

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
Bebauungsplan Nr. Ne 8  
„für einen Teilbereich im Ortsteil Wasserzell“

und

41. Änderung zum Flächennutzungsplan (FNP)

**Begründung zum Entwurf vom 08.08.2023**

Referat 3  
Planen und Bauen

Amt für Stadtentwicklung und  
Klimaschutz

Stand: 08.08.2023

# Inhalt

<b>1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
1.1 VERFAHRENSABLAUF .....	4
1.2 VERFAHREN.....	4
1.3 GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....	4
<b>2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
4.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG .....	5
4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) .....	5
4.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan .....	5
4.2 PLANGEBIET .....	6
4.2.1 Lage im Stadtgebiet.....	6
4.2.1 Siedlungsstruktur, Gebäude und Nutzungsbestand.....	6
4.2.2 Denkmalschutz und bauliche Gestaltung.....	6
4.2.3 Planungsrechtliche Situation .....	6
4.2.4 Erschließung.....	6
4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	7
<b>5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
5.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	7
5.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	7
5.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
5.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN.....	7
5.5. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	7
5.6 ERSCHLIEßUNG UND FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN .....	7
5.7 BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN .....	8
5.8 GRÜNORDNUNG .....	8
<b>6 UMWELTBERICHT .....</b>	<b>8</b>
6.1 EINLEITUNG .....	8
6.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	8
6.1.2 Rechtsgrundlagen der Umweltprüfung und des Umweltberichts .....	8
6.1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	9
6.2 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	10
6.2.1 Schutzgut Mensch .....	11
6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	11
6.2.3 Schutzgut Wasser .....	12
6.2.4 Schutzgut Boden .....	13
6.2.5 Schutzgut Klima und Luft .....	14
6.2.6 Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung .....	15
6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	15
6.2.8 Wechselwirkungen .....	16
6.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	16
6.4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH EINSCHLIEßLICH DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG .....	16
6.4.1 Schutzgut Mensch .....	16
6.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	17
6.4.3 Schutzgut Wasser .....	17
6.4.4 Schutzgut Boden .....	18

6.4.5 Schutzgut Klima und Luft .....	18
6.4.6 Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung .....	19
6.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	19
6.4.8 Wechselwirkungen .....	19
6.5 DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ANDERWEITIGEN LÖSUNGSVORSCHLÄGE (ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN) .....	19
6.5.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl .....	19
6.6 VERBLEIBENDE AUSWIRKUNGEN SOWIE RISIKEN IM FALL VON UNFÄLLEN UND KATASTROPHEN .....	20
6.7 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN .....	20
6.8 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) .....	20
6.9 BEURTEILUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT DES VORHABENS .....	20
6.10 ZUSAMMENFASSUNG .....	21
<b>7 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>21</b>
<b>8 VORLÄUFIGE BILANZIERUNG .....</b>	<b>21</b>

# **1 Verfahrensablauf und Grundlagen**

## **1.1 Verfahrensablauf**

In der Bauausschusssitzung vom 23.01.2023 wurde ein Grundsatzbeschluss für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Ne 8 „für einen Teilbereich im Ortsteil Wasserzell“ beschlossen. Grundlage der Beratung war die Vorlage einer Bauvoranfrage durch die Vorhabenträgerin.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft Baurecht für ein Einfamilienhaus am östlichen Ortsrand von Wasserzell, Gemarkung Neuses.

Das Bauleitplanverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss in der Stadtratssitzung vom XX.XX.XXXX eingeleitet und mit Amtlicher Bekanntmachung ortsüblich bekannt gegeben (Fränkische Landeszeitung Nr. XX.XX.XX.XXXX).

Nach Bekanntmachung vom XX.XX.XXXX (Fränkische Landeszeitung vom XX.XX.XXXX, Nr. XX) wurde die Öffentlichkeit im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planungen unterrichtet und die Möglichkeit zur Äußerung gegeben.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom XX.XX.XXXX über die Planungen unterrichtet und zu einer Stellungnahme im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx (Fränkische Landeszeitung Nr. x) im Zeitraum vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.xxxx aufgefordert, im Zeitraum vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx ihre Stellungnahmen abzugeben.

