

**Gemeinde Adelshofen**

- Landkreis Ansbach -



**Bebauungsplan Nr. 7  
für das Allgemeine Wohngebiet  
„Tauberzell - Oberer Amtsberg“  
mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht**

**Begründung**

- Entwurf -



Planungsstand: 31.01.2023, ergänzt  
(Billigungs- und Auslegungsbeschluss)  
(Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)

**Auftraggeber:**

Gemeinde Adelshofen  
Dorfstraße 25  
91587 Adelshofen

Johannes Schneider  
1. Bürgermeister

**Planung:**

Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH  
Eisenbahnstraße 1  
91438 Bad Windsheim

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. (univ.) Gudrun Doll



# Inhaltsverzeichnis

## Teil 1 Begründung

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Aufstellungsverfahren .....	3
1.2	Anlass .....	3
1.3	Ziel und Zweck der Planung.....	6
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Vorbereitende und übergeordnete Planungen</b> .....	<b>9</b>
3.1	Bundes-, Landes - und Regionalplanung .....	9
3.2	Flächennutzungsplan.....	13
<b>4.</b>	<b>Bebauungsplan - Planinhalte und Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
4.1	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	14
4.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
4.1.3	Bauweise .....	15
4.1.4	Bebaubare und überbaubare Flächen.....	15
4.1.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen .....	15
4.1.6	Einfriedungen.....	15
4.1.7	Verkehrsflächen .....	16
4.1.8	Geländeänderungen .....	16
4.1.9	Gestaltung der Gebäude.....	16
4.1.10	Regenerative Energien .....	16
4.2	Flächenbilanz.....	17
<b>5</b>	<b>Infrastruktur</b> .....	<b>17</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung .....	17
5.2	Ver- und Entsorgung.....	17
<b>6</b>	<b>Archäologische Denkmalpflege</b> .....	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Sonstige Hinweise</b> .....	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Integrierter Grünordnungsplan - Planinhalte und Festsetzungen</b> .....	<b>21</b>
8.1	Allgemeines .....	21
8.2	Planerische Aussagen zur Grünordnung.....	21
8.3	FFH-Verträglichkeitsabschätzung .....	23
8.4	Grünordnerische Festsetzungen .....	26



## Teil 2 Umweltbericht

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>28</b>
1.1	Kurzdarstellung des Planvorhabens.....	28
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele .....	29
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter bzw. der einzelnen Umweltauswirkungen</b> .....	<b>29</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	29
2.1.1	Schutzgut Boden.....	29
2.1.2	Schutzgut Klima / Luft .....	30
2.1.3	Schutzgut Wasser.....	30
2.1.4	Schutzgut Flora / Fauna.....	31
2.1.5	Schutzgut Mensch / Gesundheit .....	33
2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung .....	33
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	34
2.1.8	Schutzgut Fläche .....	34
2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ...	35
2.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	35
<b>3</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen</b> .....	<b>40</b>
3.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	40
3.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	43
3.3	Artenschutz.....	47
<b>4</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>48</b>
<b>5</b>	<b>Weitere Angaben zum Umweltbericht</b> .....	<b>49</b>
5.1	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	49
5.2	Monitoring.....	49
<b>6</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>49</b>
<b>7</b>	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>52</b>



## **TEIL 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Aufstellungsverfahren**

Der Gemeinderat Adelshofen hat in seiner Sitzung am 29.10.2019 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Allgemeine Wohngebiet „Tauberzell - Oberer Amtsberg“ nach § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 25.01.2022 hat der Gemeinderat Adelshofen beschlossen, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 7 „Tauberzell - Oberer Amtsberg“ zu ändern und den Bebauungsplan nicht nach § 13b BauGB (Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen) aufzustellen, sondern nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Weiter wurde in der Gemeinderatssitzung beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Tauberzell - Oberer Amtsberg“ zu ändern.

Der Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 11.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Vorentwurf wurde in der Gemeinderatssitzung am 25.01.2022 gefasst und am 11.02.2022 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen behandelte der Gemeinderat in der Sitzung am 31.01.2023. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde in der Gemeinderatssitzung am 31.01.2023 gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Tauberzell - Oberer Amtsberg“ wurde gemeinsam mit der Begründung und dem Umweltbericht, beides in der ergänzten Fassung vom 31.01.2023, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis einschließlich \_\_.\_\_.2023 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planung vom Gemeinderat in der Sitzung am \_\_.\_\_.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am \_\_.\_\_.2023.

Damit ist der Bebauungsplan Nr. 7 für das Allgemeine Wohngebiet „Tauberzell - Oberer Amtsberg“ in Kraft getreten.

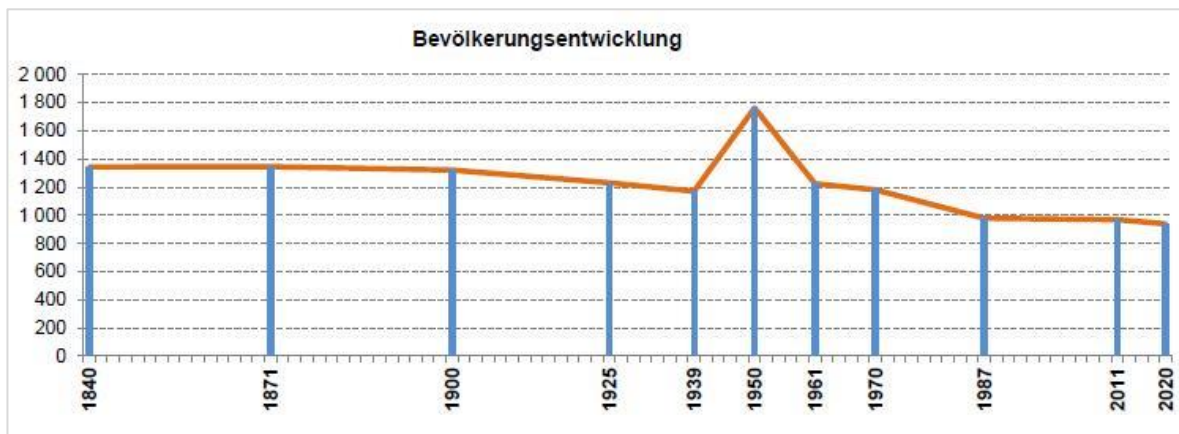
#### **1.2 Anlass**

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Allgemeine Wohngebiet „Tauberzell - Oberer Amtsberg“ ist die konkrete Nachfrage nach Bauplätzen in Tauberzell.



Die Gemeinde Adelshofen liegt im Nordwesten des Landkreises Ansbach und grenzt im Westen unmittelbar an das Nachbarbundesland Baden-Württemberg an. Die Gemeinde besteht aus sechs Ortsteilen, zwei Weilern sowie mehreren Mühlen und hat eine Größe von ca. 27,18 km<sup>2</sup> bei einer Einwohnerzahl von 952 (Stand 10.10.2022).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird Baurecht für fünf Bauplätze geschaffen. Der Umfang orientiert sich an der eher geringen Größe des Ortsteiles Tauberzell. Die Gemeinde Adelshofen reagiert hier auf die konkret vorhandene Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnhäuser, v. a. durch die ortsansässige Bevölkerung und möchte diesen Bedarf decken. Da die Bauwilligen i. d. R. den Altersgruppen 18 bis 25 Jahre bzw. 25 bis 30 Jahre angehören, ist es für die Gemeinde besonders wichtig, hier auf die Nachfrage nach Bauplätzen zu reagieren. Mit der Bereitstellung von Bauplätzen kann die Gemeinde Einwohner dieser Altersgruppe im Ort halten und verliert sich nicht durch Wegzug. Langfristig wird damit die Altersstruktur der Bevölkerung stabilisiert, der demographische Wandel positiv beeinflusst und die Entwicklung von Tauberzell und damit der Gemeinde Adelshofen allgemein nachhaltig gestärkt. Dies ist besonders wichtig vor dem Hintergrund der leicht zurückgehenden Einwohnerzahlen, um hier diesen Trend der Bevölkerungsentwicklung zu stoppen.



**Abb. 1:** Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Adelshofen  
(Bayerisches Landesamt für Statistik, Februar 2022)

Im Gemeindegebiet Adelshofen wurden seit 1976 für die Ortsteile Adelshofen, Großharbach, Neustett, Tauberscheckenbach und Tauberzell insgesamt acht Bebauungspläne für Wohnbaugebiete aufgestellt. Die jeweilige Anzahl der Bauplätze, die mit den Bebauungsplänen ausgewiesen wurden, lag zwischen sechs und 14 Bauplätzen in Abhängigkeit von der Größe des Ortsteiles. Der letzte Bebauungsplan für ein Wohngebiet wurde 2014 aufgestellt (für den Ortsteil Neustett, s. u.), d. h. seit sieben Jahren sind keine Neuausweisungen vorgenommen worden, sondern es erfolgte der Verkauf und die kontinuierliche Bebauung der vorhandenen Bauplätze.

Von den im Ortsteil Adelshofen 1993 ausgewiesenen 14 Bauplätzen ist noch ein Bauplatz verfügbar, die anderen sind zwischenzeitlich bebaut bzw. verkauft. Im Ortsteil Großharbach wurde ein Baugebiet mit 12 Bauplätzen ausgewiesen, hiervon sind sieben bereits bebaut und ein Bauplatz ist verkauft. Die vier weiteren Parzellen, die seinerzeit ausgewiesen wurden, sind noch nicht erschlossen worden, dies erfolgt bei entsprechender Nachfrage in Großharbach. Im Ortsteil Neustett wurde 2003 das Baugebiet „Brunnfeld“ ausgewiesen mit sechs Bauplätzen, von denen einer noch frei ist. Eine Erweiterung des Baugebietes erfolgte 2014, von



den hier ausgewiesenen Baugrundstücken ist ebenfalls eines noch verfügbar, die anderen sind bebaut bzw. verkauft. Im Ortsteil Tauberscheckenbach sind 1993 und 2002 jeweils neun Bauplätze ausgewiesen worden, die alle bereits bebaut oder verkauft sind. Im Ortsteil Tauberzell sind zwei Bebauungspläne aufgestellt worden mit jeweils acht Bauplätzen, der Bebauungsplan „Am Amtsberge“ im Jahr 1976 und der Bebauungsplan „Am Amtsberge II“ im Jahr 1998. Die Baugrundstücke des B-Planes „Am Amtsberge“ aus dem Jahr 1976 sind bebaut, während der Bereich des B-Planes „Am Amtsberge II“ nicht erschlossen wurden, da der Grunderwerb durch die Gemeinde nicht erfolgen konnte. Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden von der Gemeinde Adelshofen zahlreiche Versuche unternommen, das Grundstück zu erwerben; zuletzt wurde im Jahr 2018 ein Kaufangebot unterbreitet, jedoch ohne Erfolg.

Daher verfügt die Gemeinde Adelshofen derzeit nur über drei noch freie Bauplätze (Adelshofen ein Bauplatz, Neustett zwei Bauplätze), die umgehend bebaut werden können; in den anderen Ortsteilen, also auch in Tauberzell sind keine freien Bauplätze mehr vorhanden.

Da sich für die Gemeinde Adelshofen mittelfristig keine Möglichkeit abzeichnet, die Fläche des Bebauungsplanes „Am Amtsberge II“ erwerben zu können, wurde der Beschluss zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes im Ortsteil Tauberzell gefasst, um auf die konkrete Nachfrage nach Bauplätzen im Ortsteil Tauberzell zu reagieren. Die vorliegenden Anfragen übersteigen bereits jetzt die Anzahl der vorgesehenen Bauplätze (fünf), der Bedarf ist somit gegeben, auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass Nachfragen nach Bauplätzen noch keine verbindliche Kaufabsicht darstellen.

Neben der Bebauung in den ausgewiesenen Baugebieten wurde auch die Möglichkeit einer innerörtlichen Nachverdichtung geprüft, um hier ein evtl. vorhandenes Potential an Bauplätzen verfügbar machen zu können.

Hierzu wurde u. a. auf das „Innenentwicklungskonzept Adelshofen und Tauberscheckenbach“ (Klärle GmbH, 2020) aus dem Jahr 2020 zurückgegriffen, in dem die Möglichkeiten einer Innenentwicklung durch Nachverdichtung und Umnutzung für die Ortsteile Adelshofen und Tauberscheckenbach untersucht wurde.

In beiden Ortsteilen wurden leerstehende oder teilweise leerstehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie innerörtliche Frei- oder Brachflächen ermittelt. Für Tauberscheckenbach wurde mit vier innerörtlichen Bauplätzen (Bebauung von bisherigen Freiflächen) sowie einer Hofstellenumnutzung ein Flächensparpotenzial von ca. 0,4 ha errechnet. Für Adelshofen wurde hinsichtlich Wohnbebauung mit drei innerörtlichen Bauplätzen, zwei Umnutzungen und einer Leerstandsreaktivierung ein Flächensparpotenzial von ca. 0,48 ha errechnet. Bei beiden Ortsteilen liegt der Schwerpunkt allerdings auf innerörtlicher Nachverdichtung, d. h. Bebauung von bisherigen innerörtlichen Freiflächen. Diese weisen in Tauberscheckenbach z. T. ein sehr starkes Gefälle auf bzw. liegen an der Staatsstraße St2268, die den Ort parallel zur Tauber durchquert. In Adelshofen sind u. a. biotopkartierte Flächen mit erfasst worden.

Auf der Grundlage der Erfassungen wurde exemplarisch für jeden Ortsteil ein Maßnahmenkonzept für einen Neuordnungsbereich entwickelt. Das Hauptproblem, das auch im Innenentwicklungskonzept klar benannt wird, liegt in der Verfügbarkeit der Flächen; diese wurde im Rahmen der Erstellung des Innenentwicklungskonzeptes nicht überprüft. Da sich die Flächen in Privatbesitz befinden, kann das Innenentwicklungskonzept nur Vorschläge zur Umsetzung



auf freiwilliger Basis unterbreiten; von Seiten der Kommune besteht keine Möglichkeit, hier eine Umsetzung zu forcieren.

Im Vergleich zu den zwei Ortsteilen, für die das Innenentwicklungskonzept erstellt wurde, weist Tauberzell eine relativ kompakte und dichte Bebauung auf, es sind kaum innerörtliche Frei- oder Brachflächen vorhanden, mit Ausnahme des Areals mit Bebauungsplan, dessen Erwerb trotz aller Bemühungen seitens der Gemeinde Adelshofen bisher nicht zustande kam.

Auf Grund der Lage von Tauberzell im Tal der Tauber und der asymmetrischen Talhänge bestehen in diesem Bereich keine Erweiterungsmöglichkeiten. Der Talbereich entlang der Tauber ist als Überschwemmungsgebiet festgesetzt, daher scheidet hier die Möglichkeit einer Nachverdichtung aus und auch eine Umnutzung z. B. von leerstehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden ist unter dem Aspekt der Hochwassergefahr zu beurteilen. Der südlich der Tauber ansteigende, nordexponierte Talhang weist einen deutlich stärkeren Anstieg auf als der gegenüberliegende, bebaute Talhang. Da hier bislang keinerlei Bebauung vorhanden ist, wäre eine mögliche Bebauung dieses Hangbereiches aus städtebaulicher Sicht wenig sinnvoll.

Eine bandartige Siedlungsentwicklung entlang der in West-Ost-Richtung durch den Ort verlaufenden Staatsstraße St2268 stellt aus städtebaulicher Sicht ebenfalls keine Option dar, zudem sind in diesen Bereichen die Hangneigungen deutlich stärker ausgeprägt, als dies im Plangebiet der Fall ist.

