



# Gemeinde Burgoberbach

Landkreis Ansbach

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXV Gewerbegebiet "Im Birkfeld" mit integriertem Grünordnungsplan



## Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf/ Stand:22.02.2024

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

**ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**  
**MICHAEL SCHMIDT**

**LANDSCHAFTSARCHITEKT**

HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTWANGEN  
TEL: +49(0)9852-3939 FAX: -4895  
BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM  
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE

*Michael Schmidt*



## Inhaltsverzeichnis

TEIL A: BEGRÜNDUNG .....	4
A 1 Anlass und Zielsetzung der Planung .....	4
A 2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	4
A 3 Übergeordnete Planungen .....	5
A 4 Alternativenprüfung .....	9
A 5 Inhalt der Bebauungsplanänderung .....	9
A 6 Emissionen / Immissionen.....	10
A 7 Erschließung.....	11
7.1. Verkehrliche Erschließung .....	11
7.2. Ver- und Entsorgung.....	11
A 8 Denkmalschutz .....	12
A 9 Anschluss an landwirtschaftliche Flächen .....	12
A 10 Leitungszonen von Versorgungsträgern .....	12
A 11 Biotopkartierung und Schutzgebiete .....	13
A 12 Artenschutzrechtliche Prüfung .....	13
A 13 Grünordnungsplan – Planinhalte und Festsetzungen.....	13
13.1. Allgemeines .....	14
13.2. Planungsvorgaben.....	14
13.3. Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes.....	14
13.4. Hinweise .....	16

TEIL B: UMWELTBERICHT .....	18
B 1 Kurzdarstellung des Planvorhabens .....	18
B 2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele .....	18
B 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	18
3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	19
3.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	21
3.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	21
B 4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen.....	23
4.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	23
4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	24
4.3. Artenschutz .....	27
B 5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	27
B 6 Weitere Angaben zum Umweltbericht .....	27
6.1. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	27
6.2. Monitoring .....	27
6.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	28
Literatur .....	29
Anlagen: .....	30

## **TEIL A: BEGRÜNDUNG**

### **A 1 Anlass und Zielsetzung der Planung**

Das Gewerbegebiet liegt am nordöstlichen Rand des Gemeindegebietes Burgoberbach. Der Bebauungsplan wurde Ende 2019 rechtskräftig.

Anfang des Jahres 2024 wurde die 1. Änderung rechtskräftig. Ziel dieser Änderung war es, für die bestehende Waldfläche, die umgeben ist von dem bestehendem Betriebsgelände, ebenfalls ein Gewerbegebiet festzusetzen, um diese Fläche mit nutzen zu können.

Die vorliegende 2. Änderung hat das Ziel, die bestehenden Gewerbeflächen südlich der Kreisstraße bestmöglich nutzen zu können und die Bauflächen bis zur gesetzlich geregelten Bauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 13 zu erweitern. Aufgrund der geänderten Ausgangssituation, dass wegen des Bürgerentscheides keine Ortsumgehung realisiert wird, besteht aus Sicht der Gemeinde kein zusätzlicher Platzbedarf für den Straßenraum.

Die textlichen Festsetzungen der Ursprungsfassung gelten unverändert und werden um die erforderlichen Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich und zum Immissionsschutz ergänzt.

Die folgende Begründung bezieht sich ausschließlich auf den geänderten Planinhalt. Die Begründung der ursprünglichen Fassung mit allen Anlagen behält weiterhin ihre Gültigkeit.

### **A 2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Das bestehende Gewerbegebiet „Im Birkfeld“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Burgoberbach, östlich der Bundesstraße B 13. Es ist im Norden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen der Gemarkung Claffheim umgeben und grenzt im Südwesten unmittelbar an die Bundesstraße B13 an.

Das gesamte Gewerbegebiet hat eine Größe von ca. 7,92 ha.

Das Plangebiet gliedert sich in ein nördliches Plangebiet, nördlich der Kreisstraße KR AN1 (hier: bereits bestehendes Asphaltmischwerk - AMF) und ein südliches Plangebiet, südlich der Kreisstraße KR AN1.

Von der geplanten Änderung ist das südliche Plangebiet, entlang der B 13 betroffen.

Die Größe der Änderung beträgt ca. 3.800 m<sup>2</sup> und umfasst die Teilflächen der Flurstücke 510/1, 511, 513/1, 514, 516 und 516/1 der Gemarkung Burgoberbach.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zur 2. Änderung zu entnehmen.

Der Bereich der Änderung wird derzeit als Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt.

## A 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1. Flächennutzungsplan

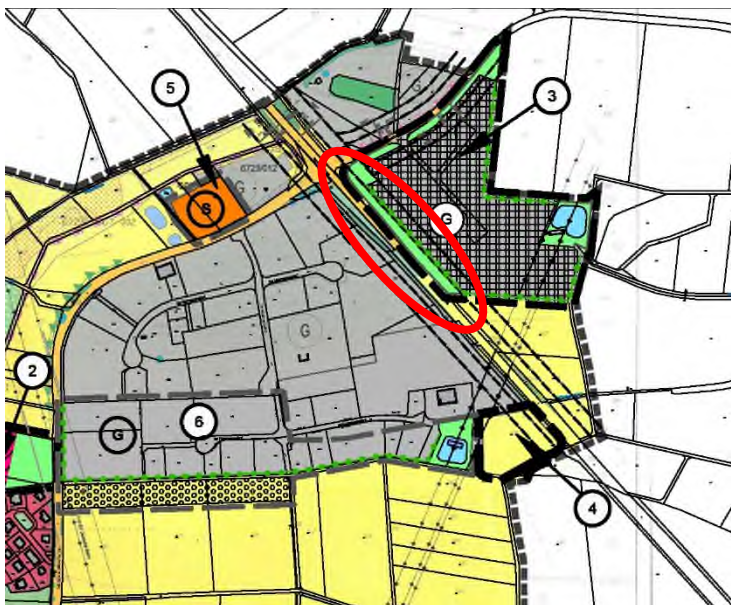


Abbildung 1: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach (Stand 6. Änderung)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach stellt die Fläche im Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung weitestgehend als gewerbliche Baufläche dar. Da der FNP die einzelnen Nutzungen nicht parzellenscharf darstellt, kann die Änderung des Bebauungsplans aus dem FNP entwickelt werden.

### 3.2. Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung anzupassen. Maßgebend hierfür ist das Landesentwicklungsprogramm (LEP) und der Regionale Planungsverband Westmittelfranken (RPV 8).

Die Gemeinde Burgoberbach liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung innerhalb des Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Ansbach. In der näheren Umgebung liegen die Unterzentren Herrieden und Bechhofen sowie das Mittelzentrum Gunzenhausen.

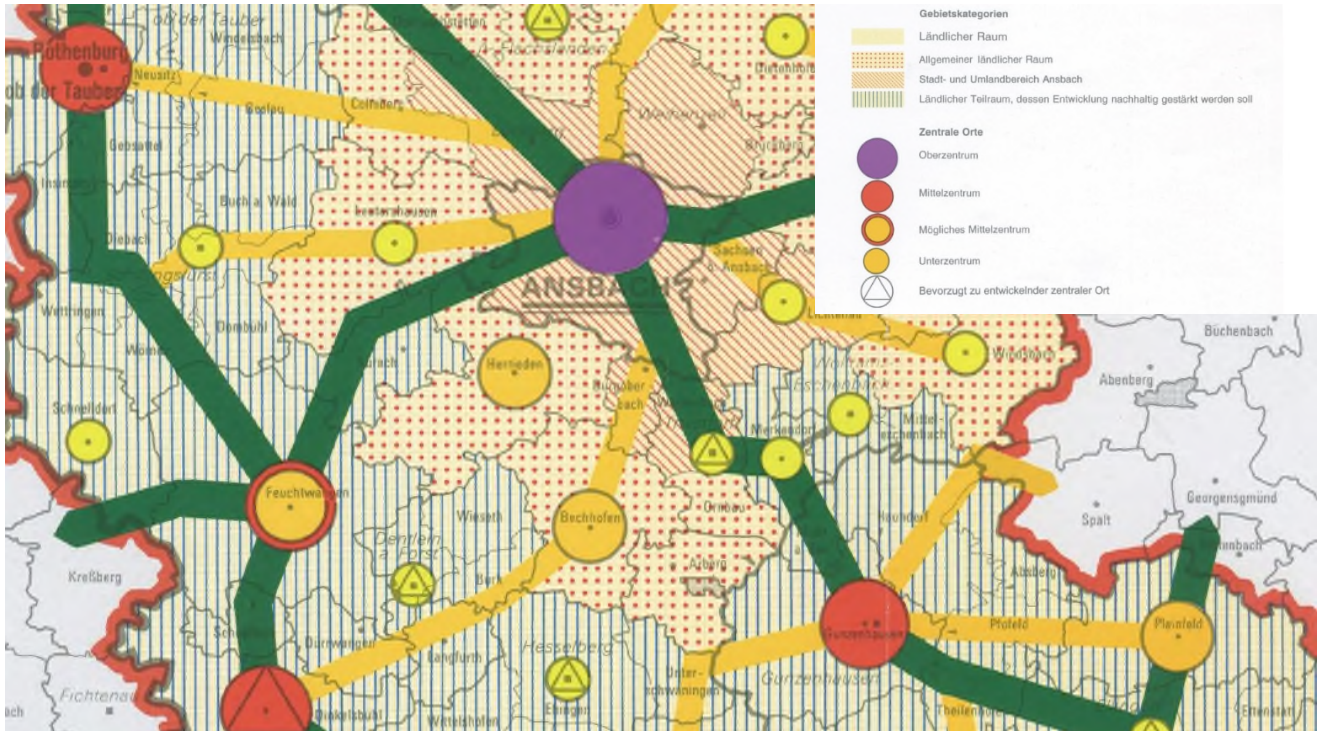


Abbildung 2: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

#### **LEP 1.3.2 Abs. 2: Anpassung an den Klimawandel**

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

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

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

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

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

#### **LEP 1.4.1 Hohe Standortqualität**

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

#### **LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und

- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

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**

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

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

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,

- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,

- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und

- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.

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

(G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

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

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

118

**(G)** Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

---

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

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

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

### **LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

### **LEP 5.1 Wirtschaftsstruktur**

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

### **LEP 5.4.2 Wald und Waldfunktionen**

(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. Waldumbaumaßnahmen sollen schonend unter Wahrung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse erfolgen.

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

(Z) Entwicklungsziel: Zur dauerhaften Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen liegen die Schwerpunkte in der Schaffung möglichst wohnortnaher, insbesondere qualifizierter Arbeitsplätze.... (Begründung)

Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden.

### **RP 3.1.1 Siedlungswesen**

(Z) In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind. (Begründung).

### **RP 3.3 Gewerbliches Siedlungswesen**

(Z) Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden.

Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden.

Neben der quantitativen Ausweitung des gewerblichen Arbeitsplatzangebotes soll insbesondere auch eine qualitative Verbesserung der bisher unbefriedigenden regionalen Arbeitsplatzstruktur herbeigeführt werden.



Die kontinuierliche Weiterentwicklung und Ansiedlung mittelständischer Betriebe für die strukturschwache Region erscheint aus regionaler Sicht gegenüber Neuansiedlungen größeren Ausmaßes mindestens ebenso effektiv, wenn nicht auf Dauer sogar effektiver (Begründung).

#### **RP 5.1.1.2 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes**

Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen.

#### **RP 5.1 Wirtschaftsstruktur**

5.1.1.1 Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes soll gesichert werden.

5.1.1.2 Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen.

5.1.1.3 In den zentralen Orten und Gemeinden mit gewerblicher Funktion sollen für mittelständische Betriebe, auch für erforderliche Verlagerungen, geeignete Flächen ausgewiesen und bei Bedarf erschlossen werden. Dabei soll unter Beachtung der bauleitplanerischen Erfordernisse die ungehinderte gewerbliche Nutzung dieser Flächen angestrebt werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung von Gewerbeflächen in einem erschlossenen Gewerbegebiet. Es können Synergien durch die bestehende Erschließung genutzt werden.

### **A 4 Alternativenprüfung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine geringfügige Änderung bzw. Erweiterung von gewerblichen Bauflächen im Bereich eines bestehenden Gewerbegebietes, welches vollständig erschlossen ist.

Die Nutzbarkeit für die einzelnen Parzellen entlang der Bundesstraße soll mit vorliegender Planung optimiert werden.

Da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine geringfügige Erweiterung und eine Nutzungsoptimierung des bestehenden Gewerbegebietes mit guter verkehrlicher Anbindung handelt, wird auf eine weitere Alternativenprüfung bei vorliegender Planung abgesehen.

### **A 5 Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Im Rahmen der 2. Änderung ist eine geringfügige Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des bestehenden Gewerbegebietes „Am Birkfeld“ vorgesehen.

Die zeichnerischen Festsetzungen werden in einem kleinen Teilbereich entlang der Bundesstraße B 13 geändert.

Die Abgrenzung des Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO entlang der Bundesstraße B 13 soll aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen geringfügig erweitert werden, so dass bei dem Abstand vom Fahrbahnrand der B 13 bis zum Geltungsbereich die gesetzlich vorgeschriebene Bauverbotszone von

20 m eingehalten wird. Die Randeingrünung wird in ihrer bisherigen Breite entsprechend an den Rand des Gewerbegebietes versetzt. Die Erweiterung der Gewerbefläche hat eine Größe von ca. 2.422 m<sup>2</sup>. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässige Nutzungen sind:

- Einzelhandelsbetriebe (insbesondere mit Sortimenten der Nahversorgung und des Innenstadtbedarfs)
- Speditionen, Logistikunternehmen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Kindergärten
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Hundepensionen
- Vergnügungsstätten in Form von Tanzlokalen, Diskotheken und Spielhallen
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet „Im Birkfeld“ orientiert sich an der Nachfrage der gewerblichen Unternehmen:

- Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet „Im Birkfeld“ sind aufgrund des Vorhandenseins eines EDEKA - Marktes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B13 nicht erwünscht. Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ist in einem Gewerbegebiet landesplanerisch unzulässig und aufgrund der von Wohnbebauung weit entfernten Lage nicht sinnvoll.
- Speditionen und Logistikunternehmen konzentrieren sich bereits im Gewerbegebiet „Im Herrmannshof III“ auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße B13

Alle Festsetzungen der Ursprungsfassung werden für den in der Planzeichnung geänderten Teilbereich vollständig übernommen. Zusätzlich wurden die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen für den zusätzlichen Eingriff ergänzt.

## **A 6 Emissionen / Immissionen**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Ursprungsfassung wurde ein schalltechnisches Gutachten an die Firma BEKON, Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, in Auftrag gegeben und in der Fassung vom 24.07.2019 erstellt.

Es wurden für das Plangebiet Bereiche mit unterschiedlich hohen Lärmkontingenten festgesetzt.

---

Die geplante Erweiterung erfordert eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung. Das bestehende Gutachten wird derzeit überarbeitet und wird den Unterlagen im weiteren Verfahren ergänzt.

## **A 7 Erschließung**

### **7.1. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Gewerbegebiets erfolgt wie bisher über Kreisstraße KR AN 1, die wiederum an die Bundesstraße anschließt. Die Erschließung ist von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

### **7.2. Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt wie bisher im Trennsystem. Die Fläche wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanal angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird der biologischen Kläranlage im Süden von Burgoberbach zugeleitet.

Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert, um die durch das Plangebiet entstehende zusätzliche Schmutzfracht aufzunehmen.

Das Oberflächenwasser des Änderungs- und Erweiterungsbereichs wird dem Regenrückhaltebecken mit vorgeschaltetem Regenklärbecken zur Vorbehandlung des Oberflächenwassers zugeführt. Vom Regenrückhaltebecken wird das Wasser dann dem Winterschneidbächlein zugeleitet.

Das im südlichen Plangebiet von Westen nach Osten verlaufende Winterschneidbächlein wird im Zuge der Überplanung verrohrt und über einen geplanten Regenwasserkanal auf Privatgrund (Leitungsrecht) über drei geplante Grundstücke von Südwesten nach Südosten verlegt. Das private Leitungsrecht für den neu zu verlegenden Regenwasserkanal erstreckt sich mit einer Breite von 4,50 m entlang der privaten Randbegrünung. Die geplante Kanaltrasse hält einen Abstand von 2,50 m zur privaten Randbegrünung ein. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich des Leitungsrechtes ist nicht zulässig. Stellplätze dürfen innerhalb des Leitungsrechtes angelegt werden.

Die Versorgung des Änderungsbereiches sowie die technische Erschließung ist wie bisher sichergestellt.

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz des Wasserversorgungsunternehmens (WVU) Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe.

Das vom WVU gelieferte Trinkwasser entspricht den Anforderungen der Trinkwasserversorgung.

Für das geplante Baugebiet kann eine Löschwassermenge bereitgestellt werden, welche dem erweiterten Grundschutz (mind. 96 m<sup>3</sup>/h) für Wohnbau-, Misch- und Dorfgebiete nach DVGW-Richtlinie W 405 entspricht. Sollte aufgrund der Art oder Umfang der Bebauung ein höherer Löschwasserbedarf als 96 m<sup>3</sup>/h erforderlich sein bzw. werden, kann die erforderliche Menge nicht über das öffentliche Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Bei vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Rohrleitungen ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Bei Unterschreiten dieses Abstandes ist seitens des Pflanzenden ein entsprechender Wurzelschutz einzubauen.

## **A 8 Denkmalschutz**

Im nordwestlichen Plangebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich ein Bodendenkmal D-5- 6729-0079 über einen großen Bereich des Geländes der AMF und einen Teilbereich der KR AN1.

Archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. 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.

## **A 9 Anschluss an landwirtschaftliche Flächen**

An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchsimmissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

## **A 10 Leitungszonen von Versorgungsträgern**

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist, nach dem DVGW-Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig. Die hierdurch entstehenden Kosten sind durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von den Baumaßnahmen, insbesondere den Grünflächen / Baumstandorten, berührt und müssten infolgedessen ggf. gesichert, verändert oder verlegt werden. Vor weiteren Planungen und Auskünften unsererseits möchten

wir Sie bitten, uns die genauen Gründe und die Aufgabe der geplanten Bepflanzung darzulegen und nachzuweisen.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht.

Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen

### **A 11 Biotopkartierung und Schutzgebiete**

Im direkten Planungsumgriff befinden sich keine kartierten Schutzgebiete gemäß BayNatSchG.

### **A 12 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXV „Im Birkfeld“ handelt es sich um Ackerflächen südlich des bestehenden Bebauungsplanes.

Die Suche nach den im Untersuchungsraum vorkommenden saP-relevanten Arten wurde auch per ASK (Artenschutzkartierung Bayern, TK 6729 – Ansbach Süd) durchgeführt.

Es sind keine relevanten Arten betroffen.

Für geplante Gewerbegebiete und ein Wohngebiet in der Gemeinde Burgoberbach wurde von Frau Dr. Gudrun Mühlhofer/ ifanos-Landschaftsökologie, Nürnberg am 11.09.2017 ein Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt.

Fazit: Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 des BNatSchG wurden im Untersuchungsgebiet weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt und sind auch bei der südlichen Erweiterung (2. Änderung) der Gewerbeflächen nicht zu erwarten.

## **A 13 Grünordnungsplan – Planinhalte und Festsetzungen**

### **13.1. Allgemeines**

Die erhöhte Bedeutung und die Sicherung der Wohn- und Umweltqualität machen im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen mittels Grünordnungsplan erforderlich. Der Grünordnungsplan 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.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes NR. XXV Gewerbegebiet „Im Birkenfeld“ umfasst Teilflächen der Flurstücke 510/1, 511, 513/1, 514, 516 und 516/1 der Gemarkung Burgoberbach. Im Norden befindet sich das Gewerbegebiet „Im Birkfeld“, im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Westen grenzt die Kreisstraße KR AN 1 an, südlich die Bundesstraße B 13.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung umfasst eine Fläche von ca. 3.800 m<sup>2</sup>.

Der Planungsraum gehört zur Naturraum-Haupteinheit D59 „Fränkischen Keuper-Liasland“, in der weiteren Untergliederung zur naturräumlichen Untereinheit 113-A „Mittelfränkisches Becken“. Nördlich der 2. Änderung befindet sich das Gewerbegebiet „Im Birkenfeld“.

Das Plangebiet liegt auf einem Höhenniveau von ca. 474 m ü.NN.

### **13.2. Planungsvorgaben**

Vorrangig müssen im Rahmen der Grünordnung die Zielaussagen zu den im Plangebiet befindlichen Schutzgegenständen bzw. -gebieten berücksichtigt werden.

Im Plangebiet bzw. dessen Umgebung kommen keine Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete vor.

Auf der Fläche der geplanten Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder Flächen des Ökoflächenkatasters. Entsprechende Flächen in der Umgebung werden von den Planungen nicht beeinträchtigt.

### **13.3. Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes**

#### **a) Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen aus der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt und werden nun auch auf die Teilflächen des Flurstücks Nr., 516/1 angewendet.

#### **b) Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen**

Berechnung und Beschreibung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht abgehandelt (Umweltbericht, Kapitel 4.2).

Die Kompensation umfasst die Anlage eines Extensivgrünlandes.

Hierfür werden die restlichen 11.882 m<sup>2</sup> der Flur-Nr. 989, Gemarkung Sachsbach, Gemeinde Bechhofen mit einer „Frischwiese“ gemäß Referenzmischung angesät.

(Kein Einführen von nichtheimischen, gebietsfremden und invasiven Arten gem. § 40 BNatSchG.)

Referenzmischung:

Rieger-Hofmann GmbH, in den Wildblumen 7-13, 74572 Raboldshausen

02 Frischwiese/Fettwiese

Ursprungsgebiet (UG) 12, Fränkisches Hügelland und angrenzende oder Ursprungsgebiet (UG) 11, Südwestdeutsches Bergland und angrenzende

Ansaatstärke: 3 g/m<sup>2</sup> (30 kg/ha)

<b>Wildblumen 30%</b>		%
<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	1,00
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel	0,50
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume	0,10
Carum carvi	Wiesen-Kümmel	2,80
Centaurea cyanus	Kornblume	2,00
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	2,00
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	0,70
Daucus carota	Wilde Möhre	1,80
Galium album	Weißes Labkraut	2,00
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	0,40
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	1,00
Leontodon hispidus	Rauer Löwenzahn	0,30
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite	2,50
Lotus corniculatus	Hornschatenklees	1,20
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke	0,50
Malva moschata	Moschus-Malve	0,50
Papaver rhoeas	Klatschmohn	1,00
Pimpinella major	Große Bibernelle	0,40
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,50
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunnelle	1,30
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	0,80
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	1,00
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf	0,40
Scorzoneroide autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,30
Silene dioica	Rote Lichtnelke	0,50
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	1,00
Tragopogon pratensis	Wiesen-Bocksbart	1,00
Trifolium pratense	Rotklee	0,50
		<b>30,00</b>

<b>Wildgräser 70%</b>		
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	2,00
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchschwanz	3,00
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	4,00
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	2,00
Bromus hordeaceus	Weiche Tresse	4,00
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	5,00
Dactylis glomerata	Gewöhnliches Knäuelgras	2,00
Festuca pratensis	Wiesenschwingel	8,00
Festuca rubra	Horst-Rotschwingel	18,00
Helictotrichon pubescens	Flaumiger Wiesenhafer	2,00
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras	5,00
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	13,00
Trisetum flavescens	Goldhafer	2,00
		<b>70,00</b>
<b>Gesamt</b>		<b>100,00</b>

Wiesenpflege:

Die Fläche wird im 1. Jahr dreimal (Schröpfungsschnitte) gemäht.

Nach erfolgter Bestandsentwicklung wird die Fläche zweimal jährlich gemäht. 1. Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt ab Mitte September.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen.

Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

Weiterhin wird ab 15. März ein „Wälzverbot“ festgesetzt.

**c) Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen**

Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind keine notwendig.

Die grünordnerischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zeichnerisch und in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan festgehalten.

**13.4. Hinweise**

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47-52 zu beachten. Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4,00 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2,00



m einzuhalten. Wiederum angrenzend zu Nachbargrundstücken ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 2,00 m und mit Sträuchern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

## **TEIL B: UMWELTBERICHT**

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.

Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft wurde anhand vorliegender Daten bewertet.

### **B 1 Kurzdarstellung des Planvorhabens**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes NR. XXV Gewerbegebiet „Im Birkenfeld“ umfasst Teilflächen der Flurstücke 510/1, 511, 513/1, 514, 516 und 516/1 der Gemarkung Burgoberbach. Im Norden befindet sich das Gewerbegebiet „Im Birkfeld“, im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Westen grenzt die Kreisstraße KR AN 1 an, südlich die Bundesstraße B 13.

### **B 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 (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003)
- Artenschutzrechtliche Prüfung für geplante Gewerbegebiete und ein Wohngebiet in der Gemeinde Burgoberbach (Frau Dr. Gudrun Mühlhofer/ ifanos-Landschaftsökologie ,11.09.2017)

Sonstige Umweltschutzziele lassen sich aus den übergeordneten Planungsvorgaben entnehmen (Begründung, Kap. 3.2).

## **B 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **Schutzgut Boden**

Die Beschreibung des Umweltzustandes des Schutzgutes Boden in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes bleibt von der vorliegenden Änderung unberührt.

Auf der Planfläche steht Coburger Sandstein an. Als Bodentyp ist Braunerde anzutreffen, bei der Bodenart handelt es sich um Sand über Schluffsand bis Sandlehm. Der Boden des betroffenen Flurstücks wird forstwirtschaftlich genutzt und erfüllt dadurch die Funktionen:

- Lebensraum für Vegetation und Bodenorganismen
- Filterung, Pufferung und Abbau von Schadstoffen

Altlasten sind nicht bekannt.

#### **Schutzgut Klima / Luft**

Die Beschreibung des Umweltzustandes des Schutzgutes Klima / Luft in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes bleibt von der vorliegenden Änderung unberührt.

#### **Schutzgut Wasser**

Die Beschreibung des Umweltzustandes des Schutzgutes Wasser in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes bleibt von der vorliegenden Änderung unberührt.

Das betroffene Flurstück ist derzeit unversiegelt und erfüllt dadurch die Funktion

- Grundwasserneubildung durch Versickerung
- Retention von Niederschlagswasser

Weder Oberflächengewässer noch Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von den Planungen betroffen. Grundwasser steht im Planungsraum oberflächennah nicht an.

#### **Schutzgut Flora / Fauna**

Bei dem Planungsgebiet der 2. Änderung handelt es sich bei den betroffenen Teilflächen der Flurstücke Nr. 511/4, 513/3 und 514/4, Gmkg. Burgoberbach um Ackerflächen.

Die Suche nach den im Untersuchungsraum vorkommenden saP-relevanten Arten wurde auch per ASK (Artenschutzkartierung Bayern, TK 6729 – Ansbach Süd) durchgeführt.

Es sind keine relevanten Arten betroffen.

Für geplante Gewerbegebiete und ein Wohngebiet in der Gemeinde Burgoberbach wurde von Frau Dr. Gudrun Mühlhofer/ ifanos-Landschaftsökologie, Nürnberg am 11.09.2017 ein Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt:

Im Plangebiet wurden keine Säugetierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie festgestellt, da geeignete Habitatstrukturen fehlen.

Für die potentiell vorkommende Reptilienart Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sind geeignete Habitatstrukturen nicht vorhanden. Auch andere Reptilienarten nach Anhang IV a) der FFHRichtlinie wurden nicht festgestellt.

Auf der Wiesenfläche im Plangebiet wurden keine Vorkommen des Dunklen und des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings festgestellt.

#### Amphibien, Libellen, Käfer und Nachtfalter, Schnecken und Muscheln

Im Plangebiet befinden sich keine geeigneten Habitatstrukturen für artenschutzrelevante Tierarten der genannten Artengruppen.

Im Rahmen der saP wurden keine artenschutzrelevanten Vogelarten als Brutvögel im Plangebiet festgestellt. Durch die Bebauung entsteht ein Verlust an Nahrungshabitaten, im Umfeld stehen jedoch noch weitere Nahrungsflächen zur Verfügung. Auch kann durch eine naturnahe Gestaltung der Freiflächen ein gewisser Ausgleich geschaffen werden.

Fazit: Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 des BNatSchG wurden im Untersuchungsgebiet weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt und sind auch bei der südlichen Erweiterung (2. Änderung) der Gewerbeflächen nicht zu erwarten.

Diese Biotop- und Nutzungsstrukturen werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ mit einer geringen ökologischen Bedeutung für Natur und Landschaft (Stufe I) bewertet.

#### **Schutzgut Mensch / Gesundheit**

Die Beschreibung des Umweltzustandes des Schutzgutes Mensch / Gesundheit in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes bleibt von der vorliegenden Änderung unberührt.

#### **Schutzgut Landschaftsbild / Erholung**

Die Beschreibung des Umweltzustandes des Schutzgutes Landschaftsbild in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes bleibt von der vorliegenden Änderung unberührt.

Durch die intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung des Naturraumes ist dieser stark anthropogen überprägt. Auf Grund der Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnbebauungen, der zusätzlichen Trennwirkung der Straßen, v. a. der Bundesstraße B 13, und den bestehenden akustischen Beeinträchtigungen besonders durch Verkehrslärm weist die Umgebung allenfalls eine geringe Erholungseignung auf.

Das Plangebiet der betroffenen Teilflächen der Flurstücke Nr. 511/4, 513/3 und 514/4, Gmkg. Burgoberbach liegt zwischen der Bundesstraße B13 und dem bestehenden Gewerbegebiet „Im Birkenfeld“.

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

Die Beschreibung des Umweltzustandes des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes bleibt von der vorliegenden Änderung unberührt.

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Ansbach bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu verständigen.

**Schutzgut Fläche**

Grundsätzlich ist nach § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. V. a. die Beanspruchung von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die Versiegelung von Boden sollen vermieden werden.

Bei den hier vorliegenden Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen) südlich des bestehenden Gewerbegebietes.

**3.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Flächen weiterhin als landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen) bestehen. Der Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter würde sich nicht ändern.

**3.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Flächen weiterhin als landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen) bestehen. Der Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter würde sich nicht ändern.

Schutzgut	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
Boden	Durch die geplante Versiegelung gehen alle mit dem Boden verbundenen Funktionen sowohl als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Dies wird beim Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung abgedeckt. Betroffen ist eine Fläche von 2.422 m <sup>2</sup> .	Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
Klima / Luft	Durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird die Kaltluftneubildung reduziert. Während der Bauphase ist wegen des Baustellenverkehrs und der Bautätigkeit temporär eine verstärkte Abgas- und Staubemission zu erwarten. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (u.a. Festsetzungen zur bebaubaren Grundfläche, zur Begrenzung der Versiegelung sowie Vorgaben zur Gestaltung der nicht bebaubaren Flächen) werde die Umweltauswirkungen begrenzt.  Aufgrund der geringen Fläche des Vorhabens, des bestehenden Gewerbegebietes, sowie der Lage im ländlichen Umfeld werden diese Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.	Bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen: Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen

<p>Wasser</p>	<p>Durch die geplante Versiegelung verringert sich die Retentionsfähigkeit der Fläche erheblich. Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht mehr auf der Fläche versickern, sondern wird abgeführt. Dadurch verringert sich die Grundwasserneubildungsrate und es kommt zu einer Abflussverschärfung bei Niederschlagsereignissen.</p> <p>Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (Rückhaltebecken) wird das Ausmaß dieser Auswirkungen begrenzt.</p> <p>Bei der festgelegten Nutzungsart als Gewerbegebiet können grundsätzlich Oberflächen- und Grundwasser-verschmutzungen auftreten. Da die umgebende Fläche bereits gewerblich genutzt wird ist nicht davon auszugehen, dass diese Gefährdung über das bisher bestehende Maß hinausgeht.</p>	<p>Bei Umsetzung der Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen:  <b>Einleitung des Niederschlagswassers in Rückhaltebecken</b></p> <p>Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen</p>
<p>Flora &amp; Fauna</p>	<p>Durch die Überbauung und Oberflächenversiegelung gehen Flächen als Lebensraum dauerhaft verloren. Die beanspruchten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und haben nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen.</p> <p>Der Eingriff wird über die Eingriffsregelung über die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen abgedeckt.</p> <p>Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p>	<p>Bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:                  Keine erheblichen Auswirkungen</p>
<p>Mensch / Gesundheit</p>	<p>Für Menschen sind im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf die Wohnfunktion und Gesundheit zu erwarten, da sich die betroffene Fläche innerhalb eines bereits gewerblich genutzten Umfeldes befindet.</p> <p>Verkehrslärm und z.B. stoffliche Beeinträchtigungen werden durch das Vorhaben allenfalls in äußerst geringem Umfang verstärkt.</p>	<p>Keine erheblichen Auswirkungen</p>
<p>Landschaftsbild / Erholung</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits gewerblich genutzten Umfeldes direkt angrenzend an vielbefahrene Straßen. Daher ist der Zustand des derzeitigen Landschaftsbildes sowie die Erholungseignung der Umgebung bereits als beeinträchtigt zu betrachten, sodass durch das geplante Vorhaben keine weitere erhebliche Verschlechterung zu erwarten ist.</p>	<p>Keine erheblichen Auswirkungen</p>

Kultur- und Sachgüter	Die Auffindung von Bodendenkmälern ist möglich.	Keine erheblichen Auswirkungen
Fläche	Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird jedoch Rechnung getragen, da das Gewerbegebiet im Süden erweitert wird.	Keine erheblichen Auswirkungen
Abfallerzeugung, Umweltverschmutzungen, Belästigungen, Unfallrisiko	Das geplante Vorhaben befindet sich südlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet und löst durch die geringe betroffene Flächengröße keine Beeinträchtigungen aus, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen.	Keine erheblichen Auswirkungen
Kumulationswirkung	Das Plangebiet befindet sich südlich des bestehenden Gewerbegebietes. Daher ist keine Kumulationswirkung auf umgebende Bereiche zu erwarten.	Keine erheblichen Auswirkungen

## Fazit

Im Ergebnis zeigt die Darlegung der zu erwartenden Umweltauswirkungen und ihre Bewertung, dass durch die Umsetzung der Planung nachteilige Umweltauswirkungen vor allem durch Flächeninanspruchnahme zu erwarten sind.

Für die unterschiedlichen Auswirkungen sind Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung sowie zum Ausgleich konzipiert, diese werden im Folgenden erläutert.

## B 4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

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 Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

### 4.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Festsetzungen der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt und werden nun auch auf das überplante Flurstück angewendet.

Den Beeinträchtigungen durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes können folgende Maßnahmen konkret zugeordnet werden:

- Einleitung des Niederschlagswassers der Grundstücksfläche in ein Rückhaltebecken
- Grünordnerische Festsetzungen

#### 4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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 zu kompensieren.

Zur folgenden Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der fortgeschriebenen Fassung von Dezember 2021 herangezogen.

Beeinträchtigungen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale der Schutzgüter Flora/Fauna und Boden werden über diesen rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf mit abgedeckt, da vom Regelfall abweichende Umstände nicht erkennbar sind.

Der Umfang der auszugleichenden Eingriffsfläche beläuft sich auf 2.422 m<sup>2</sup>, die auf den Biototyp A11 Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, entfallen.

Bei Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

##### **Bewertung des Eingriffs**

Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Eingriff muss aufgrund des:

- zulässigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad,
- Eingriff ins Landschaftsbild,

im Regelverfahren des Leitfadens Bauen im Einklang mit der Natur ermittelt werden.

Aufgrund der GRZ von 0,8 wird dafür ein Eingriffsfaktor von 0,8 festgesetzt.

BNT	WP	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Eingriffsfaktor/GRZ	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Intensiv bewirtschafteter Acker A 11	3	2.422	0,8	5.812,80
Planungsfaktor: Verwendung Durchlässiger Beläge	Be-	Verwendung von wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wegflächen zur Verminderung des oberflächigen Abflusses von Niederschlägen (Festsetzung im BP)		- 5 %
<b>Ausgleichsbedarf Wertpunkte Gesamt:</b>				<b>5.523</b>

Der Kompensationsbedarf von 5.523 WP erfolgt auf einer Teilfläche der Flur- Nr. 989, Gemarkung Sachsbach, Gemeinde Bechhofen.

Auf der Flur-Nr. 989 Gemarkung Sachsbach, Gemeinde Bechhofen wurden bereits verschiedene Ausgleichsmaßnahmen für verschiedene Bebauungspläne umgesetzt (Siehe Anlage 1 Ausgleichsflächen).



Für die Restfläche der Flur- Nr. 989 Gemarkung Sachsbach, Gemeinde Bechhofen von 11.882 m<sup>2</sup> wird das Entwicklungsziel Extensivgrünland festgesetzt:

Rieger-Hofmann GmbH, in den Wildblumen 7-13, 74572 Raboldshausen, Tel. 07952/921889-0; Fax 07952/921889-99

Nr. 2 Frischwiese/Fettwiese 2024

Ursprungsgebiet (UG) 12, Fränkisches Hügelland und angrenzende

Ansaatstärke: 3 g/m<sup>2</sup> (30 kg/ha)

<b>Wildblumen 30%</b>		<b>%</b>
<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	1,00
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel	0,50
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume	0,10
Carum carvi	Wiesen-Kümmel	2,80
Centaurea cyanus	Kornblume	2,00
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	2,00
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	0,70
Daucus carota	Wilde Möhre	1,80
Galium album	Weißes Labkraut	2,00
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	0,40
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	1,00
Leontodon hispidus	Rauer Löwenzahn	0,30
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite	2,50
Lotus corniculatus	Hornschotenklee	1,20
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke	0,50
Malva moschata	Moschus-Malve	0,50
Papaver rhoeas	Klatschmohn	1,00
Pimpinella major	Große Bibernelle	0,40
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,50
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunnelle	1,30
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	0,80
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	1,00
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf	0,40
Scorzoneroides autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,30
Silene dioica	Rote Lichtnelke	0,50
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	1,00
Tragopogon pratensis	Wiesen-Bocksbart	1,00
Trifolium pratense	Rotklee	0,50
		<b>30,00</b>
<b>Wildgräser 70%</b>		
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	2,00
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchschwanz	3,00

Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	4,00
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	2,00
Bromus hordeaceus	Weiche Tresse	4,00
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	5,00
Dactylis glomerata	Gewöhnliches Knäuelgras	2,00
Festuca pratensis	Wiesenschwingel	8,00
Festuca rubra	Horst-Rotschwingel	18,00
Helictotrichon pubescens	Flaumiger Wiesenhafer	2,00
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras	5,00
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	13,00
Trisetum flavescens	Goldhafer	2,00
		<b>70,00</b>
<b>Gesamt</b>		<b>100,00</b>

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig.

Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

Ausgleichsberechnung

Ausgangszustand	Bewertung Ausgangszustand in WP	Prognosezustand	Bewertung Prognosezustand in WP	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Intensiv bewirtschafteter Acker A 11	2	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland G212	8	11.882	6	71.292

Ersatzflächenbilanz:

Eingriff 5.523 WP

Ausgleichsumfang gesamt 71.292 WP

**Ausgleichsbedarf 2. Änderung Birkfeld 5.523 WP**

Ausgleich für Ökokonto 65.769 WP

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

Die restlichen 65.769 WP werden dem Ökokonto der Gemeinde Burgoberbach gutgeschrieben.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind die Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

#### **4.3. Artenschutz**

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zur Vermeidung von Lebensraumverlusten der Tiergruppen Säugetiere, Vögel und Reptilien nicht erforderlich sind.

### **B 5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine geringfügige Änderung bzw. Erweiterung von gewerblichen Bauflächen im Bereich eines bestehenden Gewerbegebietes, welches vollständig erschlossen ist.

Die Nutzbarkeit für die einzelnen Parzellen entlang der Bundesstraße soll mit vorliegender Planung optimiert werden.

Da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine geringfügige Erweiterung und eine Nutzungsoptimierung des bestehenden Gewerbegebietes mit guter verkehrlicher Anbindung handelt, wird auf eine weitere Alternativenprüfung bei vorliegender Planung abgesehen.

Der gewählte Standort ist durch die angrenzenden Straßen gut erschlossen. Aufgrund der bestehenden Belastungen (bestehendes Gewerbegebiet) ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten. Die grünordnerischen Festsetzungen verringern den Eingriff und die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen bzw. -maßnahmen schaffen einen angemessenen Ausgleich vor Ort.

### **B 6 Weitere Angaben zum Umweltbericht**

#### **6.1. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichtes traten nicht auf.

#### **6.2. 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 den vorliegenden Fall obliegt das Monitoring der städtebaulichen Belange generell der Gemeinde Burgoberbach. Die Abnahme der in diesem Zusammenhang festgesetzten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sollte der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ansbach, übertragen werden, um fachlich die Funktionalität und den Erfüllungsgrad der Maßnahmen zu überprüfen.

### **6.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXV „Gewerbegebiet im Birkfeld“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ca. 2.422 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche in der Gemeinde Burgoberbach geschaffen. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und grenzt südlich an das bestehende Gewerbegebiet an.

Für die Schutzgüter Flora/Fauna, Kultur- und Sachgüter, Boden, Wasser, Landschaftsbild hat das Vorhaben keine bzw. geringe Auswirkungen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zur Vermeidung von Lebensraumverlusten der Tiergruppen Säugetiere, Vögel und Reptilien nicht erforderlich sind.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden gemäß § 15 Abs. 2BNatSchG durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kompensiert. Für die 2. Änderung des BP XXV Gewerbegebiet „Im Birkenfeld“ sind 5.523 WP zu auszugleichen. Hierfür wird eine Fläche außerhalb des Geltungsbereiches herangezogen. Auf der Flur-Nr. 989 Gemarkung Sachsbach, Gemeinde Bechhofen wurden bereits verschiedene Ausgleichsmaßnahmen für verschiedene Bebauungspläne umgesetzt (Siehe Anlage 1 Ausgleichsflächen).

Für die Restfläche der Flur- Nr. 989 Gemarkung Sachsbach, Gemeinde Bechhofen von 11.882 m<sup>2</sup> (71.472 WP) wird das Entwicklungsziel Extensivgrünland festgesetzt.

Die restlichen 65.769 WP werden dem Ökokonto der Gemeinde Burgoberbach gutgeschrieben.

## **Literatur**

### **Gesetze, Verordnungen, Richtlinien**

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, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 48)

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2003): Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. erweiterte Auflage. München

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

### **Weitere Literatur**

Härtfelder Ingenieurtechnologien (2019): Bebauungsplan Nr. XXV Gewerbegebiet „Im Birkfeld“, Gemeinde Burgoberbach. