

**MARKT DÜRRWANGEN  
BEBAUUNGSPLAN "GALGENHOLZ"  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**BEGRÜNDUNG ZUR ENDGÜLTIGEN FASSUNG  
VOM 02.07.2004**

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "GALGENHOLZ" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN MARKT DÜRRWANGEN**

**ENDGÜLTIGE FASSUNG VOM 02.07.2004**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Planungsanlass und planungsrechtliche Vorgaben	1
2. Naturräumliche Grundlagen	1
3. Städtebaulich-landschaftlicher Zusammenhang	3
4. Städtebauliches Konzept / Bauliche Nutzung	4
5. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen	5
6. Erschließungskonzept	5
7. Eingriffscharakter	6
8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	8
9. Grünordnung	10
10. Flächenbilanz	13

## **PLANVERFASSER**

**Bebauungsplan**

**FREIE PLANUNGSGRUPPE 7**

Architekt  
Dipl.-Ing. Jens Mayer-Eming  
Christophstr. 40

70180 Stuttgart

**Grünordnungsplan**

**TEAM 4**

Landschaftsarchitekt  
Dipl.-Ing. Dieter Kaus.  
Lange Zeile 8

90419 Nürnberg

# MARKT DÜRRWANGEN

## BEBAUUNGSPLAN "GALGENHOLZ" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG STAND 02.07.2004

### 1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

#### 1.1 Planungsanlass

Die verfügbaren Wohnbauflächen in der Marktgemeinde gehen zu Ende. Die kontinuierliche Nachfrage nach erschlossenen Bauplätzen ist ungebrochen. Die beabsichtigte Erschließung eines Wohnbaugebietes Am Klingefeld im Nordwesten des Hauptortes Dürrwangen scheiterte an Grunderwerbsschwierigkeiten. Dagegen ergab sich zu gleicher Zeit im Zuge der Umstrukturierung eines landwirtschaftlichen Betriebes im Süden des Hauptortes die seit über 20 Jahren immissionsschutzrechtlich blockierte Erweiterung des Wohnbaugebietes Wiesenhof. Der Marktgemeinderat beschloss daraufhin die Ausweisung einer etwa 5,50 ha großen Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan und gleichzeitig die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes "Galgenholz".

#### 1.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 16.12.2003 ist die Fläche am Galgenholz südlich des Wohngebietes Wiesenhof als Wohngebietserweiterung ausgewiesen. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bezüglich der planungsrechtlichen Vorgaben nach § 2a BauGB ist das Gebiet wie folgt zu bewerten:

Die im Bebauungsgebiet Galgenholz vorgesehene Baugrundstücksfläche beträgt 34.370 m<sup>2</sup>. Bei einer höchstzulässigen GRZ von 0,3 liegt die überbaute Grundstücksfläche maximal bei 10.311 m<sup>2</sup>, so dass der Prüfwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht wird. Es besteht also keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Nachweis für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft durch ein qualifiziertes Landschaftsplanungsbüro geführt.

### 2. NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

#### 2.1 Landschaftliche Situation

Das Planungsgebiet im Süden der Marktgemeinde Dürrwangen ist geprägt durch ackerbauliche Nutzung sowie das ca. 0,4849 große Galgenholz und Gehölzbestände/Hecken in Südhanglage zum Talraum des Hühnerbaches. Im Norden grenzt die vorhandene Neubebauung und der Wiesenhof, ein auslaufender landwirtschaftlicher Betrieb, im Süden Grünland in der Hühnerbach-Talau an, im Osten Intensiv-Ackerland, im Westen Hanglagen und zum Teil Bebauung.

Zum Talraum des Hühnerbaches im Süden besteht ein fließender landschaftlicher Übergang. Im westlichen Teil des Baugebietes befinden sich neben Äckern zwei biotopkartierte Gehölze, das Galgenholz und ein Schlehengebüsch mit Bäumen im Hangbereich sowie ein Grünweg mit artenreicher, magerer Vegetation sowie einzelnen Heckenfragmenten und Einzelbäumen. An das Galgenholz grenzen im Nordwesten eine kleinere Intensivwiese (mit landwirtschaftlichen Ablagerungen), im Südwesten eine magere Extensivwiese an. Südlich des Galgenholzes verläuft ein Flurweg. Östlich und nördlich des Galgenholzes befindet sich Intensiv-Ackerland mit einzelnen Grünwegen.

Die geplante Baufläche fällt im Südteil zum Talraum ab. Der zentrale Bereich ist im wesentlichen eben, im Nordostteil entwässert die Fläche zur Dekan-Wirth-Straße. Die Höhenlage beträgt 454 m ü.NN im Süden, am Höchstpunkt im Nordwesten 465 m. Das Gebiet entwässert nach Süden in Richtung Hühnerbach, der nach Osten in Richtung Sulzach entwässert. Ein kleiner Teil der Fläche entwässert jedoch nach Norden zur Dekan-Wirth-Straße in die Kanalisation.

