

**Gemeinde Bruckberg
Landkreis Ansbach**

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

„Am Schulweg“

- Verfahren gem. § 13b BauGB -

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

22. Dezember 2016

Zuletzt geändert am 06.07.2017

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1	Übergeordnete Planungen	6
2.2	Umweltprüfung in der Bauleitung	6
2.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	6
3.	Allgemeine Lage des Baugebietes	6
4.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	7
	Allgemeines	7
	Topographie	7
	Verkehrerschließung	7
	Ver- und Entsorgung	7
	Denkmäler	7
	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope	7
	Altlasten	8
	Oberflächennahe Geothermie	8
	Immissionen	9
5.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	9
6.	Bebauung	9
	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
	Überbaubare Grundstücksfläche	10
	Örtliche Bauvorschriften im Sinne des Art. 81 BayBO	11
7.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	11
7.1	Erschließung und Verkehr	11
7.2	Entwässerung	12
7.3	Versorgung	13
7.4	Abfallentsorgung	13
8.	Denkmalschutz	14
9.	Grund- und Oberflächenwasser	14
10.	Vorbeugender Brandschutz	15
11.	Immissionsschutz	16
12.	Altlasten	16

13.	Grünordnung	16
13.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	17
13.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	17
14.	Umweltbericht	18
14.1	Einleitung	18
14.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	18
14.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	18
14.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	19
14.2.1	Boden	19
14.2.2	Wasser	20
14.2.3	Klima/Luft	21
14.2.4	Tiere und Pflanzen	22
14.2.5	Mensch	23
14.2.6	Landschaft	24
14.2.7	Kultur- und Sachgüter	24
14.2.8	Wechselwirkungen	25
14.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
14.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
14.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
14.6	Zusätzliche Angaben	27
14.6.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	27
14.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	28
14.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28
15.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	29
16.	Überregionale Planung	29
17.	Hinweise	30
18.	Bestandteile des Bebauungsplanes	31

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Bruckberg beabsichtigt am Südrand von Bruckberg neue Wohnbauflächen auszuweisen. Aktuell besteht auch in Bruckberg eine Nachfrage nach Wohnbaufläche, welche jedoch weder durch Angebote der Gemeinde Bruckberg noch durch private Anbieter befriedigt werden kann.

Die Gemeinde Bruckberg besitzt aktuell keine Angebote im Bereich der Entwicklung von Wohnnutzungen. Die mittels konkreter Bauleitplanung entwickelten Flächen im Gemeindegebiet sind bebaut und nahezu vollständig genutzt. Für Wohnzwecke geeignete Leerstände sowie Brachflächen im Sinne der Innenentwicklung lassen sich aktuell im Bereich der Gemeinde Bruckberg in nennenswerter Größe nicht finden. Zudem stehen oftmals die gegenläufigen Eigentümerinteressen der privaten Grundstückseigentümer einer Entwicklung entgegen.

Baulandreserven für die Befriedigung dieser Nachfrage sind aktuell im Gebiet der Gemeinde Bruckberg nicht zu finden. Vermittlungsversuche der Gemeinde Bruckberg zwischen Bauwilligen und den privaten Eigentümern potentiell geeigneter Grundstücke waren überwiegend nicht erfolgreich. Es zeigt sich zudem, dass insbesondere in den bestehenden Siedlungsgebieten mit Einfamilienhäusern aktuell keine leerstehenden Grundstücke oder Verkaufsabsichten der bestehenden Nutzer vorhanden sind.

Seitens des Gemeinde Bruckberg und des Gemeinderates wurde daher in den Jahren 2015 und 2016 das Für und Wider der Weiterentwicklung der Siedlungsentwicklung bzgl. der Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen in Bruckberg diskutiert. Hierbei wurden die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan mit den tatsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten dieser Flächen diskutiert und abgewogen sowie weiterhin neue Entwicklungsflächen in Abänderung der bisherigen Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bruckberg diskutiert.

Grundsätzliches Ziel bei den Diskussionen war, möglichst nur in dem geringstmöglichen Umfang die mit den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan beabsichtigte Flächeninanspruchnahme für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung zu überschreiten. Die Gemeinde Bruckberg hat sich daher in Abwägung aller Belange dazu entschlossen für die Befriedigung der bereits vorliegenden Anfragen sowie der sich zusätzlich bereits abzeichnenden Anfragen nach Wohnbauflächen am Südrand von Bruckberg neue Siedlungsflächen auszuweisen. Hiermit soll die Gemeinde Bruckberg als attraktiver Wohn-, Lebens- und Arbeitsort weiterentwickelt werden.

Es zeigt sich zudem, dass ein Großteil der Nachfragen von jungen Familien aus Bruckberg selbst kommt. Mit der geplanten Ausweisung neuer Wohnbauflächen kann somit, insbesondere durch Wohnraum für Familien, eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen in Bruckberg erreicht werden und das Abwandern junger Bevölkerungsschichten aus Bruckberg vermieden werden.

Das geplante Wohnbaugebiet „Am Schulweg“ wurde daher im Rahmen einer städtebaulichen Vorkonzeptionierung so angelegt, dass neben der Schaffung neuer Wohnbauflächen mittelfristig auch eine Umnutzung der bisher dort befindlichen Gemeinbedarfsflächen (bestehend aus Gemeindeganzlei, Schule und Bolzplatz) möglich ist. Diese Nutzungen sollen mittelfristig in das Ortszentrum verlagert werden (Gemeindeganzlei) bzw. werden nicht mehr benötigt (Schulhaus). Der Bolzplatz soll an besser geeigneter Stelle im Bereich von Bruckberg neu hergestellt werden. Hierdurch soll zudem der Landverbrauch in einem, in Abwägung aller Belange, in vertretbaren Rahmen gehalten werden. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7 „Am Schulweg“ sollen den bereits bestehenden Nachfragen nach Wohnbauflächen kurzfristig Angebote zur Verfügung gestellt werden.

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Gewährleistung einer organischen Siedlungsentwicklung aufgrund eines entwicklungsfähigen Gesamtkonzeptes mit abschnittsweiser Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von Bauflächen in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen für den kurzfristigen Bedarf
- Schaffung einer attraktiven Raumstruktur im attraktiven landschaftlichen Umfeld.
- Minimierung der Erschließungsanlagen durch Nutzung bestehender Infrastrukturanlagen
- Anbindung an die Naturerholungsräume im Umfeld.
- Schaffung einer guten landschaftlichen Struktur und Durchgrünung
- Berücksichtigung der ökologischen Belange hinsichtlich der Regenwasserbehandlung und Ableitung

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bruckberg geändert. In diesem Zuge erfolgt eine Anpassung der bisherigen Darstellungen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Alternative Planungsstandorte

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Vorfeld eine Standortalternativenprüfung für mögliche Wohnbauflächen im Gebiet des Kernorts Bruckberg durchgeführt. Hierbei wurde insbesondere das Vorranggebot der Innentwicklung gem. Landesentwicklungsprogramm betrachtet.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für die kurzfristige Entwicklung einer den Nachfragegröße angemessenen Fläche aktuell der nun vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Schulweg“ die bestmögliche Entwicklungsfläche darstellt. Besser geeignete Flächen lassen sich aktuell, insbesondere unter dem Aspekt der Realteilung, in Bruckberg nicht finden.

Als Abwägungskriterien wurden in der Entscheidung für den vorliegenden Standort insbesondere die beachtenswerten Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, bestehende Nutzungen am untersuchten Standort und dem Umfeld, topographische und naturräumliche Verhältnisse, Natur-/Landschaftsschutzgebiete im Umfeld, denkmalgeschützte bauliche Anlagen und Bodendenkmäler, Hochwasserschutz, Bodenklassifizierung und -güte, überörtliche Verkehrserschließung, grundsätzliche Erschließungssituation, Entwässerungsmöglichkeiten, Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit dem städtebaulichen Umfeld sowie Flächenverfügbarkeit (Eigentumsverhältnisse, Grunderwerbsmöglichkeiten, Erschließungs- und Grunderwerbskosten) herangezogen.

Besser geeignete Flächen lassen sich aufgrund schwerer wiegender anderer Nachteile der alternativ untersuchten Flächen nicht finden. Die Entwicklung untersuchter alternativer Flächen scheidet zudem weiterhin an den gegenläufigen Eigentümerinteressen, welche eine Entwicklung nicht zulassen.

Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie
- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Gemeinde Bruckberg hat am 22.12.2016 unter Beachtung der zum Zeitpunkt des Beschlusses maßgeblichen gesetzlichen Maßgaben die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 7 „Am Schulweg“ beschlossen.

Mit der am 13. Mai in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuches wurden die verfahrensrechtlichen Möglichkeiten zur Aufstellung von Bauleitplänen durch den Gesetzgeber um das zeitlich befristete Verfahren des § 13b BauGB ergänzt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bruckberg hat daher unter Beachtung dieser Gesetzesänderung in Abwägung aller Belange in seiner Sitzung am 06.07.2017 einen Wechsel des Verfahrens beschossen. Gem. dem getroffenen Beschluss soll das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB angewendet, da

- es sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 2 BauGB),

- das Planungsgebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Bruckberg anschließt (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 3 BauGB),
- die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FHH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen sowie Grünlandflächen dargestellt. Aktuell erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung der Darstellungen im bestehenden Flächennutzungsplan. Gem. den Maßgaben des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan verbindlich geändert wurde. Die städtebaulich geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes ist durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die im Parallelverfahren erfolgende Änderung des Flächennutzungsplans vollzieht somit die vorliegenden Planungen gem. den Maßgaben des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB nach.

2.2 Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 b BauGB i.V. m. § 13 a BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 wird daher grundsätzlich abgesehen. Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs für die vorliegende Bauleitplanung wurde jedoch bereits eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Der erstellte Umweltbericht wird weiterhin als Teil der Begründung mit vorgehalten. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 14 dieser Begründung gesondert erläutert.

2.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Gem. den Maßgaben des § 13 b BauGB i.V. m. § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

Die Gemeinde Bruckberg wird jedoch unabhängig von der vorliegenden Planung die nördlich des Planungsgebietes gelegenen Grünlandflächen als ökologische Ausgleichsfläche entwickeln. Ziel ist hierdurch die einen Beitrag zur dauerhaften Freihaltung des Talraums des Haselbachs zu leisten sowie gleichzeitig mit der Entwicklung der Ausgleichsfläche in die Schaffung eines Ökokontos für die Gemeinde Bruckberg einzusteigen.

3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Südrand von Bruckberg.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Osten: von den bestehenden Siedlungsstrukturen von Bruckberg
- im Süden: von Waldflächen sowie dem bestehenden Friedhof
- im Westen: durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen
- im Norden: durch angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen und die Talau des Haselbaches

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 317/1, Gemarkung Bruckberg sowie Teilflächen der Flur Nrn. 826, 827 und 835, jeweils Gemarkung Bruckberg.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 1,0 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen zum Wohngebiet erforderlich sind.

4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Allgemeines

Die Gemeinde Bruckberg wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des allgemeinen ländlichen Raums bestimmt und befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“.

Das geplante Wohngebiet befindet sich am Südrand von Bruckberg. Südlich verläuft die Ortstraße „Am Schulweg“. Diese wird auch als Rad- und Wanderweg in Richtung Ansbach und Großhabersdorf/Großraum Nürnberg genutzt.

Die Flächen im Planungsgebiet werden zurzeit im westlichen Teil intensiv landwirtschaftlich (Grünlandnutzung) genutzt. Im östlichen Teil herrschen zurzeit die Siedlungsnutzungen der bestehenden Gemeinbedarfsflächen vor (Gemeindekanzlei, Schule und Bolzplatz). Die Flächen befinden sich im öffentlichen Besitz. Mit dem Pächter und Bewirtschafter der landwirtschaftlich genutzten Flächenanteile ist rechtzeitig über eine Auflösung des Pachtvertrages eine Vereinbarung zu erzielen.

Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Süden nach Norden geneigten Gelände und befindet sich am Südrand von Bruckberg. Innerhalb des Planungsgebietes ist Höhenunterschied von ca. 6,00 -7,00 m vorhanden.

Verkehrerschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch zurzeit im Süden über die Straße „Schulweg“ erschlossen. Diese ist im westlichen Teil jedoch nur als Anliegerweg sowie Rad- und Fußweg ausgebaut. Weitere innere Erschließungen existieren aktuell nicht. Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 400 m an der Haltestelle „Bruckberg Ortsmitte“. Hier besteht Anschluss an die Buslinien 715 und 716 in die Richtungen Weihenzell, Heilsbronn, Neuendettelsau sowie Diethenhofen und Ansbach.

Ver- und Entsorgung

Der östliche Teil des Planungsgebietes (bestehende Siedlungsstrukturen) ist bereits an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Der dortige Mischwasserkanal zur Ableitung des Abwassers ist stark beschädigt und muss zeitnah ersetzt werden.

Denkmäler

Der BayernViewer Denkmal zeigt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Die nächsten Baudenkmäler zeigen sich östlich des Planungsgebietes im Altort von Bruckberg. Hier befinden sich auch als Bodendenkmal kartierte Flächen.

Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gem. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet bekannt. In der bayerischen Biotopkartierung sind im Planungsgebiet schützenswerten Biotope bekannt und erfasst.

Unter der Kartierungsnummern 6630-0041-047 werden hier Hecken und Feldgehölze am Osthang des Haselbachtals und um Bruckberg verzeichnet. Diese Heckenstrukturen setzen sich als artenreiche Hecken aus Hasel, Holunder, Rose, Hartriegel, Pfaffenhütchen, kleinen Eichen und Zitterpappeln zusammen.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 150 m der biotopkartierte Talraum des Haselbachs.

Die potentiell natürliche Vegetation ist der Ordnung L5d (Bergseggen-) Hainsimsen mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzungen der Flächen des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen.

Boden, Geologie und Hydrogeologie

Gemäß geologischer Karte ist das Ausgangsgestein ist das Planungsgebiet im südlichen Teil dem Schilfsandstein, bestehend aus fein bis feinstkörnigen, dünnplattigem Sandstein mit Glimmer, des unteren bunten Keupers zuzuordnen. Im mittleren Teil ist mit den Estherienschiefern des unteren bunten Keupers, bestehend aus blaugrauen Letten mit Sandsteinmergelbänken zu rechnen. Im nördlichen Randbereich ist mit Schotter der Hauptterrassen des Pleistozäns zu rechnen. Als Bodentyp ist (Acker-) Regosol und (Acker-) Pelosol über der lehmig bis tonigen Verwitterung der Estherienschiefern zu rechnen. Zum Teil kann örtlich die schluffige bis lehmige Deckschicht anliegen.

Die Böden sind lt. Bodenschätzungskarte im südlichen und westlichen Teil als Ackerland der Güte SL 4 V (stark lehmiger Sand) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 51-44 eingestuft. Im Nordosten werden die Böden als Grünland der Güte LII 3 (sandiger Lehm bis Lehm) eingestuft. Der Grünlandschätzungsrahmen wird mit 49-41 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als maximal durchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben.

Ein Bodengutachten liegt bisher nicht vor. Es wird empfohlen, für die weitere Planung ein Bodengutachten erstellen zu lassen, um insbesondere die statische Gründung der baulichen Anlagen bei den vorhandenen Böden sicher zu gewährleisten. Es wird darauf hingewiesen, dass abgetragener Oberboden sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen ist. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. Din 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Nördlich des Planungsgebiets verläuft der Talraum der Haselbachs. Durch die Hanglagen des Planungsgebietes ist mit Schichtwasser im Planungsgebiet zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als unterdurchschnittlich einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch im östlichen Teil dem Kluft- (Poren) Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten, im westlichen Teil Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten zugeordnet. Angaben zum Grundwasserstand sind bisher nicht vorhanden. Es wird empfohlen im Zuge des Bodengutachtens die Grundwasserstände als auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens überprüfen zu lassen.

Altlasten

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich nicht möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand Bohrrisiken. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich 185 mm deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich. Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

Immissionen

An das Planungsgebiet grenzen, wie bereits beschrieben, zudem nördlich und westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die hieraus resultierenden, das übliche Maß nicht überschreitenden Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch sind zu dulden.