## **1.2 Verfahren**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. Ne 8 wird gem. § 12 i.V.m. § 8 BauGB im Regelverfahren aufgestellt.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ansbach stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grünflächen im Außenbereich dar. Der Flächennutzungsplan wird, damit die Vorgaben des § ... BauGB eingehalten sind, im Parallelverfahren zum Bauleitplanverfahren geändert. Hierbei handelt es sich um die 41. Änderung des Flächennutzungsplans.

## **1.3 Grundlagen des Bebauungsplans**

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

In die städtebauliche Planung werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) einbezogen.

## **2 Anlass und Erfordernis der Planung**

Anlass der Planung ist es Baurecht für die Weiterentwicklung des Ortsteiles Wasserzell innerhalb der Gemarkung Neuses zu schaffen. Das Vorhaben der privaten Bauherrin kann auf Grund der Gegebenheiten nur mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwirklicht werden.

## **3 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist es die Entwicklung der Wohnbauflächen im Ortsteil Wasserzell städtebaulich gezielt und moderat weiterzuentwickeln, ohne hierbei den Charakter des dörflichen Ortsteils zu verlieren. Gleichzeitig soll durch die Planung unter Wahrung des typisch fränkischen Baustils der Ortsteil mittels Wohnnutzung gestärkt werden.

## **4 Rahmenbedingungen der Planung**

### **4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

#### **4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)**

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) und im Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP 8) fixiert.

Laut LEP ist Ansbach ein Oberzentrum; folgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere relevant für die vorliegende Planung:

#### 1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit:

- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage droht (LEP 2020, 1.1.2, (Z), S. 9).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 2020, 1.1.3, (G), S. 9).
- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden (LEP 2020, 1.3.2, (G), S. 9).

#### 3. Siedlungsstruktur

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2020, 3.1, (G), S. 50).

#### **4.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan**

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Ansbach stellt für das Plangebiet Grünflächen als Außenbereichsflächen dar. Eine Änderung des FNP mit dem Bauleitplanverfahren ist notwendig.

Für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Ne 8 für einen Teilbereich in Wasserzell sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungs-

plan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren gemäß den angestrebten Planungen geändert werden.

## **4.2 Plangebiet**

### **4.2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet innerhalb der Gemarkung Neuses. Nördlich des Plangebietes verläuft die Rezat, südlich die Bahnlinie Ansbach – Würzburg.

### **4.2.1 Siedlungsstruktur, Gebäude und Nutzungsbestand**

Der Ortsteil Wasserzell mit seinem dörflichen Charakter verfügt neben Wohnnutzungen auch über landwirtschaftliche, gewerbliche und gastronomische Betriebe. In kleinem Umfang sind auch Beherbergungsbetriebe ansässig.

Die bestehenden Gebäude lassen hierbei Rückschlüsse auf eine gewachsene Siedlungsstruktur entlang der Haupterschließungsstraße zu. Im Laufe der letzten Jahrzehnte wurden die Potentiale der Innenentwicklung ausgeschöpft.

### **4.2.2 Denkmalschutz und bauliche Gestaltung**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Verdachtsflächen für Bodendenkmäler kartiert. Der Ortsteil Wasserzell liegt zudem nicht innerhalb eines Ensemble-Bereichs. In der unmittelbaren Umgebung sind zudem keine Einzelbaudenkmäler kartiert (vgl. Bayern-Atlas: August 2023).

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung überwiegt der typisch fränkische Baustil mit Satteldach in roten oder rotbraunen Dacheindeckungen.

### **4.2.3 Planungsrechtliche Situation**

Für den festgelegten Geltungsbereich gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Bauvorhaben an dieser Stelle sind hier demnach nach dem Kriterienkatalog des § 35 BauGB auf Zulässigkeit zu prüfen.