Aus dem Mittleren und Unteren Burgsandstein haben sich sandige (bis lehmige) Braunerden entwickelt, die zwar mittel- bis tiefgründig, insgesamt jedoch eher nährstoff- und basenarm bis sauer sind. Mittlerer und Unterer Burgsandstein werden durch ein schmales Band des Basisletten unterteilt. Im oberen (nördlichen) Teilbereich steht der Mittlere Burgsandstein, im südlichen Teil der Untere Burgsandstein an.

Die ebeneren Ackerflächen auf den vorwiegend leichten Böden des Mittleren Burgsandsteins sind lt. landwirtschaftlicher Standorterkundung (1983) als Ackerstandorte mit günstigen, Basisletten und die Hanglagen des Unteren Burgsandsteins als Fläche mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen eingestuft.

## 2.2 Vegetation

Die **reale Vegetation** ist größtenteils von intensiver Ackerbaunutzung geprägt, die äußerst artenarm ist. Fl. Nr. 1292 ist zum Teil als Garten genutzt, im oberen Teil befindet sich Biotop Nr. 75.02 mit Schlehe, Vogelbeere, Birke, Espe und Rhus typhina. Der hangbegrenzende, magere Grünweg Fl.Nr. 1290 westlich des Galgenholzes ist auf dem Ranken mit Einzelbäumen wie Stieleiche, Sandbirke, Wildbirne und Heckenfragmenten mit Hundsrose, Schwarzer Holunder, Liguster und Pfaffenhütchen sowie einer reicheren Krautschicht mit der auffälligsten Art Große Fetthenne (*Sedum telephium*) bewachsen.

Das ebenfalls biotopkartierte Galgenholz (Biotop Nr. 75.03) ist dominiert von der Baumschicht aus Stieleiche und Kiefer mit Begleitarten wie Rotbuche, Sandbirke, Espe, Bergahorn, in der Strauchschicht Schwarzer Holunder, Salweide, Weißdorn, Vogelbeere, Esche, Schneebeere sowie Himbeere und Brombeere. Reichhaltig ist vor allem das Geländere relief – insgesamt auch für Kinder gut beispielbar. Galgenholz und die vorhandenen Hecken und Gehölze im Westteil fügen die vorhandene Siedlung bereits heute gut in die umgebende Landschaft ein.

Die **potenzielle natürliche Vegetation** ist zum Teil als bodensaures Luzulo-Fagetum (Hainsimsen-Buchenwald) mit Übergängen zum Galio-Carpinetum luzuletosum - ärmere Ausbildung (Eichen-Hainbuchenwald) - einzustufen. Aus diesen relativ artenarmen Pflanzengesellschaften lässt sich eine standortangepasste Pflanzenauswahl ableiten, die jedoch im Siedlungsbereich bewusst erweitert wird.

Die Pflanzenauswahl lässt eine kostengünstige, pflegeleichte Ansiedlung von Laubgehölzen erwarten, die eine gute Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft bewirkt und einen neu gestalteten Ortsrand bildet.

Die **Tierwelt** ist bisher als relativ artenarm einzustufen, da lediglich im Galgenholz und im Bereich der biotopkartierten Hecke mit angrenzenden Gärten und in den Heckenansätzen zwischen beiden Bereichen ausreichend Lebensräume für Vögel und andere Tierarten vorhanden sind.

### **3. STÄDTEBAULICH-LANDSCHAFTLICHER ZUSAMMENHANG**

Aus landschaftsplanerisch-grünordnerischer Sicht sind folgende Gesichtspunkte für die Abgrenzung, Gliederung der Bauflächen und Einbindung in die umgebende Landschaft entscheidend:

#### **3.1 Einbindung der Bebauung**

Das Baugebiet wird nach Süden zum landschaftlich reizvollen Hühnerbachtal, das auch gerne als Erholungsbereich von Dürrwanger Bürgern genutzt wird, durch Hecken und eine breite Streuobstbepflanzung abgegrenzt. Vom landschaftlich beherrschenden Galgenholz rückt die Bebauung um mindestens 25 m ab. Der östliche Bebauungsrand wird nur durch Einzelbäume gegliedert, da er weniger landschaftswirksam ist. Vor allem soll in dieser Richtung die längerfristige Wohnbauentwicklung der Gemeinde nach Osten weitergeführt werden.

Der Pflanzstreifen aus Streuobst und Hecken sichert eine optimale Abgrenzung der Bebauung zum Talrand hin und kann gleichzeitig einen Großteil der Ausgleichsfläche abdecken.