Westlich von Bruckberg befindet sich in einem Abstand von ca. 1,6 km zum westlichen Ortsrand von Bruckberg der Sonderlandeplatz „Ansbach – Petersdorf“. Bruckberg liegt im Bereich Einwirkungsbereich der An- und Abflugschneise des Landeplatzes, jedoch außerhalb der beschränkten Bauschutzzone von 1,5 km um den Flugplatzbezugspunkt in der Mitte der Start- und Landebahn. Beeinträchtigungen durch Emissionen aus dem Flugbetrieb können nicht ausgeschlossen werden. Nach bisherigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass aus dieser Nutzung kritische Auswirkungen auf die Änderungsbereiche entstehen. Grundsätzlich wird aber darauf hingewiesen, dass für den Landeplatz „Ansbach – Petersdorf“ eine rechtskräftige luftfahrtrechtliche Genehmigung zur Anlage und Betrieb des Landeplatzes besteht (Bekanntmachung Gz. 25.41-3721.3.33 vom 29.04.2008). Rechtsansprüche aus dem regulären Betrieb des Landeplatzes können somit nicht geltend gemacht werden.

5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

5.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Mit dem geplanten Wohngebiet soll eine angemessene kurzfristige Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage an Wohnbaufläche in Bruckberg geschaffen werden.

5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 1,00 ha	100,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Parkplätze	ca. 0,20 ha	20,0 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,11 ha	11,0 %
Private Grünflächen	ca. 0,12 ha	12,0 %
Nettobaufläche Wohnbaugebiet	ca. 0,57 ha	57,0 %

6. Bebauung

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen am Südrand von Bruckberg getroffen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die geplanten Nutzungen erforderlich ist. Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (Naturschutz, Landschaftsbild, fehlende alternative Entwicklungsmöglichkeiten, geringstmöglicher Eingriff in Natur und Landschaft, etc.) als vertretbar zu erachten.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen.

Für keine der ausgeschlossenen Nutzungen ist das Planungsgebiet in Abwägung aller Belange als geeignet anzusehen. Es bestehen zudem hinreichende alternative besser geeignete Entwicklungsflächen für entsprechende Nutzungen in Bruckberg.

Die Bebauung der Grundstücke wird in der Regel mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,6 deutlich unterhalb der Obergrenzen der BauNVO festgesetzt. Hiermit soll eine entsprechend der naturräumlich, landschaftlichen Lage angemessene Bebauung ermöglicht werden und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld minimiert werden.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und möglichst guten landschaftlichen Einbindung in das Umfeld werden unter Beachtung der topographischen Verhältnisse max. Trauf-, Wand- und Firsthöhen festgesetzt, sowie über den Bezug zur jeweils an die Baugrundstücke angrenzenden Erschließungsstraßen die städtebaulich geordnete Höhenentwicklung im Kontext der Bebauung gewährleistet. Hierbei erfolgt bzgl. der festgesetzten Traufhöhen eine Differenzierung entsprechend der zulässigen Dachformen.

Die festgesetzten Höhenentwicklungen berücksichtigen hierbei die besondere topographische Situation des Planungsgebietes. Durch die Hanglage soll die Entstehung übermäßig hoher Gebäude im Planungsgebiet mit den getroffenen Festsetzungen vermieden werden, da hierdurch negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht ausgeschlossen werden könnten. Dementsprechend werden insbesondere die zulässigen Traufhöhen nach Norden, zum Talraum hin, eingeschränkt. Soweit für die baulichen Anlagen Zwerchhäuser geplant sind, dürfen diese in Abweichung zu den festgesetzten First- und Traufhöhen errichtet werden, im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO wird deren Gestaltung geregelt.

Aufgrund der Hanglage wird durch die Festsetzung der max. zulässigen Anzahl von Vollgeschossen mit zwei bzw. drei Vollgeschossen die angemessene Gebietsentwicklung gewährleistet. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Bruckberg nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Für alle baulichen Anlagen, bei denen die notwendigen Anleiterstellen eine Höhe von 8,00 m über Gelände überschreiten, kann daher der Nachweis des notwendigen zweiten Rettungswegs nicht über die Rettungsmittel der Feuerwehr erfolgen. In diesem Fall muss zwingend eine zweite notwendige Treppe im Sinne der Maßgaben der bayerischen Bauordnung in aktueller Fassung oder ein Sicherheitstreppehaus nachgewiesen und baulich errichtet werden. Der damit notwendige bauliche zweite Rettungsweg ist in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zeichnerisch darzustellen und zu beschreiben.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Geh- und Radwegen) einen Mindestabstand von 3,00 m bzw. mind. 5,0 m im Bereich WA1 und WA2 ein. Somit werden ausreichende Abstände gewahrt und eine ortsverträgliche Bebauung ermöglicht.

Garagen und Carports sowie deren Zufahrten dürfen diese Baugrenzen überschreiten. Gleiches gilt für Hauseingangsüberdachungen welche die Baugrenzen um eine Tiefe um max. 1,50 m überschreiten dürfen. Aus städtebaulichen Gründen wird für des Planungsgebietes eine Einschränkung der zulässigen Bauweise der geplanten Wohnnutzungen vorgenommen. Dies dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie dem Ziel das Planungsgebiet vorrangig für Einzel- und Doppelhäuser zu entwickeln. Das Planungsgebiet ist in Abwägung aller Belange nicht für andere Arten der Bebauung als geeignet anzusehen. Für das Planungsgebiet wird aus Gründen der guten landschaftlichen Einbindung grundsätzlich die offene Bauweise festgesetzt.

Aufgrund der topographischen Situation mit Hanglage werden Maßgaben zur Geländemodellierung und Abtreppung von ggf. erforderlichen Stützwänden sowie zur Böschungsgestaltung festgesetzt. Im Rahmen eines Freiflächenplans zu den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen sind diese Maßnahmen zeichnerisch darzustellen.

Mit den festgesetzten max. Geländeauffüllungen soll eine angemessene Terrassierung und Bebaubarkeit der Hanggrundstücke ermöglicht werden. Die getroffenen max. Auffüllungshöhen in Abhängigkeit von der Lage im Planungsgebiet soll zudem die notwendige Veränderung des natürlichen Geländes städtebaulich verträgliche begrenzen. Es wird ausdrücklich empfohlen, für die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freiflächen einen fachlich qualifizierten Planer (Architekt) einzuschalten, da die topographischen Verhältnisse einen besonderen Umgang mit den sich hieraus ergebenden Herausforderungen erfordern!

Die Abstandsflächen sind auf das neu festgelegte Gelände zu beziehen.

Örtliche Bauvorschriften im Sinne des Art. 81 BayBO

Aus städtebaulichen Gründen werden für das Planungsgebiet Maßgaben zur Gestaltung der Gebäude getroffen. Demnach sind die Errichtung der Gebäude nur mit den Dachformen Satteldach sowie Pultdach zulässig. Hiermit soll zum einen eine ortsverträgliche Anbindung an den Bestand ermöglicht werden, zum anderen aber auch zu einem gewissen Grad modernere Gestaltungsformen ortsverträglich zugelassen werden. Für Garagen wird in Abweichung hierzu lediglich eine Mindest- und Maximaldachneigung festgesetzt. Es wird hierbei empfohlen im Sinne der Eingrünung Garagen und Carports mit Gründächern auszuführen.

Zur ortsverträglichen Anbindung werden desweiteren Maßgaben zur Gestaltung von Dachgauben sowie Zwerchhäusern getroffen. Grundsätzlich unzulässig sind eingeschossige Erker sowie Dacheinschnitte, da diese als städtebaulich nicht verträglich im Umfeld erachtet werden.

Im Sinne der guten Gestaltung und Anpassung an den Bestand werden Maßgaben zu Materialien und Farbgestaltung der Dachflächen getroffen.

Im Sinne der städtebaulich geordneten Nutzung regenerativer Energien werden Maßgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gemacht.

Im Rahmen von örtlichen Vorschriften im Sinne des § 81 BayBO werden Maßgaben zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Grundstückseinfriedungen sowie Maßgaben zur Höhe, Lage und Ausführung der Einfriedungen festgesetzt. Weiterhin werden Maßgaben zur Größe von baulichen Nebenanlagen (Gartenhäuschen), der Standorte für Mülltonnen sowie Werbeanlagen und Hinweisschildern getroffen.