Die Planbearbeitung wird vom Ingenieurbüro Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH, Eisenbahnstraße 1, 91438 Bad Windsheim durchgeführt.

### **1.3 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf der Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine dem Standort angemessene Verkehrerschließung und baulich ausgewogene Nutzung von Wohnbebauung zu schaffen.

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 BauGB). Auf dieser Grundlage wird insbesondere die Erschließung des Plangebietes, die Aufteilung und Bebauung der Baugrundstücke und die Gestaltung der baulichen Anlagen geregelt.

Der Bebauungsplan besteht aus einem Planteil mit zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen. Zusätzlich ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt, in der die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt sind. Die Hinweise in der Begründung dienen der Konkretisierung.

Die Planungsgrundlage bildet das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

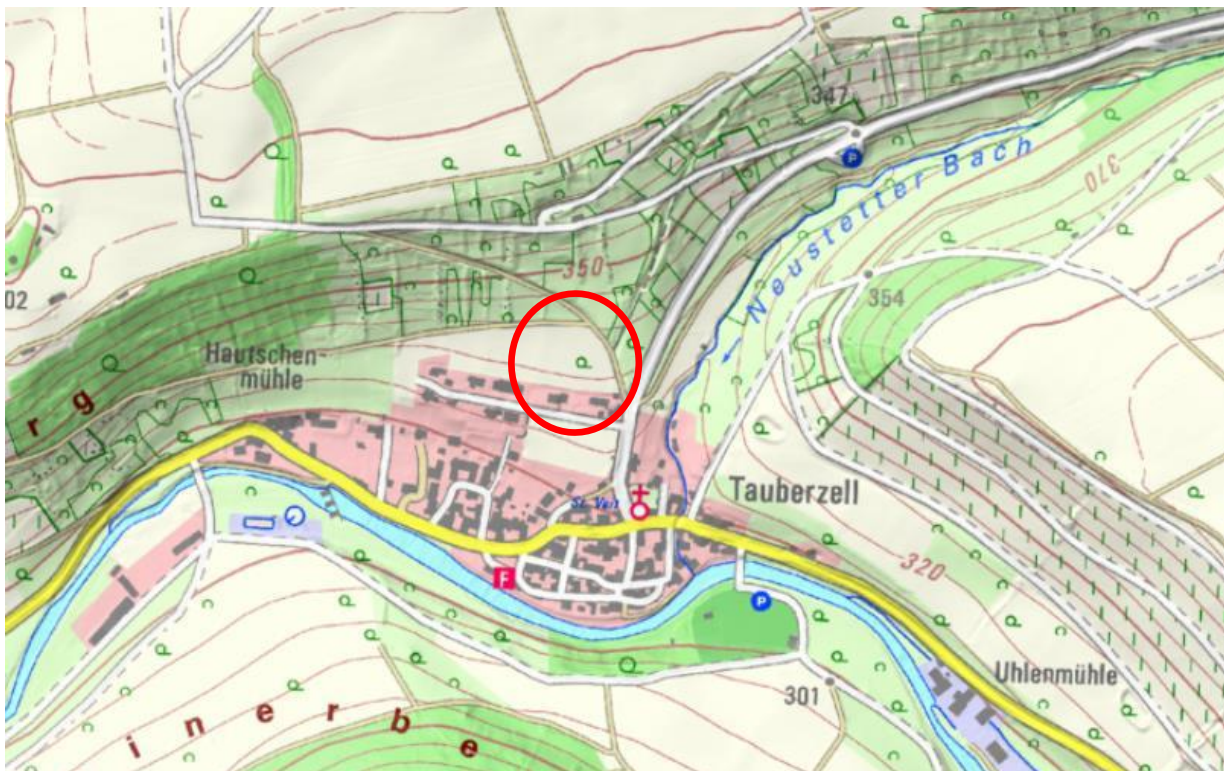


## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Tauberzell ist einer der sechs Ortsteile der Gemeinde Adelshofen, er liegt westlich des Hauptortes Adelshofen im Taubertal und grenzt unmittelbar an das Nachbarbundesland Baden-Württemberg an.

Das geplante Baugebiet liegt im Norden der Ortslage Tauberzell und schließt direkt an bestehende Bebauung an. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt, im Norden sowie im Osten wird sie von einem Wirtschaftsweg begrenzt, westlich schließt sich weitere landwirtschaftliche Nutzfläche an; im Süden liegt die bereits bestehende Wohnbebauung.

Das Plangebiet befindet sich in einer Hanglage wie der südlich gelegene, bereits bebaute Ortsbereich; es hat im Norden eine Höhe von ca. 330 m NHN, in südliche Richtung fällt es gleichmäßig bis auf die Höhe von ca. 318 m NHN.



**Abb. 2:** Lage im Raum (BayernAtlas, 2021)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 für das allgemeine Wohngebiet „Tauberzell - Oberer Amtsberg“ umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer Fl.-Nr. 403 sowie Teilflächen von Fl.-Nr. 532 und Fl.-Nr. 391 der Gemarkung Tauberzell, Gemeinde Adelshofen, und hat eine Größe von ca. 0,74 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 434 (Teilfläche) und 532 (Teilfläche)
- im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 540, 392, 391 und 334 (Teilfläche)
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 532 (Teilfläche), 400, 399 und 398



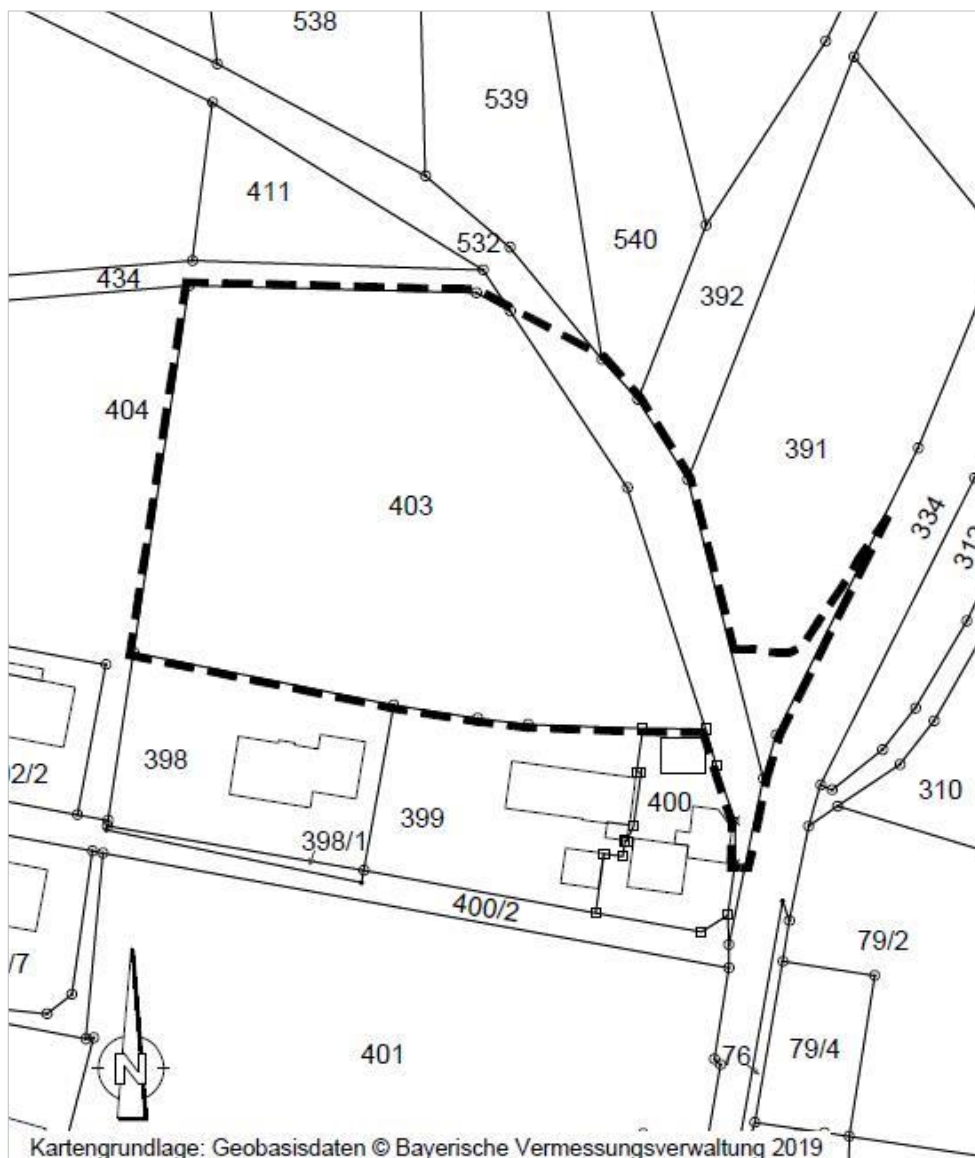


- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 404 (Teilfläche).

Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Tauberzell, Gemeinde Adelshofen.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 29.10.2019 hat sich der Geltungsbereich der Vorentwurfsfassung geändert durch den Wegfall der Teilfläche von Fl.-Nr. 404, die Vergrößerung der Teilfläche von Fl.-Nr. 532 und die Ergänzung um eine Teilfläche von Fl.-Nr. 391, alle Flurstücke Gmkg. Tauberzell, Gemeinde Adelshofen, auf ca. 0,73 ha.

Durch die Anpassung der Zufahrt von der Kreisstraße AN 31 zum Plangebiet mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach haben sich geringfügige Veränderungen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben, im Süden auf Fl.-Nr. 532 wurde der Geltungsbereich leicht verkleinert und auf Fl.-Nr. 391 leicht vergrößert. Der räumliche Geltungsbereich umfasst nun eine Fläche von ca. 0,74 ha und ist wie nachfolgend dargestellt abgegrenzt.



**Abb. 3:** Räumlicher Geltungsbereich



### **3 Vorbereitende und übergeordnete Planungen**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Unter dem Begriff Raumordnung wird hierbei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

#### **3.1 Bundes-, Landes - und Regionalplanung**

Gesetzliche Grundlage ist das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG). In ihm werden die Aufgaben und Ziele sowie die Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Bundesländern vorgegeben.

Die im ROG allgemein gehaltenen Grundsätze, welche die Länder durch eigene Grundsätze ergänzen können, werden in den Landesplanungsgesetzen der Bundesländer verwirklicht. Die Ziele wiederum werden räumlich und sachlich konkretisiert.

Die Landesplanung hat nach Art. 1 BayLplG die Aufgabe „ [ .. ] den Gesamttraum des Freistaates Bayern und seine Teilräume auf Grund einer fachübergreifenden Koordinierung unter den Gesichtspunkte der Raumordnung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern“.

In Bayern gilt hierzu das Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.09.2013, Stand 01.01.2020. Danach sind folgende Ziel und Grundsätze für die Planung relevant:

##### **LEP 1.3.2 Abs. 1 und 2 Anpassung an den Klimawandel**

„Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.“ (Grundsatz)

„In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.“ (Grundsatz)

##### **LEP 3.1 Abs. 1 und 2 Flächensparen**

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“ (Grundsatz)

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (Grundsatz)

##### **LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

##### **LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung**

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermeiden werden.“ (Grundsatz)

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. ( ... )“. (Ziel)



Im Hinblick auf die ökologischen Aspekte können ferner folgende Ziele und Grundsätze einschlägig sein:

#### **LEP 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

"Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden." (Grundsatz)

#### **LEP 7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume**

„Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere

sollen - Gewässer erhalten und renaturiert,

- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und

- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.“ (Grundsatz)

#### **LEP 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem**

"Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden." (Grundsatz)

"Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten." (Ziel)

#### **LEP 7.2.1 Schutz des Wassers**

"Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann." (Grundsatz)

Die Gemeinde Adelshofen wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP) raumstrukturell als ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Weitere Konkretisierungen sind im Landesentwicklungsplan (LEP) für die Gemeinde Adelshofen nicht gegeben, so dass die Planung als verträglich mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms angesehen werden kann.

Der Regionalplan hat nach Art. 21 Abs. 1 BayLplG die Aufgabe, unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Ziele, die räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region zu steuern. Gleichzeitig dient der Regionalplan als Leitlinie für die kommunale Bauleitplanung.

Für die Gemeinde Adelshofen gilt der Regionalplan 8 Westmittelfranken in der Fassung vom 01.12.1987 mit jeweils seinen Änderungen.

### **RP8 1. Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region West-Mittelfranken (8)**

„1.1 Die Struktur der Region 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 ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden.



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

„1.1 ... Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern. Dabei ist es erforderlich, nicht nur in den zentralen Orten die Voraussetzungen für die Stärkung der Siedlungsstruktur zu schaffen, sondern auch in anderen geeigneten Gemeinden. Die hierzu notwendigen Maßnahmen (Baulandausweisung) erfordern Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen und - im Hinblick auf den Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs - auf die Landschaft sowie die Ortsbildstrukturen. ...“ (Begründung)

### RP8 3.1 Siedlungswesen

„3.1.1 In allen Gemeinde Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen“. (Ziele und Grundsätze)

„3.1.1 Im Wohnsiedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Die Bereitstellung von Bauland für die ansässige Bevölkerung hat Vorrang und soll durch geeignete Maßnahmen gesichert werden.“ (Begründung)

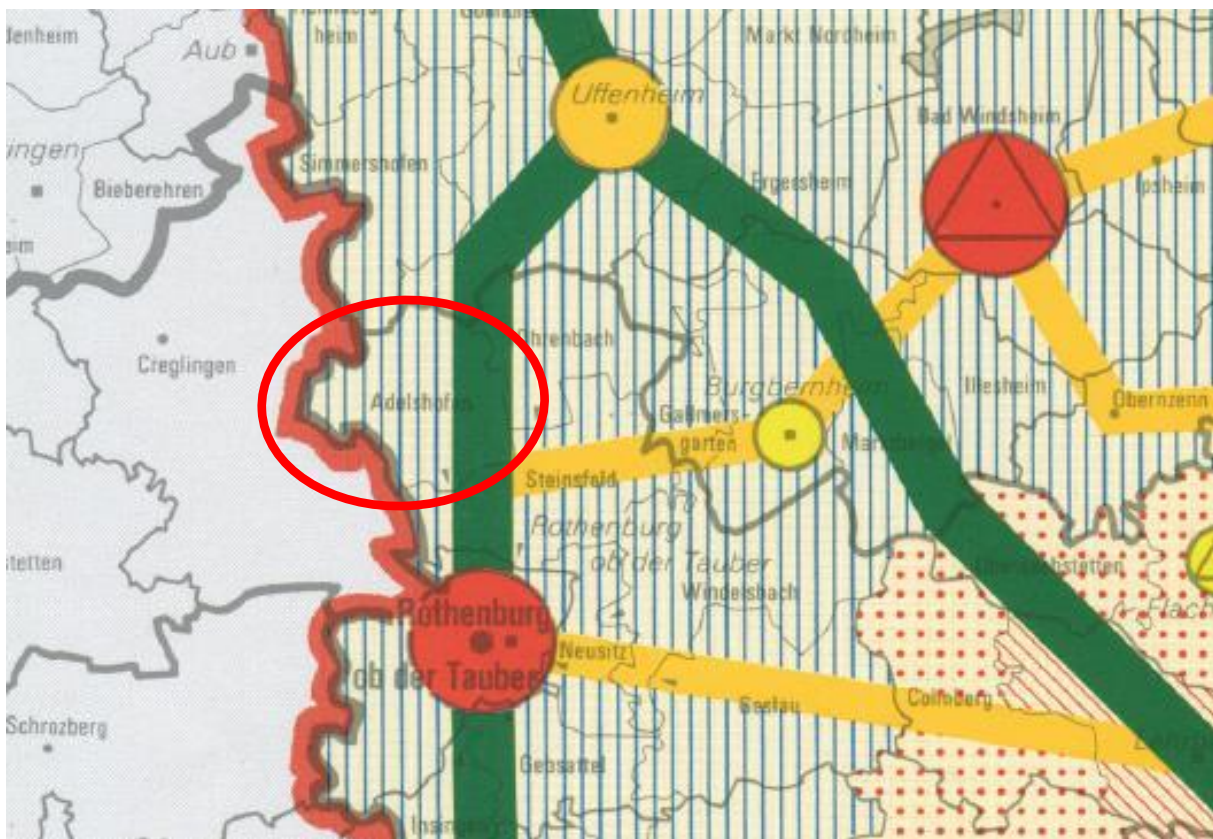


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan 8 Westmittelfranken (Karte 1 Raumstruktur)

## RP8 3.2 Wohnungswesen

„3.2.1 Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.“ (Ziele und Grundsätze)

Adelshofen ist als Gemeinde im Nahbereich ohne zentralörtliche Funktion eingestuft. Raumstrukturell befindet sich nach der Begründungskarte „Karte 1 Raumstruktur“ die Gemeinde im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Weitere Ziele und Vorgaben sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet selbst befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG-00570.01 „LSG innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ehemals Schutzzone)“. Das Landschaftsschutzgebiet umgibt den Ort Tauberzell vollständig wie in Abb. 5 ersichtlich ist. Ausgespart sind lediglich schmale längliche Bereiche entlang der Tauber bzw. der Staatsstraße St2268 bis zu den zwei Mühlenanwesen im Westen (Hautschenmühle) und Osten (Uhlenmühle) sowie ein schmaler Streifen im Norden. Eine kleine Verlängerung in nördliche Richtung umfasst den Talbereich des Neustetter Baches sowie eine höher gelegene Fläche östlich des Talbereiches. Diese Fläche liegt jedoch nicht im direkten Anschluss an bestehende Bebauung.