Auch der Flächennutzungsplan stellt an dieser Stelle Grünflächen (Außenbereich) dar.

### **4.2.4 Erschließung**

#### Straßen und Wege

Die Erschließung erfolgt über die Ortsdurchfahrt Wasserzell. Diese bindet die Ortschaft in westliche Fahrtrichtung an die Bundesstraße B13 und in östliche Fahrtrichtung an die Rezatstraße im Ortsteil Neuses an.

#### ÖPNV

In ca. 300m Entfernung vom Bauvorhaben liegt fußläufig erreichbar eine Bushaltestelle, welche vom Rufbus (Linie 750) der Stadt Ansbach angefahren wird. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich mit der Abzweigung Wasserzell direkt an der B13 ebenso in ca. 400m Entfernung. Diese wird von den Buslinien 705 und 734 angefahren.

#### Kanal

wird ergänzt.

#### **4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nummern 285/3 und 285/4 der Gemarkung Neuses. Diese Flurstücke befinden Sie im Privateigentum der Familie der Vorhabenträgerin. Die Teilfläche des Flurstückes 1022 der Gemarkung Neuses, ist im Eigentum der Stadt Ansbach.

### **5 Begründung der Festsetzungen**

#### **5.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch die Ortsverbindungsstraße Wasserzell - Neuses und im Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Osten schließen sich ebenso landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen hingegen die Bebauung des Ortsteiles Wasserzell.

Der räumliche Geltungsbereich schließt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Flurstücke Nummer 285/3, 285/4 und 1022 (Teilfläche) der Gemarkung Neuses ein.

#### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. Ne 8 „für einen Teilbereich im Ortsteil Wasserzell“ setzt ausschließlich das aus den Planunterlagen ersichtliche Vorhaben fest. Hierbei handelt es sich um eine Wohnnutzung.

#### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung definiert sich aus den im Bauleitplan dargestellten Vorhabenplänen.

Überschlägig entspricht dies eines GRZ von 0,133.

#### **5.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen. Hierbei wird die Firsthöhe auf max. 8,35 m über Oberkante (OK) Fertigfußboden festgesetzt. Das natürliche Gelände wird auf – 0,30 m unter OK Fertigfußboden festgelegt.

#### **5.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

Das Vorhaben entspricht der offenen Bauweise.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO gelten entsprechend in der aktuell geltenden Fassung, sofern sich durch die, im Plan dargestellten und formulierten, planungsrechtlichen Festsetzungen keine Abweichungen ergeben.

#### **5.6 Erschließung und Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Erschließung:

Die Grundstücke sind durch die öffentliche Ortsstraße Wasserzell erschlossen.

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen:

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ansbach in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Die Stellplätze werden, wie den Vorhabenplänen entnommen werden kann mittels Doppelgarage nachgewiesen.

## **5.7 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

### Dachdeckung:

Satteldächer sind mit roten oder rotbraunen Biberschwanzziegeln einzudecken. Flachdächer sind extensiv (min. 10 cm Aufbau) unter Verwendung regionaler Pflanz- und Saatgutmischungen zu begrünen

### Kniestock:

Der Kniestock wird mit max. 0,75 m festgesetzt. Bezugspunkt ist hierbei die Oberkante Rohfußboden (RFB) bis Schnittpunkt Außenkante Dachhaut.

## **5.8 Grünordnung**

### Ausgleichsflächen:

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021.

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück Nr. 285/4 (amtl. Fläche 1.068 m<sup>2</sup>).

Als Ausgleichsmaßnahme wird die Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen festgesetzt.

wird noch ergänzt.

## **6 Umweltbericht**

### **6.1 Einleitung**

#### ***6.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes***

Im Osten des Ortsteiles Wasserzell soll im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf einem Grundstück von 1.039 m<sup>2</sup> (amtl. gemessene Fläche) Baurecht geschaffen werden. Die Planung grenzt im Westen an die Bestandsbebauung des Ortsteils an. Nach Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren, 41. Änderung, geändert. Der derzeitige wirksame FNP stellt für das Plangebiet Grünflächen im Außenbereich dar. Im Zuge des Parallelverfahrens wird die Darstellung für das Eingriffsgrundstück an die bestehenden Darstellungen für den Ortsteil Wasserzell angeglichen.