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im Süden über die bestehende Straße „Schulweg“. Von dort besteht im Osten Anschluss an die Ortstraßen von Bruckberg und in Richtung Ansbach/Nürnberg.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes und des zu erwartenden geringen zusätzlichen Verkehrs sind die bestehenden Straßen als noch hinreichend aufnahmefähig für die die zusätzlichen Verkehrsbewegungen zu erachten. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bleiben gewahrt. Die Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wird jederzeit sichergestellt.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird hauptsächlich über die bereits bestehende Straße „Schulweg“ realisiert. Hier ist eine Instandsetzung sowie teilweise Ausbau geplant. Am westlichen Ende wird eine Wendemöglichkeit für PKW vorgesehen.

Zur Erschließung des nördlichen Teils des Baufensters WA 2 ist die Errichtung einer neuen Stichstraße notwendig. Eine Wendemöglichkeit am Ende der Straße wird in Abwägung aller Belange nicht vorgesehen. Eine Befahrung mit Entsorgungsfahrzeugen wird voraussichtlich nicht möglich sein, so dass die Anlieger verpflichtet werden, ihre Entsorgungsbehältnisse an den öffentlichen Erschließungsstraßen bereitzustellen. Da die Entfernungen für die Anlieger < 50,00 m sind, ist dies als vertretbar zu erachten. Die Erreichbarkeit aller Wohnbaufläche für die Rettungsfahrzeuge ist aber sichergestellt.

Die Straße „Schulweg“ sowie die neue Erschließungsstraße werden voraussichtlich als Wohnstraßen ausgebaut und somit als gleichwertig für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge gestaltet. Bei der Neugestaltung der Straße „Schulweg“ wird auch die Doppelfunktion der Nutzung als Geh- und Radweg in die weiteren Planungen zur Gestaltung mit einbezogen.

Einzelheiten der Ausformulierung der Straßenräume werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung geregelt.

Ruhender Verkehr

Für alle Einzel- und Doppelhäuser sind grundsätzlich je zwei Stellplätze in der Satzung festgesetzt und ein Vorschlag für den Garagen- und Stellplatzstandort je Parzelle im Planblatt dargestellt. Soweit Einliegerwohnungen errichtet werden, ist je 50 m² Wohnfläche ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Soweit weitergehende zulässige Nutzungen umgesetzt werden sollen, ist hierfür der Stellplatznachweis entsprechend der Maßgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu ermitteln und nachzuweisen.

Für an der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen oder Carports gilt grundsätzlich eine Anpassungspflicht in der Gestaltung, um ein städtebaulich geordnetes Bild des öffentlichen Raumes sicherzustellen.

Im Bereich der Straße Schulweg werden gegenüber der Zufahrt zum Friedhof 10 öffentliche Stellplätze festgesetzt, so dass zur Nutzung des Friedhofs im Regelfall eine ausreichende Anzahl von Abstellmöglichkeiten für PKW zur Verfügung steht.

Geh- und Radwege Erschließung

Der Verkehrsraum wird als gleichwertig für alle Verkehrsteilnehmer ausgeführt. In der Straße am Schulweg wird bei der Gestaltung sowie der späteren verkehrsrechtlichen der max. zulässigen Geschwindigkeit die Doppelfunktion als überörtlicher Geh- und Radweg berücksichtigt.

Auf die Ausführung weiterer Geh- und Radwege im Planungsgebiet kann aus fachlicher Sicht verzichtet werden.

7.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Niederschlagswässer der Dachflächen sowie die Niederschlagswässer der Verkehrsflächen werden gesondert abgeleitet, behandelt und rückgehalten. Vorgesehen ist, das Oberflächenwasser gesammelt in Richtung Haselbach überzuleiten und dort einzuleiten.

Ggf. wird für die im Trennsystem vorgesehene Entwässerung der Oberflächenwässer zur kontrollierten und regulierten Einleitung die Errichtung eines Rückhaltevolumens an geeigneter Stelle am Nordrand des Planungsgebietes erforderlich.

Hinsichtlich der Ableitung des Oberflächenwassers werden im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans die Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Fachbehörden geführt und die Planungen abgestimmt. Die Dimensionierung des ggf. notwendigen Rückhaltevolumens wird mit den Fachbehörden abgestimmt. Nach bisherigem Planungsstand wird eine Ableitung des Oberflächenwassers nach Nordwesten über den bereits bestehenden Oberflächenwasserkanal zum Haselbach erfolgen. Der bestehende Kanal besitzt hierzu noch hinreichende Kapazitäten.

Bei der Dimensionierung der Oberflächenwasserentwässerungsanlage werden Starkregenereignisse in die Planungen der konkreten Erschließungsanlage mit einbezogen. Die Straßenführungen werden durch die Wahl von geeigneten Quer- und Längsgefällen so ausgebildet, dass eine bestmögliche, gefährdungsminimierende Ableitung von urbanen Sturzfluten sichergestellt ist und Gefährdungen für unterhalb des Planungsgebietes befindlichen Ortsteile minimiert werden. Die geplante Ausführung wird mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Schmutzwässer werden gesammelt und über ein neu zu erstellendes Kanalnetz an die bestehende Kanalisation zur Zentralkläranlage angeschlossen. Der bestehende Mischwasserkanal zur Ableitung der Abwässer aus Gemeindeganzlei, Schule und bisherigen Verkehrsflächen des Schulwegs ist in technisch schlechtem Zustand und muss saniert, ggf. ausgetauscht werden. Die erforderlichen neuen Schmutzwasserkanäle werden an den sanierten bzw. erneuerten Abwasserkanal angeschlossen. Für die bestehende Kanaltrasse bestehen entsprechende grundbuchrechtlich gesicherte Leitungstrassenrechte.

Die geltenden DWA-Richtlinien bei der Ableitung und Behandlung werden eingehalten.

Die für die Entwässerung erforderlichen Leitungen werden unterirdisch im Straßenraum bzw. in privaten Flächen mit dinglich gesicherten Leitungsrechten verlegt. Alle Grundstücke erhalten je einen Anschluss an die Schmutzwasserentsorgung sowie die Oberflächenwasserentsorgung.

Die Details der Entwässerungsanlage werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.

Für die Einleitung des Regenwassers in das Oberflächengewässer wird ggf. ein ergänzendes gesondertes Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Soweit örtliche Gegebenheiten und Bodenbeschaffenheit es zulassen, ist eine Versickerung der Dachflächenwasser der Wohngebäude auf dem jeweiligen Grundstück bevorzugt auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u. U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabensträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist. Die erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt, die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

7.3 Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen aus dem Netz der Gemeinde Bruckberg. Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Main-Donau-Netzgesellschaft. Hierzu sind neue Versorgungsleitungen in das Gebiet zu verlegen. Die Details hierzu werden in der Erschließungsplanung geregelt. Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Die Versorger (z.B. Main-Donau-Netz-Gesellschaft, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

7.4 Abfallentsorgung

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreis Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen im Planungsgebiet bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden.

Die geplanten Verkehrsflächen zur Erschließung des nördlichen Teilbereichs des Baufensters WA 2 sind nicht für die Befahrung mit Fahrzeugen der Entsorger geeignet. Den dortigen Bewohnern wird daher aufgelegt, die Abfallbehältnisse am Tag der Abholung an für die Entsorger entsprechend der geltenden Richt-

Linien öffentlichen befahrbaren Straßen bereitzustellen. Im Übrigen haben die Behältnisse auf dem Grundstück zu verbleiben, Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind zu vermeiden. Die Entfernungen dieser Grundstücke zu den geeigneten Straßen sind kleiner 50 m, so dass diese Maßgabe im Rahmen der Abwägung der Belange also vertretbar zu erachten ist.

Details sind durch den konkreten Vorhabensträger im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Maßnahme abzustimmen. Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der gewerblichen Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

8. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand ebenfalls für das Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt grundsätzlich:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 098-468-4100 zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug Denkmalschutzgesetz, DschG, zuletzt geändert am 04.04.2017

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

9. Grund- und Oberflächenwasser

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser durch zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Den Grundstückseigentümern wird aufgrund der Hanglage und den damit möglichen Oberflächenereignissen auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist dessen Ableitung grundsätzlich vorzuziehen. Soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, erfolgt der Anschluss an den geplanten Oberflächenwasserkanal. Durch die privaten Bauherrschaften sind im Rahmen des Entwässerungsantrags nachvollziehbar die Gründe für den Anschluss an den Oberflächenwasserkanal und den Verzicht auf der örtliche Versickerung darzulegen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch für das Versickern von Dachflächenwasser ggf. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann (NWFreiV i.V.m. TRENGW). Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. den TRENGW zu beachten.

10. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet, durch dessen Bebauung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die gemeindliche Feuerwehr ist für die in Art. 1 (2) BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist in der Regel maximal zweigeschossig geplant. Aufgrund der Hanglage können aber auch Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen entstehen.

Die Gemeinde Bruckberg verfügt nicht über ein Hubrettungsfahrzeug. Die nächste entsprechend Fahrzeug ist in Ansbach stationiert. Da nicht sichergestellt werden kann, dass dies Fahrzeug im Brandfall verfügbar sind, wird aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes festgesetzt, dass für alle baulichen Anlagen mit mehr als zwei Vollgeschossen, bei denen die notwendigen Anleiterstellen eine Höhe von 8,00 m über Gelände überschreiten, der Nachweis des notwendigen zweiten Rettungswegs über die Rettungsmittel der Feuerwehr ausgeschlossen ist.

In diesem Fall muss zwingend eine zweite notwendige Treppe im Sinne der Maßgaben der bayerischen Bauordnung in aktueller Fassung oder ein Sicherheitstreppehaus nachgewiesen und baulich errichtet werden. Der damit notwendige bauliche zweite Rettungsweg ist in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zeichnerisch darzustellen und zu beschreiben.

Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Bruckberg beträgt ca. 550 m.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf von 96 m³/h für zwei Stunden kann voraussichtlich sichergestellt werden. In der Straße am Schulweg und der neuen Stichstraße werden ausreichend dimensionierte Wasserleitungen vorgesehen und im Planungsgebiet Wasserentnahmestellen in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat und der örtlichen Feuerwehr vorgesehen.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplante Fläche wird über die bestehende Erschließungsstraße sowie eine neue Stichstraße erschlossen, die Straßen sind mit einer Breite von mindestens 5,00 m ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Die Entfernung der Grundstücke an den verkehrsberuhigten Bereichen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit von Teilflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist. Ein Wende von Feuerwehrfahrzeugen am Ende der Stichstraße ist voraussichtlich nicht möglich.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Nicht vorhanden.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet sind Wohngebäude als Einzel-, und Doppelhäuser geplant. Es entstehen die daraus typischen brandschutztechnischen Risiken für Wohnbebauungen.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken.

11. Immissionsschutz

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

Landwirtschaftliche Nutzungen:

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Emissionen aus dem Flugbetrieb des Landeplatzes Ansbach – Petersdorf

Aus dem westlich von Bruckberg in einem Abstand von ca. 1,6 km zum westlichen Ortsrand von Bruckberg befindlichen Landeplatz „Ansbach – Petersdorf“ können grundsätzlich Immissionen für das Planungsgebiet entstehen. Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich der An- und Abflugschneise des Landeplatzes, jedoch außerhalb der beschränkten Bauschutzzone von 1,5 km um den Flugplatzbezugspunkt in der Mitte der Start- und Landebahn. Beeinträchtigungen durch Emissionen aus dem Flugbetrieb können nicht ausgeschlossen werden. Nach bisherigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass aus dieser Nutzung kritische Auswirkungen auf die Änderungsbereiche entstehen. Grundsätzlich wird aber darauf hingewiesen, dass für den Landeplatz „Ansbach – Petersdorf“ eine rechtskräftige luftfahrtrechtliche Genehmigung zur Anlage und Betrieb des Landeplatzes besteht (Bekanntmachung Gz. 25.41-3721.3.33 vom 29.04.2008). Rechtsansprüche aus dem regulären Betrieb des Landeplatzes können somit nicht geltend gemacht werden.

12. Altlasten

Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

13. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 14) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Im Sinne der landschaftlich, naturräumlich angemessenen Entwicklung wird die Verwendung von landschaftsraum-untypischen Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig sind.

Für die landschaftlich verträgliche Einbindung des Planungsgebietes in das Umfeld wird den späteren Grundstückseigentümern des Planungsgebietes auferlegt, eine mindestens 1-reihige Hecke entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenzen zu pflanzen. Es werden Maßgaben zur Gestaltung und Pflege getroffen sowie Vorschläge für die Bepflanzung und ein Pflanzschema gemacht. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Randeingrünung wird privatrechtlich im Rahmen der Kaufverträge für die Grundstücke geregelt und die Einhaltung durch die Gemeinde Bruckberg überwacht. Zu Eingrünung der geplanten öffentlichen Stellplätze werden Baumpflanzungen vorgesehen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und in Bereiche in denen Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Weiterhin ist je Grundstück die verpflichtende Pflanzung eines mittelkronigen Laubbaumes oder Obstbaumes festgesetzt.

Entlang der öffentlichen Straßenräume sind Hecken als Sichtschutz zulässig. Hecken sind aus heimischen Sorten zu pflanzen. Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abnahme der Bauarbeiten durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Aufgrund der landschaftlichen Lage werden Maßgaben zur Gestaltung notwendiger Stützmauern getroffen, so dass eine verträgliche Einbindung in das Umfeld gewährleistet ist.

Das Planungsgebiet wird durch biotopkartierte Heckenstrukturen durchzogen. Entlang des Schulwegs besteht ein umfangreicher Baumbestand. Für die bestehenden Gehölze besteht grundsätzlich ein Erhaltungsgebot. Eingriffe sind auf das Minimum zu beschränken, soweit dies zur Umsetzung der Planung notwendig ist. Dieser Eingriff ist in mindestens gleicher Größenordnung innerhalb des Planungsgebietes auszugleichen.

Zum Schutz von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln im Planungsgebiet gilt grundsätzlich das Verbot des Baubeginns und der Bauaufreimung innerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März – 30. September). Soweit sich der weitere Baufortschritt nach Beginn der Arbeiten in den zuvor genannten Zeitraum verschiebt, muss durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Flächen durch regelmäßige Bearbeitung von neuem Bewuchs freigehalten werden. Ggf. sind ergänzende Vergrümmungsmaßnahmen auf den Flächen durchzuführen. Diese werden in den textlichen Festsetzungen entsprechend der Vorschläge des Gutachtes zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung definiert.

Weiterhin sind zum Schutz der vorhandenen Tierarten im städtebaulichen Umfeld Nachtbaustellen unzulässig. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des Artenschutzes wurde eine CEF-Maßnahme festgesetzt. Diese wird unter Punkt 15 dieser Begründung gesondert erläutert.

Zum Schutz des Oberbodens (Humus) werden Maßgaben zur Lagerung und Schutz festgesetzt.

13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13 b BauGB i.V. m. § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

Die Gemeinde Bruckberg wird jedoch unabhängig von der vorliegenden Planung die nördlich des Planungsgebietes gelegenen Grünlandflächen als ökologische Ausgleichsfläche entwickeln. Ziel ist hierdurch die einen Beitrag zur dauerhaften Freihaltung des Talraums des Haselbachs zu leisten sowie gleichzeitig mit der Entwicklung der Ausgleichsfläche in die Schaffung eines Ökokontos für die Gemeinde Bruckberg einzusteigen.

Folgende Maßnahme ist hierzu vorgesehen:

gepl. Ökologische Ausgleichsfläche (Teilfläche Fl. Nr. 835, Gemarkung Bruckberg, 7.341 m²)

Ausgangszustand:

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A1 ist intensiv genutztes Grünland (Ausgangswert Kategorie I oberer Wert)

Entwicklungsziel:

Ausmagerung und Extensivierung durch Fortführung der Nutzung unter Verzicht auf Düngung, Biozideinsatz, Schleppen und Walzen sowie Reduzierung der Mahd. (Zielwert Kategorie II oberer Wert)

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Die Ausgleichsfläche A1 ist zu extensivieren.

Die Ausgleichsfläche ist zu extensivieren. Hierzu ist nach der Ernte die Fläche ohne weitere Bodenbearbeitung liegen zu lassen. Zur Ausmagerung ist die Fläche in den ersten drei darauffolgenden Jahren 2-mal jährlich ab dem 15. Juli eines Jahres (1. Schnitt) abzumähen. Danach ist die Fläche jeweils 1- 2-mal jährlich ab dem 15. Juli eines Jahres (1. Schnitt) abschnittsweise abzumähen. Das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Die Ökofläche wird dinglich gesichert und an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gemeldet. Sie wird als Vorratsfläche für künftige Entwicklungen in Bruckberg vorgehalten.