Aufgrund der leichten Hanglage und der Wirkung auf den Talraum ist die Überstellung, Untergliederung und Einpflanzung des Gebietes mit Laubbäumen wichtig für die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und die umgebende Landschaft. Diese Pflanzungen sind vor allem entlang der Straßen und im Bereich des Spielplatzes angeordnet.

#### **3.2 Innere Gliederung der Bauflächen**

Durch diese Baumpflanzungen entlang der Straßen wird eine Gliederung der Baufläche erreicht, werden Parkplätze beschattet, eine gute Gestaltung der Straßenräume erreicht und der Verkehr insgesamt verlangsamt. Die klare Gliederung der beiden Bauflächen durch den Spielplatz als Freiraumerweiterung des Galgenholzes mit angrenzender Rodelbahn im Westen führt zu einer klaren städtebaulich-landschaftlichen Gestaltung des endgültigen Siedlungsrandes im Südwesten des Marktes Dürrwangen.

## 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT / BAULICHE NUTZUNG

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Ordnung in dem geplanten Wohngebiet ist hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie der verkehrlichen Erschließung vorbestimmt durch die vorhandene Siedlungsstruktur im Wohngebiet Wiesenhof.

Das Wohngebiet Wiesenhof konnte in der zurückliegenden Zeit wegen des noch praktizierenden landwirtschaftlichen Betriebes Wiesenhof nicht abschließend entwickelt werden. Nachdem nun die Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes Wiesenhof an einen ausgelagerten Standort verlegt wird, ist das seit langem geplante Heranrücken des Wohngebietes immissionsschutztechnisch unbedenklich.

Mit der Ausweisung des Wohngebietes Galgenholz soll unter Einschluss des Waldstückes Galgenholz der südöstliche Ortsrand von Dürrwangen gegenüber der anschließenden, unverbaubaren Landschaft abschließend ausgebildet werden.

Es ist beabsichtigt, qualitätsvolle, ruhige Wohnlagen zu schaffen.

Insofern werden kleinere, in sich geschlossene Siedlungsgruppen konzipiert, die untereinander keine Fahrverbindung haben und auf diese Weise als verkehrsberuhigte Erschließungseinheiten funktionieren können. Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer ist selbstverständlich gegeben.

Die Fahrverkehrswege binden an das vorhandene, z.T. bereits dafür vorbereitete örtliche Straßennetz an und erschließen die Bauflächen entweder schleifen- oder stichförmig.

Das Fuß- und Radwegnetz ist so geführt, dass ein neu anzulegender öffentlicher Spielplatz und die seit jeher beim Galgenholz genutzte Rodelbahn eingebunden sind.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO wird zur Vermeidung von Störungen und Fehlentwicklungen auf folgende Nutzungen beschränkt:

1. Wohngebäude
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ansonsten üblicherweise zulässigen Nutzungen sowie Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden in diesem Gebiet aus o.g. Gründen ausdrücklich nicht zugelassen. Einzige Ausnahme sind sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe für Freiberufler.

Nachdem der Umstrukturierungsprozess vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zum Wohnort noch nicht vollständig abgeschlossen ist, können Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietsumfeldes nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan trifft deshalb eine Duldungsfestsetzung, die von den Siedlern zu akzeptieren ist.

Die städtebauliche Ordnung des Gebietes wird maßgeblich geprägt durch die bewusst angeordnete Gruppierung von maximal zweigeschossigen Einzelbaukörpern mit vorgegebener Dachgestaltung und Firstrichtung. Damit werden nicht nur die einzelnen Wohnbereiche gegliedert und verträgliche Verbindungen zur bestehenden Bebauung hergestellt, sondern auch die Übergänge zur freien Landschaft mit traufständigen Baukörpern "weich" gestaltet.

Das städtebauliche Konzept ist im Einklang mit dem grünordnerischen Konzept zu verwirklichen.

## 4.2 Begründung des vorgesehenen Maßes der Nutzung

Die zulässige bauliche Dichte in dem geplanten Wohnbaugebiet wird von 3 Faktoren bestimmt:

- 4.2.1 von der ausschließlichen Nachfrage nach freistehenden Einfamilienwohnhäusern,
- 4.2.2 von der politischen und städtebaulichen Zielsetzung, den nicht vermehrbaren Grund und Boden unter Berücksichtigung der Nachfrage bestmöglich auszunutzen,
- 4.2.3 bezüglich der Größe, der Höhenentwicklung und der Ausnutzung der Gebäude von ortsbildgestalterischen Erfordernissen.

Die diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan dienen der Ermöglichung einer für den Markt Dürrwangen angemessenen Grundstücksausnutzung, sollen aber gleichzeitig missbräuchlicher, nicht gewünschter Nutzung und Baugestaltung vorbeugen. Aus diesem Grund wird die Dichte der Bebauung durch eine zulässige Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche und die höchstzulässige Geschossfläche bei höchstzulässiger Geschosshöhe bestimmt.

## 5. ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen nehmen bewusst Bezug auf die Maßstäblichkeit, die Art und Form der örtlich vorhandenen Gestaltungselemente. Die Gestaltungsfestsetzungen sollen die Integration des neuen Baugebietes in den Gesamtort bewirken. Dabei spielt die Entwicklung einer möglichst ruhigen Dachlandschaft eine wichtige Rolle. Aus diesem Grund ist auch der Ausbau nur der ersten Dachgeschossebene zugelassen. Aufenthaltsräume in der Ebene über dem ersten Dachgeschoss sind aus ortsgestalterischen Gründen und wegen der Überfrachtung der Grundstücksausnutzung unzulässig.

Oberirdische Nebenanlagen sind baugestalterisch auf die Hauptgebäude abzustimmen.

## 6. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

### 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung bindet an das örtlich vorhandene Straßen- und Wegenetz an und ist in den Anschlussbereichen verkehrsgerecht auszubauen.

Die innere Erschließung erfolgt einerseits über eine Stichstraße, anbindend an die Laibertswender Straße und andererseits über eine schleifenartige Verbindung zwischen Dekan-Wirth-Straße und Am Galgenholz. Die einzelnen Quartiere dort werden mit an die Verbindung angehängten Stichwegen erschlossen. Die Stichwege enden in Gemeinschaftswohnhöfen, die so gestaltet und dimensioniert sind, dass sie den normalen Verkehrserfordernissen gerecht werden.

Alle Verkehrsflächen im neuen Wohngebiet sollen als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt werden.

Die Trassenbreite der Verkehrsflächen ist deshalb auf 7,50 m festgelegt, wobei der befahrbare Streifen in der Regel 5,50 m misst. An geeigneten Stellen wird die Fahrfläche durch Längsparkstreifen (öffentliche Besucherparkplätze) von 2,00 m Breite auf 3,50 m eingeeengt. Beidseitig der Fahrtrasse bilden 1,00 m breite Grünstreifen den Übergang zu den Privatgrundstücken.

Das Fahrerschließungsgerippe wird durch verbindende Fuß- und Radwege ergänzt, die auch die gesicherte Verbindung zwischen Ortsmitte und freier Landschaft herstellen. Die Breite der Fuß- und Radwege beträgt in der Regel 3,00 m.

## **6.2 Versorgungseinrichtungen**

Über das Gelände des Wohngebietes verläuft eine 20 kV-Freileitung der N-Ergie (FÜW), die vom Gebietsrand bis zur Trafostation an der Schopflocher Straße verkabelt werden muss.

Nach Aussage der Gemeindewerke kann die Energie- und Wasserversorgung, auch die Löschwasserversorgung des Wohngebietes "Galgenholz" im Zuge der Gesamtgebietserschließung sichergestellt werden.

## **6.3 Entsorgungseinrichtungen**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem

Die Schmutzwasserbeseitigung ist an die Kläranlage Dürrwangen anzuschließen. Das Oberflächenwasser wird über empfohlene grundstückseigene Rückhaltungen und offene Entwässerungsgräben zu öffentlichen Rückhaltebecken in den südlich gelegenen Ausgleichsflächen geleitet. Von dort wird das Wasser der Vorflut zugeleitet.

Die Vorbereitungen für das hierzu erforderliche Wasserrechtsverfahren sind durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro zu treffen.

Die normale Abfallentsorgung wird durch ein Vertragsunternehmen im Auftrag des Landkreises Ansbach bewerkstelligt.

Sondermüllentsorgungen müssen vom Verursacher in eigener Verantwortung bewerkstelligt werden.

# **7. EINGRIFFSCHARAKTER**

## **7.1 Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft**

Durch die geplante Bebauung ergeben sich entsprechend Art. 6 BayNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft. Durch die Ausarbeitung und Umsetzung des Grünordnungsplanes sollen diese Eingriffe im Sinne der vorgeschriebenen Eingriffsminimierung gemildert werden. In der Novelle des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 wurden wesentliche Teile der Eingriffsregelung des Naturschutzgesetzes auch in das Baugesetzbuch übernommen.

### **7.1.1 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

Durch die Ausweisung des Baugebietes wird das Orts- und Landschaftsbild im Südwesten von Dürrwangen verändert. Durch die Bebauung und Versiegelungen ist ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild verbunden, der durch entsprechende Maßnahmen der Einpflanzung und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes abzumildern ist.

### 7.1.2 Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Die vorhandene freilebende Pflanzen- und Tierwelt wird im Baugebiet weitgehend verdrängt. Durch entsprechende Maßnahmen wie Pflanzungen und Extensivnutzung der Streuobstwiesen werden jedoch neue Lebensräume gestaltet. Das vorhandene Galgenholz bleibt erhalten, während durch die Beseitigung der Gehölzbestände von Biotop 75.02 vorhandene Hecken- und Gehölzlebensräume erst einmal vorhandene Lebensräume beseitigt werden. Diese Gehölzbestände liegen allerdings an der Untergrenze zur Kartierfähigkeit als Biotop der Bayerischen Biotopkartierung.

### 7.1.3 Freizeit und Erholung

Die Bauflächen selbst haben wenig Bedeutung für Erholungszwecke. Allerdings stellen der Talraum und der Hangbereich mit Galgenholz einen attraktiven Erholungsbereich dar, der durch die Bebauung insgesamt verkleinert wird. Durch die vorgesehenen Bepflanzungen, den Spielplatz und die Rodelbahn werden nachteilige Auswirkungen auf die Erholungslandschaft und das Landschaftsbild gemildert.

### 7.1.4 Bodenversiegelung

Durch die vorgesehenen Bodenversiegelungen entsteht ein erhöhter Abfluss des Niederschlagswassers, Verringerung der Versickerung und Grundwassererneuerung. Außerdem ergeben sich durch die verstärkte Lufterwärmung über befestigten Flächen Verschlechterungen des Kleinklimas. Durch die Versiegelung geht landwirtschaftliche Fläche als Grundlage der Nahrungsmittelerzeugung und als Lebensraum für Bodenorganismen verloren. Durch die vorgesehenen Festsetzungen sollen diese nachteiligen Auswirkungen entweder vermindert oder ausgeglichen werden.

## 7.2 Vermeidung von Eingriffen

Nach dem Baugesetzbuch und dem Naturschutzgesetz ist zu prüfen, inwieweit Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden können:

### 7.2.1 Verminderung von Niederschlagsabfluss

Die verstärkte Versiegelung erzeugt eine Erhöhung des Abflusses. Durch entsprechende Maßnahmen, z. B. Versickerung, Zisternen, Sammlung von Regenwasser für Gießzwecke, versickerungsfördernde Wegebeläge usw. kann dies verringert werden.

### 7.2.2 Vorhandene Gehölzbestände

Das Galgenholz (Biotop 75.03) wird ebenso wie die magere Wiese an der Südwestecke erhalten. Eine entsprechende Festsetzung ist erfolgt. Allerdings erfolgte vor kurzem eine ca. 350 m<sup>2</sup> große Rodung des alten Laubholzsaumes an der Nordseite (Alteichen usw.) durch den Eigentümer. Die Gehölzbestände des Biotops 75.02 und entlang des Grünweges Fl.Nr. 1290 werden durch die Bebauung beseitigt. Dies macht relativ umfangreiche Ersatzmaßnahmen erforderlich (Heckenbepflanzung am Ortsrand, Streuobstwiesen sowie weitere Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes).

## 8. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

**Ermittlung gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999)**

### 8.1 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach der Bedeutung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden
Arten und Lebensräume	Acker Biotop, Hecke, Gehölze, Galgenholz Kategorie I, oberer Wert Kategorie II, oberer Wert (Fl. Nrn. 1292, 1290)
Boden	Braunerde ohne Dauerbewuchs, Kategorie II, unterer Wert
Wasser	Fläche mit größerem Grundwasserabstand, Kategorie II, unterer Wert
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen, Kategorie I, oberer Wert
Landschaftsbild	Ortsabrundung (stark überprägte Siedlungsstruktur), Kategorie I, unterer Wert
<u>Gesamtbewertung</u>	Kategorie II, oberer Wert Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

#### Eingriffsschwere: Typ B

- niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, da GFZ < 0,35
- Eingriffsfläche: Gesamtfläche – Waldfläche, Spielplatz, Verkehrsgrün  
5,4556 ha – 0,8012 ha = 4,6544 ha

#### Eingriffsmindernde Maßnahmen im Bebauungsplan

- Festsetzung der Erhaltung eines Teils des vorhandenen Gehölzbestandes (Galgenholz)
- Beschränkung der Versiegelung und Festsetzung versickerungsfähiger Beläge
- Regenwasserversickerung, Regenwassernutzung
- Festsetzung der Ortsrandeingrünung und Pflanzung von Laubbäumen entlang von Straßen, zum Teil auch auf Privatgrund
- Festsetzung standortheimischer Gehölze
- Festsetzung Fassadenbegrünung Garagen und Nebengebäude

Durch diese in Grünordnungsplan vorgesehenen eingriffsmindernden Maßnahmen wird erreicht, die einzelnen Kompensationsfaktoren auf den jeweils untersten Wert der im Leitfaden festgelegten Spannweite festzulegen. Dadurch sind konkret Flächen- und Kosteneinsparungen erreichbar.

## 8.2 Ermittlung des Eingriffs

### Festlegung des Kompensationsfaktors

Das Baugebiet ist in den Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad – einzustufen. Die Festlegung kann im untersten Bereich der möglichen Spannen erfolgen.

Ackerflächen: (Spanne lt. Leitfaden 0,2 – 0,5)

Für die Überbauung der Bestände Fl.Nr. 1290 ist eine Einstufung in die Kategorie II (mittlere Bedeutung) entsprechend Leitfaden erforderlich (Spanne lt. Leitfaden 0,5 – 0,8), für die Überbauung des Biotops 75.02 eine Einstufung in die Kategorie III (hohe Bedeutung) beträgt die Spanne lt. Leitfaden 1,0 – 3,0.

Der Kompensationsfaktor für die Ackerflächen beträgt 0,3, für die Fl.Nr. 1209 – 0,5, für das Biotop 75.02 – 1,0, da die Artenzusammensetzung nicht optimal ist (Schlehe dominant, Rhus typhina).

### Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Ausgleichsbedürftige Fläche (ohne Wald, Spielplatz, Verkehrsgrün):	4,6544 ha
davon Kategorie I (geringe Bedeutung)	4,5384 ha
davon Kategorie II (mittlere Bedeutung)	0,0590 ha
davon Kategorie III (hohe Bedeutung – Biotop 75.02)	0,0570 ha

### Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

	Baufläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
geringe Bedeutung	4,5384 ha	x 0,2	0,9077 ha
mittlere Bedeutung	0,0590 ha	x 0,5	0,0295 ha
hohe Bedeutung	0,0570 ha	x 1,0	<u>0,0570 ha</u>
			<u>0,9942 ha</u>

**Errechneter Ausgleichsbedarf: 0,9942 ha**

**Vorhandene Ausgleichsfläche im Baugebiet: 0,5905 ha**

**Erforderliche Restflächen: 0,4037 ha**

Diese Fläche wird als Teilfläche von Fl.Nr. 1558 (Ackeranteil) in der Größe von 3.238 m<sup>2</sup> sowie als Teilfläche einer Wiese im Sulzachtal ausgewiesen (Fl.Nr. 1493 in der Größe von 799 m<sup>2</sup> – Summe: 4.037 m<sup>2</sup>– siehe Pläne in der Anlage): Gestaltung der Ackerfläche als extensive Streuobstwiese, der Sulzachwiese als ausgemagerte Extensivwiese.

Die ergänzende Ausgleichsfläche ist zusammen mit den Streuobstflächen im Süden des Baugebietes dem Eingriff auf den Fl. Nr. 314, 314/2, 1283, 1286/1, 1288, 1289, 1290 und 1292 zugeordnet.

Die Ausgleichsflächen werden von der Gemeinde erstellt. Streuobstflächen dürfen zur freien Landschaft hin nicht gezäunt werden, um ökologisch voll funktionsfähig und auch für die frei lebende Tierwelt uneingeschränkt besiedelbar zu sein. Dies gilt auch für die Teilfläche östlich des Galgenholzes, die im Privateigentum verbleiben sollen. Die extensive Pflege ist in der erforderlichen dinglichen Sicherung im Grundbuch festzuschreiben. Die Nutzung einschließlich extensiver Pflege (auch der ungedüngten Wiesen) kann durch die Anlieger oder andere Interessenten erfolgen.

## **9. GRÜNORDNUNG**

### **9.1 Ökologische Aspekte**

Im Grünordnungsplan werden folgende ökologische Aspekte zur Verbesserung der Umwelt berücksichtigt:

- 9.1.1 Die standörtlichen Bedingungen werden durch die Auswahl geeigneter, standortgerechter Gehölzarten der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigt. Dies ist auch bei den Einsaaten zu beachten. Nicht standortgerechte Gehölze sind gestalterisch und ökologisch gerade im ländlichen Bereich nicht sinnvoll, da diese Gehölze heimischen Tier- und Pflanzenarten i.d.R. keinen Lebensraum bieten, außerdem den Landschaftscharakter beeinträchtigen würden.
- 9.1.2 Regenwasser soll gesammelt, ggf. versickert oder verdunstet werden, z.B. in Vegetationsflächen eingeleitet werden.
- 9.1.3 Die Versickerungsfähigkeit von Wege- und Platzflächen soll durch geeignete Belagswahl sichergestellt werden, sofern nicht Dauerfahrbelastungen vorliegen oder Umweltchemikalien in den Wasserkreislauf gelangen können.

Die gemeinsame Bekanntmachung der Bayer. Staatsministerien des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.3.1985 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ fordert, vermeidbare Wasserabflüsse zu reduzieren. Daher sollten – unter Wahrung bautechnischer, wasserwirtschaftlicher und gestalterischer Belange – befestigte Flächen (z.B. Parkplätze und Zufahrten) durchlässig gestaltet bzw. das anfallende Oberflächenwasser aller befestigten Flächen im angrenzenden Gelände versickert werden, so dass die Versickerung in das Grundwasser begünstigt wird und zusätzliche Abflüsse möglichst vermieden werden. Versickerungsfördernden Lösungen soll der Vorzug gegeben werden. Dadurch kann der vorhandene Wasserabfluss von den Ackerflächen ggf. sogar vermindert werden.

Die Sickermulden werden flach und landschaftsgerecht ausgebildet.

Die Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz sind erforderlich, um den zu erwartenden Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering als möglich zu halten. Durch die Verringerung der Bodenversiegelung ist der Oberflächenabfluss zu minimieren, um eine höchstmögliche Versickerung zu erreichen. Zudem sind mit der Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung positive lokalklimatische Effekte verbunden.

- 9.1.4 Durch Untersagung von Zaunsockeln wird die Durchgängigkeit der Gartenflächen für Kleintiere (z.B. Igel, Amphibien) gewährleistet – ein wichtiger ökologischer Beitrag und Unterstützung der biologischen Schädlingsbekämpfung (z.B. Nacktschnecken).

## 9.2 Neupflanzungen, Ansaaten

Diese Festsetzungen sind für ein ausreichendes Gedeihen der Baumpflanzungen erforderlich.

Entscheidende Voraussetzung hierzu ist die Auswahl geeigneter, standortgerechter Gehölze, die im Grünordnungsplan festgesetzt werden, um die Verwendung entsprechender Arten sicherzustellen. Sog. „Blumentopfeffekte“ bei Baumpflanzungen sind zu vermeiden (vollständiges Füllen von Pflanzgruben mit Mutterboden), um ein normales Weiterwachsen zu ermöglichen.

Die Gehölzartenauswahl basiert auf der Analyse der potentiell natürlichen Vegetation, des Klimas, Wasserdargebotes, von Geologie, Böden und Standortansprüchen der einzelnen Arten (Kostensparnis, optimale Einpassung im Landschaftsraum).

Baumpflanzungen als Hochstamm, 3 x v. (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg)

### 9.2.1 Gehölzpflanzungen

Aufgrund der vorhandenen geologischen Ausgangslage und der daraus entstandenen Böden ergeben sich folgende **Gehölzarten**:

#### Bäume:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Außerdem aus gestalterischen Gründen:

<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie (Spielplatz)
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere (Straßen)

#### Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffl. Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Holzapfel
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus racemosa</i>	Hirschholunder

### 9.2.2 Pflanzung von Kletterpflanzen an Gebäuden

Es werden Selbstklimmer empfohlen:

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> „Veitchii“	Wilder Wein

Weitere Kletterpflanzen sind möglich, benötigen jedoch Rankhilfen.

### 9.2.3 Obsthochstämme

Bei Pflanzung von Obsthochstämmen werden regionale Sorten vorgeschlagen, um Wuchs und Ertrag sicherzustellen. Für die Ausgleichsflächen werden robuste, wenig anfällige Streuobstsorten festgesetzt, für die Hausgärten geeignete, an das Lokalklima angepasste Sorten (siehe Satzungstext).

#### Einhaltung von Grenzabständen

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern einzuhalten. Dies gilt insbesondere, wenn landwirtschaftliche Flächen angrenzen:

Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen:

- Bäume: 4 m
- Sträucher: 2 m

#### Ansaaten

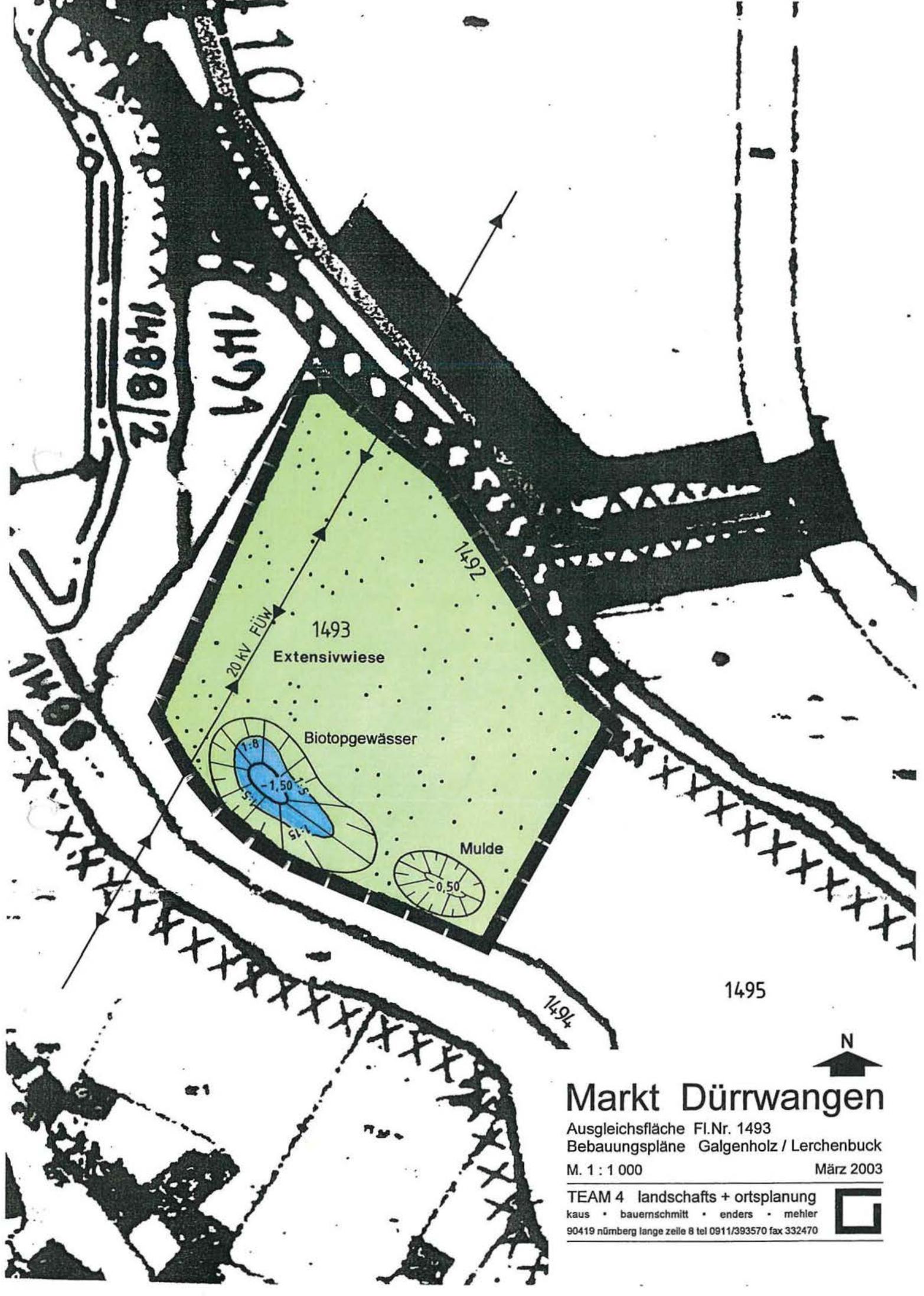
Die Ansaaten in den Ausgleichsflächen und im Bereich des Verkehrsgrüns sind mit standortgerechtem Landschaftsrasen vorzunehmen. In Privatbereichen wird dies ebenfalls empfohlen.

### 9.3 Gestaltung Verkehrsgrün, Parkplätze

Parkplätze innerhalb der Verkehrsgrünflächen sind grundsätzlich mit versickerungsfreundlichen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster). Die Grünstreifen selbst werden mit Landschaftsrasen eingesät. Entlang der Straßen werden Laubbäume zur Gestaltung der Straßenräume und Beschattung gepflanzt. Gleiches gilt für Parkplätze in Privatflächen.

## 10. FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamtfläche</b>			<b>5,46 ha</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>			<b>3,437 ha</b>	<b>62,95 %</b>
<b>Verkehrsflächen</b>				
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung	0,418 ha	7,66 %		
Straße	0,015 ha	0,29 %		
Parkplätze	0,023 ha	0,42 %		
Geh- und Radwegflächen	0,131 ha	2,40 %		
Verkehrsgrün	0,129 ha	2,36 %		
<b>Summe Verkehrsflächen</b>	<b>0,717 ha</b>	<b>13,13 %</b>	<b>0,717 ha</b>	<b>13,13 %</b>
<b>Grünflächen</b>				
Öffentliche Grünflächen	0,280 ha	5,13 %		
Ortsrandeingrünung auf priv. Flächen	0,516 ha	9,45 %		
Vorhandene. priv. Grünflächen/Wald	0,510 ha	9,34 %		
<b>Summe Grünflächen</b>	<b>1,306 ha</b>	<b>23,92 %</b>	<b>1,306 ha</b>	<b>23,92 %</b>



# Markt Dürrewangen

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1493  
 Bebauungspläne Galgenholz / Lerchenbuck

M. 1 : 1 000

März 2003

TEAM 4 landschafts + ortsplanung  
 kaus • bauernschmitt • enders • mehler  
 90419 nürnberg lange zelle 8 tel 0911/393570 fax 332470



SEEWEIHER

Extensivwiese und  
19 Obsthochstämme

1558

Garten

T



# Markt Dürrewangen

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1558 (Teilfläche)  
Bebauungsplan Galgenholz

M. 1 : 1 000

März 2003

TEAM 4 landschafts + ortsplanung

kaus • bauernschmitt • enders • mehler

90419 nürnberg lange zeile 8 tel 0911/393570 fax 332470