#### ***6.1.2 Rechtsgrundlagen der Umweltprüfung und des Umweltberichts***

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

Die Festlegung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsmethode bezieht sich auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur – und Sachgüter) und möglicher Wechselwirkungen erfolgt nach Konsultation der Träger öffentlicher Belange, deren

Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann. Im Umweltbericht wird weiter auf die Belange des Landschaftsbildes (§2 Abs.4 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) sowie die Belange der Erholung (§2 Abs.4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6, Nr.3 BauGB) eingegangen.

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

### ***6.1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung***

Für das anstehende Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben den zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 24.06.2004) i. V. m. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

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

- von Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- von Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- von Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
- von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.
- und die Bestimmungen aus Abschnitt 4 zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft zu beachten.

Bezogen auf Schallimmissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum BImSchG – Verkehrslärmschutzverordnung) sowie die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen. Zur Untersuchung und Bewertung möglicher Geruchs- und Geräuschimmissionen, die von den landwirtschaftlichen Flächen auf das Plangebiet einwirken könnten, kann die TA-Lärm und des Arbeitspapiers des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ herangezogen werden.

Ferner sind zur Aufstellung des Bebauungsplanes das Schutzgut Boden betreffende Ziele aus dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Bayerische Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) sowie das Schutzgut Wasser betreffende Ziele aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) relevant.

#### Fachplanungen und Verordnungen:

##### *Biotopkartierung*

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

##### *Schutzgebiete LfU*

Der Planungsbereich liegt innerhalb des Naturpark Frankenhöhe. Die Flächen liegen innerhalb des kartierten Landschaftsschutzgebietes und der Schutzzone des Naturparks (Mai 2022).

### *Gewässerschutz*

Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Bauvorhaben liegt in unmittelbarer Nähe zum förmlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Rezat. Das Bauvorhaben liegt außerhalb des förmlich festgelegten HQ100

### *Altlastenkartierung*

Es sind im Plangebiet derzeit keine Altlasten bekannt.

### *Denkmalschutz*

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

### Vorgaben des Artenschutzes:

Eine Begehung des Plangebietes durch Herrn Markus Bachmann Artenschutz GmbH im Mai 2023 hat ergeben, dass sowohl innerhalb als auch in der näheren Umgebung des Plangebietes keine saP-relevanten Tier- und Pflanzenarten vorkommen.

Somit ist das Auslösen eines Verbottatbestand nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

## **6.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Es werden die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die erwarteten Umweltwirkungen werden herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

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

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

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

### **6.2.1 Schutzgut Mensch**

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

Ein Gefahrenverdacht hinsichtlich Untergrundverunreinigungen besteht nicht. Belastungen mit Umweltschadstoffen durch Altablagerungen liegen nach Kenntnis des Amtes für Stadtentwicklung und Klimaschutz nicht vor.

#### Auswirkungen:

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

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld (Lärm und Immissionen) sowie visuelle Beeinträchtigungen bezüglich Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

#### Geräuschbelastung:

Westlich des Plangebietes schließt die bestehende dörfliche Bebauung von Wasserzell an. Es wird davon ausgegangen, dass die angestrebte Wohnnutzung mit den umliegenden Nutzungen verträglich ist. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben wird der Anliegerverkehr innerhalb des Ortsteils Wasserzell nicht wesentlich erhöht. Es kann ausgeschlossen werden, dass es hierdurch zu übermäßigen Belastungen der angrenzenden bestehenden Nutzungen durch Verkehrsgeräusche kommt.

Auf Grund der geplanten Wohnnutzung treten keine Gewerbegeräuschimmissionen auf.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden keine Maßnahmen zur Reduzierung von Geräuschimmissionen vorgesehen.