**Abb. 5:** Ausschnitt aus dem Regionalplan (Rauminformationssystem Bayern RISBY, 2021)

Die Abgrenzung des LSG im Norden von Tauberzell überlagert sich mit der bereits bestehenden nördlichen Häuserzeile, an die das Plangebiet anschließt. Da es sich hier um eine Erweiterung im direkten Anschluss an bereits bestehende Bebauung handelt, die im Randbereich des LSG liegt, wird eine Befreiung beantragt. Weitere Ausführung hierzu siehe Kap.8.

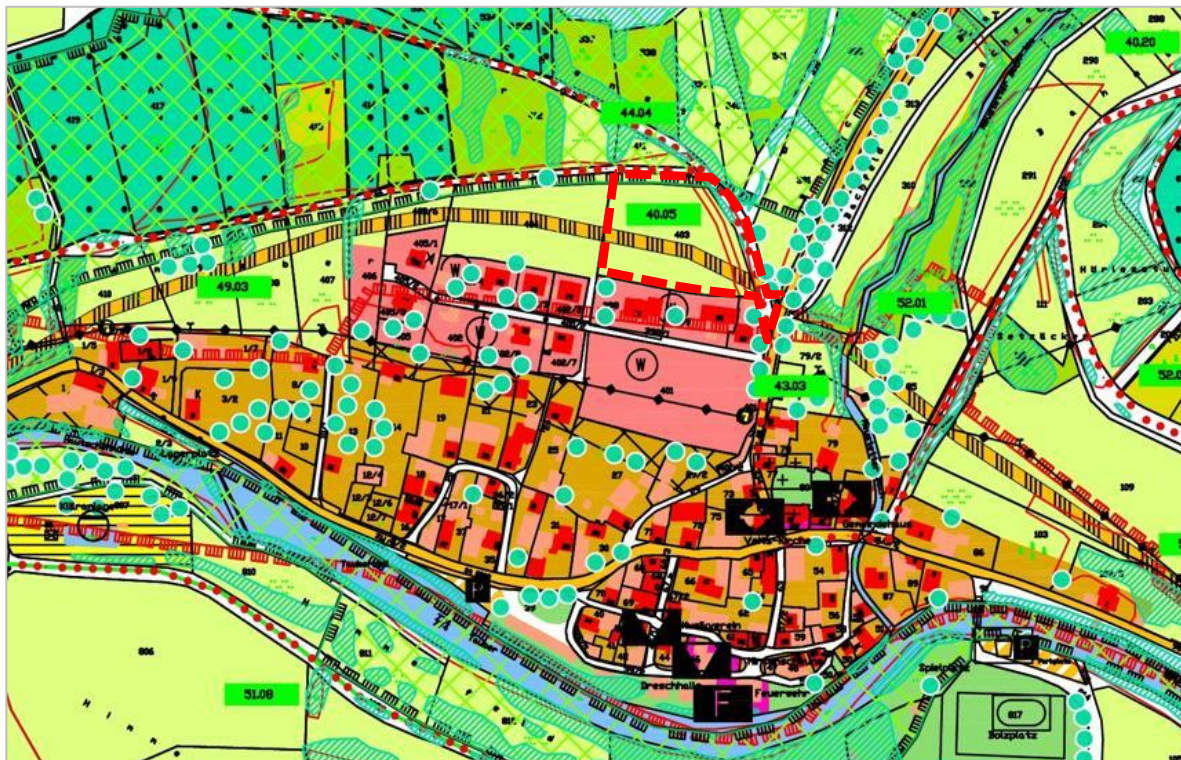
### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Adelshofen verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der vom Landratsamt Ansbach mit Schreiben vom 09.07.2008 genehmigt wurde (Az. 610-20 SG 41 sc) und mit der Bekanntmachung am 08.08.2008 wirksam wurde. Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet eine andere Nutzung vor. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich; die Änderung erfolgt im Parallelverfahren und wird als 2. Änderung geführt.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches ist als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Des Weiteren ist nördlich der Ortslage eine mögliche Trasse für eine Ortsumgehung eingetragen, die auch durch den räumlichen Geltungsbereich verläuft. Die Überlegungen zu einer möglichen Ortsumgehung wurden zur Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2006 unter seinerzeit aktuellen Gesichtspunkten angestellt. Da sich zwischenzeitlich die Ausgangslage verändert hat, wird von Seiten der Gemeinde die Ortsumgehung als nicht mehr erforderlich angesehen und die Darstellung im Flächennutzungsplan soll daher geändert werden.

Das nachrichtlich in den FNP übernommene kartierte Biotop (Bezeichnung im FNP 40.05) liegt randlich im Änderungsbereich, wird jedoch bei den Planungen berücksichtigt und bleibt unverändert erhalten.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes, die nachrichtlich in den FNP übernommen wurde, verläuft südlich des Plangebietes durch bestehende Bebauung.



**Abb. 6:** Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelshofen



## **4. Bebauungsplan - Planinhalte und Festsetzungen**

### **4.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend festgesetzt als:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Die weiteren nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausgeschlossen.

Weiter sind alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlage, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, festzusetzen.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauNVO wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- die max. zulässige Gebäudehöhe.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Im Plangebiet wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

#### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, es sind max. zwei Vollgeschosse (max. II) zulässig.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Im Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse (max. II) zugelassen. Es ist die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe zu beachten.



## **Wohneinheiten (WE)**

Es sind je Einzelhaus (E) max. zwei Wohneinheiten (max. 2 WE) zulässig.

## **Höheneinstellung der Gebäude**

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt mit max. FH 9,50 m.

Für die Feststellung der Firsthöhe wird für jedes Baugrundstück ein unterer Bezugspunkt festgesetzt, diese Angabe erfolgt in n.ü. NHN im Höhensystem DHHN2016 (EPSG 7837) und ist im Planteil ersichtlich. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante First.

### **4.1.3 Bauweise**

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Weiter wird gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO festgelegt, dass auf Grundstücken nur Einzelhäuser (E) errichtet werden können. Der seitliche Grenzabstand ist zu beachten.

### **4.1.4 Bebaubare und überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Eine Überbauung von Flächen, die der Grünordnung vorbehalten sind, ist grundsätzlich unzulässig.

### **4.1.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) oder auf der ausgewiesenen Fläche (Ga) zulässig. Vor Garagen und Carports ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten, dieser Stauraum darf nicht eingezäunt oder mit einer Kette o. dgl. abgeschlossen werden.

Für Garagen und Carports sind Flachdächer nur dann zulässig, wenn die Dachflächen begrünt werden.

Je Wohneinheit (WE) sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Stellplätze und Garagen- und Carportzufahrten sind mit wasserdurchlässigen oder sickertfähigen Belägen herzustellen (z. B. mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder als wassergebundene Decke), sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden. Bei einer Neigung privater Grundstücksflächen zu öffentlichen Flächen hin sind entsprechende Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Oberflächenwasser über Privatgrund zu schaffen.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **4.1.6 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang von Straßen oder zu öffentlichen Flächen hin sind als Zäune aus Holz, holzähnlichem Material oder Metall mit einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig. Sockel sind nur zu angrenzenden öffentlichen Flächen (Gehweg oder Fahrbahn) hin zulässig mit einer max. Höhe von 0,3 m; zur freien Landschaft hin sind keine Sockel zulässig.





Zwischen Grundstücken sind hinterpflanzte Zäune ohne Sockel (Holz- und holzähnliche Zäune, Metall- oder Maschendrahtzäune) sowie Hecken aus heimische Laubgehölzen zulässig.

#### **4.1.7 Verkehrsflächen**

Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Betonrückenstützen, die zur Herstellung des Straßenkörpers oder zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrundstücken erforderlich sind, sind vom Angrenzer auf dem Privatgrundstück zu dulden.

#### **4.1.8 Geländeänderungen**

Auf den privaten Grundstücken sind Geländemodellierungen bis max. 1,50 m zulässig. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind entlang der Grundstücksgrenzen auf die Höhenlage der Geländeverläufe auf den Nachbargrundstücken anzugleichen und abzuböschten.

Stützmauern für Abgrabungen für Lichthöfe können bis zu einer Höhe von max. 1,50 m (höchster Punkt zum Urgelände) errichtet werden; sie sind nur innerhalb der Baugrenzen und mit einem Abstand von mind. 1,50 m zur Nachbargrenze zulässig.

Bei Garagen-/Carportzufahrten sind notwendige Stützmauern für Abgrabungen bis max. 1,50 m innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dem Bauantrag sind Geländeschnitte mit Höhenangaben zu den vorhandenen und den geplanten Höhen beizufügen.

#### **4.1.9 Gestaltung der Gebäude**

Zur städtebaulichen Gestaltung des Baugebietes „Tauberzell - Oberer Amtsberg“ werden neben Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Baukörper auch Festsetzungen zu den möglichen Dachformen und -neigungen getroffen, ebenso zu den verwendbaren Materialien zur Dacheindeckung.

Es sind die Dachformen Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walm- und Krüppelwalmdach (WD, KWD) ist eine Dachneigung zwischen 20° und 48° zulässig. Für diese Dachformen wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt (max. FH 9,50 m).

Pulldächer oder Flachdächer sind nicht zulässig. Durch diese Einschränkung wird eine einheitlichere Gestaltung der Dachlandschaft erreicht.

Für die Dacheindeckung sind Ton- oder Betondachsteine in gedeckten Farbtönen in rot, rotbraun oder anthrazit zulässig.

Grelle, leuchtende oder fernwirkende Fassadenfarben oder -materialien sind nicht zulässig.

#### **4.1.10 Regenerative Energien**

Photovoltaikanlagen sowie Anlagen zur Solarthermie sind zur Gewinnung erneuerbarer Energien im Plangebiet zulässig. Die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe ist dabei zu beachten und darf mit den Anlagen nicht überschritten werden.

Eine Aufständigung der Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen ist nicht zulässig.



Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind an den Fassaden nicht zulässig.

Wärmepumpen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu Nachbargrundstücken aufgestellt werden.

## 4.2 Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 0,74 ha und gliedert sich wie folgt auf:

Flächenbezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Prozent (%)
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>ca. 4.319 m<sup>2</sup></b>	<b>58,33 %</b>
<i>davon private Grünfläche</i>	<i>ca. 519 m<sup>2</sup></i>	<i>7,00 %</i>
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>ca. 549 m<sup>2</sup></b>	<b>7,41 %</b>
<b>Straßenflächen (Bestand)</b>	<b>ca. 689 m<sup>2</sup></b>	<b>9,31 %</b>
<b>Straßenflächen (Planung)</b>	<b>ca. 930 m<sup>2</sup></b>	<b>12,56 %</b>
<b>Ausgleichsfläche A 1</b>	<b>ca. 917 m<sup>2</sup></b>	<b>12,39 %</b>
Gesamt	<b>ca. 7.404 m<sup>2</sup></b>	100 %

Tab. 1: Flächenübersicht

## 5 Infrastruktur

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Das verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Zufahrt von der Kreisstraße AN 31, die östlich des Plangebietes verläuft und bereits als Erschließung für die bestehende Bebauung in diesem Bereich dient. Der bestehende bereits befestigte Weg (Fl.-Nr. 532) wird gequert und eine Erschließungsstraße im Süden hergestellt. Da das Baugebiet mit fünf Bauplätzen nur eine geringe Größe hat, wird als innere Erschließung keine durchgehende Straße, sondern ein Wendepunkt vorgesehen, so dass die An- und Abfahrt über dieselbe Strecke geführt werden kann. Die Erschließungsstraße hat eine Breite von ca. 5,5 m, so dass Begegnungsverkehr problemlos möglich ist.

Die Zufahrt in das Plangebiet wurde in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt gegenüber der Vorentwurfsfassung angepasst, weiter sind die Sichtdreiecke im Planteil eingezeichnet worden.

### 5.2 Ver- und Entsorgung

#### Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in geplante Schmutzwasserkanäle geleitet und zusammengefasst über einen neu zu verlegenden Anschluss in das bestehende Kanalsystem geleitet. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der gemeindlichen Kläranlage.

Können Kellergeschosse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden, sind zu Entwässerung der Kellergeschosse Abwasserhebeanlagen in die Gebäude einzubauen.



Das Niederschlagswasser der Wohnbau- und Verkehrsflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt und zusammengefasst in ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches geleitet. Hier wird das Regenwasser zwischengespeichert und zeitverzögert und gedrosselt abgeleitet.

Bei der Gebäudeentwässerung ist grundsätzlich darauf zu achten, dass bei unterhalb der Rückstauenebene liegenden Anschlüssen diese gegen Rückstau gesichert sind.

### **Starkregenereignisse**

Vom Wasserwirtschaftsamt Ansbach wird in seiner Stellungnahme vom 25.03.2022 gefordert, dass für die Beurteilung von Starkregenereignissen und urbanen Sturzfluten eine Erhebung zu den topographischen und hydrologischen Verhältnissen (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) vorzunehmen und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen ist.

Zur Beurteilung von Starkregenereignissen und urbanen Sturzfluten wurde eine Starkregengefahrenkarte des betrachteten Gebietes für ein 100-jährliches Niederschlagsereignis erstellt. In einer Planungsvariante wurde untersucht, welche Maßnahmen Verbesserungen im Bereich des Plangebietes sowie im Hinblick auf den Bestand erzielt werden können. Zusammenfassend wurde im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach beschlossen, einen Erdwall nördlich und östlich des Plangebietes vorzusehen, um die Überflutungssituation zu verbessern. Damit wird ein direktes Zuströmen von Wasser, Geröll und Sedimenten aus der Hanglage in das Baugebiet vermieden sowie Überflutungen im Bestand verringert. Mittels einer Verrohrung wird das Niederschlagswasser dem Neustetter Bach zugeführt.

Es konnte nachgewiesen werden, dass es durch die Errichtung des Walls und der Einleitung des Wassers in den Neustetter Bach zu keiner Verschlechterung für Dritte kommt.

Hinweise zu baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor starkregenbedingten Überschwemmungen sind im Planteil enthalten unter „Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen, 2. Starkregenereignisse“.

### **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

### **Strom**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt über den Anschluss an das bestehende Energienetz der N-ERGIE Netz GmbH.

### **Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Ansbach.

Es wird darauf hingewiesen, dass Abfälle in erster Linie zu vermeiden und in zweiter Linie zu verwerten sind. Die Verwertung der Abfälle hat Vorrang vor der Beseitigung. Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.



## 6 Archäologische Denkmalpflege

Es werden keine bekannten kartierten Bau- oder Bodendenkmäler durch die Planungen beeinträchtigt. Dennoch wurde das Plangebiet vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme vom 02.03.2022 als Denkmalvermutungsfläche eingestuft. Deshalb ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Grundsätzlich gilt, dass archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.-Nr. 0911/235 85-0 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel.-Nr. 0981/468-4100 unverzüglich zu melden sind. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

### Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### Art. 8 Abs. 2 DSchG

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.

## 7 Sonstige Hinweise

### Pflanzbeschränkungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit gefährdet ist bzw. die Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt sind. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus diesem Grunde nur bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

### Grenzabstände für Gehölzpflanzungen

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47 bis 52 zu beachten. Angrenzend an landwirtschaftliche Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4,00 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2,00 m, einzuhalten. Angrenzend zu anderen Nachbargrundstücken ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 2,00 m und mit Sträuchern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

### Kreisstraße AN 31

Gemäß Art. 23 bzw. 24 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) besteht entlang der Kreisstraße AN 31 eine Bauverbotszone von 15,00 m und eine Baubeschränkungszone von 30,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.



Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen (Sichtdreiecke) dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

### **Beantragung einer Erlaubnis nach der Naturpark-Verordnung**

Auf Grund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „LSG-00570.01 LSG innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ehemals Schutzzone)“ ist vor Baubeginn von jedem Vorhabenträger für sein Bauvorhaben ein Antrag auf Erlaubnis nach der Naturpark-Verordnung zu stellen. Von Seiten des Landratsamtes Ansbach, SG 42 Naturschutzrecht, wird die Erteilung der Erlaubnis in Aussicht gestellt, sofern das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht bzw. diese umgesetzt werden.

### **Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster des LfU**

Gemäß Art. 9 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sind Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.



## 8 Integrierter Grünordnungsplan - Planinhalte und Festsetzungen

Die erhöhte Bedeutung und die Sicherung der Wohn- und Umweltqualität machen im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen mittels Grünordnungsplan erforderlich. Der Grünordnungsplan selbst soll mögliche negative Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft aufzeigen und durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich beitragen.

### 8.1 Allgemeines

Die planerischen Aussagen orientieren sich im Folgenden an den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen.

Adelshofen liegt im Westen des Landkreises Ansbach und gehört naturräumlich gesehen zur Haupteinheit D57 „Neckar- und Tauberland, Gäuplatten“. Das Plangebiet ist in der weiteren Untergliederung der Untereinheit 127 „Hohenloher und Haller Ebene“ zuzuordnen. Die Hohenloher und Haller Ebene zieht sich von Baden-Württemberg bis nach Bayern hinein. Sie grenzt im Osten an die Windsheimer Bucht bzw. Frankenhöhe. Der gesamte Landschaftsraum weist einen hohen Offenlandanteil auf, die Waldanteile sind eher gering und kleinflächig und befinden sich meist auf den Kuppenlagen.



Abb. 7: Übersicht Geltungsbereich (BayernAtlas, 2021)

### 8.2 Planerische Aussagen zur Grünordnung

Vorrangig müssen im Rahmen der Grünordnung die Standorte und Zielaussagen der im Planbereich befindlichen Schutzgegenstände bzw. -gebiete berücksichtigt werden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird zwischen den folgenden Schutzgebietstypen unterschieden:



- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- Naturparke gemäß § 27 BNatSchG
- Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG
- Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) gemäß § 32 BNatSchG.

Das Plangebiet liegt im Naturpark NP-00013 Frankenhöhe und hier innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-00570.01 „LSG innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ehemals Schutzzone)“. § 4 der Naturparkverordnung beinhaltet im Wesentlichen die Schutzzwecke des Naturparks.

Diese sind:

1. das Gebiet entsprechend dem Einrichtungsplan (§ 11 Nr. 1) zu entwickeln und zu pflegen,
2. die sich für die Erholung eignenden Landschaftsteile der Allgemeinheit zugänglich zu machen und zu erhalten, soweit die ökologische Wertung dies zulässt,
3. in der Schutzzone,
  - a. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und dauerhaft zu verbessern, insbesondere,
    - erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verhindern
    - den Wald wegen seiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt zu schützen
    - die heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume zu schützen
  - b. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für den Frankenhöhe typischen Landschaftsbildes zu bewahren,
  - c. eingetretene Schäden zu beheben oder auszugleichen.

Gemäß § 6 der Naturparkverordnung sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder den in § 4 Nr. 3 genannten besonderen Schutzzwecken zuwiderlaufen, insbesondere alle Handlungen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den Zugang zur freien Natur zu beeinträchtigen. Nach § 7 der Verordnung kann eine Erlaubnis für die Durchführung von Vorhaben erteilt werden, wenn die in § 6 genannten Auswirkungen nicht hervorgerufen bzw. ausgeglichen werden können.

Diese Erlaubnis nach § 7 der Naturparkverordnung ist von den Vorhabenträgern vor Baubeginn für ihre Bauvorhaben zu beantragen. Von Seiten des Landratsamtes Ansbach, Untere Naturschutzbehörde wird die Erteilung der Erlaubnis in Aussicht gestellt, sofern das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht bzw. diese umgesetzt werden.



Im Plangebiet befindet sich ein kartiertes Biotop der amtlichen Offenlandkartierung. Es handelt sich um das Biotop 6526-0040-005 'Hecken, Gebüsch und Altgrasbestände im Tal des Neustetter Baches' (ca. 123 m²), das auch bereits im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die kartierte Biotopfläche 005 zieht sich als schmaler Streifen in Form einer Böschung entlang der Grundstücksgrenze zwischen Fl.-Nr. 403 und Fl.-Nr. 532 (Wirtschaftsweg). Lt. Beschreibung ist die Teilfläche 005 ein Ranken, der mit einer jungen Schlehen-Hartriegel-Hecke bestockt ist, an die sich im Süden ein Altgrasbestand anschließt. Das kartierte Biotop befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wird jedoch nicht als Wohnbaufläche überplant, sondern wird in eine geplante Ausgleichsfläche integriert und erhält einen Pufferstreifen zur geplanten Bebauung. Über die textlichen Festsetzungen zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche wird auch die Pflege und der langfristige Erhalt des Biotops gesichert.

### 8.3 FFH-Verträglichkeitsabschätzung

Nördlich und östlich der Wirtschaftswege, die das Plangebiet begrenzen beginnen die Flächen der Schutzgebiete FFH-Gebiet DE6627-371 „Taubertal nördlich Rothenburg und Steinbachtal“ und SPA-Gebiet DE6627-471 „Taubertal in Mittelfranken“. Auf Grund der räumlichen Nähe des Plangebietes zum FFH-/SPA-Gebiet wurde von der Unteren Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 01.04.2022 die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung gefordert, um negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Schutzgebiete ausschließen zu können.

Die FFH-VA erfolgt über ein Formblatt und beinhaltet die überschlägige Klärung, ob Erhaltungsziele betroffen sein können und ob erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele möglich sind.

A Grundinformation			
<b>Name des Projektes oder Plans</b>	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Tauberzell – Oberer Amtsberg“, Gemeinde Adelshofen, Ortsteil Tauberzell		
<b>Natura 2000-Gebiet</b>	Nr.	Name	FFH oder/und SPA
	DE6627-371.01	Taubertal nördl. Rothenburg und Steinbachtal	FFH
	DE6627-471	Taubertal in Mittelfranken	SPA
<b>Kurze Beschreibung des Projektes oder Plans</b>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Tauberzell – Oberer Amtsberg“ soll für den Ortsteil Tauberzell der Gemeinde Adelshofen ein allgemeines Wohngebiet mit fünf Bauplätzen ausgewiesen werden. Der Umfang von fünf Bauplätzen stellt eine für die Größe des Ortsteils angemessene Erweiterung dar und dient der Deckung örtlicher Nachfrage nach Bauplätzen.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 7 hat eine Größe von ca. 0,74 ha, hiervon sind ca. 0,43 ha als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen (incl. der privaten Grünflächen, die zu den Bauplätzen gehören), die weiteren Flächen entfallen auf vorhandenen Straßenbestand mit ca. 0,068 ha und geplante Straßenfläche mit ca. 0,093 ha. Als Ausgleichsfläche A 1 sind ca. 0,091 ha vorgesehen, diese Fläche liegt am nördlichen und östlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches.</p> <p>Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Einzelhäuser zulässig, die GRZ wird mit 0,4, die GFZ mit 0,8 festgesetzt.</p> <p>Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt, im nordöstlichen Randbereich befindet sich eine biotopkartierte Fläche</p>		





	<p>(6526-0040-005), die im Wesentlichen im räumlichen Geltungsbereich liegt.</p> <p>Nördlich des Plangebietes verläuft ein befestigter Wirtschaftsweg außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, der östlich verlaufende Wirtschaftsweg befindet sich im räumlichen Geltungsbereich.</p> <p>Das FFH-/SPA-Gebiet beginnt mit den Flurstücken, die sich östlich und nördlich an die Wirtschaftswege anschließen, ab dem Einmündungsbereich des nördlichen Weges (Fl.-Nr. 434) in den östlichen Weg (Fl.-Nr. 532) liegt dieser im FFH-/SPA-Gebiet. Die Gebietsabgrenzung beider Natura 2000-Gebiete hier identisch.</p>	
<b>Vorliegende Unterlagen</b>	<p>Entwurfssfassung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Tauberzell – Oberer Amtsberg“, Planteil und Begründung mit Umweltbericht i.d.F. vom 31.01.2023</p> <p>Entwurfssfassung der 2. FNP-Änderung der Gemeinde Adelshofen, Planteil und Begründung i.d.F. vom 31.01.2023</p> <p>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Bebauungsplan Tauberzell, Gem. Adelshofen, Lkr. Ansbach, vom 13.01.2020</p> <p>Daten zum FFH-Gebiet DE7029371 „Taubertal nördlich Rothenburg und Steinbachtal“ Standard-Datenbogen DE6627371 (Aktualisierung 06/2016) Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele für DE6627371 (Stand 19.02.2016) Gebietsdaten NATURA 2000 für DE6627371</p> <p>Daten zum SPA-Gebiet DE6627471 „Taubertal in Mittelfranken“ Standard-Datenbogen DE6627471 (Aktualisierung 06/2016) Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele für DE6627471 (Stand 19.02.2016) Gebietsdaten NATURA 2000 für DE6627471</p> <p>Managementplan für das Vogelschutzgebiet 6627-471 „Taubertal in Mittelfranken“ und das FFH-Gebiet 6627-371 „Taubertal nördlich Rothenburg und Steinbachtal“</p>	
<b>Vorhabensträger</b> (Name, Adresse, Telefon, Fax, E-Mail)	<p>Gemeinde Adelshofen Dorfstraße 25 91587 Adelshofen vertreten durch Herrn Bürgermeister Johannes Schneider Tel. 09865-336 oder -588 gemeinde@adelshofen.de</p>	
<b>Genehmigungsbehörde</b>	FNP-Änderung: Landratsamt Ansbach	
<b>Naturschutzbehörde</b>	Untere Naturschutzbehörde, LRA Ansbach	
<b>B Durch das Vorhaben <i>betroffene</i> Schutzgüter gemäß Erhaltungsziel/Schutzzweck</b>		
<b>LRT/Arten</b>	<b>Wirkfaktoren</b> (bau-, anlagen-, betriebsbedingt)	<b>Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen</b>
Das geplante Vorhaben liegt außerhalb des FFH-/SPA-Gebietes, daher werden hier als betroffene Schutzgüter gemäß Erhaltungsziel/Schutzzweck die angrenzenden Schutzgüter (LRT und Arten) betrachtet.		
6510 Magere Flachland-Mähwiesen	keine bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Wirkfaktoren, da der LRT 6510 außerhalb des Plangebietes liegt mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sind keine Emissionen verbunden, von denen negative Auswirkungen auf den LRT 6510 ausgehen könnten	keine auch die im Managementplan genannten Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen (Karte 3a) für die LRT-Flächen (Mahd, Mahd von Teilflächen, Entfernung/Auslichtung von Gehölzauf-



		wuchs) können unverändert durchgeführt werden
Fledermäuse (Mopsfledermaus 1308 und Großes Mausohr 1324)	keine bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Wirkfaktoren, da keine Fledermausvorkommen für die an das Plangebiet angrenzenden Flächen verzeichnet sind die erfassten Jagdhabitatsgrenzen nicht direkt an das Plangebiet an, sondern liegen ca. 60 m bis 100 m entfernt	keine
weitere LRT und Arten wurden im an das Plangebiet angrenzenden Bereich nicht kartiert	-	-
Maßnahmen im gesamten FFH-/Vogelschutzgebiet diese pauschal aufgelisteten Maßnahmen betreffen Wald-LRT und dort vorkommende Arten	-	-

### C Summationswirkung

Ist das geplante Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet, die für die Erhaltungsziel/Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000-Gebietes offensichtlich oder möglicherweise erheblich zu beeinträchtigen?

LRT/Arten	Projekt/Plan	Wirkfaktoren (bau-, anlagen-, betriebsbedingt)	Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen
keine	-	-	-

### D Ergebnis

Aufgrund der oben durchgeführten FFH-VA sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen

<input checked="" type="checkbox"/> ja	<b>Vorhaben ist mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich</b>
<input type="checkbox"/> nein	<b>FFH-VP erforderlich</b>
<input type="checkbox"/> Im Rahmen der oben durchgeführten FFH-VA konnte keine eindeutige Klärung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele herbeigeführt werden; es verbleiben <b>Zweifel</b>	<b>FFH-VP erforderlich</b>

### Die FFH-VA wurde durchgeführt

am 20.01.2023 von Dipl.-Ing. (univ.) Gudrun Doll

Unterschrift

### Die FFH-VA wurde an die uNB zur Eingabe in die VA/VP-Datenbank weitergegeben

am von

Unterschrift



## 8.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen betreffen sowohl Angaben für die Nutzung und Pflege der unbebauten Flächen als auch Maßnahmen zur Eingrünung.

Konkret werden folgende grünordnerische Maßnahmen bzw. Nutzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

### Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

- Strauchpflanzungen zur randlichen Eingrünung der bebaubaren Flächen auf den geplanten privaten Grünflächen
- Pflanzung eines Laubbaumes je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Vorgabe von Artenlisten für Strauch- und Baumpflanzungen
- landschaftsgerechte Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen ohne die Anlage von „Schottergärten“ oder „Kiesgärten“
- Ansaat der öffentlichen Grünflächen mit einer regionalen Saatgutmischung für einen dauerhaften Krautsaum
- Erhalt des kartierten Biotops 6526-0040-005 mit Vorgaben zu Pflege und Unterhalt
- Regelungen zur Begrenzung der Versiegelungen
- Vorgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger bzw. sickerfähiger Beläge für Stellplätze, Garagenzufahrten, Fußwege, etc.
- Schutz der Ausgleichsfläche A 1 während der Bauphase durch einen temporären Bauzaun
- Insektenfreundliche Gestaltung der Außenbeleuchtung
- Verbot von Nachtbaustellen von April bis 1. November
- Pflicht zum Einbau von Regenwasserzisternen
- Regelungen zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen
- Vorgaben zur Gestaltung der Dachflächen (Dachform und -neigung) zur Anpassung an die bestehende Wohnbebauung.