14. Umweltbericht

14.1 Einleitung

14.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant die Gemeinde Bruckberg neue Wohnbauflächen auszuweisen. Der Geltungsbereich befindet sich am Südrand von Bruckberg

Der Bebauungsplan wird entsprechend des Beschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Bruckberg gem. dem Verfahren nach § 13 b BauGB i.V. m. § 13 a BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 wird daher grundsätzlich abgesehen. Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs für die vorliegende Bauleitplanung wurde jedoch bereits eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Der erstellte Umweltbericht wird weiterhin als Teil der Begründung mit vorgehalten Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält.

14.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Flächen des Planungsgebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Gemeinbedarfsflächen, Grünland, Aussiedlerhof sowie Friedhofsflächen dargestellt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplans anhängig.

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken vom 01.12.1987, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist Bruckberg dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Auf die Planflächen selbst wurden keine regionalplanerischen Ziele festgelegt.

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

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im Frühjahr 2016 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit sowie in der Vergangenheit im westlichen Teil hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Im östlichen Teil herrschen bereits Siedlungsstrukturen vor. Westlich und nördlich grenzen an das Planungsgebiet Grünlandflächen im Talraum des Haselbachs an. Östlich grenzen die Siedlungsstrukturen von Bruckberg an. Südlich grenzen Waldflächen sowie Friedhofsflächen an. Der Geltungsbereich weist einen nach Norden geneigten Geländeverlauf auf. Die maximale Geländehöhe liegt bei ca. 360 m ü. NN, der Tiefpunkt bei ca. 347 m ü. NN.

Aufgrund des standardmäßig zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe der landwirtschaftlichen Kulturen im mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Bereich der Wohnnutzungen sowie der entsprechenden Erschließungsflächen
- Optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der baulichen Anlagen und Einzäunungen, insbesondere für Wildtiere
- Reduzierung potentieller Jagd- und Nahrungsreviere für frei lebende Tierarten

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Bau-feldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter:

14.2.1 Boden

Beschreibung

Gemäß geologischer Karte ist das Ausgangsgestein im Planungsgebiet im südlichen Teil dem Schilfsandstein, bestehend aus fein bis feinstkörnigen, dünnplattigem Sandstein mit Glimmer, des unteren bunten Keupers zuzuordnen. Im mittleren Teil ist mit den Estherienschiefern des unteren bunten Keupers, bestehend aus blaugrauen Letten mit Sandsteinmergelbänken zu rechnen. Im nördlichen Randbereich ist mit Schotter der Hauptterrassen des Pleistozäns zu rechnen.

Als Bodentyp ist (Acker-) Regosol und (Acker-) Pelosol über der lehmig bis tonigen Verwitterung der Estherienschiefern zu rechnen. Zum Teil kann örtlich die schluffige bis lehmige Deckschicht anliegen. Die Böden im Planungsbereich sind lt. Bodenschätzungskarte im südwestlichen Teil als Ackerland der der Güte SL 4 V (stark lehmiger Sand) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 51-44 eingestuft. Im Nordosten werden die Böden als Grünland der Güte LII 3 (sandiger Lehm bis Lehm) eingestuft. Der Grünlandschätzungsrahmen wird mit 49-41 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als maximal durchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben.

Die potentiell natürliche Vegetation ist der Ordnung L5d (Bergseggen-) Hainsimsen mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald zugeordnet. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als gering einzustufen. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen.

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen nach bisherigem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.

Auswirkungen

Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit besteht im Planungsgebiet eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen in Teilbereichen führen. Die zukünftigen Nutzungen werden durch die Anlage von Verkehrsflächen und baulichen Anlagen für die Wohnnutzungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Aufgrund der nutzungsbedingt notwendigen Errichtung von baulichen Anlagen im Planungsgebiet, erforderlichen Verkehrsflächen zur Erschließung kann von einem Versiegelungsgrad von ca. 50 % ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund der geplanten Entwicklungsziele unvermeidbar. Die bisherige Nutzung der durchschnittlich ertragsreichen Böden zur Grünlandnutzung wird aufgegeben. Das Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung reduziert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Weitere betriebsbedingte Belastungen werden durch die Nutzungen im Planungsgebiet voraussichtlich nicht verursacht.

Ergebnis

Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtende gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

14.2.2 Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiet bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Aufgrund der vorherrschenden Böden ist mit einer geringen Versickerungsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet und somit auch Retentionsfähigkeit zu rechnen. Nördlich des Planungsgebiets verläuft der Talraum des Haselbachs.

Durch die Hanglage ist mit dem Vorkommen von Schichtenwasser zu rechnen. Hydrogeologisch wird das Planungsgebiet wie folgt eingeordnet: im östlichen Teil Kluft- (Poren) Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten, im westlichen Teil Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten.

Die Entwässerung ist grundsätzlich gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) im Trennsystem durchzuführen.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es ergeben sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers veränderte Abflüsse des Schichtenwassers.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die möglicher Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert. Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Ggf. sind Rückhaltemaßnahmen notwendig.

Aus den versiegelten Bereichen sowie der Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die bebauten Flächen im Umfeld. Dieses muss bei den Planungen der Verkehrsanlagen und der Entwässerungsanlage entsprechende zur Gefährdungsminimierenden Ableitung berücksichtigt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aus den abgestellten Fahrzeugen der Bewohner besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als vernachlässigbar einzustufen.

Ergebnis

Gefährdungen des Boden – Grundwasser Pfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die geplante Begrenzung der Versiegelung minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

14.2.3 Klima/Luft

Beschreibung

Die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen liegen bei 650 - 750 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7,5° C -8 ° C. Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren günstig beeinflusst. Durch die umliegenden Freiflächen um Bruckberg sowie die Tallage wird der Kaltluftstrom im städtebaulichen Umfeld nicht negativ beeinflusst.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen wirkt sich die Planung in gewissem Maße nachteilig auf die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen aus. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen übernommen werden. Durch die Hanglage kann nach wie vor die Kaltluft durch die neuen Siedlungsbereiche strömen. Die geplante Bebauung behindert dies nach planerischem Ermessen nur gering.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

14.2.4 Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Der westliche Teil des Planungsgebietes ist zurzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Der östliche Teil ist durch die bestehenden Siedlungsstrukturen gekennzeichnet. Das Planungsgebiet ist durch Hecken- und Gehölzstrukturen durchzogen. Die Heckenstrukturen im Norden sind biotopkartiert. Nördlich verläuft der Talraum des Haselbachs. Dieser ist ebenfalls biotopkartiert.

Von den Planungen sind unmittelbar kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bestehen in den Änderungsbereichen nicht.

Das Planungsgebiet ist aufgrund der umfangreichen Gehölz- und Heckenstrukturen als im Verhältnis attraktiver Lebensraum für Vogelarten, Fledermäuse und im nördlichen Randbereich ggf. auch Amphibienarten zu betrachten. Die Auswirkungen der Planungen auf ggf. vorhandene besonders geschützte Tierarten wurden daher in einer gesonderten artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass aus den besonders geschützten Arten lediglich Bestände des Grünfrosches betroffen sind.

Fledermäuse nutzen das Planungsgebiet nicht als Jagd- oder Brutrevier. Im Bereich der Vögel konnten nur die üblichen Bewohner des Siedlungsraumes festgestellt werden.

Das Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten kann nach bisherigem Kenntnisstand weitestgehend ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus. Im Planungsgebiet wurde zum Ausschluss von erheblichen Auswirkungen auf die Tierwelt eine gesonderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese ist in die weitergehende Bewertung der Auswirkungen mit eingeflossen.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur sowie von Heckenbrütern möglich. Es ist daher mit Ausweichreaktionen in das Umfeld zu rechnen, diese Auswirkung wird aber als nicht erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht weiterhin hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind.

Im Planungsgebiet wurde das Vorkommen des besonders geschützten Grasfrosches nachgewiesen. Baubedingt besteht hier die Gefahr der Erfüllung des Tötungsverbotes. Zur Vermeidung von Individuentötungen sind vorgezogene Kompensationsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Im Planungsgebiet wurde eine detailliert Untersuchung auf vorhandene Tierarten durch eine beauftragten Fachgutachter durchgeführt. Dieser kommt zu dem Schluss, dass anlagenbedingt für die vorgefundenen Brutvogelarten keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die vorgefundenen Vogelarten sind die typischen im Siedlungsumfeld vorkommenden Arten, welche insgesamt als wenig störanfällig zu erachten sind. Potentiell andere Arten sind nach Ansicht des Gutachters nicht zu erwarten. Der Gutachter empfiehlt aber, zur Minimierung der anlagenbedingten Auswirkungen im Rahmen des konkreten Bebauungsplans Maßgaben zur Vermeidung von Konflikten vorzusehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf Fledermäuse können gem. dem beauftragten Gutachter weitestgehend ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet wird weder als Jagdgebiet genutzt noch werden nach Ansicht des Gutachters potentiell mögliche Quartiere für Fledermausarten zerstört oder beeinträchtigt.

Aufgrund der Lage zum Talraum des Haselbachs kann zumindest in Teilbereichen das Vorkommen von Amphibien nicht ausgeschlossen werden. Seitens des Fachgutachters wurden daher auch dementsprechend Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurde das Vorkommen des Grasfrosches nachgewiesen,

welcher als besonders geschützt gilt. Anlagebedingte wird die lokale Population nach Ansicht des Gutachters unter Beachtung von Vermeidungs- und vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Es ist somit anlagenbedingt mit Ausweichreaktionen von Wildtieren in das Umfeld zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung und Einzäunung der Grundstücke, sowie der notwendigen „Barriereschaffung“ für den Grasfrosch werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Tiere/Pflanzen können unter Beachtung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensations- sowie notwendiger CEF-Maßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

14.2.5 Mensch

Beschreibung

Der östliche Teil des Planungsgebietes ist durch die bestehenden Siedlungsnutzungen bestimmt. Der westliche Teil ist aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen dem Mensch nicht zugänglich.

Durch das Planungsgebiet verläuft ein Rad- und Wanderweg auf der bestehenden Straße „Schulweg“. Eine Teilfläche wird zudem als Bolzplatz genutzt. Südlich des befindet sich der Friedhof von Bruckberg. Dem Planungsgebiet ist somit eine gewisse „Erholungs- und Freizeitfunktion“ für Bruckberg zuzuordnen.

Westlich von Bruckberg befindet sich der Landeplatz Ansbach – Petersdorf. Aus dem regulären Flugbetrieb können Emissionen, vor allem in Form von Lärm, entstehen.

Aus den östlich bestehenden Siedlungsstrukturen entstehen u.U. temporär typische Lärm- und Geruchsemissionen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Planungsgebietes zu erwarten. Die durch Baumaßnahmen möglicherweise zu erwartenden Lärmbelastungen für anliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Die Nutzung des Geh- und Radweges kann ggf. temporär eingeschränkt sein.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß durch die Bewohner zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis zu den typischen Verhältnissen im ländlichen Raum nicht zu erwarten.

Die bestehende Erholungs- und Freizeitfunktion im Planungsgebiet wird durch die Aufgabe des Bolzplatzes und die zusätzlichen Verkehrsbelastungen auf der Straße „Schulweg“ beeinträchtigt bzw. geht teilweise verloren. Es empfiehlt sich bei tatsächlicher Nutzungsaufgabe des Bolzplatzes an geeigneter Stelle einen Ersatz vorzusehen.

Temporär kann es, solange die Nutzung des Bolzplatzes aufrechterhalten bleibt, zu temporären Lärmbelastungen für die geplanten neuen Wohnnutzungen kommen. Diese sind jedoch voraussichtlich als gering einzustufen, da diese nur temporär und während der Tageszeit entstehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen siedlungsbedingten Lärm- und Geruchsemissionsbelastungen.

Die bestehenden Emissionen aus dem Flugbetrieb auf dem Flugplatz Ansbach – Petersdorf aus dem regulären Betrieb sind zu dulden. Nach planerischer Einschätzung ist aufgrund des geringen Flugbetriebs und der Lage außerhalb der Baubeschränkungszone des Flughafens nicht mit einer Überschreitung der relevanten Grenzwerte zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

14.2.6 Landschaft

Beschreibung

Das Umfeld des Planungsgebiets wird landschaftlich durch die östlich angrenzenden Siedlungsstrukturen, die Waldflächen im Süden sowie die Talaue des Haselbachs bestimmt. Das Landschaftsbild im Planungsgebiet selbst wird durch die Mischung von Gemeinbedarfsnutzungen sowie landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Zudem prägen die bestehenden Gehölz- und Heckenstrukturen das Landschaftsbild stark.

Auswirkungen

Generell hat jedoch die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall kann es durch die geplanten neuen Nutzungen zu einer deutlichen nachteiligen Überformung der bestehenden prägenden Strukturen kommen.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des temporären Charakters der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit „freiem Feld“ bzw. durch Gehölze strukturierte Landschaftsraum und die Ausblicke in die Landschaft werden zugunsten einer kleinteiligen Siedlungsstruktur aufgegeben. Die neuen Siedlungsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf einen bestmöglichen Erhalt der bestehenden Gehölz- und Heckenstrukturen hingewirkt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen, die Freianlagengestaltungen und Einfriedungen nach der Errichtung entstehen in der Regeln innerhalb eines Baugebietes sehr individuelle Gestaltungen, welche das Baugebiet teilweise heterogen erscheinen lassen können. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben und Richtlinien jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

14.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Auskunft über BayernViewer-Denkmal enthält keine Hinweise auf Bodendenkmäler. oder relevante Naturdenkmäler im Planungsgebiet sowie dem relevanten städtebaulichen Umfeld.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG).

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

14.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insbesondere zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser.

So hängt beispielsweise die Empfindlichkeit des Grundwassers nicht nur vom Grundwasserflurabstand, sondern auch von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens, des Bewuchs bzw. der Nutzung der Fläche sowie dem Ausgangsgestein ab. Die intensive Grünlandnutzung führt in Teilen zu einer geringen Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild und damit auch einem geringen Anreiz für Erholungssuchende – durch die landwirtschaftliche Nutzung kann die Fläche selbst auch nicht zur Naherholung betreten werden.

Durch die Ausweisung der geplanten Wohnbauflächen statt der bisherigen Nutzung und der Realisierung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Kultur- und Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind wenn dann nur in einem unerheblichen Maße betroffen.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planungsgebietes sowie dem städtebaulichen Umfeld zu erwarten. Es entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

14.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose der Planflächen bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende landwirtschaftliche bzw. Siedlungsnutzung. Es besteht im östlichen Teil latent eine Gefahr des Leerstandes, da die dort bestehende Schullnutzung mittelfristig nicht mehr weiterverfolgt werden wird. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten.

14.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Erhaltung einer hohen Aufenthaltsqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, werden folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Diese erfolgt durch die Festlegung der Grundflächenzahl.

Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nicht befestigte Flächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten sollte durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, minimiert werden.

Der Boden nicht überbauten Flächen ist vor Verunreinigung und Verdichtung während der Baumaßnahmen zu schützen und möglichst nicht anderweitig zu beeinträchtigen. Anstehender, durch die einzelnen Maßnahmen betroffener Oberboden ist vor Beginn in gesonderten Mieten abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Bei einer Lagerdauer von mehr als drei Monaten während der Vegetationszeit ist dieser mit Kräutern zu begrünen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs sowie Erosion zu schützen. Für die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden wird auf § 12 BBodSchV verwiesen.

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von Altlastenverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Ansbach sowie am Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Die Entwässerung wird im Trennsystem vorgesehen, das Oberflächenwasser ist vorrangig örtlich zu versickern, es wird empfohlen Maßgaben zur Errichtung von Zisternen zur lokalen Nutzung des Oberflächenwassers zu treffen. Soweit Rückhaltungsmaßnahmen zur Ableitung von Oberflächenwasser notwendig werden, sollte die Ausführung von naturnahgestalteten Erdbecken bevorzugt ausgeführt werden.

Bei der Gestaltung des Planungsgebiets sollte die gefährdungsminimierende Ableitung von Starkregenereignissen, z.B. in Form von entsprechend dimensionierten Ablaufmulden, Überleitungsleitungen berücksichtigt werden. Es wird empfohlen, soweit möglich, eine Begrünung von Flachdächern und Dachflächen der Gebäude, durchzuführen. Auf die im Sinne des BauGB und WHG bestehende Verpflichtung hinsichtlich der sachgerechten Behandlung von Abwasser - insbesondere der Niederschläge auf befestigte Flächen und Dächer - wird hingewiesen.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen zu minimieren.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Nach Vorgabe der Grünordnungsfestsetzung sind Maßgaben zur Begrünung und Randeingrünung des Gebietes zu treffen. Zur Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger werden Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen gemacht werden. Es wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn außerhalb der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämungsmaßnahmen festzusetzen. Es empfiehlt sich ein Nachtbauverbot festzusetzen. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen mit negativen Auswirkungen auf die Bestände des Grasfrosches sind vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festzusetzen und durchzuführen.

Schutzgut Mensch

Die Eingrünung des Gebietes, die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer sowie lokale Aufenthaltsplätze im Planungsgebiet tragen zum Erhalt lokaler Erholungsqualität bei.

Schutzgut Landschaft

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist, wo möglich und sinnvoll, eine wirksame Eingrünung, sowie eine gute Durchgrünung der privaten Grünflächen mit standortheimischen Gehölzen, Sträuchern und Heistern vorzunehmen. Die bestehenden Hecken- und Gehölzstrukturen sind bestmöglich zu erhalten, Eingriffe sind zu minimieren sowie zu kompensieren.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nach zu pflanzen.

Die neu entstehenden Verkehrsräume sollten durch die geplanten Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich durchgrünt werden. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt. Alle Vegetations- / Grünflächen bzw. Pflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen bzw. an diese angrenzend sind gegen Befahren bzw. Beparken wirksam zu sichern.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Baudenkmäler liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

14.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von kurzfristigen Angeboten für neue Wohnbauflächen in Bruckberg. Es wird im Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen von Bruckberg errichtet. Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans wurden alternative Entwicklungsflächen geprüft und hierbei festgestellt, dass für eine kurzfristige Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen insbesondere aufgrund von gegenläufigen Eigentümerinteressen keine besser geeigneten Flächen verfügbar sind.

Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Flächenentwicklung für Wohnbauflächen in Bruckberg mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen dar. Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben, dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

14.6 Zusätzliche Angaben

14.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen 2016 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

14.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinde Bruckberg wird daher in jährlichen Abständen Umsetzung und Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen überwachen. Die fachlich richtige Umsetzung der Maßnahmen wird gem. § 4c BauGB durch die Kommune sichergestellt.

Die Ausgleichsflächen werden an das Landesamt für Umwelt gemeldet.

14.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am Südrand von Bruckberg sollen in einem geringen Umfang zusätzliche Wohnbauflächen auf einer Fläche von ca. 1,0 Hektar entstehen. Der Planbereich grenzt im Norden und Westen an intensiv genutzte Grünlandflächen, im Süden an Waldflächen sowie Friedhofsflächen. Im Osten grenzen die Siedlungsstrukturen von Bruckberg an. Das Planungsgebiet ist durch Nutzungsmischung von Siedlungsnutzungen sowie landwirtschaftlich Nutzungen geprägt.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 14.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter.

Insgesamt ergeben sich durch die Planungen keine erheblichen Mehrbelastungen für Natur und Umwelt. Beeinträchtigungen beschränken sich weitestgehend auf den Verlust von Grünlandflächen sowie in geringem Maße auf den Verlust von Heckenstrukturen. Grünordnerische Festsetzungen zur Gestaltung der Wohnbauflächen gewährleisten die Durchgrünung der neuen Siedlungsflächen bzw. erhalten die bestehenden Grünstrukturen und minimieren gleichzeitig die Beeinträchtigungen von Funktionen für den Naturhaushalts durch die zukünftige Bebauung.

Die Planung stimmt mit den Zielen übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungs-, Regional- und Landschaftsplan überein. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Planungsprozess weitgehend minimiert und unvermeidbaren können ausgeglichen werden. Standortalternativen wurden abgewogen. Für die Erfüllung der Ziele der Gemeinde Bruckberg existieren aktuell keine Alternativen an anderer Stelle mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. die Schutzgüter der Umweltprüfung.

Die wichtigsten Konfliktpunkte beziehen sich auf voraussichtlich auf die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Boden durch die entstehende Versiegelung. Bestehende Konfliktpotentiale aus vorhandenen Beständen an besonders geschützten Tierarten können durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen verhindert werden. Außerdem werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap.14.4).

Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 14.2):

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

15. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet wurde im Jahr 2016 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die „Amphibien, Fledermaus- und Avifaunistische Untersuchung zur sAP“, Bericht aus dem November 2016, erstellt durch Markus Bachmann, Heideloffstraße 28, 91522 Ansbach, liegt als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Der Gutachter hat hierbei festgestellt, dass im Planungsgebiet mit dem Vorkommen des besonders geschützten Grasfrosches zu rechnen ist. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind daher CEF- und Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt der bestehenden Bestände des Grasfrosches notwendig.

Als CEF-Maßnahme ist vorgezogen am Nordrand des Planungsgebietes eine senkrechte Barriere von mind. 0,5 m Höhe zu errichten. Diese Maßnahme muss bis Anfang März des Jahres in dem der Baubeginn geplant ist, durchgeführt sein.

Gem. dem Gutachter ist durch Planungen nicht mit Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu rechnen. Auswirkungen auf potentielle Heckenbrüter können durch den weitestgehend Erhalt der bestehenden Heckenstrukturen ausgeschlossen werden. Grundsätzlich wurden bei den örtlichen Begehungen nur wenig störanfällige Vogelarten der Siedlungs- und Gartenbereiche angetroffen. Beeinträchtigungen für die Vogelfauna können somit gem. den Schlussfolgerungen des Gutachters ausgeschlossen werden.

Der Gutachter empfiehlt zur weiteren Minimierung der Auswirkungen der Planungen auf die Fauna Vermeidungsmaßnahmen, welche in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden bzw. bei der Erschließung des Planungsgebietes berücksichtigt werden.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

16. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 2013 anzupassen.

Seit 1. September 2013 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in neuer Fassung in Kraft getreten. Die Fortschreibung des Regionalplans der Region Westmittelfranken unter Bezugnahme auf das erneuerte LEP ist noch nicht erfolgt.

Einzelne für Bruckberg relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Das LEP 2013 erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP 2013 der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 2013 1.2.1)“. Im Abschnitt 2.2.5 des LEP 2013 heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2013 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll.

Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 2013 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 2013 3.3).“

Zur Überprüfung insbesondere der Ziele des Abschnitts 3 des LEP wurden im Vorfeld der Änderung des Flächennutzungsplans mögliche Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet von Bruckberg geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass insbesondere Potentiale der Innenentwicklung für die geplante Siedlungsentwicklung nicht vorhanden sind und zudem auch keine besser geeigneten Standorte im Gebiet von Bruckberg zu finden sind.

Das Ziel des Anbindungsgebotes an bestehende Siedlungseinheiten wird mit den geplanten Änderungen hinreichender Weise erfüllt.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden.

Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.

Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.1.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 3.2.1 [...] in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken. Hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedelung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern (Vgl. hierzu RP8 Abschnitt 3.1 einschl. zugehöriger Begründung).

Aus Sicht der Landschaftsplanung ist weiterhin der Grundsatz (G) 7.1.4.1 Abs. 1 beachtenswert. Demnach ist es „von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung von Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen“.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Gemeinde Bruckberg hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Änderung des Flächennutzungsplans Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

17. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern, die bestehenden Bauungen und Bepflanzungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Weiterhin sind mögliche bauliche Anlagen als Vorschlag dargestellt.

18. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit Satzung, Anlage Vorschlag Pflanzliste und Vorschlag Pflanzschema zweireihige Hecke sowie
- Begründung

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Amphibien, Fledermaus- und Avifaunistische Untersuchung zur sAP, Bericht aus dem November 2016, erstellt durch Markus Bachmann, Heideloffstraße 28, 91522 Ansbach

Aufgestellt: Roßtal, den 22.12.2016
zuletzt geändert am 06.07.2017

Bruckberg, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Gemeinde Bruckberg
Anna-Maria Wöhl
Erster Bürgermeisterin