#### Landwirtschaftliche Immissionen:

Im nahegelegenen Bereich um und angrenzend an das Plangebiet liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Vorhabenträgerin und Nutzerin der geplanten Baufläche muss davon ausgehen, dass hier, zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft, erforderliche Bewirtschaftungsmaßnahmen stattfinden und dadurch unvermeidliche Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä. entstehen. Diese sind aufgrund des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Reduzierung sind nicht vorgesehen. Vom Plangebiet selbst gehen keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Flächen aus.

#### Ergebnis:

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

Folglich werden nachteilige Umweltauswirkungen auf den Menschen nicht erwartet.

### **6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Beschreibung

Das Bebauungsplangebiet schließt im Westen direkt an bebauten Gebiet an. Im gesamten Plangebiet sind keine Biotop nach der amtlichen Biotopkartierung Bayern kartiert. Im Bereich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen kann hinsichtlich der Pflanzen- und Tierwelt von einer geringen Artenvielfalt und Zusammensetzung ausgegangen werden. Die Ergebnisse der Markus Bachmann Artenschutz GmbH haben ergeben, dass innerhalb des Plangebietes keine saP-relevanten Tier- oder Pflanzenarten anzutreffen sind. Demnach können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (Schutzzone) des Naturparks Frankenhöhe.

Das Arten- und Lebensraumpotential in diesem Bereich wird durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Insbesondere geht hier durch den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen mit geringem Nutzungsdruck Lebensraum für Tiere dauerhaft verloren. Innerhalb des Plangebietes sind keine besonders schützenswerten Tier- und Pflanzenarten anzutreffen.

### Auswirkungen

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

### Ergebnis

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

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

**Im Rahmen der Bebauungsplans werden durch geeignete grünordnerische Maßnahmen die Umweltauswirkungen des Baugrundstückes größtmöglich minimiert und ausgeglichen, so dass insgesamt eine geringe Erheblichkeit für Tier- und Pflanzenwelt erwartet wird.**

## **6.2.3 Schutzgut Wasser**

### Beschreibung

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Bereich liegt in keinem Schutzgebiet einer Wasserfassung. Das Baufeld liegt außerhalb des förmlich

festgelegten HQ 100 der Rezat. Die Fläche des Bebauungsplanes ist als landwirtschaftlich genutzte Fläche unversiegelt. Somit ist davon auszugehen, dass die unbeeinträchtigte natürliche Versickerung ihren Beitrag zur Grundwasserneubildung liefert.

#### Auswirkungen

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

Durch Überbauung und Versiegelung kommt es jedoch zu einem Verlust von Infiltrationsflächen und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Ergebnisse zu weitergehende Baugrunduntersuchungen oder Untersuchungen zu Hydrogeologie liegen derzeit noch nicht vor, es wird jedoch davon ausgegangen, dass Gründungsmaßnahmen von Baukörpern nachhaltige Eingriffe in das genutzte Grundwasservorkommen nicht zu erwarten sein werden. Es sind dauerhaft keine wasserwirtschaftlich erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse bzw. die genutzten Grundwasservorkommen zu erwarten.

Der Wasserhaushalt wird bei einer Neubebauung, einhergehend mit der unvermeidbaren Versiegelung von Flächen und dem damit verbundenen verstärkten Anfall von Oberflächenwasser und Beschleunigung des Abflusses, gestört. Auftretendes Oberflächenwasser kann in den Vorfluter Fränkische Rezat abgeleitet werden.

Auch können auf Grund dessen, dass das Baufeld außerhalb des förmlich festgelegten HQ 100 der Rezat liegt, Auswirkungen bei Aufkommen eines solchen ausgeschlossen werden.

#### Ergebnis

Aufgrund der Art und der vergleichsweise geringen überbauten Grundfläche innerhalb des Plangebietes (GRZ überschlägig 0,13) in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung auf der Garage, können die Eingriffe in den Wasserhaushalt im Rahmen der Bauleitplanung teilweise vermieden bzw. minimiert werden.