Die grünordnerischen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind über textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

#### ▪ naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

##### **Ausgleichsfläche A 1      Ansaat eines dauerhaften Krautsaumes und Abgrenzung der Ausgleichsfläche mit Steinquadern**

Die Ausgleichsfläche A 1 (ca. 917 m<sup>2</sup>) befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Fl.-Nr. 403, Gmkg. Tauberzell.

Hier ist mit einer regionalen Saatgutmischung ein dauerhafter Krautsaum anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Grenze zu den Privatgrundstücken ist mit Steinquadern eine dauerhafte Abgrenzung herzustellen.

Auf der Ausgleichsfläche A 1 werden auch die Kompensationsmaßnahmen CEF 2 für die Zielart Zauneidechse umgesetzt.



### **Ausgleichsfläche A 2      Ansaat einer Ackerbuntbrache**

Die Ausgleichsfläche A 2 (ca. 2.500 m<sup>2</sup>) liegt auf Fl.-Nr. 216, Gmkg. Tauberzell, Gemeinde Adelshofen, und wird dem Bebauungsplan Nr. 7 „Tauberzell - Oberer Amtsberg“ zugeordnet.

Auf dieser Fläche wird die Kompensationsmaßnahme CEF 1 für die Zielart Feldlerche umgesetzt.

#### ▪ **artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**

##### **Vermeidungsmaßnahme V 1**

Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen (z. B. Abschieben von Oberboden; Gehölzentfernung) zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, h. d. nicht von Anfang März bis Ende September (§ 39 BNatSchG Absatz 5)

##### **Vermeidungsmaßnahme V 2**

Pflanzung von Gebüsch mit mindestens 30 %-Anteil an Dornsträuchern an den künftigen Rändern der Planungsfläche, als potenzielles Brutplatz-Angebot für heckenbewohnende Vogelarten (Goldammer), zur Vermeidung von langfristigem Lebensraumverlust

##### **Maßnahme z. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität CEF 1**

Zielart Feldlerche

Anlage eines Blühstreifens mit einer Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> als Ersatzhabitat für den Verlust eines Feldlerchenbrutrevieres im Plangebiet

Auf Fl.-Nr. 216, Gmkg. Tauberzell, wird ein Blühstreifen angelegt, der eine Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> hat.

##### **Maßnahme z. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität CEF 2**

Zielart Zauneidechse

Anlage von mind. 3 Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse mit optimierten Teilstrukturen, d. h. geeignete Ast- und Steinhaufen als Sommer- und Winterquartier, und umgebenden Nahrungsraum aus magerem Grünland oder Säumen oder Extensivgrünland (ca. 150 m<sup>2</sup> Umfeld pro Ast- und Steinhaufen)

Auf Fl.-Nr. 403, Gmkg. Tauberzell, werden die drei Ersatzhabitats als kombinierte Sommer-/Winterquartiere sowie der erforderliche Nahrungsraum angelegt.

Die grünordnerischen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sowie die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind zeichnerisch und in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan festgehalten. Weitere Inhalte wie z. B. die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation, die Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie Maßnahmendetails zur naturschutzrechtlichen Kompensation sind im Umweltbericht wiedergegeben.



## **TEIL 2 - Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen der Abarbeitung der Prüfpunkte müssen folgende Schutzgüter näher betrachtet werden:

- Boden
- Klima / Luft
- Wasser
- Flora / Fauna
- Mensch / Gesundheit
- Landschaftsbild / Erholung
- Kultur- und Sachgüter
- Fläche.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als eigenständiger Teil beizufügen.

Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c des BauGB), die durch die Änderung des BauGB vom 29. Mai 2017 geändert wurde.

#### **1.1 Kurzdarstellung des Planvorhabens**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 „Tauberzell - Oberer Amtsberg“ wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Tauberzell im Anschluss an die bestehende Bebauung. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Fl.-Nr. 403 sowie Teilflächen der Flurstücke Fl.-Nrn. 391 und 532 der Gmkg. Tauberzell, Gemeinde Adelshofen, und hat eine Größe von ca. 0,74 ha.

Es ist vorgesehen, ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit fünf Bauplätzen auszuweisen, da eine starke Nachfrage nach Bauplätzen von Seiten der ortsansässigen Bevölkerung besteht (s. Begründung Kap. 1).

In der Begründung sind in Kap. 4 die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Grund- und Geschossflächenzahlen, Haustypen, Gebäudehöhen, etc. getroffen.

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, u. a. zur Randeingrünung (Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Grünflächen), zur landschaftsgerechten Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen, zu Pflanzgeboten auf den Privatgrundstücken sowie zur Begrenzung der Versiegelung und der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen dienen in erster Linie der Vermeidung und Verminderung nachteiligen Umweltauswirkungen. Für den naturschutz-



und artenschutzrechtlichen Ausgleich werden Flächen innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches herangezogen.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele**

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz (insbes. Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 14 ff des BNatSchG und Art. 7-9 und 11 des BayNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG), der FFH-Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie, dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Bodenschutz- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende technische Regeln und Empfehlungen berücksichtigt:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ein Leitfaden (ergänzte Fassung) (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Bebauungsplan Tauberzell, Gem. Adelshofen, Lkr. Ansbach (Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 2020)

Sonstige Umweltschutzziele lassen sich aus den übergeordneten Planungsvorgaben entnehmen (s. Begründung, Kap. 3).

## **2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter bzw. der einzelnen Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

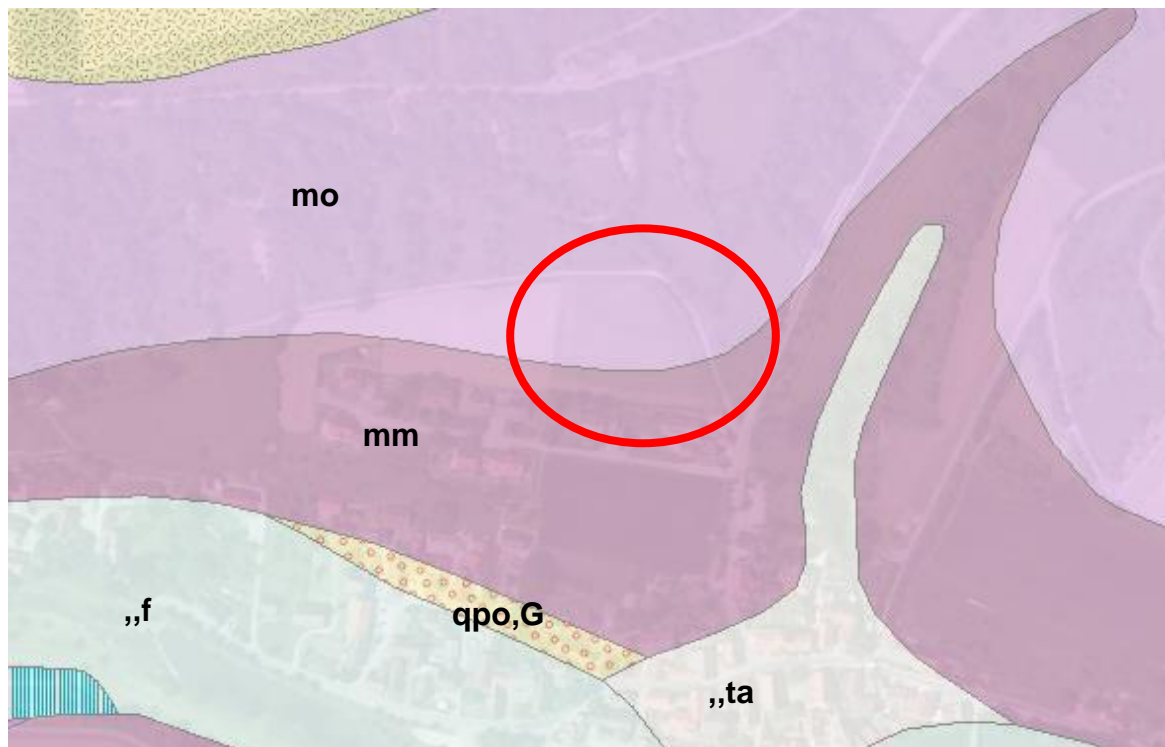
#### **2.1.1 Schutzgut Boden**

Adelshofen liegt in der geologischen Raumeinheit „Östliche Fränkische Platten“. Im Plangebiet bildet der Muschelkalk den geologischen Untergrund. Bei dem im Plangebiet anstehenden Gestein handelt es sich um die Schichten des Mittleren Muschelkalks (mm) im südlichen Drittel des Plangebietes und den Oberen Muschelkalk (mo) im nördlichen Bereich.

Die Schichten des Mittleren Muschelkalks (mm) bestehen aus Mergel- und Tonsteinlagen im Wechsel mit Dolomit- und Kalksteinlagen, im Oberen Muschelkalk (mo) überwiegen Kalksteine in Wechsellagerung mit Ton- und Mergelsteinen. Bei den aus diesen Ausgangsgesteinen entstandenen Verwitterungsböden handelt es sich fast ausschließlich um (Para-)Rendzinen, die aus mergeligem Lockergestein entstanden sind.

Bei der Bodenschätzung ist der Standort gemäß seinen natürlichen Ertragsbedingungen als Ackerstandort erfasst worden. Der Boden ist als gesteinhaltiger Verwitterungsboden der Bodenart Lehm (L) in der Zustandsstufe 5 (geringere Ertragsfähigkeit) bewertet. Die Ackerzahl liegt bei 44.

Derzeit wird die Fläche als landwirtschaftlich als Acker genutzt.



**Abb. 1:** Ausschnitt aus der digitalen Geologischen Karte dGK25 (UmweltAtlas Bayern, 2021)

Der Boden im Plangebiet ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung stark verändert.

Altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

### 2.1.2 Schutzgut Klima / Luft

Der Planungsraum weist ein relativ gemäßigt feuchtes Klima auf und ist durch die Überlagerung vom feuchten atlantischen und trockenen Kontinentalklima geprägt. Häufig dominieren jedoch die kontinentalen Wetterphasen. Diese sind im Sommer mit höheren Temperaturen und im Winter oft mit kräftigeren Kälteperioden verbunden. Die Niederschläge liegen zwischen ca. 650 mm und 750 mm im Jahr.

Das Lokalklima wird im Plangebiet vor allem durch die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt, die die Kaltluftentstehung begünstigen. Im Norden des Plangebietes sind Gehölzstrukturen vorhanden, die kleinklimatisch die Frischluftproduktion fördern.

Das Plangebiet weist ein gleichmäßiges Gefälle in südliche Richtung auf, das von einer Höhe von ca. 330 m NHN im Norden auf ca. 318 m NHN im Süden abfällt. Daher weist das Plangebiet für den lokalen Kaltlufttransport eine gewisse Bedeutung auf.

Speziellere Klimafunktionen, wie z. B. ausgedehnte Frischluftentstehungsgebiete sind für den Untersuchungsraum nicht gegeben.

### 2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Raum „Süddeutscher Buntsandstein und Muschelkalk“, und hier in der hydrogeologischen Einheit „Muschelkalk-Platten“. Der Hauptgrundwasserleiter im Oberen Muschelkalk ist als Kluft-(Karst-)Grundwasserleiter mit einer geringen



Verkarstungsneigung eingestuft, er verfügt auf Grund der geologischen Struktur nur über ein sehr geringes Filtervermögen und weist damit nur geringe Schutzfunktionseigenschaften auf.

Der Hauptgrundwasserleiter im Mittleren Muschelkalk ist als Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit höherer Verkarstungsneigung eingestuft, auch hier ist das Filtervermögen und damit die Schutzfunktionseigenschaften eher schwach ausgeprägt.

Aussagen bezüglich der Grundwasserergiebigkeit oder des Grundwasserabstandes existieren für das Plangebiet nicht.

Wasser-, Heilquellenschutzgebiete nach § 51 WHG bzw. Art. 31 BayWG oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG bzw. Art. 46 BayWG sind durch die Ausweisung des Sondergebietes nicht betroffen.

#### 2.1.4 Schutzgut Flora / Fauna

##### Flora

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker (Fl.-Nr. 403) genutzt und weist nur ein sehr eingeschränktes Pflanzenspektrum auf. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde geprüft, ob geschützte Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie im Plangebiet vorkommen; dies ist nicht der Fall. Im Plangebiet befindet sich auf Fl.-Nr. 532 ein befestigter Wirtschaftsweg sowie im Übergang von Fl.-Nr. 403 zu Fl.-Nr. 532 die kartierte Biotopfläche mit Heckenstruktur und Altgrasbereich, im weiteren sind nicht biotopkartierte Straßenbegleitgrünbereiche auf Fl.-Nr. 532 vorhanden. Auf Fl.-Nr. 391, von der ein kleinflächiger Anteil im Plangebiet liegt, ist Wirtschaftsgrünland vorhanden.

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung von 2003 erfasst und bewertet.

Nr.	Biotoptyp-/ Nutzungsstruktur	Größe in m <sup>2</sup>	Ökologische Bedeutung für Natur und Landschaft
1	Acker (Fl.-Nr. 403)	6.310	gering (I)
2	Wirtschaftsgrünland (Teilfläche von Fl.-Nr. 391)	185	gering (I)
3	befest. Wirtschaftsweg bzw. Straßenfläche (auf Fl.-Nr. 532)	689	-
4	biotopkartierte Fläche (auf Fl.-Nr. 403 und Fl.-Nr. 532)	123	mittel (II)
5	Straßenbegleitgrün (auf Fl.-Nr. 532)	97	gering (I)
	<b>Geltungsbereich</b>	<b>7.404</b>	

Tab. 1: Biotoptypen im Plangebiet, deren Größe und ökologische Bedeutung





## **Fauna**

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG vorliegen.

Bezüglich der faunistischen Bestandssituation wird hier auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen (Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 2020). Im Rahmen dieser Prüfung wurden die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten abgeprüft und bewertet. Hierbei wurden sowohl die Pflanzenarten nach Anhang IV b) als auch die Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie und Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie untersucht. Die Ergebnisse bezüglich der Pflanzenarten wurden unter dem Punkt Flora (s. o.) bereits dargestellt.

## **Säugetiere**

Im Plangebiet wurden mögliche Habitatstrukturen für die Tierartengruppe der Fledermäuse sowie für die Haselmaus geprüft. Hierbei hat sich ergeben, dass keine geeigneten Quartiere für Fledermäuse vorhanden sind und es wurden keine Nestfunde der Haselmaus gemacht; daher sind die genannten Tierarten nicht betroffen.

Für weitere saP-relevante Säugetieren sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden, ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.

## **Amphibien**

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

## **Reptilien**

Im Plangebiet wurden an drei Stellen Zauneidechsen nachgewiesen, diese sind von der Planung betroffen.

## **Libellen**

Es sind keine geeigneten Habitatstrukturen für diese Tierartengruppe im Plangebiet vorhanden.

## **Käfer**

Es wurden keine Bäume mit Spuren xylobionter Käfer festgestellt.

