;
- Rasche Bauabwicklung zur Begrenzung der temporären Beeinträchtigungen auf ein Minimum;
- Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere. Gegen Verunreinigung des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Während des Baubetriebs sind Beeinträchtigungen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden.
- Gemäß Art. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die nicht überbauten Grundstückflächen zu begrünen oder zu bepflanzen.

Darüber hinaus kommen folgende, spezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Baugebiet zum Tragen:

Schutzgüter Boden und Wasser, Klima/Luft

Durch die geringe Größe des Baugebiets mit 12 Bauparzellen sowie die Nutzung der bereits bestehenden Erschließungsstraßen werden großflächige Versiegelungen vermieden. Die Entwässerung der geplanten Bauflächen erfolgt im Trennsystem. Anfallendes nichtbelastetes Dachwasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Flachdächer sind zu begrünen. Hierdurch werden dezentrale Regenwasserrückhaltung und Verdunstung gefördert und gleichzeitig ein gewisser kleinklimatischer Ausgleich geschaffen. Die Befestigung privater Einfahrten und Hofflächen in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise fördert die ortsnahe Versickerung und verringert den Oberflächenwasserabfluss. Die zu pflanzenden Bäume auf Privatgrundstücken fördern die Durchgrünung und minimieren die Aufheizung an Sommertagen, helfen, Stäube und Feinpartikel zu binden und fördern die örtliche Verdunstung von Regenwasser.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft und Erholung

Die festgesetzten Pflanzungen helfen einerseits Lebensräume für störungsunempfindliche heimische Tierarten zu schaffen bzw. zu erhalten (insbesondere Vögel und Insekten). Die in den Pflanzlisten genannte Vorauswahl geeigneter Laubgehölze fördert die Bedeutung als Nist- und Nahrungshabitat für die heimische Fauna. Andererseits dienen die Bepflanzungen der Durchgrünung und damit der Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Mit der Verpflichtung zur Begrünung der Flachdächer ohne Solar-/Photovoltaikanlagen werden ebenfalls Ersatzlebens- und Nahrungsräume geschaffen und eine optische Aufwertung der Dachflächen erzielt. Darüber hinaus minimieren die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Gestaltung der Baukörper die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung inkl. der Rodung und Rückschnitt von Gehölzen in Übereinstimmung mit dem BNatSchG außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. /29. Februar, durchzuführen (V-M 1).

Zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern und Glasfronten, wird die Vermeidungsmaßnahme V-M 2 festgesetzt, um Vogelschlag zu vermeiden.

Sowohl die im Norden angrenzenden Gehölzstrukturen inklusive des Höhlenbaums sowie die am Rand der privaten Gärten im Süden wachsenden Gehölze müssen während und nach der Bauzeit vor Eingriffen und Beeinträchtigungen geschützt werden (V-M 3 und V-M 4).

6.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem neuen Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021.

Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges

Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt wird anhand des o.g. Leitfadens kategorisiert und bewertet. Dabei wird der naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) bestimmt. Zur Vereinfachung und praxisgerechten Handhabung werden dabei Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer Wertigkeit bzw. Grundwert 1 bis 5 Wertpunkten (WP) gemäß BayKompV pauschal mit 3 WP und BNT mit mittlerer Wertigkeit bzw. Grundwert 6 bis 10 pauschal mit 8 WP bewertet. BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert 11 bis 15 WP) werden flächenscharf nach den jeweiligen Wertpunkten der Biotopwertliste eingestuft. Darüberhinausgehende Wertmerkmale z.B. Bedeutung im Biotopverbund oder Merkmale der weiteren Schutzgüter werden verbal-argumentativ ergänzt.

Die Intensität der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und damit die Eingriffsschwere werden aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet und damit über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Werden BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen, wird grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und damit ein Beeinträchtigungsfaktor 1,0 angesetzt.

Damit ermittelt sich der Ausgleichsbedarf aus dem Wert der betroffenen Fläche, der Flächengröße und der künftigen baulichen Nutzung über die GRZ:

$$\text{BNT (WP)} \times \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{GRZ} = \text{Ausgleichsbedarf (WP)}$$

Der Ausgleichsbedarf kann über einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, wenn die Planung durch Vermeidungsmaßnahmen vor Ort optimiert wird. Angerechnet werden können beispielsweise festgesetzte dauerhafte Dach- oder Fassadenbegrünungen, Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Versickerungsmulden, Verwendung versickerungsfähiger Beläge u.ä.

Wie in Kapitel 6.3.4 beschrieben, werden durch die geplante Bebauung überwiegend ein wiesenbracheartig ausgeprägtes Intensivgrünland, ein kleiner Abschnitt geschotterter Verkehrsfläche sowie ein straßenbegleitender Graben entlang der Wassermungenauer Straße überformt. Diese Flächen weisen eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

G11 ⁷	Intensivgrünland (inkl. einjährige Brachestadien)	3 WP ⁸
V12	Geschotterte Verkehrsfläche	1 WP
V51	Verkehrsbegleitgrün mit Graben	3 WP

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Bewertung Ausgangszustand BNT	WP	Eingriff	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Fläche (m ²) gerundet	Ausgleichsbedarf in WP
BNT geringer Bedeutung (Intensivgrünland, geschotterte Verkehrsfläche)	3	Wohngebiet inkl. Erschließung,	0,4	7.494 m ²	8.993 WP
BNT geringer Bedeutung (Intensivgrünland, Graben)	3	Grünfläche (bestehender Straßengraben, Regenrückhaltebecken)	0,0	660 m ²	0 WP
				8.154 m²	8.993 WP

Aufgrund der festgesetzten Zisternen und der Niederschlagswasserrückhaltung in einem Erdbecken sowie der Dachbegrünungen für Flachdächer und flach geneigte Dächer ohne Photovoltaik- bzw. Solaranlagen erfolgt eine Anrechnung eines Planungsfaktors von 5 % (-450 WP). Da der Anteil an begrünten Flachdächern im Vergleich zu Flachdächern mit Photovoltaik- bzw. Solaranlagen nicht quantifizierbar ist, erfolgt keine weitere Erhöhung des Planungsfaktors auf 10 %. Damit ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von 8.543 WP**.

6.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelten Ausgleichsbedarfs von 8.543 Wertpunkten wird eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Spalt in Anspruch genommen. Hierzu werden Teilflächen aus den Flurstücken 1680/1 und 1681, Gemarkung

⁷. Code der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischer Kompensationsverordnung

⁸. Grundwert der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischer Kompensationsverordnung in Wertpunkten

Spalt, aus dem Ökokonto ausgebucht und dem Bebauungsplan Spalt Nr. 65 „An der Wassermungenauer Straße“ zugeordnet.

Ausgleichsmaßnahme A1: Abbuchung aus dem Ökokonto Spalt

Teilflächen aus Fl.-Nr. 1680/1 und 1681, Gemarkung Spalt

Ausgangszustand: Intensivgrünland (G11)

Zielbiotop: Artenarmes Extensivgrünland, stellenweise mit Altgrasbereichen (G213)

Gesamtfläche: 15.920 m² ($\triangleq$ 106.984 WP inkl. Verzinsung)

Die Maßnahme wurde 2018 umgesetzt, sodass eine jährliche Verzinsung von 3 % für 8 Jahre angesetzt werden kann.

Abgebuchte Fläche: 1.271 m² ($\triangleq$ 8.543 WP)

Die Ökokontofläche befindet sich nördlich der Staatsstraße 2223 zwischen Trautenfurt und Spalt, direkt an der Fränkischen Rezat. Sie liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Aabenberger Hügelgruppe und Heidenberg (LSG West)“ sowie im FFH-Gebiet „Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat“. Der gültige FFH-Managementplan trifft für die Fläche keine konkreten Maßnahmenvorgaben, empfiehlt jedoch allgemein eine Extensivierung des Grünlands mit zwei- bis dreischüriger Mahd und einem späten ersten Schnitt.

Durch die Aufwertung des intensiv genutzten Grünlands zu Extensivgrünland entstehen wertvolle Lebensräume für zahlreiche Tierarten, insbesondere Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Der Wechsel von Altgrasbereichen bietet Rückzugsräume und fördert die Artenvielfalt. Darüber hinaus profitieren Bodenbrüter vom späten Schnitzeitpunkt. Insbesondere wird die FFH-Art Grüne Keiljungfer gefördert, die auf extensiv bewirtschaftete Offenlandbereiche an Gewässern angewiesen ist.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 „An der Wassermungenauer Straße“ werden unter Berücksichtigung der Verzinsung 8.543 WP mit einer Fläche von 1.271 m² abgebucht.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Spalt, welche die Herstellung, Entwicklung sowie die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Maßnahme sicherstellt.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 8.543 Wertpunkten. Der erforderliche Ausgleich erfolgt durch eine Abbuchung aus dem Ökokonto „Grünlandextensivierung 1680/1 und 1681 Spalt“ der Stadt Spalt in einer Größe von 1.271 m² (Ausgleichsmaßnahme A1, vgl. Tabelle 4). Damit ist der Eingriff nach dem angewandten Bilanzierungsmodell **vollständig kompensiert**.

Tabelle 4: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nummer	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichti- gung Prognose- wert	Fläche (m²)	Aufwertung	Verzinsung Ökokonto	Kompensations- umfang in WP
A1	Abbuchung aus dem Ökokonto „Grünlandextensivierung 1680/1 und 1681 Spalt“										
	G11	Intensivgrünland	3	G213	Artenarmes Extensivgrünland, stellenweise mit Altgrasbereichen	8+1	--	1.271	6	3% für 8 Jahre	8.543
Summe Ausgleichsumfang in WP											8.543

Die Maßnahme läuft seit 2018 und wird mit einer jährlichen Verzinsung von 3 % bewertet. Unter Berücksichtigung der Aufwertung von 6 WP / m² und der jährlichen Verzinsung ergibt sich eine erforderliche Teilfläche von 1.271 m², um den Ausgleichsbedarf von 8.543 WP zu kompensieren.

6.5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wird die Verpflichtung der sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Dabei sind gem. Anlage 1, Nr. 2d BauGB die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen, sodass die Alternativenprüfung anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebiets betrifft und nicht über grundsätzlich andere Planungen nachgedacht werden muss.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden verschiedene Varianten städtebaulicher Entwürfe erarbeitet, die jedoch keine wesentlichen Unterschiede hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen aufwiesen. Das Plangebiet kann grundsätzlich naturschutzfachlich und städtebaulich als geeignet eingestuft werden. Durch die geplante Bebauung kann eine effiziente und flächensparende Nutzung des begrenzt verfügbaren Baulands am Ortsrand von Wernfels sichergestellt werden.

6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau von 12 Einzel- bzw. Doppelhäusern am nördlichen Ortsrand von Wernfels geschaffen.

Der aktuelle Umweltzustand des Geltungsbereichs wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie der zur Verfügung stehenden Unterlagen entsprechend des Maßstabes des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet.

Wertvolle Biotopstrukturen und Lebensräume sowie Schutzgebietsausweisungen sind von der Planung nicht betroffen. Die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus einer Zunahme der Versiegelung, der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Überformung von Biotoptypen mit geringer ökologischer Bedeutung.

Durch verschiedene Gestaltungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Rahmen der Möglichkeiten minimiert.

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs hat unter Berücksichtigung eines Planungsfaktors von 5 % einen Ausgleichsbedarf von 8.543 Wertpunkten ergeben. Diese werden durch Abbuchung aus dem Ökokonto „Grünlandextensivierung 1680/1 und 1681 Spalt“ mit einer Flächengröße von 1.271 m² vollständig kompensiert.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen.

In Tabelle 5 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 5: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Ergebnis
	Baubedingt	Anlage-bedingt	Betriebs-bedingt	
Geologie/Boden	gering	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/ Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Orts-, Landschaftsbild und Erholung	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

7 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (saP) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine saP durch das Büro ÖkoloG, Dipl.-Biologe Richard Radle, Heinrich-Lersch-Str. 1, 91154 Roth, erstellt. Das Gutachten mit Datum vom 31.07.2021 ist dieser Begründung als Anlage 2 beigelegt.

Auf Grundlage vorhandener Daten und von insgesamt sieben Begehungen zur Erfassung von Brutvögeln, Reptilien und Höhlenbäumen sowie Biotopstrukturen im Frühjahr/ Frühsommer 2025 wurden Aussagen zu potenziellen und tatsächlichen Vorkommen sowie zur Betroffenheit saP-relevanter Arten getroffen.

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen wurden auf Grundlage des Gutachtens als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden:

- **V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit**
(d.h. nur in der Zeit vom 1. 10. bis 28./29. 2.)
- **V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern** oder Glasfronten
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden)

- **V-M 3: Erhalt der Heckenstrukturen nördlich der Vorhabenfläche**
- **V-M 4: Erhalt des nicht direkt von den Baumaßnahmen betroffenen Höhlenbaumes**

CEF-Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Fazit:

Im Gutachten wurde geprüft, ob für Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Es wurden mehrere Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Werden diese eingehalten, sind Verbotstatbestände ausgeschlossen.

8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 65 mit integriertem Grünordnungsplan „An der Wassermungenauer Straße“ im Ortsteil Wernfels der Stadt Spalt wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 11.03.2025

geändert: 13.01.2026

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Spalt, den

Udo Weingart, Erster Bürgermeister