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

### **6.2.4 Schutzgut Boden**

#### Beschreibung

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und ist fast vollständig unversiegelt. Es wird davon ausgegangen, dass im Änderungsbereich eine ordnungsgemäße Landwirtschaft betrieben wurde und keine nachhaltigen Beeinträchtigungen vorliegen.

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

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten verzeichnet. Es ist davon auszugehen, dass durch die beabsichtigte Nutzung eine Bodengefährdung auszuschließen ist und sich der Untergrund für eine Bebauung eignet.

#### Auswirkungen

Baubedingt werden Flächen verändert. Durch die Anlage des Gebäudes, der Zufahrt und ggf. Stellplätze wird ein gewisser Teil der Fläche dauerhaft versiegelt. Im direkten Bereich der Bebauung und Erschließung ist ein Funktionsverlust unvermeidlich. Die

momentan vorhandene Durchlässigkeit der Böden wird, aufgrund des zu erwartenden Anteils an versiegelten Flächen durch die geplante Bebauung, insgesamt reduziert. Als mögliche Folgen sind insbesondere ein erhöhter Oberflächenabfluss und somit eine verringerte Grundwasserneubildung, sowie der Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu nennen. Dem wird durch Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet entgegengetreten

### Ergebnis

Eine Minimierung dieser Störungen ist anzustreben. Die bebaubare Grundstücksfläche, welche durch das Vorhaben und die Zugehörigen Erschließungswege und Nebenanlagen versiegelt werden, sind auf ein Minimum begrenzt. Gleichzeitig wird der Eingriff entsprechend der Vorgaben aus dem Leitfaden zum „Bauen im Einklang mit der Natur“ ausgeglichen.

**Der geplante Eingriff hat im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat keine tiefgreifenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Entsprechend der Bestandssituation sind die Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden mit geringer Erheblichkeit zu beurteilen.**

## **6.2.5 Schutzgut Klima und Luft**

### Beschreibung

Der Planungsbereich liegt auf einer ebenen Fläche des Rezattals (Tallage) am westlichen Rand des Ortsteils Wasserzell. Diese Lage kann als Übergangsbereich zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima kleinerer Ortslagen bezeichnet werden.

Im Planbereich kommt es zu keiner Schadstoffbelastung der Luft.

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

### Auswirkungen

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

### Ergebnis

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

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

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

### **6.2.6 Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung**

#### Beschreibung

Das Plangebiet zeigt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte, ausgeräumte Fläche. Es grenzt nach Westen an die bebauten Flächen des Ortsteils Wasserzell an.

Gleichzeitig befindet sich das Plangebiet vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet (Schutzzone) des Naturparks Frankenhöhe.

#### Auswirkungen

Durch die Ausweisung des Baufeldes kommt es zur Überbauung von Teilen der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das bestehende Orts- und Landschaftsbild wird sich bei Realisierung des Vorhabens verändern. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist in Teilen zu erwarten, da das Landschaftsbild durch die bestehende Bebauung bereits vorbelastet ist. Dennoch entfällt ein landschaftlicher Freiraum (Feldflur) und der Bereich nimmt den Charakter einer Baufläche an. Die Intensität der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich neben der Größe des Vorhabens vor allem aus der Form, Größe und Gestaltung der Bebauung, die bei einer Wohnbebauung mit hohem Gartenanteil und Eingrünung durch die Ausgleichsflächen auf Grund der Schutzwürdigkeit des Landschaftsschutzgebietes als mittelmäßig einzustufen ist. Eine negative großräumige Fernwirkung durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

#### Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden mittels der, den Ortsrand eingründenden Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches minimiert. Die Erholungseignung wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

**Entsprechend der Bestandssituation, der beabsichtigten Bebauung und der Lage der Ausgleichsflächen sind die langfristigen Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung mit einer mittleren Erheblichkeit zu beurteilen.**

### **6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Beschreibung / Auswirkungen

Im Bereich des Geltungsbereiches sowie in dessen näheren Umfeld finden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze.

