

TEIL B

UMWELTBERICHT

Stand: 08.11.2021

Gliederung

1	Beschreibung der Planung	3
1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)	3
1.2	Beschreibung der Festsetzungen der Planung	3
1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	3
2	Methodik der Umweltprüfung	3
2.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	3
2.2	Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise zur Zusammenstellung der Untersuchungen	3
3	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
3.1	Aussagen aus der Regionalplanung und der amtlichen Biotopkartierung	4
3.2	Aussagen aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan	6
4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Baumaßnahme	6
4.1	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	6
4.2	Fläche	13
4.3	Boden	14
4.4	Wasser	17
4.5	Klima/Luft	18
4.6	Landschafts-/ Ortsbild	19
4.7	Menschliche Gesundheit (Erholung, Lärm)	21
4.8	Kulturelles Erbe	22
4.9	Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	22
4.10	Eingesetzte Techniken und Stoffe	23
4.11	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen im Planungsgebiet	23
5	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen der Planung	23
6	Prognosen zum Umweltzustand	24
6.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	24
6.2	Prognose für die Null-Variante	24
6.3	Diskussion anderer Bauvarianten	25
7	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	25
7.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	25
7.2	Eingriffsbilanz, Ausgleichsmaßnahmen	25
7.3	Artenschutz	26
8	Hinweise zum Monitoring	26
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
10	Verzeichnisse	27

1 Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Die Stadt Ansbach plant mittels Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Ne 5 für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg die Ausweisung zweier Wohngebiete für den Bau von 32 Reihenhäusern, einem Doppelhaus und einer Pflegeeinrichtung zur Wohnraumschaffung.

Der Inhalt und die Ziele des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sind in Teil A der Begründung ausführlich beschrieben.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen der Planung

s. Teil A, Kap. 5

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

s. Teil A, Kap. 1.2

2 Methodik der Umweltprüfung

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

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

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

Des Weiteren sind die folgenden Belange Teil der Umweltprüfung:

- Landschaftsbild (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1a BauGB)
- Erholung (als Teil des Kriteriums menschliche Gesundheit nach Anlage 1 BauGB sowie aufgrund § 1 Abs.6 Nr. 3 BauGB)
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Kriterien (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise zur Zusammenstellung der Untersuchungen

Der vorliegende Umweltbericht hat die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und den Teil A der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im Oktober 2018 vor Ort durchgeführte Bestandsaufnahme und die im Rahmen des Scopings¹ eingegangenen Aussagen zu Rahmenbedingungen und Vorgaben für die Planung, zu notwendigen Fachgutachten / Untersuchungen und zur Detailschärfe der Umweltprüfung zur Grundlage.

¹ „Scoping – Interne Ämterbeteiligung zum Vorentwurf“ am 20.02.2019

Die Ergebnisse der Abwägung zu den umweltrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden im vorliegenden Umweltbericht bereits berücksichtigt. Im weiteren Verfahren werden die umweltrelevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (soweit relevant) in den Umweltbericht eingearbeitet und in ihren Konsequenzen für die Umwelterheblichkeit gewürdigt.

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

Zur Feststellung der Qualität der Lebensräume für Pflanzen und Tiere wurden die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (BFÖS, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, September 2018), die amtliche Biotopkartierung Bayern und die Artenschutzkartierung herangezogen.

Hinsichtlich der Kriterien Boden und Grundwasser liegt ein Geotechnischer Bericht des Büros Schulze und Lang, Spardorf vom Februar 2019 vor.

Um das Risiko von Überflutungen bei Starkregen im Baugebiet und die Auswirkungen der Planung auf die Starkregenabflüsse in der Umgebung bewerten zu können, wurde eine Starkregenanalyse erstellt (Christofori + Partner, 22.10.2021), die im Kapitel „Wasser“ ausgewertet wurde.

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

- Landwirtschaftliche Standortkartierung (LSK) in Bayern (Bayerische Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau, 1999),
- Bodenschätzungskarte 1:25.000 und Geologische Karte (www.bis.bayern.de).
- Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (digitale Daten, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2015)
- Geotechnischer Bericht des Büros Schulze und Lang (s.o.)

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

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

Die Informationen zum Kriterium Emissionen (u.a. Lärm) und Risiken für die menschliche Gesundheit (Lärm, Erholung) stammen aus der schalltechnischen Untersuchung des Büros Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH, Gundelsheim sowie aus den Informationen zu den Freizeitwegen aus dem Bayernatlas.

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

3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

3.1 Aussagen aus der Regionalplanung und der amtlichen Biotopkartierung

In Karte 3 Landschaft und Erholung des Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP 8) werden für den direkten Geltungsbereich keine Aussagen getroffen. Ca. 250 m nördlich schließt der Naturpark Frankenhöhe an und damit lt. Regionalplan ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Innerhalb des Naturparks ist westlich und östlich der ST 2255 seine ehemalige Schutzzone als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (Nr. LSG-BAY-10).



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

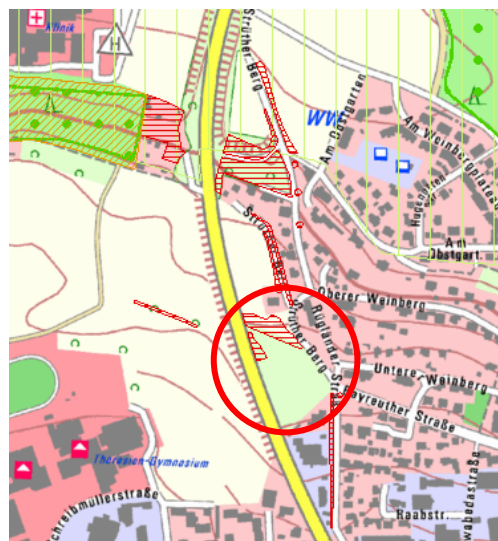
Ein Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für die Stadt Ansbach wurde nie erstellt.

In der Amtlichen Biotopkartierung (Aufnahmedatum 08.10.2013) sind im Geltungsbereich folgende Strukturen als zwei Teilflächen der Biotophaupt-Nr. AN-1072 erfasst:

- AN-1072-001 Mesophiles Gebüsch, naturnah (WX00BK) - kleines Feldgehölz am westlichen Rand des Geltungsbereichs
- bei Bestandsaufnahme nicht mehr vorhanden: AN-1072-002 Mesophiles Gebüsch, naturnah (WX00BK) - Heckenstruktur auf der höchsten, in West-Ost-Richtung verlaufenden Böschung im Geltungsbereich

In der Amtlichen Biotopkartierung sind unmittelbar nördlich und südlich des Geltungsbereichs folgende Strukturen erfasst:

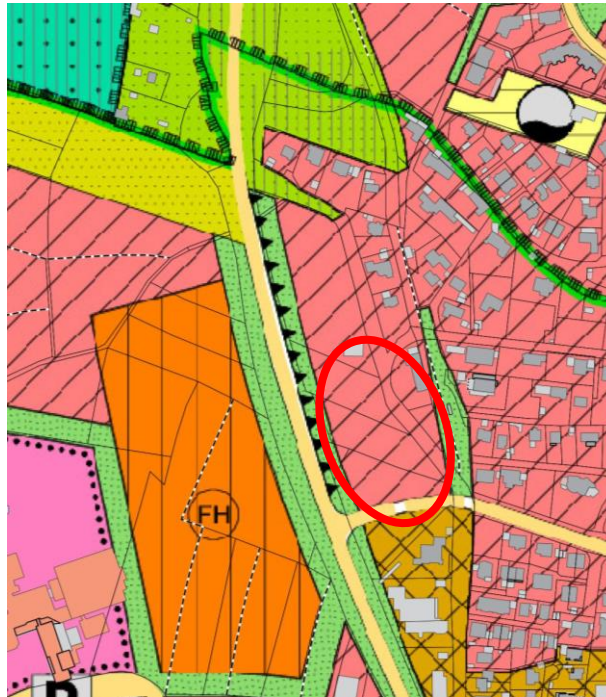
- AN-1072-003 Hecken, naturnah (WH00BK) und -004 Hecken, naturnah (WH00BK) - Gehölze zwischen Rüggländer Straße und Staatsstraße 2255; der Biotop umfasst wegbegleitende Hecken, kleine flächige Gehölze und Einzelbäume, die am Ortsausgang von Ansbach östlich der Staatsstraße 2255 liegen. Parallel zu dieser ausgebauten Straße verläuft die Rüggländer Straße und in deren Fortsetzung die Straße Strüth Berg, der alte Verbindungsweg nach Strüth.
- AN-1070-001 Alleen, Baumreihen, Baumgruppen (UA00BK) und AN-1071-002 Einzelbäume (UE00BK) - Eschen-Allee an der Rüggländer Straße; in einem unversiegelten Streifen an der westlichen Seite der Rügenwalder Straße befindet sich eine Baumreihe aus alten und jüngeren, nachgepflanzten Eschen. Die älteren Bäume haben Stammdurchmesser um 90 cm, reichen Krustenflechtenbewuchs, ihre Äste sind zurückgeschnitten.



Auszug aus Bayernatlas, 28.02.2019 (© Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

In der Artenschutzkartierung (ASK) existieren keine Nachweise im Geltungsbereich. In dem Wohngebiet am Strüther Berg nördlich des Geltungsbereichs gibt es einige Nachweise von Vögeln, Reptilien und Amphibien aus dem Jahr 1987.

3.2 Aussagen aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Stadt Ansbach

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Ansbach stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Damit sind die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans entwickelt (vgl. auch Kap. 2.1.2 der Begründung).

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Bau- maßnahme

4.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand

Das Planungsgebiet liegt am Südhang des Weinbergs. Der Hang ist stellenweise durch Stufenraine terrassiert. Alle Fotos sind eigene Aufnahmen vom Oktober 2018.



Plangebiet – Sicht von Norden nach Süden

Die potenzielle natürliche Vegetation im Geltungsbereich ist ein (Bergseggen-)Hainsimsen-Buchenwald mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald. Tatsächlich handelt es sich beim überplanten Bereich im nordwestlichen Eck und in der südlichen Hälfte um Ackerflächen.



Südliche Ackerfläche



Nördliche Ackerfläche – nur zu Teilen im Geltungsbereich

Die nördliche Hälfte des Geltungsbereichs besteht aus einer Extensivwiese, die von zwei West-Ost verlaufenden Stufenrainen durchzogen ist. In der amtlichen Biotopkartierung von 2013 ist auf der nördlichen Böschung ein bis zu 30 m breites und knapp 100 m langes mesophiles Gebüsch (Biotopteilstück-Nr. AN-1072-002) erfasst. Dieses bestand den Angaben zufolge vor allem aus Schlehe, Liguster, Hunds-Rose, Weißdorn und Feld-Ahorn, in Bestandslücken siedelten Brombeer-Herden. Bei der Bestandsaufnahme 2018 war diese Gehölzstruktur bereits nicht mehr vorhanden und die Fläche wurde bereits mehrfach gemulcht. Hinsichtlich der Nutzung (Mahdfrequenz) war der Bereich als Extensivwiese anzusprechen, da die Gräser und Kräuter aufgrund der noch flächendeckend auftretenden, schwachwüchsigen Neuaustriebe aus den Wurzelstöcken der Gehölze nur wenig Aufwuchs produzierten. Hinsichtlich der Artenzusammensetzung und der naturschutzfachlichen Wertigkeit war die Fläche jedoch eindeutig den Intensivwiesen zuzuordnen (daher die Einstufung in Kategorie I oben im Rahmen der Eingriffsbilanz – s. Kap. 4.4 der Begründung). Die Ausdehnung der früheren Hecke war noch gut an der Bodenvegetationsstruktur und -farbe ablesbar, sowohl im Bereich der bei der Bestandsaufnahme erfassten artenarmen Extensivwiese als auch im Bereich der sich südöstlich anschließenden Gras- und Krautflur mit hohem Anteil an offenem Boden.



Bereich der ehemaligen Hecke und Böschung

Der südliche Stufenrain wird an seinem Fuß von einem temporär wasserführenden Graben begleitet. Er ist von einer Gras- und Krautflur mit Hochstauden und Brombeeren bewachsen.

Ein weiteres amtlich kartiertes Biotop („mesophiles Gebüsch, naturnah“; Biotopteilflächen-Nr. AN-1072-001) steht noch in Resten am Westrand des Plangebiets, nahe der Staatstraße zwischen den beiden oben beschriebenen West-Ost verlaufenden Stufenrainen. Es besteht aus Sträuchern und mittelgroßen Bäumen und ist als kleineres Feldgehölz anzusprechen. Dieses Gehölz säumt die Extensivwiese in Nord-Süd-Richtung.



Stufenrain mit Graben und Feldgehölz in Nord-Süd-Richtung

Der westliche und östliche Rand des Plangebiets wird ebenfalls durch Böschungen (Nord-Süd verlaufend) gekennzeichnet, bewachsen mit einer mesotrophen Gras- und Krautflur. Am Fuß der westlichen Böschung zur ST 2255 verläuft ein temporär wasserführenden Graben mit gepflasterten Gullis, um anfallendes Oberflächenwasser abzuführen.

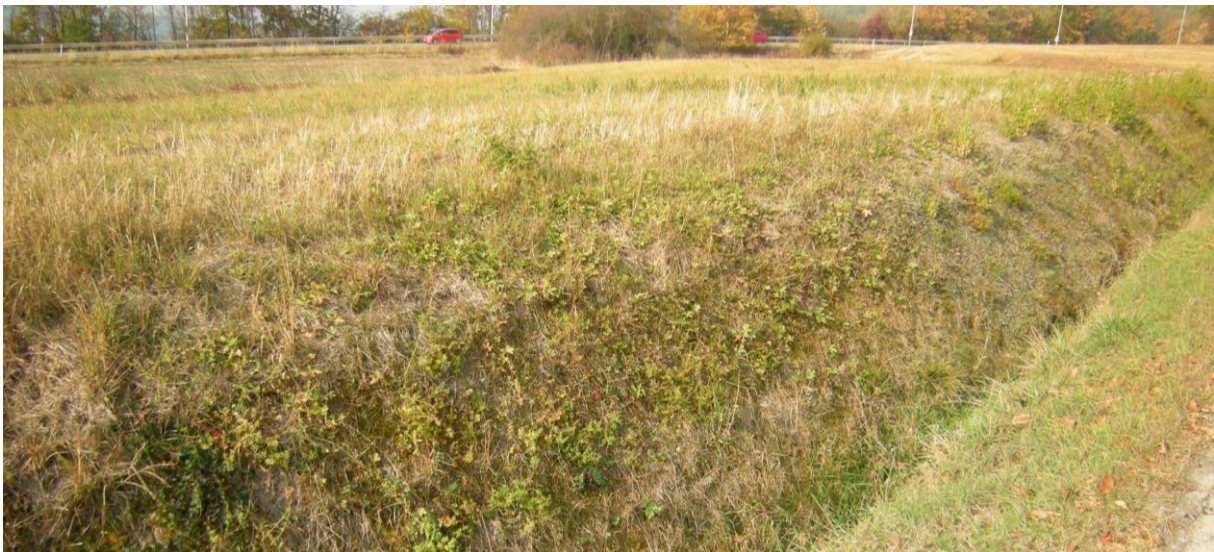


Westlicher Rand des Plangebiets

Am Fuß der östlichen Böschung zur Straße „Strüther Berg“ verläuft ein temporär wasserführender Graben, um das anfallende Oberflächenwasser um die Hügelkuppe im Norden aufzufangen und abzuführen; gleichzeitig dient er zur Entwässerung der Straße. Im Süden des Plangebiets zeigt die Gras- und Krautflur auf dieser Böschung auf einer Strecke von ca. 60 m eine magere und trockene Ausprägung (oligotroph).



östlicher Rand des Plangebiets



östlicher Rand des Plangebiets – oligotrophe Gras- und Krautflur

Der Südrand des Plangebiets zum angrenzenden Siedlungsbereich ist von einer schmalen Gras- und Krautflur und einer geschnittenen Hecke aus Sträuchern und vereinzelt Kleinbäumen gekennzeichnet. An deren Ostrand steht zudem noch ein kleiner, breiterer Heckenbestand.



südlicher Rand des Plangebiets – Heckenstrukturen

Wie in Kap. 3.1 beschrieben, sind unmittelbar nördlich und südlich des Geltungsbereichs weitere Heckenstrukturen und Bäume in der Amtlichen Biotopkartierung erfasst. Nördlich begleiten den Weg „Strüther Berg“ hangabwärts zwei mächtige Hecken auf einer Länge von bis zu 150m.



amtlich kartierte Hecken nördlich des Geltungsbereichs

Südlich, am Westrand der Rüglander Straße steht eine Baumreihe aus mächtigen Eschen in einem unversiegelten, zum Teil als Graben ausgebildeten Streifen. Die älteren Bäume haben einen Stammdurchmesser um 90 cm, reichen Krustenflechtenbewuchs, ihre Äste sind zurückgeschnitten.



amtlich kartierte Eschenallee an der Rüglander Straße

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Natura2000-Gebieten sowie sonstigen Schutzgebieten. Ca. 250 m nördlich schließt der Naturpark Frankenhöhe an; innerhalb des Naturparks ist westlich und östlich der ST 2255 seine ehemalige Schutzzone als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (Nr. LSG-BAY-10).

Da durch das Vorhaben in Lebensräume von möglicherweise artenschutzrelevanten Tier- und Pflanzenarten eingegriffen wird, wurde das Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth mit einer **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** beauftragt. In dieser wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt und die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft. Zur Beurteilung der Strukturen und Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten wurden im September 2018 eine Begehung im Eingriffsbereich und dessen näherer Umgebung durchgeführt.

Als Datengrundlagen wurden eigene Erhebungen (Vögel, Fledermäuse mit Detektor-Begehung, Reptilien, Futterpflanzen saP-relevanter Tierarten; Pflanzen allgemein) inkl. der Erhebung von Bäumen (mit Horsten, Spalten oder Höhlen) herangezogen, die Ergebnisse der Suche nach Raupenfutterpflanzen von saP-relevanten Schmetterlingen (Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*; Ameisenbläulinge der Gattung *Maculinea*) und die Artenschutzkartierung (ASK) Bayern. Die Untersuchungen haben ergeben:

- Mögliches Vorkommen von Offenland-Vogelarten wie Dorngrasmücke und Goldammer können von den Baumaßnahmen betroffen sein, da durch die Entfernung der Gehölze ihre Nistplätze (in der Strauchschicht oder am Boden von Sträuchern) verloren gehen.
- keine Bäume mit Höhlen, Spalten durch Rindenabplatzungen oder Horste von Greifvögeln vorhanden
- keine Eignung der Fläche als Lebensraum für die Zauneidechse
- keine Raupenfutterpflanzen vorhanden
- keine geeigneten Bäume für totholzbewohnende Käfer vorhanden
- keine gefährdeten Pflanzenarten der bayerischen oder bundesdeutschen Rote Liste gefunden

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bei Umsetzung der Planung werden bestehende Vegetationsstrukturen wie Acker, Grünland und die Heckenstrukturen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie Böschungen und Raine entfernt. Lediglich die biotopkartierte Gehölzstruktur am Westrand des Geltungsbereichs kann erhalten werden. Damit gehen großflächig bewachsene Flächen verloren, die allerdings keinen hohen Artenreichtum oder eine besondere Schutzwürdigkeit aufweisen.

In der saP wird dazu festgestellt: „Die Flächenumwandlung (...) in weitgehend befestigte und versiegelte Flächen führt zu einem Verlust an Lebensraum. (...) Offenland-Vogelarten wie Dorngrasmücke und Goldammer können von den Baumaßnahmen betroffen sein, da durch die Entfernung der Gehölze ihre Nistplätze (in der Strauchschicht oder am Boden von Sträuchern) verloren gehen. Diese Arten legen jedoch jedes Jahr ein neues Nest an, und haben keine über mehrere Jahre hinweg mehr oder weniger konstant genutzte „Fortpflanzungsstätten“.“

Vermeidung von Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des geplanten Baugebiets außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d.h. nicht von März bis September, durchzuführen. Die zweite Vermeidungsmaßnahme dient der Schaffung von möglichen Brutplätzen für heckenbewohnende Vogelarten (v.a. Zielart Goldammer, auch Dorngrasmücke). Dazu wird die Pflanzung von Gebüsch mit hohem Anteil an Dornsträuchern empfohlen. Sie wird im B-Plan über eine zeichnerische und eine textliche Festsetzung als Pflanzung im WA 2 verpflichtend vorgegeben.

Weiterhin wird in der saP festgehalten, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen neuen oder zusätzlichen Zerschneidungswirkungen bewirkt. Die Planungsfläche hat laut saP auch keine besondere Funktion für den überregionalen Biotopverbund.

CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen) sind laut saP nicht erforderlich.

Ergebnis

Die **floristische und faunistische Ausstattung** des Geltungsbereiches ist insgesamt als mittel- bis geringwertig einzustufen.

Alle in der saP geforderten Maßnahmen werden durch die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans umgesetzt. Weitere Verringerungsmaßnahmen mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind die verpflichtend vorgeschriebene Dachbegrünung auf Haupt- und Nebengebäuden und die Pflanzung standortgerechter Laubbäume und -gehölze.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf externen Flächen (s. Kap. 4.4 in Teil A der Begründung).

Da keine naturschutzfachlich hochwertigen Vegetationstypen verloren gehen und die Lebensraumverluste schützenswerter Tierarten kompensiert werden, ist der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen als **gering (+)** einzustufen.

4.2 Fläche

Bestand

Unter dem Kriterium Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff, d.h. Flächenverbrauch stärker im Vordergrund als der qualitative, z.B. die Eigenschaft als Lebengrundlage, der schwerpunktmäßig unter dem Aspekt Boden (s.u.) zu beurteilen ist.

Der Geltungsbereich wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt und umfasst eine Fläche von 1,7 ha. Geplant sind der Bau einer Pflegeeinrichtung, 32 Reihenhäuser und ein Doppelhaus, sowie die entsprechend benötigten Erschließungsstraßen, Parkplätze und Nebengebäude.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Wohnbebauung ergibt sich eine Veränderung für die vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche. Zudem werden die beiden neuen Wohngebiete durch eine neue Straßenspange erschlossen. Eine flächensparende Maßnahme stellt die durch die Hanglage ermöglichte Platzierung eines Großteil der benötigten Parkplätze in einem Garagengeschoss unter den geplanten Gärten der südlichsten Reihenhauserie dar.

Die Neuplanung führt nun nach aktuellem Stand (Entwurf) zu einem Flächenverlust bzw. zu einer erhöhten Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen. Hierbei handelt es sich um ca. 1 ha Wohnbauland (inkl. Privatgärten, halböffentliche Freianlagen um die Wohnanlagen/Pflegeeinrichtung und Stellplätze) und ca. 0,6 ha Verkehrsflächen (davon ca. 0,5 ha öffentlich und ca. 0,1 ha privat).

Außerhalb des Geltungsbereichs werden ca. 0,65 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche als Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen gewidmet.

Durch die für den ländlichen Raum sehr stark verdichtete Bauweise wird ein noch größerer Flächenverbrauch, wie er durch eine flächenhafte Einzel- oder Doppelhausbebauung entstehen würde, vermieden. Das Projekt ist somit als Beispiel für flächensparende Bauweisen zu werten. Die Doppelnutzung der Fläche im Hangbereich durch das Garagengeschoss mit darüberliegenden Gärten ist ein weiterer Schritt in Richtung Flächensparen.

Ergebnis

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche trotz der oben beschriebenen doppelten Flächennutzung für Gärten und Stellplätze sowie der verdichteten Bauweise aufgrund der immer noch relativ großen Neuversiegelung von ca. 56 % landwirtschaftlicher Flächen **erheblich (++)**.

4.3 Boden

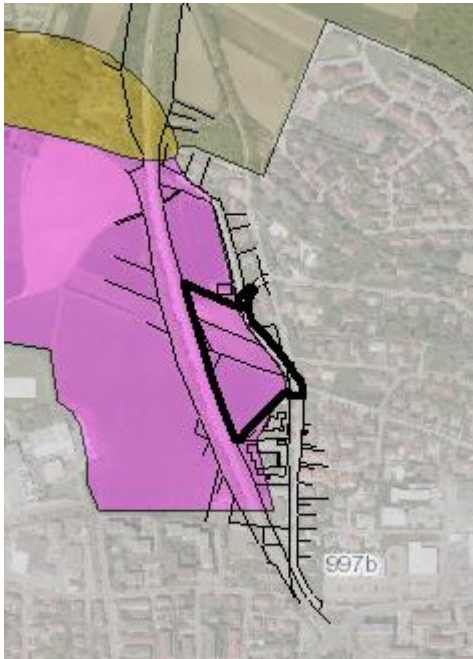
Bestand

Geologisch liegt der Geltungsbereich im Gipskeuper (unterer Abschnitt des mittleren Keupers). Der Hauptteil des Geltungsbereichs wird von den Estherienschichten (blaugraue Letten mit Steinmergelbänken) eingenommen, nördlich daran anschließend folgt ein schmaler Streifen des geologisch darüberliegenden Schilfsandsteins (ein fein-feinstkörniger, dünnplattiger Sandstein mit Glimmer, auf den Schichtflächen Pflanzenhäcksel), gefolgt von den Lehrbergsschichten aus Letten. Im Norden Richtung Bergkuppe schließt sich Sandsteinkeuper an.



Geologische Karte von Bayern 1:25.000 Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Die Übersichts-Bodenkarte² im Maßstab 1:25.000 (ÜBK25) zeigt für den Geltungsbereich fast ausschließlich Pararendzina und kalkhaltigen Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Mergelstein, selten Dolomitstein), gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus (Carbonat-)Schluff bis Lehm.



Übersichts-Bodenkarte im Maßstab 1:25.000 (ÜBK25) Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Laut dem Geotechnischen Bericht des Büros Schulze und Lang, Spardorf vom 25.02.2019 sind im Untersuchungsgebiet unterhalb einer gering mächtigen, humosen, bewachsenen Deckschicht Auffüllungen aus mineralischen Erdstoffen mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit (der Wert 3,60 m ausgenommen) von gut einem Meter vorhanden (Oberkante Gelände bis 0,50 m, max. 3,60 m unter Gelände). Dabei ist die große Mächtigkeit (3,60 m) im Bereich der Bohrung 4 aufgefallen, wobei die Einstufung als Auffüllung überwiegend über die Färbung erfolgte. Diese Auffüllungen setzen sich aus Schluff/Ton mit unterschiedlichem Sand- und Kiesanteil zusammen. In geringem Umfang wurden teilweise Ziegel-, Kalkstein- und Sandsteinbröckchen sowie Wurzelreste festgestellt. Die Auffüllungen sind auf die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes und eventuelle Umlagerungen von natürlichen Erdstoffen zurückzuführen.

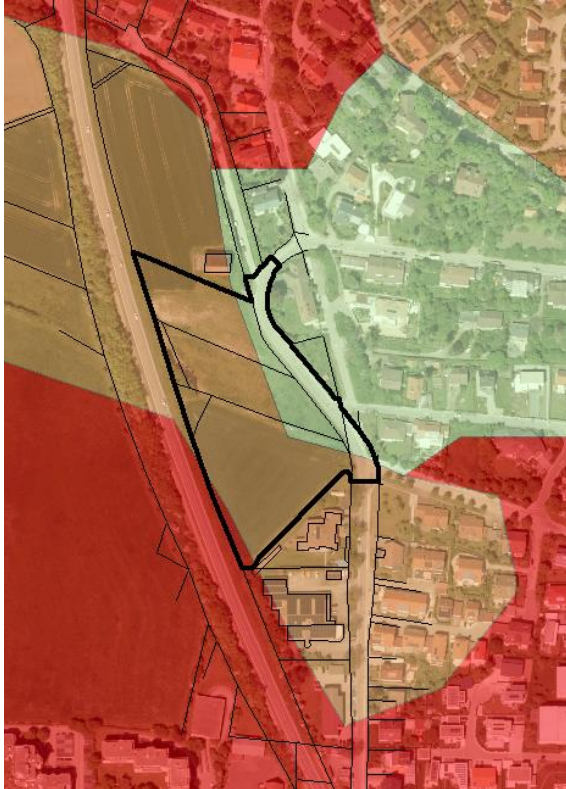
Im Bereich bis 3,00 m, max. 5,00 m unter Gelände wurden Schluff und Ton, sandig, sehr schwach kiesig festgestellt. In den Bohrungen 1 bis 7 wurden die bindigen Ablagerungen durchfahren und darunter der Übergang zum Sandstein/Sandsteinaufbau aufgeschlossen; im Durchschnitt bei 3,8 m unter Gelände.

Grundwasser wurde bei den Untersuchungen nicht festgestellt. Die anstehenden Erdstoffe sind nur sehr gering wasserdurchlässig. Gemäß des Geotechnischen Berichts ist eine wirksame Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht möglich.

Die Bodenschätzung als Bestandteil des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) gibt für den Geltungsbereich als Bodenart Schweren Lehm von mäßiger bis schlechter Qualität (Zustandsstufe 5 - auf einer Skala von 1 sehr gute bis 7 schlechte Stufe) und eine Ackerzahl von 38 an.

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

In der Landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) in Bayern (Bayerische Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau, 1999) wird der Geltungsbereich größtenteils als Ackerstandort – Gerste klassifiziert, eine Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen (ca. 35-40 dt/ha). Der Ostrand des Geltungsbereichs wird als absoluter Grünlandstandort für eine Hutung mit einer Geländeneigung von 13-17% dargestellt. Die dargestellte Hutung östlich der Straße „Strüther Berg“ ist inzwischen längst bebaut.



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

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

Die potenzielle Lebensraumfunktion (Bodenteilfunktion der natürlichen Bodenfunktionen) der Böden im Geltungsbereich ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der potenziellen natürlichen Vegetation ((Bergseggen-)Hainsimsen-Buchenwald mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldblaukraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald), der Wiederherstellbarkeit des Standortes und der geringen Vernetzungsfunktion in die Wertklasse 2 (bayernweit potenziell häufig) gemäß Tabelle II/3 des o.g. Leitfadens einzuordnen. Das Relief ist hier nicht ausschlaggebend für eine höherwertige Beurteilung.

Das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen ist gemäß Tabelle II/5 in die Wertklasse 2 (gering) einzuordnen und das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle (Bodenteilfunktionen der natürlichen Bodenfunktionen) ist gemäß Tabelle II/13 in die Wertklasse 4 (hoch) einzuordnen.

Die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Böden ist gemäß LSK (s.o.) und Tabelle II/17 in die Wertklasse 3 (mittel) einzuordnen.

Da die Böden im Geltungsbereich regional weit verbreitet sind, haben sie hinsichtlich ihrer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte keine besonders hohe Bedeutung. Prinzipiell ist durch den vorliegenden geologischen Untergrund (Beschreibung s.o.) das Vorkommen von paläontologischen Spuren in den entsprechenden Schichten nicht ausgeschlossen, siehe dazu auch Berger, Dr. Günther. "Saurierfährten und Wirbeltierreste aus dem Gipskeuper bei Ansbach (Mfr.)." *Natur und Mensch* Jahresmitteilungen 2013. Nürnberg 2014: Seite 77-88. ISSN 0077-6025 Naturhistorische Gesellschaft Nürnberg e.V.; download möglich unter https://www.zobodat.at/pdf/Natur-und-Mensch_2013_0077-0088.pdf

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die geplante Bebauung verursacht eine unwiderrufliche Flächenversiegelung, die aufgrund der Grundflächenzahl (GRZ) von deutlich über 0,35 im hohen Bereich liegt. Die Filter- und Pufferfunktion des Bodens wird zwar beeinträchtigt, diese ist aber aufgrund der vorherrschenden Bodenart ohnehin nur gering ausgeprägt. Der Boden wird langfristig der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, für die er in seiner Ertragsfähigkeit als mittel eingestuft wird. Auch wenn keine Unterkellerung der Reihen- und Doppelhäuser geplant ist, so führen die Baumaßnahmen doch zu einer irreversiblen Veränderung der derzeitigen Bodenzusammensetzung und der gewachsenen Bodenprofile durch Abgrabungen v.a. im Bereich des geplanten Garagengeschosses, der Pflegeeinrichtung und der neuen Zufahrtsstraße mit der Einfügung der Baukörper ins vorhandene hängige Gelände. Gemäß den Ergebnissen des Geotechnischen Berichts ist eine wirksame Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht möglich.

Die externe Ausgleichsfläche ist gemäß der Landwirtschaftlichen Standortkartierung Bayern als bedingt ackerfähiges Grünland mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen einzustufen. Da es sich hierbei jedoch um Flächen handelt, die der Eigentümer nicht für eine ertragsorientierte Bewirtschaftung im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes verwenden möchte, sondern für eine extensive Grünlandnutzung, entsteht hier kein Konflikt mit agrarstrukturellen Belangen nach § 15 Abs. 3 BNatSchG. Die extensive Wiesennutzung hat positive Auswirkungen auf die Wasserqualität des angrenzenden Rohrbachs.

Die Bodenschätzung gibt den Bereich weitgehend als Grünland an, mit der Bodenart Lehm, Moor und einer Acker-/ Grünlandzahl von 30. Damit liegt die Fläche größtenteils unter der durchschnittlichen Ertragsfähigkeit für Ackerflächen im Stadtgebiet Ansbach.

Ergebnis

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

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

Durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen auf privaten Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätzen und Wegen sowie die Anlage von Privatgärten wird der Eingriff in das Schutzgut Boden verringert. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit einhergehenden Beeinträchtigung der genannten Bodenfunktionen ist der Eingriff jedoch insgesamt als **erheblich (++)** einzustufen.

4.4 Wasser

Bestand

Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich und dessen weiterer Umgebung nicht vorhanden.

Von der Planung sind keine faktischen oder festgesetzten Überschwemmungsgebiete betroffen.

Ungefähr in der Mitte des Planungsgebietes verläuft ein temporär wasserführender Graben von West nach Ost. Weitere Gräben verlaufen am westlichen und östlichen Rand des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung. Der westliche Graben liegt außerhalb des Geltungsbereichs und führt das anfallende Oberflächenwasser der angrenzenden Staatsstraße ab. Der östliche Graben liegt zwischen Wohngebiet

und bestehender Straße „Strüther Berg“, dient der Straßenentwässerung und führt außerdem das anfallende Oberflächenwasser der Hügelkuppe im Norden ab.

Grundwasser wurde gemäß den Ergebnissen des Geotechnischen Berichts, Büro Schulze und Lang, (s. Kap. 4.3) bei den Untersuchungen bis max. 5,00 m unter Gelände - auch in Form von Schichtwasser und Staunässe - nicht angetroffen. Freies Grundwasser wird vom Fachgutachter erst in größeren Tiefen im Sedimentgestein vermutet.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Generell ist von einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und einer Verstärkung des oberflächlichen Abflusses durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende starke Flächenversiegelung auszugehen. Allerdings sind laut Geotechnischem Bericht die anstehenden bindigen Bodenschichten nur sehr gering wasserdurchlässig, so dass anfallendes Oberflächenwasser nicht gezielt versickert werden kann.

Im Rahmen der geplanten Bebauung und Erschließung müssen alle vorhandenen Gräben im Geltungsbereich verrohrt werden. Somit verursacht die Planung den Verlust mehrerer, allerdings kleiner und nur temporär wasserführender Oberflächengewässer.

Die 2D-Abflussberechnung eines Starkregenereignisses für das Wohngebiet und die Pflegeeinrichtung Weinberg West zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg durch das Büro Christofori, Heilsbronn vom 22.10.2021 nach dem Euler-Modellregentyp 2 mit einer angenommenen Regendauer von 60 min. und einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren hat ergeben, *„dass sich die Überflutungssituation während des Starkregenereignisses mit der Planung außerhalb des Geltungsbereichs auf den Flurstücken westlich der Rügländer Straße verbessert. Im Bereich der Bebauung östlich der Rügländer Straße verschlechtert sich die bereits im Bestand problematische Einstausituation geringfügig (ca. 5 – 10 cm höherer Einstau).“*

Der Großteil des Oberflächenabflusses während eines Starkregenereignisses welcher aus dem Neubau des Baugebietes Weinberg West entsteht, fließt über das Straßenprofil der Rügländer Straße nach Süden ab. Im weiteren Verlauf der Rügländer Straße fließt das Oberflächenwasser wieder der bestehenden Entwässerung der Staatsstraße 2255 bzw. des Kreuzungsbereiches Rügländer Straße / Rettistraße / Berliner Straße / Staatsstraße 2255 zu.“

Um der planungsbedingten Verschlechterung der Überflutungssituation östlich der Rügländer Straße entgegenzuwirken, sollten z.B. im Zuge des Straßenumbaus entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Anheben des Gehsteigs und Einbau eines Hochbordes an der Gehsteigkante). Diese können jedoch aufgrund ihrer Lage außerhalb des Geltungsbereichs nicht im B-Plan geregelt werden.

Der im Gutachten ebenfalls berechnete Zulauf von Starkregenabflüssen in das Plangebiet soll im Rahmen der Freianlagenplanung durch entsprechende Aufkantung der Abgrenzungen verhindert werden.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt aufgrund eines fehlenden geeigneten Vorfluters im Mischsystem. Näheres dazu ist Kap. 4.3.10 in Teil A der Begründung zu entnehmen. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung die Entwässerung ausgearbeitet.

Ergebnis

Durch die geringe Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten, der Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen auf sämtlichen privaten Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätzen und Wegen werden die negativen Auswirkungen des Eingriffs verringert. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads in den Wohngebieten, der planungsbedingten Grabenverrohrungen, der erforderlichen Einleitung des Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal und der leichten Erhöhung der Starkregenabflüsse sind die Eingriffe bzgl. des Schutzgutes Wasser jedoch als **erheblich (++)** einzustufen.

4.5 Klima/Luft

Bestand

Die landwirtschaftlichen Flächen im Bereich des geplanten Baugebietes sind als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Zugleich stellt der Hang eine Kaltluftabflussbahn zu den tiefer gelegenen Siedlungsbereichen im Süden dar.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung von Staub und Verkehrsabgasen kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Kaltluftzufuhr für bestehende Siedlungsbereiche südlich des Baugebiets wird durch die Bebauung reduziert. Außerdem wird sich die kleinklimatische Situation durch die starke Neuversiegelung verändern hin zu geringerer Luftfeuchte und stärkeren Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresgang. Allerdings liegt das neue Baugebiet am Ortsrand, so dass die klimatische Veränderung durch die umgebende landwirtschaftliche Flur zumindest teilweise kompensiert werden kann.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Das Baugebiet weist hinsichtlich der Anfälligkeit für die Folgen des Klimawandels keine Besonderheiten auf (wie z.B. Lage in hoch verdichteten Innenstadtbereichen, windexponierte Lage oder Lage in einer Senke). Aufgrund der Hanglage muss jedoch die im Zuge des Klimawandels immer stärker auftretende Starkregen-Problematik in der Erschließungsplanung berücksichtigt werden, um durch gezielte Details in der Geländegestaltung zu vermeiden, dass abfließendes Regenwasser zu Problemen auf den Baugrundstücken führt.

Ergebnis

Um die kleinklimatischen Effekte zu verringern, ist eine Durchgrünung der Wohngebiete durch Baumpflanzungen und Dachbegrünungen auf Haupt- und Nebengebäuden vorgesehen. Insgesamt sind die Eingriffe bzgl. dieses Schutzgutes als **gering (+)** einzustufen.

4.6 Landschafts-/ Ortsbild

Bestand

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Ansbach an einem südexponierten Hang mit Blick auf die tieferliegende Innenstadt. Das Gelände fällt vom Nord- bis zum Südrand des Geltungsbereichs um ca. 13 m auf einer Länge von ca. 220 m. Der Hang ist stellenweise durch Stufenraine terrassiert.



Blick nach Süden

Im Westen ist es begrenzt von der Staatsstraße St 2255, im Norden, Osten und Süden von bereits bestehender Bebauung.

Im Westen ist der Blick ins Baugebiet und aus dem Baugebiet heraus von den straßenbegleitenden Gehölzen an der St 2255 eingeschränkt.



Blick nach Westen

Im Norden und Osten ist der Blick ins Baugebiet und aus dem Baugebiet heraus von der bestehenden Bebauung mit ihren Gehölzstrukturen begrenzt. Von der Straße Am Strüther Berg aus ist das Gebiet aber gut einsehbar. Besonders der Blick von Südosten her, den man beim Fahren oder Gehen auf der Straße hangaufwärts hat, ist dabei für eine behutsame Einbindung der geplanten Baukörper in die Topografie von Bedeutung.



Blick nach Norden



Blick nach Osten

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt entstehen temporäre Funktionsbeeinträchtigungen des örtlichen Landschaftsbildes durch Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und Baumaschinen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die angrenzende Nutzung mit Staatsstraße, straßenbegleitender Baum- und Strauchhecken sowie großzügig durchgrünter Siedlungsbereichen haben die beiden neuen Wohngebiete keine große Auswirkung auf das Landschaftsbild in der weiteren Umgebung. Das mehrgeschossig geplanten Seniorenzentrum hat ein sogar noch höheres Gegenüber in Form einer hochhausartigen Wohnanlage westlich der St 2255. Trotzdem wird die Bebauung das Ortsbild v.a. von Südwesten und Westen aus gesehen stark verändern, denn sowohl der große, mehrgeschossige Baukörper des Seniorenzentrums als auch die starke Terrassierung des Geländes im WA1 wird sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Diese Folgen wurden jedoch im Planungsprozess durch Maximalvorgaben zur Geschossigkeit und zu den Geländeabstufungen so weit wie möglich minimiert.

Außerdem ist für die verkehrliche Erschließung eine neue Straße als Abzweig von der St 2255 nötig. Diese verändert die Zugänglichkeit des vorher von der Staatsstraße abgetrennten Gebietes und damit auch dessen Charakter. An der bereits bestehenden Straße „Strüther Berg“ sowie an der Neuen Bayreuther Straße sind straßenbegleitend Baumpflanzungen geplant. An der Westseite wird in der Bauverbotszone zur Staatsstraße die amtlich kartierte Gehölzstruktur erhalten. Im WA2 wird zudem eine dornenreiche Hecke gepflanzt. (s. auch Kap. 4.1)

Ergebnis

Wie oben beschrieben sind die zukünftigen Wohngebiete durch die umgebenden Strukturen gut in die Landschaft eingebunden. Die Einbindung in die Topografie wurde im Planungsprozess optimiert; trotzdem werden die Gebäudehöhen und die relativ großen Höhensprünge im geplanten Gelände zu einer Veränderung des Ortsbildes führen. Insgesamt gesehen ist der Eingriff in das Landschafts- bzw. Ortsbild als **erheblich (++)** einzustufen.

4.7 Menschliche Gesundheit (Erholung, Lärm)

Lärm (Immissionen):

Lärmimmissionen, die von außen auf das Gebiet einwirken, entstehen durch die westlich angrenzende Staatsstraße St 2255 und die neue Bayreuther Straße zwischen WA 1 und WA 2. Zum Bebauungsplan wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH, Gundelsheim erstellt. Die Ergebnisse zeigen den Bedarf für passive Lärmschutzmaßnahmen in Teilbereichen der neu geplanten Wohngebiete auf.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind in Kap. 4.3.13 der Begründung ausführlich beschrieben. Zusammengefasst lässt sich sagen, dass durch den von außen einwirkenden Verkehrslärm in Teilen sowohl die Orientierungswerte der DIN18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nachts überschritten werden. Der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung wird jedoch nicht überschritten. Im Gutachten wurden die Möglichkeiten für verschiedene aktive Schallschutzmaßnahmen diskutiert, deren Umsetzbarkeit jedoch in diesem Fall als nicht sinnvoll angesehen wurden. Mögliche städtebaulich vertretbare 3 m hohe Lärmwände an der Westseite der Wohnbebauung könnten nicht alle Hausfassaden vor Überschreitungen schützen. Ein Abrücken von Lärmwänden Richtung Staatsstraße ist aufgrund der Bauverbotszone nicht möglich. Stattdessen werden Festsetzungen zu Grundrissorientierungen und passiven Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden vorgegeben. Näheres dazu wird in der Begründung beschrieben. Damit können die im Gutachten festgestellten Überschreitungen kompensiert werden.

Lärm (Emissionen):

Abgesehen von der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen im Geltungsbereich sind aktuell keine Lärmemissionen aus dem Gebiet heraus vorhanden.

Während der Bauphase ist mit Lärm, der durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen für die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete zu rechnen.

Nach der Umsetzung des Bebauungsplans ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch An- und Abfahrten der Bewohner von 32 Reihenhäusern, einem Doppelhaus und durch den Betrieb der Pflegeeinrichtung zu erwarten. Allerdings wird dieses neue Verkehrsaufkommen durch den Bau einer neuen Zufahrt von der St 2255 und einem zentralen Garagengeschoss in dieser Neuen Bayreuther Straße weitgehend aus den südlich und östlich angrenzenden Wohngebieten sowie dem neuen Wohngebiet selbst herausgehalten.

Erholung:

Im Planungsgebiet findet aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Erholungsnutzung statt.

Ca. 200 m nordwestlich des Geltungsbereichs endet an der Staatsstraße St 2255 der Landkreis-Wanderweg zwischen Ansbach und Bad Windsheim.



Auf der Westseite der St 2255 führt ein Geh- und Radweg parallel zur Staatsstraße, von dem aus das Plangebiet größtenteils einsehbar ist. Dieser ist jedoch nicht Teil einer örtlichen oder überörtlichen, durch Wegmarkierungen definierten Rad- oder Wanderwegeverbindung.

Während der Bauphase wird die Erholungsnutzung in den benachbarten Gärten des Planungsgebietes und auf dem Geh- und Radweg an der Staatsstraße durch Lärm, visuelle Beeinträchtigungen und Baustellenverkehr geringfügig belastet. Weitere Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Die Erholungsnutzung in den benachbarten Gärten und auf den Freizeitwegen bleibt nach der Realisierung des Bebauungsplans bestehen. Die neuen Wohngebiete und die neue Straßenanbindung werden mit Gehölzpflanzungen begrünt.

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

Ergebnis

Hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen werden die im Schalltechnischen Gutachten vorgegebenen Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen über textliche Festsetzungen zum B-Plan festgelegt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass der erforderliche Schallschutz im Sinne eines gesunden Wohnens erfüllt wird und somit im Geltungsbereich und in der Nachbarschaft von **nicht erheblichen (o)** Lärmbeeinträchtigungen ausgegangen werden kann.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen (Staatsstraße), der geplanten Verringerungsmaßnahmen (Begrünung) ist die Eingriffserheblichkeit bzgl. des Schutzgutes Mensch (Erholung) als **nicht erheblich** einzustufen.

4.8 Kulturelles Erbe

Bodendenkmäler sind im unmittelbaren Plangebiet laut bayerischem Denkmalatlas nicht bekannt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Denkmäler oder sonstigen Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt oder verändert. Somit sind keine Beeinträchtigungen dieses Schutzguts zu erwarten (**nicht erheblich (o)**).

Sollten im Zuge der Bau- und Erdarbeiten wider Erwarten Funde von Bodenaltertümern oder -denkmälern auftreten, sind die diese unverzüglich zu melden (s.u.) und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen. Die Stadt Ansbach, die Untere Denkmalbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege sind in diesem Falle zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.9 Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingte Auswirkungen

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei den langfristig im Bereich der geplanten Wohngebiete anfallenden Abfällen handelt es sich um gewöhnlichen Hausmüll sowie Abfall aus dem Pflegebetrieb, der ordnungsgemäß getrennt und entsorgt wird. Darüber hinaus sind keine besonderen oder problematischen Abfälle zu erwarten.

Eine problemlose Abwicklung der Müllabfuhr wird durch ausreichend dimensionierte Zufahrten sichergestellt.

Ergebnis:

Da sich das Müllaufkommen zwar im Vergleich zum Bestand deutlich erhöhen wird, aber aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet keine Besonderheiten hinsichtlich der Anforderungen an die Entsorgung aufweisen wird, sind die diesbezüglichen Beeinträchtigungen als **weniger erheblich (+)** einzustufen.

4.10 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Baubedingte Auswirkungen

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die gesetzlichen Vorgaben für Wohngebiete schließen Materialien aus, die zu einer Freisetzung gesundheitsgefährdender Stoffe während der zukünftigen Nutzung führen würden.

Ergebnis:

Da es sich um Wohngebiete ohne Besonderheiten hinsichtlich der eingesetzten Stoffe und Techniken handelt, sind **keine erheblichen (o)** Konflikte zu erwarten.

4.11 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen im Planungsgebiet

Die Wechselwirkungen zwischen den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Prüfkriterien beschränken sich auf die allgemeinen funktionalen Zusammenhänge, z.B. zwischen der Versickerungsfunktion des Bodens und der Grundwasserneubildung. Wechselwirkungen, die zu einer Erhöhung der Eingriffserheblichkeit führen, sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

5 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen der Planung

Die folgende Tabelle zeigt die zu erwartenden Umweltauswirkungen im Überblick:

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

Kriterium	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	mittlere bis geringe floristische und faunistische Ausstattung des Gelungsbereiches mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung; Erhalt der westlich angrenzenden Gehölze; Verringerung des Eingriffs durch Entstehen neuer Lebensräume mit Baum- und Heckenpflanzungen, Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	+
Fläche	Flächenverbrauch von ca. 1,7 ha für den Bau von Reihenhäusern mit Gärten, einer Pflegeeinrichtung und einer neuen Erschließungsstraße; Verringerungsmaßnahmen: stark verdichtete Bauweise und teilweise doppelte Flächennutzung für Garagengeschoss und darüberliegende Privatgärten; mit 56 % Neuversiegelung der Gesamtfläche immer noch relativ große Neuversiegelung landwirtschaftlich genutzter Flächen	++
Boden	Versiegelung landwirtschaftlich nutzbarer Böden mit mittlerem Gesamtwert, Reduktion der Lebensraumfunktion, Veränderung der Bodenzusammensetzung und der gewachsenen Bodenprofile; Verringerung durch versickerungsfähige Beläge in den privaten Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätzen und Wegen	++
Wasser	Verlust mehrerer kleiner, temporärer Oberflächengewässer (Verrohrung bestehender Gräben), hoher Versiegelungsgrad, geringe Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten; Einleitung des Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal erforderlich; Erhöhung des Oberflächenabflusses; Verringerung durch versickerungsfähige Beläge; Verschlechterung der Überflutungssituation südöstlich des Gebiets bei Starkregen	++

Klima/ Luft	Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen und Kaltluftabflussbahn im Hangbereich; damit kleinklimatische Veränderungen mit geringerer Luftfeuchte und stärkeren Temperaturschwankungen durch Neuversiegelung; Kompensierung durch Ortsrandlage und Gehölzpflanzungen in den Wohngebieten	+
Landschaftsbild	Vorbelastung durch vorhandene Staatsstraße; bereits vorhandene Gehölzstrukturen in der weiteren Umgebung bleiben erhalten; anderer Charakter des Gebiets durch dichte Bebauung und neuen Anschluss an Staatsstraße; aufgrund der Hanglage deutlich sichtbare Baukörper und deutliche Gelände-Terrassierung	++
Menschliche Gesundheit	Lärm: Vorbelastung durch Staatsstraße; gesundes Wohnen möglich durch Einhaltung aller im Schallschutztechnischen Gutachten vorgegebenen Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen mit entsprechenden Festsetzungen des B-Plans Erholung: aktuell kaum Erholungseignung im Geltungsbereich gegeben; während Bauphase vorübergehende Belastung der Erholungsnutzung in der Umgebung; Verringerung der visuellen Wirkung der Bauwerke durch Eingrünung	0
kulturelles Erbe	keine Boden- oder Baudenkmäler im Geltungsbereich vorhanden; im Falle relevanter Funde im Zuge der Bauarbeiten Abstimmung mit den zuständigen Behörden der Denkmalpflege	0
Abfälle und Entsorgung	übliche Abfälle für Bau und dauerhafte Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes; deutliche Erhöhung des Müllaufkommens zum Bestand, aber keine Besonderheiten hinsichtlich der Anforderungen an die Entsorgung	+
eingesetzte Techniken und Stoffe	Allgemeines Wohngebiet ohne Besonderheiten hinsichtlich der eingesetzten Stoffe und Techniken	0
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen der einzelnen Prüfkriterien beschränken sich auf allgemeine funktionale Zusammenhänge, z.B. zwischen der Versickerungsfunktion des Bodens und der Grundwasserneubildung	0

6 Prognosen zum Umweltzustand

6.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

- großflächige Überbauung von v.a. landwirtschaftlich genutzter Fläche,
- Versiegelung und Veränderung von Bodenfläche mit den entsprechenden Auswirkungen auf Bodenfunktionen, Wasserhaushalt und Lokalklima,
- Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes,
- leichte Erhöhung des Verkehrs- und Müllaufkommens durch die neuen Bewohner.

6.2 Prognose für die Null-Variante

Im Bereich der neuen Bauflächen würde die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche weiterhin in Nutzung verbleiben. Es würden keine Versiegelung und keinerlei sonstige Eingriffe im Hinblick auf die

oben beschriebenen Kriterien stattfinden. Allerdings müsste die Stadt Ansbach angesichts der hohen Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen und Betreuungseinrichtungen für Senioren an anderer Stelle Flächen ausweisen, was angesichts der hier relativ geringen Eingriffserheblichkeit möglicherweise zu schwerwiegenden Eingriffen in Natur und Landschaft führen könnte.

6.3 Diskussion anderer Bauvarianten

Grundsätzlich sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass eine Prüfung von Standortvarianten im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Ansbach entwickelt, d.h. die grundsätzlichen Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan werden durch diesen Bebauungsplan konkretisiert.

Im Folgenden wird daher nur auf die im Verlauf des Bauleitplanverfahrens geprüften Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs eingegangen:

In Reaktion auf die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen mehrerer Sitzungen und Arbeitskreise des Stadtrats sowie Bürgerversammlungen auf Grundlage eines Verkehrsgutachtens städtebauliche Varianten geprüft, um die Verkehrserschließung zu optimieren. Das Ergebnis sieht eine neue Erschließung von der Staatsstraße 2255 durch die neue Bayreuther Straße sowie eine geänderte Organisation der Parkplätze v.a. durch zentrales Parkgeschoss vor (dadurch Verringerung der Konflikte bzgl. des Schutzgutes Mensch/Lärm).

Außerdem wurde die Einbindung der Baukörper in die Topografie durch mehrmalige Umplanungen verbessert, indem die westliche Baureihe tiefer gesetzt wurde als die östliche. Anschließend wurde die textliche Festsetzung zu dem Thema so formuliert, dass die Höhe von Geländesprüngen im geplanten Gelände und die Abweichung vom vorhandenen Geländeniveau möglichst gering ausfällt.

Im Rahmen des Schallschutzgutachtens wurde die Frage erörtert, ob eine Schallschutzwand entlang der Staatsstraße erforderlich ist. Im Ergebnis dieser Überlegungen wurde die Entscheidung für passive Schallschutzmaßnahmen an den neu entstehenden Gebäuden getroffen und auf eine Schallschutzwand verzichtet.

7 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes bzw. der oben genannten Prüfkriterien im Plangebiet möglichst gering zu halten, werden die im Folgenden dargestellten Maßnahmen durch Festsetzungen des B-Plans umgesetzt.

7.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch folgende Maßnahmen vermindert (sog. Verringerungsmaßnahmen, vgl. Teil A der Begründung und Textliche Festsetzungen zum BBP/GOP):

- Erhaltungsfestsetzung für den bestehenden Heckenbiotop (erfasst in amtlicher Biotopkartierung mit Teilflächen-Nr. AN-1072-001)
- Pflanzung standortgerechter Laubbäume (Wuchsklassen I oder II) entlang der neuen Bayreuther Straße und des Strüther Bergs, dadurch Aufwertung der Straßenräume
- im WA 2 Pflanzung von Gebüsch mit hohem Anteil an Dornsträuchern als mögliche Brutplätze für heckenbewohnende Vogelarten
- Durchführung der Baufeldräumung und aller kleinflächigen, randlichen Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit (d.h. zwischen 1. Oktober und 29. Februar)
- Befestigung von privaten Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Wegen mit versickerungsfähigen Belägen
- Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen

7.2 Eingriffsbilanz, Ausgleichsmaßnahmen

- naturschutzfachliche Aufwertung von externen Ausgleichsflächen

Eine genauere Beschreibung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist dem Kap. 4.4 in Teil A der Begründung zu entnehmen.

7.3 Artenschutz

Eine genauere Beschreibung der laut der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro für ökologische Studien Schlumprecht 2018) erforderlichen und durch Festsetzungen des B-Plans gewährleisteten Konfliktvermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist dem Kap. 4.4 in Teil A der Begründung zu entnehmen.

Außerdem wird aus naturschutzfachlicher Sicht empfohlen, zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

8 Hinweise zum Monitoring

Eine Kontrolle der Umsetzung und Entwicklung der Pflanzmaßnahmen im Baugebiet erfolgt durch die Kommune.

Des Weiteren ist der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen regelmäßig zu überprüfen. Die anstehenden Pflegemaßnahmen der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im 5-Jahres-Turnus zu begutachten. Ggf. sind erforderliche Verbesserungsmaßnahmen oder Änderungen des Pflegeregimes auf den Ausgleichsflächen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Umsetzung und Funktionsfähigkeit der festgesetzten Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes sollte mindestens einmal jährlich überprüft werden. Dies kann durch die Stadt Ansbach, ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, erfolgen.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ne5 Weinberg West“ wird der großen Nachfrage nach Wohnbauland insbesondere für Wohneigentum für Familien und dem Bedarf für Seniorenwohnraum mit Pflegeangebot im Stadtgebiet Ansbach entsprochen. Das Plangebiet befindet sich vollständig in Hand eines privaten Bauinvestors, welcher eine Gesamtrealisierung anstrebt.

Im Vergleich zu den erheblichen Auswirkungen auf die Kriterien Landschaftsbild, Fläche, Boden und Wasser durch Flächenentzug und Bebauung eines Teils der landwirtschaftlichen Flur in Hanglage sind weniger erhebliche Auswirkungen auf die Kriterien Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Abfälle und Entsorgung festzustellen. Beim Kriterium menschliche Gesundheit (Lärm) werden die Auswirkungen durch festgesetzte Maßnahmen so weit reduziert, dass gesundes Wohnen möglich sein wird. Die Kriterien kulturelles Erbe, eingesetzte Techniken und Stoffe bleiben von der Planung unberührt. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Prüfkriterien sind nicht zu erwarten.

Insgesamt bewirken die im B-Plan festgesetzten Verringerungsmaßnahmen eine Minderung der Eingriffe. Zur Kompensation der unvermeidbaren, erheblichen Umweltauswirkungen in den oben beschriebenen Kriterien werden externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird außerdem eine Heckenpflanzung im WA 2 festgesetzt.

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

10 Verzeichnisse

Quellen:

- BASIC GESELLSCHAFT FÜR BAUPHYSIK, AKUSTIK, SONDERINGENIEURWESEN, CONSULTANCE MBH: ANSBACH BV B-Plan „Weinberg West“ Erschließung einer Reihenhaushausanlage - Schalltechnische Beratung, Gundelsheim, 8.10.2021
- BAYERISCHE LANDESANSTALTEN FÜR BODENKULTUR UND PFLANZENBAU SOWIE BETRIEBSWIRTSCHAFT UND AGRARSTRUKTUR (Hrsg.): Landwirtschaftliche Standortkartierung. München. 1982.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.): Artenschutzkartierung Bayern. digitale Daten, 27.02.2019.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.): Biotopkartierung Bayern. Stadt. digitale Daten, 28.02.2019.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (HRSG.) 2003: „Das Schutzgut Boden in der Planung“. Leitfaden zur Bewertung der Bodenfunktionen
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.): Geologische Karte, Übersichtsbodenkarte, Bodenschätzungskarte Bayern (alle 1:25.000) im Umweltatlas Bayern. <https://www.umweltatlas.bayern.de>, 28.02.2019.
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN, FÜR BAU UND VERKEHR (HRSG.) 2007: Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. München.
- BERGER, DR. GÜNTHER: Saurierfährten und Wirbeltierreste aus dem Gipskeuper bei Ansbach (Mfr.). in NATUR UND MENSCH Jahresmitteilungen 2013. Nürnberg 2014: Seite 77-88. ISSN 0077-6025 Naturhistorische Gesellschaft Nürnberg e.V.; download möglich unter https://www.zobodat.at/pdf/Natur-und-Mensch_2013_0077-0088.pdf
- CHRISTOFORI UND PARTNER – INGENIEURBÜRO: 2D-Abflussberechnung eines Starkregenereignisses Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg, Stadt Ansbach. Heilsbronn, 22.10.2021
- SCHULZE & LANG – INGENIEURBÜRO FÜR BODENUNTERSUCHUNG: BV Ansbach, Strüther Berg/Rügländer Straße, Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 - Spardorf, Februar 2021
- SCHLUMPRECHT / BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN SCHLUMPRECHT GMBH (14.09.2018): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Bebauungsplan Weinberg West, Stadt Ansbach. Stadt Ansbach. Bayreuth.