## **Schmetterlinge**

Im Plangebiet wurden keine Vorkommen von Futterpflanzen saP-relevanter Schmetterlingsarten festgestellt.

## **Weichtiere/Großkrebse**

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

## **Vögel**

Im Plangebiet wurde ein Feldlerchenbrutrevier festgestellt, das von den Planungen betroffen ist. Als weitere Vogelarten wurden die die Gebüschbrüter Goldammer mit drei Revieren und die Dorngrasmücke mit einem Revier erfasst.

Fl: Feldlerche 1 Revier auf der Planungsfläche  
G: Goldammer: 2 Reviere (Ost- und Nordseite); 1 weiteres bei bestehenden Gärten im Süden  
Dg: Dorngrasmücke: 1 Revier : Gebüsch im Osten, 1 weiteres im Westen außerhalb



**Abbildung 3: Ergebnisse der Revierkartierung saP-relevanter Vogelarten**

**Abb. 2:** Ausschnitt aus der saP (Seite 6) (Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 2020)

### 2.1.5 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Das Schutzgut Mensch / Gesundheit zielt grundsätzlich auf die Aufrechterhaltung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen ab. Das Plangebiet liegt im Norden von Tauberzell und schließt an bestehende Wohnbebauung an. Von dem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) gehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch / Gesundheit aus.

### 2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sollen „die Vielfalt und Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ auf Dauer gesichert werden. Die Eigenart und Vielfalt sowie der Erholungswert ist dabei anhand des ästhetischen Wertes zu bemessen.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 127 „Hohenloher und Haller Ebene“, die hier geprägt ist durch den Taleinschnitt der Tauber sowie den von Norden her zuführenden Neustetter Bach, der ebenfalls tief eingeschnitten ist, aber einen deutlich engeren Talraum aufweist. Nördlich des Plangebietes erstreckt sich ein steiler Geländeanstieg mit einem nahezu flächendeckenden Gehölzbestand. Dieser ist nur im Bereich direkt nördlich des Plangebietes mit kleinteiligen offenen Grasflächen durchsetzt. Hier sind auch noch die mittlerweile verbuschten Steinriegel erkennbar, die dem Relief folgend in Nord-Süd-Richtung verlaufen.



In den historischen Karten ist nur zum westlich des Plangebietes gelegenen Nachbargrundstück ein Steinriegel verzeichnet, der jedoch für die bessere landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Fläche entfernt wurde und von dem keine Spuren erhalten geblieben sind. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich auf der biotopkartierten Fläche eine Hecke mit anschließendem Altgrasstreifen. Diese Strukturen bleiben erhalten, da das kartierte Biotop nicht verändert wird.

Da Tauberzell über eine recht einheitliche Dachlandschaft verfügt, die von fränkischen Satteldächern geprägt ist, sind für die Gebäude im Plangebiet einschließlich Garagen und Carports Flachdächer ausgeschlossen und es ist eine Mindestdachneigung von 20° vorgegeben.

Eine Eignung für des Plangebietes für die landschaftsbezogene Erholung ist auf Grund der abwechslungsreichen und kleinteiligen Strukturierung sowie der bewegten Topographie mit dem Ausblick in das tiefer liegende Taubertal und dem Geländeanstieg im Norden sehr gut. Der östlich und nördlich verlaufende Wirtschaftsweg bleibt erhalten und kann weiter genutzt werden.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es werden keine bekannten kartierten Bau- oder Bodendenkmäler durch die Planungen beeinträchtigt. Dennoch wurde das Plangebiet vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme vom 02.03.2022 als Denkmalvermutungsfläche eingestuft. Deshalb ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Grundsätzlich gilt, dass archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.-Nr. 0911/235 85-0 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel.-Nr. 0981/468-4100 unverzüglich zu melden sind. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

### **2.1.8 Schutzgut Fläche**

Dieses Schutzgut ist mittlerweile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB eigenständig zu betrachten. Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und in § 1a Abs. 2 BauGB wird dies weiter ausgeführt. V. a. die Beanspruchung von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Waldflächen sowie die Versiegelung von Boden sollen vermieden werden. Bei der hier vorliegenden Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die jedoch hinsichtlich ihrer Ertragsfähigkeit nicht zu den Hochleistungsstandorten zu zählen sind.



## 2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer derzeitigen Struktur bestehen bleiben. Der Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter würde sich nicht ändern.

## 2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Hier werden die Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege beschrieben, die bei einer Umsetzung der Planung zu erwarten sind und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
Boden	<p>Durch die Ausweisung von Wohnbaufläche und die nachfolgende Bebauung bzw. sonstige Beanspruchung (z. B. Verdichtung) werden nahezu alle mit dem Boden verbundenen Funktionen sowohl als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als auch als Filter und Puffer erheblich beeinträchtigt. Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (u. a. Festsetzungen zur bebaubaren Grundfläche über die Grundflächenzahl, zur Begrenzung der Versiegelung, Vorgaben zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen, der Durchgrünung und den öffentlichen und privaten Grünflächen) werden diese Umweltauswirkungen begrenzt.</p> <p>Für die landwirtschaftliche Nutzung gehen Böden verloren.</p>	<p>bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>trotzdem nachteilige Umweltauswirkungen</p>
Klima / Luft	<p>Durch die Inanspruchnahme von offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird die Kaltluftneubildung reduziert. Zudem führt die Versiegelung zu einer lokalen Erhöhung der Tagesmitteltemperatur, die klimatische Regeneration des Plangebietes wird dadurch negativ beeinflusst. Während der Bauphase ist wegen des Baustellenverkehrs und der Bautätigkeit temporär eine verstärkte Abgas- und Staubemission zu erwarten.</p> <p>Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (u. a. Festsetzungen zur bebaubaren Grundfläche, zur Begrenzung der Versiegelung sowie Vorgaben zur Gestaltung der nicht bebauten Flächen) werden diese Umweltauswirkungen begrenzt.</p> <p>Zur Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels können nur bedingt Aussagen getroffen werden, da nicht abschätzbar ist, in welcher Art, Umfang und Dauer mögliche zukünftige Ereignisse wie Starkregen, Überschwemmungen, Sturmböen, extreme Hitze etc. auftreten werden.</p>	<p>bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p>



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
weiter Klima / Luft	Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die geplante Wohnbebauung durch extreme Wetterereignisse betroffen sein kann. Daher sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Überschwemmungen durch Starkregen bei der Planung der Gebäude vorzusehen. Hierauf wird auch im Planteil hingewiesen.	
Wasser	<p>Durch die Überbauung und Versiegelung verringert sich im Plangebiet die Grundwasserneubildungsrate, da das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr vollständig versickern kann, sondern abgeführt wird. Durch die reduzierte Versickerungs- und Rückhaltefunktion auf der Fläche besteht zudem die Gefahr einer Abflussverschärfung bei Niederschlagsereignissen. Auf Grund der mäßigen Größe des überplanten Gebietes in Verbindung mit den Festsetzungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (s. Belang Klima/Luft) wird das Ausmaß dieser Auswirkungen begrenzt.</p> <p>Die festgelegte Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet weist grundsätzlich keine hohe Tendenz zu einer Oberflächen- bzw. Grundwasserverschmutzung auf.</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet wird das anfallende Niederschlagswasser in eigenen Regenwasserkanälen gesammelt und dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet und von hier gedrosselt abgegeben.</p> <p>Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften und unter Berücksichtigung des Entwässerungskonzeptes ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auftreten.</p> <p>Während der Bauphase könnten baubedingte Schadstoffeinträge auftreten; zu daraus resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen sind jedoch zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen möglich.</p>	<p>bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p>
Flora	Das Biotoppotenzial für Pflanzen wird bei der Umsetzung der Planung durch den Verlust von Flächen und damit Biotopstandorten beeinträchtigt. Durch die Überbauung und Oberflächenversiegelung gehen Flächen als Lebensraum dauerhaft verloren. Die beanspruchten Flächen werden zum ganz überwiegenden Teil derzeit landwirtschaftlich genutzt und haben nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen. Der flächenmäßige Verlust wird im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen. Hinsichtlich der Vernetzung von Lebensräumen besitzen die Flächen nur eine sehr untergeordnete Bedeutung.	<p>bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:</p> <p>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p>



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
Fauna	<p>Hier werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt.</p> <p>Da die Flächen keine geeigneten Habitatstrukturen für Säugetiere, Amphibien und andere Tierartengruppen aufweisen, sind keine Vorkommen entsprechend geschützter Tierarten betroffen und keine Verbotstatbestände erfüllt.</p> <p>Für die Tierartengruppen Vögel und Reptilien sind CEF-Maßnahmen erforderlich; darüber hinaus sind vogelspezifische Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.</p> <p>Als Vermeidungsmaßnahme V 1 sind Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen (z. B. Abschieben von Oberboden, Gehölzentfernung) zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vogelarten durchzuführen, d. h. nicht von Anfang März bis Ende September.</p> <p>Als Vermeidungsmaßnahme V 2 sind Gebüsche mit mind. 30%-Anteil von Dornsträuchern an den künftigen Rändern des Plangebietes zu pflanzen, um potenzielle Brutplatzangebot für heckenbewohnende Vogelarten zu schaffen und einen langfristigen Lebensraumverlust zu vermeiden.</p> <p><b>Feldlerche</b> Im Plangebiet wurde ein Feldlerchen-Brutrevier festgestellt, das durch die Bebauung verloren geht. Zum Ausgleich dieses Verlustes ist in der saP eine CEF-Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzlebensraum im Umfang von 2.000 m<sup>2</sup> enthalten. Die CEF-Maßnahme und ihre Umsetzung sind im Umweltbericht in Kap. 3.3 Artenschutz erläutert.</p> <p><b>Zauneidechse</b> Am Rand des Plangebietes wurden drei Nachweise von Zauneidechsen geführt. Durch die Bebauung werden diese Lebensräume beeinträchtigt, daher ist in der saP eine CEF-Maßnahme zur Schaffung von Ersatzlebensraum enthalten. Die CEF-Maßnahmen und ihre Umsetzung sind im Umweltbericht in Kap. 3.3 Artenschutz erläutert.</p> <p>Bei der Umsetzung der zwei CEF-Maßnahmen sowie Beachtung der zwei Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 3 BNatSchG nicht erfüllt.</p>	<p>bei Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen: keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p> <p>bei Umsetzung der CEF-Maßnahmen für die Zielarten Feldlerche und Zauneidechse: keine nachteiligen Umweltauswirkungen</p>



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
Mensch / Gesundheit	<p>Von der umgebenden Bebauung sind keine Beeinträchtigung zu erwarten. Ebenso sind von den im Plangebiet zulässigen Bebauung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Baubedingt kann es sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in geringerem Umfang in der angrenzenden bestehenden Bebauung zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgase und Staub kommen; diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär, enden mit Abschluss der Bauphase und sind daher nicht erheblich.</p>	keine nachteiligen Umweltauswirkungen
Landschaftsbild/ Erholung	<p>Mit der zukünftigen Bebauung ist eine anthropogene Überprägung eines Landschaftsbereiches und damit einhergehend eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Planungsraum verbunden. Da es sich aber um ein kleines Baugebiet mit fünf Bauplätzen handelt, erfolgt die Überprägung der Landschaft durch die Bebauung nur sehr kleinflächig und in einem sehr begrenzten, kompakten Bereich. Es können keine bandartigen Strukturen entstehen, die einen längeren Bereich des Hanges betreffen. Weiter werden durch Vermeidungsmaßnahmen (u. a. randliche Eingrünung, landschaftsgerechte Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Pflanzgebot für Bäume auf den Privatgrundstücken) die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild vermindert. Diesem Zweck dienen auch die planungsrechtlichen Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe der Gebäude, der Bauweise (nur Einzelhäuser) sowie der Dachgestaltung, die Flachdächer im Plangebiet ausschließt. Da nur Einzelhäuser im Plangebiet zulässig sind, können keine riegelartige Baukörper entstehen, und Sichtbeziehungen zum Talraum sind weiter möglich.</p> <p>Umweltauswirkungen auf die Erholungsfunktion sind nicht gegeben. Bestehende Wegeverbindungen bleiben erhalten und stehen für Spaziergänger weiter zur Verfügung.</p>	<p>bei Umsetzung der der Vermeidungsmaßnahmen</p> <p>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Da das Plangebiet vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD als Denkmalvermutungsfläche eingestuft wurde, ist für Bodeneingriffe jegliche Art im Plangebiet eine denkmalrechtliche Erlaubnis in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalbehörde zu beantragen. Vom BLfD werden ggf. fachliche Anforderungen formuliert.</p> <p>Damit können nachteilige bau, betriebs- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen möglicher archäologischer Spuren und Überreste vermieden werden.</p>	<p>bei Beachtung der ggf. notwendigen Anforderungen</p> <p>keine nachteiligen Umweltauswirkungen</p>



<b>Belang</b>	<b>zu erwartende Umweltauswirkungen</b>	<b>Bewertung</b>
Fläche	Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird mit der Situierung des geplanten Wohnbaugebietes im direkten Anschluss an bestehende Bebauung Rechnung getragen.	keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
Abfallerzeugung	Im geplanten Wohngebiet werden bei Umsetzung der vorgesehenen Bebauung durch die nachfolgende Nutzung Abfälle entstehen. Diese sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung über die entsorgungspflichtige Gebietskörperschaft zuzuführen.	keine nachteiligen Umweltauswirkungen
Umweltverschmutzung und Belästigungen	Die im geplanten Baugebiet zulässigen Nutzungen verursachen neben den baubedingten auch anlagen- bzw. betriebsbedingte Umweltverschmutzungen oder Belästigungen in Form von Pkw-Verkehr. Da es sich jedoch um ein allgemeines Wohngebiet handelt, sind diese Auswirkungen nur von geringer Erheblichkeit	keine nachteiligen Umweltauswirkungen
Unfallrisiko	Von einem allgemeinen Wohngebiet gehen keine Unfallrisiken aus. Zur Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels können nur bedingt Aussagen getroffen werden, da nicht abschätzbar ist, in welcher Art, Umfang und Dauer mögliche zukünftige Ereignisse wie Starkregen, Überschwemmungen, Sturmböen, extreme Hitze etc. auftreten werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die geplante Wohnbebauung durch extreme Wetterereignisse betroffen sein kann. Daher sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Überschwemmungen durch Starkregen bei der Planung der Gebäude vorzusehen.	keine nachteiligen Umweltauswirkungen
Kumulationswirkung	Das geplante Wohngebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu einem bereits vorhandenen Wohnbaugebiet. Dies ist beabsichtigt, um eine kompakte Siedlungsstruktur zu erreichen.	keine nachteiligen Umweltauswirkungen

### Gesamtbewertung

Im Ergebnis zeigen die Darlegung der zu erwartenden Umweltauswirkungen und ihre Bewertung, dass durch die Umsetzung der Planung nachteilige Umweltauswirkungen vor allem durch Flächeninanspruchnahme zu erwarten sind. Dadurch sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Flora / Fauna und Fläche in unterschiedlicher Intensität betroffen. Für das Schutzgut Mensch / Gesundheit sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden ggf. Anforderungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege formuliert, bei deren Beachtung keine nachteiligen Umweltauswirkungen auftreten. Für die unterschiedlichen Auswirkungen sind zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung sowie zum Ausgleich konzipiert; dies wird in Kapitel 3 des Umweltberichtes detailliert erläutert.





### **3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Dabei sind Eingriffe, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, nur zulässig, wenn eine unbedingte Notwendigkeit vorliegt. Zum Schutz und zur Minimierung von vorhabenbedingten Beeinträchtigungen sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen. Für die vorliegende Planung sind dies im Einzelnen:

- Beschränkung der Flächeninanspruchnahme auf die für die bauliche Entwicklung erforderliche Fläche (über die Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen (GRZ bzw. GFZ)) (s. planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan)
- Bauhöhenregelung und Vorgaben zu den Dachformen zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Anpassung an die bestehende Bebauung (s. planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan)
- Verwendung von wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wegflächen zur Schonung des Bodenlebens und Verminderung des oberflächigen Abflusses von Niederschlägen (sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen dem entgegenstehen) (s. grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan)
- gezielte Anordnung von Gehölzpflanzungen auf festgesetzten privaten Grünflächen entlang der Randbereiche (s. Artenliste A) unter Verwendung von mind. 30 % dornreicher Straucharten (s. grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan)
- Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes je 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche zur inneren Durchgrünung des Baugebietes (s. Artenliste B), alternativ Pflanzung eines Obstbaum-Hochstammes (s. grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan)
- Ansaat regionaler Saatgutmischungen auf den geplanten öffentlichen Grünflächen ohne Strauchpflanzung (s. grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan)
- landschaftsgerechte Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen zur Durchgrünung des gesamten Plangebietes ohne die Anlage von „Schottergärten“ oder „Kiesgärten“, bei denen Flächen mit losem Gesteinsmaterial gestaltet werden (s. grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan)
- Erhalt des kartierten Biotops 6526-0040-005 mit Vorgaben zu Pflege und Unterhalt (s. naturschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan)
- Schutz der Ausgleichsfläche A 1 während der Bauphase durch einen temporären Bauzaun (s. grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan)
- Insektenfreundliche Gestaltung der Außenbeleuchtung (s. grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan)
- Verbot von Nachtbaustellen von April bis 1. November (s. grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan)



- Pflicht zum Einbau von Regenwasserzisternen (s. grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan)

Die grünordnerischen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind über textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

### **Strauchpflanzungen auf privaten Grünflächen**

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sind zur optischen Abschirmung und Einbindung in die Landschaft freiwachsende Strauchhecken anzulegen. Auf den privaten Grünflächen im Norden mit einer Breite von ca. 5,0 m sind dreireihige Strauchhecken anzulegen, auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung im Westen und Süden mit einer Breite von ca. 3,0 m sind zweireihige Strauchhecken anzulegen.

Der Reihenabstand für die Pflanzreihen beträgt ca. 0,8 m, als Pflanzabstand sind ca. 1,5 m einzuhalten. Zu verwenden sind heimische standortgerechte Straucharten der nachfolgenden Artenliste A in der Mindestqualität verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 60 - 100 cm. Der Anteil der dornreichen Straucharten (\*) muss mindestens 30 % betragen, um die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme V 2 zu erfüllen.

#### **Artenliste A**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata*	Zweiggrifflicher Weißdorn*
Crataegus monogyna*	Eingrifflicher Weißdorn*
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa*	Schlehe*
Rosa canina*	Hundsrose*
Rosa rubiginosa*	Weinrose*
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

(\* dornreiche Straucharten)

Mindestqualität: vSt, oB, 60/100 cm

Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; Ausfälle sind nachzupflanzen.

Mit den Strauchpflanzungen auf den privaten Grünflächen wird auch die Vermeidungsmaßnahme V 2 umgesetzt, die der langfristigen Sicherung von Habitaten für gebüschbrütende Vogelarten dient (s. Kap. 3.3 Artenschutz).

Pflegemaßnahmen an der Strauchpflanzung, z. B. ein abschnittsweiser Rückschnitt, ist zulässig während des Zeitraumes vom 1. Oktober bis einschließlich Ende Februar. Der Rückschnitt darf nur auf max. jeweils einem Drittel der Heckenlänge erfolgen und es sind mind. 5 Jahre Abstand zwischen den jeweils abschnittsweisen Pflegemaßnahmen einzuhalten. Für die



Durchführung der Heckenpflege wird auf das Faltblatt des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken e. V. „Hinweise zur Pflege von Hecken und Feldgehölzen“ verwiesen ([www.lpv-mfr.de](http://www.lpv-mfr.de)).

### **Pflanzung von Laubbaum-Hochstämmen auf Privatgrundstücken**

Auf den Privatgrundstücken sind Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, deren Anzahl sich nach der Größe des Grundstückes bemisst. Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind die in Artenliste B aufgeführten Gehölze. Alternativ können auch Obstbaum-Hochstämme gepflanzt werden (Mindestqualität: HSt, 3xv, mB, StU 7cm); zur Sortenwahl wird auf die Liste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ verwiesen.

#### **Artenliste B**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Mindestqualität: HSt, 3xv, mB, StU 10/12 cm

Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen.

### **Ansaat eines dauerhaften Krautsaumes im Süden**

Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen ohne Strauchsymbol ist die Ansaat von dauerhaften Krautsäumen mit einer regionalen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland) vorzunehmen. Zu verwenden ist eine regionale Saatgutmischung mit einem sehr hohen Blumen-/Kräuteranteil, z. B. die Saatgutmischung 08 „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ der Fa. Rieger-Hofmann mit einem Blumen-/Kräuteranteil von 90 % oder eine vergleichbare Mischung eines anderen Herstellers mit ebenfalls einem Blumen-/Kräuteranteil von 90 %. Für die Ansaat wird auf das Merkblatt „Blühflächen. Das A und O der Aussaat“ der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) verwiesen. Der Blühaspekt auf der Fläche wird im 1. Jahr v. a. durch die einjährigen Blütenpflanzen bestimmt, im zeitlichen Verlauf setzen sich die ausdauernden Arten durch.

Zur langfristigen Pflege der Fläche ist diese einmal pro Jahr zu mähen, die Mahd hat im zeitigen Frühjahr (bis spätestens 15. März) zu erfolgen; das Mähgut ist abzufahren. Das Mulchen der Flächen und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Mit der Mahd im Frühjahr stehen im Herbst und Winter Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten und Ansitzwarten für Vögel zur Verfügung.

### **Schotter-/Kiesgärten**

Auf den privaten Grundstücken ist die Anlage von „Schottergärten“ oder „Kiesgärten“, bei denen die Flächen mit losem Gesteinsmaterial gestaltet werden, nicht zulässig.



## **Kartiertes Biotop 6526-00040-005 `Hecken, Gebüsch und Altgrasbestände im Tal des Neustetter Bachs`**

Da das kartierte Biotop mit seinem Flächenanteil auf Fl.-Nr. 403 mit in die Ausgleichsfläche A 1 integriert wird, erfolgt die Beschreibung zum Erhalt und zur Pflege der Biotopfläche im nachfolgenden Kap. 3.2.

### **Temporärer Schutz der Ausgleichsfläche A 1 während der Bauphase**

Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen der biotopkartierten Fläche sowie von Zauneidechsen ist der Bereich der Ausgleichsfläche A 1 während der gesamten Bauphase mit einem Bauzaun vor Befahren, Ablagerungen, etc. zu schützen.

### **Verbot von Nachtbaustellen und Vorgaben zur Gestaltung der Außenbeleuchtung**

Im Zeitraum von April bis 1. November sind Nachtbaustellen nicht zulässig.

Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich zu gestalten mit energiesparenden LED-Lampen mit einem geringen UV-Anteil im Lichtspektrum (max. 2.700 K) und einer Ausrichtung nach unten. Das Anstrahlen von Wandflächen sowie nach oben oder seitlich ausgerichtete Beleuchtung ist nicht zulässig.

### **Einbau von Regenwasserzisternen**

Auf jedem Baugrundstück ist eine Regenwasserzisterne einzubauen zur Sammlung von Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung. Für die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist ein Antrag an die Gemeinde Adelshofen zu stellen.

## **3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird im Folgenden auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung von 2003 zurückgegriffen. Der Leitfaden basiert auf der Überlagerung der Einstufung des Bestandes mit der Einstufung der geplanten Nutzung. Dabei sind auch die gesamträumlichen Zusammenhänge in Bezug auf den Lebensraumkomplex und das Landschaftsbild zu berücksichtigen.

Für die Einstufung der Bedeutung von Naturhaushalt und Landschaftsbild gibt es drei Kategorien: geringe (I), mittlere (II) und hohe (III) Bedeutung des jeweiligen Gebietes. Um die Ein-



stufung zu erleichtern und vergleichbar zu machen, enthält der Leitfaden Listen, die eine Aufzählung der Gebiete für die jeweilige Kategorie enthalten.

Die Eingriffsschwere wird anhand des Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades einer Fläche festgelegt. Hier sind zwei Einstufungen möglich: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) und niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B).

Die Matrix enthält die Kompensationsfaktoren, die für die jeweiligen Kombinationsmöglichkeiten von Gebietsbedeutung und Eingriffsschwere anzusetzen sind. Diese Kompensationsfaktoren sind in Form einer Spanne angegeben, z. B. 0,3 bis 0,6. Die o. g. Listen geben Anhaltspunkte für die Festlegung eines genauen Kompensationsfaktors.

Aus den Flächengrößen und den zugeordneten Kompensationsfaktoren lässt sich der erforderliche Umfang der Ausgleichsflächen ermitteln.

Im Rahmen der Berechnung des Kompensationsbedarfs werden nur die Flächen mit einbezogen, die bei der Realisierung des Bebauungsplanes einer tatsächlichen Veränderung unterliegen.

	Flächengröße m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich des B-Plans</b>	<b>7.404</b>
abzüglich:	
bestehender Wirtschaftsweg	689
öffentliche Grünflächen	549
Ausgleichsfläche A 1	917
<b>auszugleichende Eingriffsfläche</b>	<b>5.249</b>

Tab. 2: Ermittlung der auszugleichenden Eingriffsfläche

Der Umfang der Eingriffsfläche beläuft sich auf ca. 5.249 m<sup>2</sup>, diese entfällt auf Ackerfläche.

Bei Anwendung des Kompensationsfaktors 0,4 ergibt sich der Ausgleichsbedarf von

$$5.249 \text{ m}^2 \times 0,4 = 2.100 \text{ m}^2.$$

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne von § 15 BNatSchG ist innerhalb des Geltungsbereiches die Ausgleichsfläche A 1 mit ca. 917 m<sup>2</sup> vorgesehen. Auf dieser Fläche wird im Sinne der Multifunktionalität auch die CEF-Maßnahmen CEF 2 umgesetzt.

Als weitere Ausgleichsfläche A 2 wird eine Teilfläche von Fl.-Nr. 216, Gmkg. Tauberzell, Gemeinde Adelshofen, mit einer Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup> verwendet. Diese Ausgleichsfläche A 2 wird dem Bebauungsplan Nr. 7 „Tauberzell - Oberer Amtsberg“ zugeordnet. Der erforderliche Ausgleichsbedarf von ca. 2.100 m<sup>2</sup> ist damit gedeckt. Im Sinne der Multifunktionalität auch als Fläche für die Umsetzung der CEF-Maßnahme CEF 1 verwendet.



## **Ausgleichsfläche A 1 – Entwicklung eines dauerhaften Krautsaumes und Abgrenzung der Ausgleichsfläche mit Steinquadern**

### **Ansaat und Entwicklung eines dauerhaften Krautsaumes**

Auf der Ausgleichsfläche A 1 (ca. 917 m<sup>2</sup>, Fl.-Nr. 403, Gmkg. Tauberzell) ist im Bereich der bisherigen Ackerfläche die Ansaat eines dauerhaften Krautsaumes mit einer regionalen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland) vorzunehmen. Zu verwenden ist eine Saatgutmischung mit einem hohen Blumen-/Kräuteranteil, z. B. die Mischung 08 „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ der Fa. Rieger-Hofmann mit einem Blumen-/Kräuteranteil von 90 % oder eine vergleichbare Mischung eines anderen Herstellers. Auszubringen ist die angegebene Aufwandsmenge. Für die Ansaat wird auf das Merkblatt „Blühflächen. Das A und O der Aussaat“ der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) verwiesen. Der Blühaspekt auf der Fläche wird im 1. Jahr v. a. durch die einjährigen Blütenpflanzen bestimmt, im zeitlichen Verlauf setzen sich die ausdauernden Arten durch.

Zur langfristigen Pflege der Fläche ist jeweils eine Hälfte der Fläche pro Jahr zu mähen, die andere Hälfte im Folgejahr. Die Mahd sollte vorzugsweise im zeitigen Frühjahr (je nach Witterung bis spätestens 15. März) erfolgen; das Mähgut ist abzufahren. Das Mulchen der Flächen und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Mit der Mahd im Frühjahr stehen im Herbst und Winter Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten und Ansitzwarten für Vögel zur Verfügung. Durch die jeweils hälftige Mahd der Fläche ergibt sich ein zweijähriger Mahdturnus für die Abschnitte, dadurch wird zusätzlich der Strukturreichtum der Fläche erhöht.

Die Ausgleichsfläche A 1 wird gleichzeitig für die Umsetzung der CEF-Maßnahme CEF 2 zur Anlage von drei Ersatzlebensräumen der Zauneidechse verwendet. Auf der Fläche sind daher drei Sommer-/Winterquartiere für Zauneidechsen anzulegen; siehe weitere Angaben hierzu unter 3.3 Artenschutz. Die Ansaat eines dauerhaften Krautsaumes auf der Ausgleichsfläche A 1 stellt den umgebenden Nahrungsraum für die Zauneidechsen dar und mit den Pflegevorgaben für die Fläche wird eine Verbuschung der Sommer-/Winterquartiere verhindert und damit die Eignung langfristig erhalten.

### **Biotopfläche 6526-00040-005 `Hecken, Gebüsch und Altgrasbestände im Tal des Neustetter Bachs`**

Die Fläche des kartierten Biotops (Teilfläche 005 mit ca. 123 m<sup>2</sup>) liegt im Übergangsbereich der Flurstücke Fl.-Nrn. 403 (Plangebiet) und 532 (bestehender Weg). Der Flächenanteil des kartierten Biotops im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in die Ausgleichsfläche A 1 integriert. Die Gehölze in dem Bereich dürfen nicht entfernt werden. Pflegemaßnahmen an den Sträuchern, z. B. abschnittsweiser Rückschnitt (max. ein Drittel der jeweiligen Länge, mehrjähriger Abstand zwischen den Pflegemaßnahmen) sind zulässig während des Zeitraums vom 1. Oktober bis Ende Februar.

Bei ggf. erforderlichen Ersatzpflanzungen für ausfallende Sträucher sind die in Artenliste A genannten Straucharten zu verwenden.

Der Altgrasbereich ist wie der dauerhafte Krautsaum zu pflegen mit einer alternierenden Mahd auf jeweils der Hälfte der Fläche im zeitigen Frühjahr. Das Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.



Es sind keine Maßnahmen zulässig, die das kartierte Biotop in seiner Funktion für Naturhaushalt und Landschaftsbild beeinträchtigen könnten. Bei Bauarbeiten im Umfeld des kartierten Biotops sind die gesetzlichen und fachlichen Vorgaben zu beachten, die dem Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen dienen.

Die Anlage der Sommer-/Winterquartiere für die Zauneidechsen (CEF 2) erfolgt außerhalb der biotopkartierten Fläche.

### **Ausgleichsfläche A 2 – Ansaat eines Blühstreifens**

Als Ausgleichsfläche A 2 wird eine Teilfläche von Fl.-Nr. 216, Gmkg. Tauberzell, Gemeinde Adelshofen, mit einer Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup> festgesetzt und dem Bebauungsplan Nr. 7 „Tauberzell - Oberer Amtsberg“ zugeordnet.

Das Flurstück liegt ca. 750 m westlich des Plangebietes und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Da die Ausgleichsfläche A 2 gleichzeitig als CEF-Fläche für die Feldlerche verwendet wird, erfolgt die Auswahl der Fläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratesamtes Ansbach und ist unter Berücksichtigung des um ca. 500 m<sup>2</sup> vergrößerten Flächenumfangs als geeignet bewertet worden.

Bezüglich der umzusetzenden Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A 2 werden die Vorgaben aus der saP herangezogen, die die Anforderungen an die CEF-Fläche für Feldlerchen festlegt. Für die Ansaat ist eine regionale Saatgutmischung zu verwenden, z. B. die Mischung 23 „Blühende Landschaft“ der Fa. Rieger-Hofmann oder eine vergleichbare Mischung eines anderen Herstellers. Auszubringen ist die Hälfte der angegebenen Aufwandsmenge, um einen lückigen Bewuchs zu erzielen und auch das im Boden vorhandene Samenpotenzial zu nutzen. Für die Ansaat wird auf das Merkblatt „Blühflächen. Das A und O der Aussaat“ der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) hingewiesen.

Das regionale Saatgut muss aus der Ursprungsregion 11 Südwestdeutsches Bergland stammen; wird ersatzweise Saatgut aus einer angrenzenden Ursprungsregion verwendet, ist hierfür vom Vorhabenträger bei der Höheren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach § 40 BNatSchG zu beantragen.

Die langfristige Pflege erfolgt durch Grubbern von jeweils der Hälfte der Fläche im Abstand von zwei Jahren, beginnend ein Jahr nach der Ansaat. Das Befahren der Fläche außer zu den genannten Bearbeitungsgängen, der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sowie das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

Zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche A 2 (= CEF-Fläche) gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Süden sind hier im Abstand von ca. 20 m sieben Pflöcke einzuschlagen, die die Geländeoberfläche um ca. 50 cm überragen.

### **Hinweis**

Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern) zu melden.



### 3.3 Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 2020) kam zu dem Ergebnis, dass für keine der relevanten schutzbedürftigen Arten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, sofern folgende Maßnahmen zur Vermeidung V 1 und V 2 eingehalten sowie die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität CEF 1 und CEF 2 umgesetzt werden (vgl. Umweltbericht kap. 2.1.4 Schutzgut Flora/Fauna).

#### Maßnahmen zur Vermeidung

- V 1  
Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen (z. B. Abschieben von Oberboden) zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d. h. nicht von Anfang März bis Ende September (§ 39 Abs. 5 BNatSchG)
- V 2  
Pflanzung von Gebüsch mit mind. 30%-Anteil an Dornsträuchern an den künftigen Rändern der Planungsfläche, als potenzielles Brutplatz-Angebot für heckenbewohnende Vogelarten (Goldammer), zur Vermeidung von langfristigem Lebensraumverlust

#### Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

Die CEF-Maßnahmen müssen vor Baubeginn hergestellt und auch funktionsfähig sein.

- CEF 1  
Schaffung eines Ersatzhabitats für ein Feldlerchen-Brutrevier

Auf Fl.-Nr. 216 (Teilfläche), Gmkg. Tauberzell, Gemeinde Adelshofen, wird auf einer Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> ein Ersatzhabitat für Feldlerchen angelegt.

Das Flurstück liegt ca. 750 m westlich des Plangebietes und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Die Auswahl der Fläche erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratesamtes Ansbach und ist unter Berücksichtigung des um ca. 500 m<sup>2</sup> vergrößerten Flächenumfanges als geeignet bewertet worden.

Auf der CEF-Fläche ist ein Blühstreifen herzustellen, für die Ansaat ist eine regionale Saatgutmischung zu verwenden, z. B. die Mischung 23 „Blühende Landschaft“ der Fa. Rieger-Hofmann oder eine vergleichbare Mischung eines anderen Herstellers. Auszubringen ist die Hälfte der angegebenen Aufwandsmenge, um einen lückigen Bewuchs zu erzielen und auch das im Boden vorhandene Samenpotenzial zu nutzen. Für die Ansaat wird auf das Merkblatt „Blühflächen. Das A und O der Aussaat“ der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) hingewiesen.

Das regionale Saatgut muss aus der Ursprungsregion 11 Südwestdeutsches Bergland stammen; wird ersatzweise Saatgut aus einer angrenzenden Ursprungsregion verwendet, ist hierfür vom Vorhabenträger bei der Höheren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach § 40 BNatSchG zu beantragen.

Die langfristige Pflege erfolgt durch Grubbern von jeweils der Hälfte der Fläche im Abstand von zwei Jahren, beginnend zwei Jahre nach der Ansaat. Das Befahren der Fläche außer zu den genannten Bearbeitungsgängen, der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sowie das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.



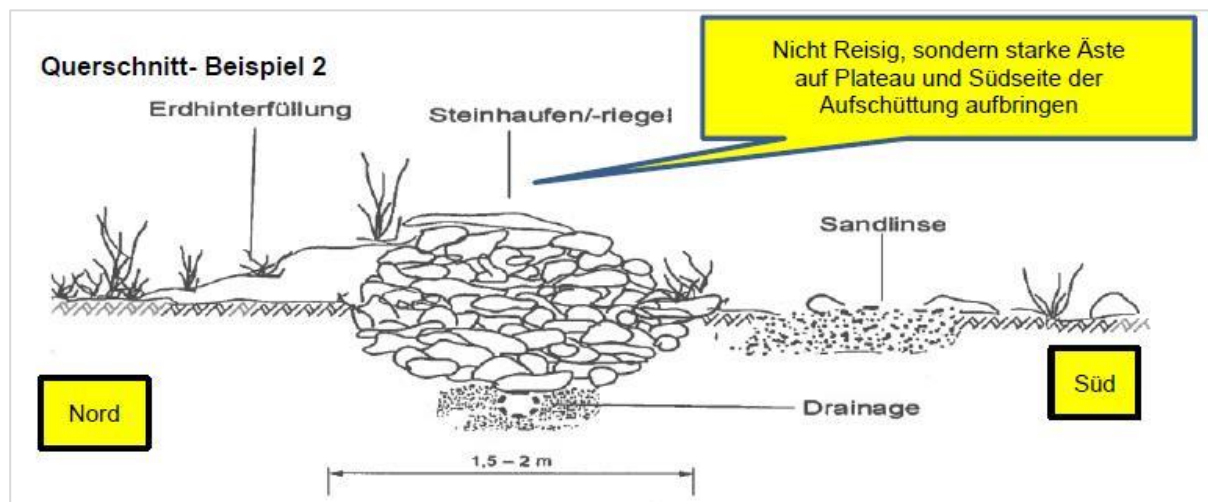


Zur Abgrenzung der CEF-Fläche gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Süden sind hier im Abstand von ca. 20 m sieben Pflöcke einzuschlagen, die die Geländeoberfläche um ca. 50 cm überragen.

- CEF 2  
Anlage von drei Ersatzlebensräumen für Zauneidechsen

Auf Fl.-Nr. 403 (Teilfläche), Gmkg. Tauberzell, Gemeinde Adelshofen, werden drei Sommer-/Winterquartiere für Zauneidechsen angelegt; die umgebende Fläche (= Ausgleichsfläche A 1 mit Ansaat eines dauerhaften Krautsaumes) dient als Nahrungsfläche.

Die nachfolgende Abbildung 3 zeigt einen beispielhaften Schnitt durch ein kombiniertes Sommer-/Winterquartier. Diese sind außerhalb der biotopkartierten Fläche herzustellen. Da die CEF-Fläche einen länglichen Zuschnitt hat, ist die Sandlinse nicht vorgelagert zum Steinriegel anzulegen, sondern seitlich daneben.



**Abb. 3:** Querschnitt-Beispiel 2 (Ausschnitt aus der saP, Seite 39)  
(Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 2020)

Durch die regelmäßige jährliche Mahd der Krautsaumfläche wird hier ein Verbuschen verhindert. In den Bereichen der Sommer-/Winterquartiere ist im zeitlichen Abstand von fünf Jahren evtl. Gehölzanflug zu entfernen.

#### 4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Standort für die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes in Tauberzell wurde gewählt, da er sich im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung befindet und weitere Flächen aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung stehen. Dies ist zum einen die Topographie, die Hanglage des Ortes sowie der Verlauf der Tauber schränken die Erweiterungsmöglichkeiten des Ortsteiles Tauberzell deutlich ein. Die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes „Am Amtsberge II“ konnte trotz zahlreicher Versuche von der Gemeinde Adelshofen nicht erworben werden. Daher wurde der Beschluss zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes im Ortsteil Tauberzell gefasst, um auf die konkrete Nachfrage nach Bauplätzen im Ortsteil Tauberzell zu reagieren und damit auch langfristig einem Rückgang der Einwohnerzahlen entgegen zu wirken sowie die Altersstruktur zu verbessern (siehe auch Begründung Kap. 1.2 Anlass).



Planungsinterne Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden im Verfahren selbst geprüft (z. B. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) und erforderliche Maßnahmen in die Planung integriert.

## **5 Weitere Angaben zum Umweltbericht**

### **5.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichts traten nicht auf.

### **5.2 Monitoring**

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Durch ein Monitoring werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens überwacht und frühzeitig evtl. auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erkannt und geeignete Abhilfe kann ergriffen werden.

Erhebliche Auswirkungen sind nur zu erwarten, wenn zum Beispiel die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt bzw. nicht funktionsfähig wären oder der Versiegelungsgrad über dem zulässigen Wert läge.

Für das Monitoring der städtebaulichen Belange ist generell die Gemeinde Adelshofen zuständig; dies gilt auch für die natur- und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen.

Im Rahmen des Monitorings ist die fristgerechte Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben zur Herstellung zu überprüfen.

Die gilt v. a. für die Herstellung der CEF-Flächen, die mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf vor Beginn der Bauarbeiten zu erfolgen hat, damit die Flächen bei Baubeginn funktionsfähig sind. Im weiteren zeitlichen Verlauf ist dann in mehrjährigen Abständen die Einhaltung der Pflegevorgaben und die Entwicklung der Flächen (private und öffentliche Grünflächen, Ausgleichs- und CEF-Flächen) und der dort umgesetzten Maßnahmen zu kontrollieren, um ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Anpassung bei den Pflegevorgaben vornehmen zu können.

## **6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Tauberzell - Oberer Amtsberg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 0,74 ha im Ortsteil Tauberzell der Gemeinde Adelshofen geschaffen.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird von der Gemeinde



Adelshofen in Abstimmung mit den Fachbehörden (hier: frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) festgelegt und basiert auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der für den Naturraum gering empfindlichen Bestandssituation und den Vorbelastungen des Landschaftsraumes - bezogen auf fast alle Schutzgüter - keine erheblichen Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Die Betrachtung erfolgte im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der verschiedenen Schutzgüter.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind auf Grund der für den Naturraum gering empfindlichen Bestandssituation des Landschaftsraumes - bezogen auf die meisten Schutzgüter - eher gering bis mäßig durchschnittliche Umweltbelastungen verbunden.

Insgesamt gesehen sind Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes zu erwarten. Generell gehen im Plangebiet das Biotoppotential als auch der Standort für Pflanzen durch Versiegelung und Bebauung dauerhaft verloren. Das Plangebiet wird derzeit fast vollständig als Ackerland genutzt. Der biotopwertige Verlust wird im Rahmen der Abhandlung der Eingriffsregelung ausgeglichen. Zur Beurteilung der faunistischen Situation wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, deren Ergebnisse in den Umweltbericht übernommen wurden. In der saP wurden zwei Vermeidungsmaßnahmen und zwei Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) vorgegeben, die ebenfalls in den Umweltbericht sowie in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden und bei deren Umsetzung und Einhaltung davon ausgegangen werden kann, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Klimaökologisch wertvolle Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Örtlich wird die Kaltluftbildung reduziert und die Versiegelung im Zuge der Bebauung hat einen Anstieg der Tagesmitteltemperatur zur Folge. Um diese Auswirkungen zu minimieren ist eine Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen, zudem sind Festsetzungen zur Begrenzung der Bebaubarkeit getroffen.

Größere Veränderungen im Landschaftsbild ergeben sich aufgrund der bestehenden umliegenden Nutzungsstrukturen nicht. Entlang der Randbereiche ist die Pflanzung von Strauchhecken vorgesehen, die eine optisch abschirmende Wirkung entfalten und einen strukturierten Übergang zur freien Landschaft schaffen. Mit den textlichen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung wird bewusst an die bestehende Dachlandschaft in Tauberzell angeknüpft und auch für das geplante Baugebiet vorgegeben. Die Nutzbarkeit für landschaftsbezogene Erholung wird nicht eingeschränkt, da keine bestehenden Wegeverbindungen entfallen.

Für das Schutzgut Mensch/Gesundheit sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Dies gilt auch für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter, da eine denkmalrechtliche Erlaubnis für Bodeneingriffe jeglicher Art im Plangebiet zu beantragen ist und ggf. vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Anforderungen formuliert werden, bei deren Beachtung negative Umweltauswirkungen vermieden werden können.

Lärm-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen gehen vom Betrieb der Anlage nicht aus. Daher sind keine Störungen der Menschen in den nächstliegenden Siedlungen zu erwarten.



---

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einem Flächenumfang von ca. 0,09 ha innerhalb des Geltungsbereiches und ca. 0,25 ha außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.



## 7 Literaturverzeichnis

### Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

- AGBGB Bayern: Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze in der Fassung vom 20. September 1982 (GVBl. S. 803), zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718)
- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG): in der Fassung vom 25. Juni 2012 (GVBl. S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 675)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Denkmalschutzgesetz (BayDSchG): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in der Fassung vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 10. März 2023 (GVBl. S. 91)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

### Weitere Literatur

- Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) (2020): Blühflächen. Das A und O der Aussaat. Freising  
unter: <https://lfl.bayern.de/publikationen/merkblaetter/135928/index.php>



- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2003): Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Ergänzte Fassung. München
- Bayerische Staatsregierung (Hrsg.) (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020. München
- Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH (2020): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Bebauungsplan Tauberzell, Gem. Adelshofen, Lkr. Ansbach
- Gemeinde Adelshofen (2008): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
- Gemeinde Adelshofen (2020): Innenentwicklungskonzept Adelshofen und Tauberscheckenbach (Klärle GmbH)
- Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH (2023): Sturzflutberechnung
- Landschaftspflegeverband Mittelfranken e. V. (o. J.): Hinweise zur Pflege von Hecken und Gehölzen. Ansbach  
unter: <https://lpv-mittelfranken.de>
- Landschaftspflegeverband Mittelfranken e. V. (LPV) (2020): Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken Stand 9-2020. Ansbach  
(download unter: <https://lpv-mittelfranken.de/obstsortenliste.html>)
- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (Hrsg.) (1987): Regionalplan Westmittelfranken, Text- und Planteil. Ansbach

### **Digitale Informationsgrundlagen**

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BayLfD) (o. J.): Kartendienst - Denkmalatlas.  
unter: <http://www.geoportal.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 12.10.2021
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU) (o. J.): FIS-Natur Online (FIN-Web)  
unter: <http://www.lfu.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 11.10.2021
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU) (o. J.): UmweltAtlas Bayern  
unter: <http://www.umweltatlas.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 11.10.2021
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (o.J.):  
Geoportal BayernAtlas  
unter: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>. Zuletzt aufgerufen am 20.01.2023
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (o. J.):  
Rauminformationssystem Bayern RISBY  
unter [www.risby.bayern.de](http://www.risby.bayern.de). Zuletzt aufgerufen am 11.10.2021