Am westlichen Ortsrand von Wasserzell sind unter der Anschrift „Wasserzell 3“ die einzigen Baudenkmäler in relativer Nähe zum Plangebiet kartiert. Auf Grund der Entfernung kann eine negative Beeinträchtigung dieser jedoch ausgeschlossen werden. Es sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmäler bekannt. Auch im weiteren Umfeld sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Dennoch ist das Vorkommen von Bodendenkmälern nie gänzlich auszuschließen.

Hinweise, die bei Bauarbeiten auf ein Bodendenkmal hindeuten könnten, sind den zuständigen Denkmalschutzbehörden zu melden.

Durch das Vorhaben gehen landwirtschaftliche Nutzflächen in einer Größenordnung von ca. 0,2 ha verloren. Der Verlust ist im Untersuchungsraum nicht zu kompensieren, da keine Freiflächen zur Verfügung stehen.

## Ergebnis

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

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist nicht betroffen.

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

### **6.2.8 Wechselwirkungen**

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

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

### **6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet würde bei Nichtdurchführung weiter landwirtschaftlich genutzt. Die bestehenden Verhältnisse auf der Ackerflur durch die intensiv landwirtschaftliche Nutzung bleiben bestehen.

### **6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

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

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

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

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

#### **6.4.1 Schutzgut Mensch**

##### **Schallimmissionen**

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

Informationen zu auf das Plangebiet von außen einwirkende Schallimmissionen liegen nicht vor.

### **Lufthygiene**

Durch die Wohnnutzung und den Anliegerverkehr ist ausschließlich mit einer geringfügigen Erhöhung der Schadstoffemissionen zu rechnen. Eine wesentliche Auswirkung auf die Luftschadstoffbelastung wird nicht erwartet.

**Ein weitergehender Ausgleich für das Schutzgut Mensch wird nicht erforderlich.**

### **6.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die Ausweisung des Baufeldes werden landwirtschaftliche Flächen versiegelt bzw. teilversiegelt. Der Eingriff ist nicht vermeidbar. Es ist davon auszugehen das die gesamte Fläche als Einstandsfläche für Wild verloren geht.

Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz werden vom Vorhaben nicht berührt. Besondere Schutzfunktionen bestehen für das Planungsgebiet nicht. Unter Berücksichtigung der mit der geplanten Bebauung entstehenden Pflanzungen sind langfristig erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar. Die Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn werden gem. Art. 6 a Abs. 3 und 4 BayNatSchG darstellt und in einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Einzelnen beschrieben und bewertet. Grundlage hierfür ist der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung vom Dezember 2021. Ziel ist es, den durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu beschränken und innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

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

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

Die Gestaltung der Freiflächen bindet das Plangebiet in die Umgebung ein und gleicht damit die Beeinträchtigung von Landschafts- und Ortsbild aus.

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

### **6.4.3 Schutzgut Wasser**

Die Neuversiegelung ist im Zusammenhang mit der Errichtung des Vorhabens im Planungsgebiet unvermeidlich. Möglichkeiten zur Verminderung von Beeinträchtigungen im Wasserhaushalt bestehen insbesondere im Bereich der Zufahrt und ggf. Stellplätze. Hier können versickerungsfähige Beläge, bestehend als wasser- und luftdurchlässigem Pflaster festgesetzt. Die gewählten Materialien führen zu einer Teilversiegelung der relevanten Flächen.

Auch die Festsetzung des Garagendaches als Gründach bewirkt eine Zurückhaltung des Niederschlagswassers, sodass dieses mindestens teilweise wieder verdunsten kann.

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

#### **6.4.4 Schutzgut Boden**

Nutzungsbedingt wird das bisher weitgehend unversiegelte Grundstück, auf welchem der bauliche Eingriff stattfindet, durch das Vorhaben zu ca. 30% versiegelt bzw. teilversiegelt.

Die Neuversiegelung der Flächen mit Herstellung der baulichen Anlagen des Vorhabens ist unvermeidlich. der Verlust bzw. Funktionsverlust des Bodens in Bezug auf Temperatur-, Gas-, und Stoffausgleich und die Behinderung bzw. der Verlust von Lebensgemeinschaft im Boden durch das Vorhaben erwartet. Weiter sind negative Auswirkungen, wie die Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes sowie der Filtereigenschaften des Bodens im Zuge der Errichtung des Vorhabens prognostizierbar.

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

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

#### **6.4.5 Schutzgut Klima und Luft**

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

Neben dem gestalterischen Aspekt wirkt sich eine sinnvolle Bepflanzung positiv auf das Mikroklima (Temperatur, Luftfeuchte), auf die Luftreinhaltung (Bindung von Stäuben an der Blattoberfläche), auf die Wasserrückhaltung und auf die Geräuschreduzierung aus. Erhebliche nachteilige lufthygienische und klimatische Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.

**Die angeführten Maßnahmen gleichen die Beeinträchtigungen des Lufthaushaltes weitgehend aus.**

#### **6.4.6 Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung**

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

Damit die Fernwirksamkeit der Baukörper untergeordnet bleibt, wird die Höhenentwicklung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsbilderträgliches Maß begrenzt.

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

**Durch die Herstellung der Ausgleichsflächen mittels Pflanzung von Obstbaum-Hochstämme und entsprechende weitere gärtnerische Gestaltungsmöglichkeiten, entsteht innerhalb des Plangebietes eine wahrnehmbare Ortsrandeingrünung, welche die Eingriffe in das Landschaftsbild innerhalb des Schutzzone des Naturparks Frankenhöhe Rechnung trägt und die Eingriffe entsprechend mindestens teilweise ausgleicht.**

#### **6.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

**Das Vorhaben hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“**

#### **6.4.8 Wechselwirkungen**

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

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

### **6.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Alternative Planungsmöglichkeiten)**

#### **6.5.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Kommunen gehalten, Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu untersuchen.

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Grundstücke innerhalb des Plangebietes. Jene verfügt über kein vergleichbares Grundstück innerhalb des Ortsteils Wasserzell, welches zur Verwirklichung des Vorhabens, bspw. auch im Innenbereich, geeignet ist. Von Seiten der Vorhabenträgerin bestehen keine Standortalternativen.

### **6.6 Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen**

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

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

Ein besonderes Störunfallrisiko bei der Nutzung als Wohngebiet oder auch ein Unfallrisiko z.B. durch benachbarte Baugebiete, Straßen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen besteht nicht.

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

### **6.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

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

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

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

### **6.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

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

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

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

Mit der Vorhabenträgerin werden im Rahmen des Durchführungsvertrages oder städtebaulicher Verträge entsprechende Vereinbarungen zur Einhaltung von (Herstellungs-)Pflichten getroffen.

### **6.9 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens**

Die Bestandsbetrachtungen lassen zum jetzigen Stand der Planung vermuten, dass die Schutzgüter im Plangebiet bereits geringe Beeinträchtigungen aufweisen und insgesamt geringe Wertigkeiten auch für den Artenschutz besitzen. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird insofern Rechnung getragen, als für das Vorhaben Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter keine bedeutsamen Beeinträchtigungen verursacht.

Die Beeinträchtigungen in den o.g. Schutzgütern sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet weitgehend ausgleichbar.

### **6.10 Zusammenfassung**

wird ergänzt.

### **7 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Von Seiten der Stadt Ansbach sind zur Verwirklichung des Vorhabens keine weiteren Maßnahmen zu veranlassen.

### **8 Vorläufige Bilanzierung**

wird noch ergänzt

Gefertigt:  
Ansbach, den 08.08.2023  
Stadt Ansbach  
Amt für Stadtentwicklung  
und Klimaschutz

Geändert:  
Ansbach, den  
Stadt Ansbach  
Amt für Stadtentwicklung  
und Klimaschutz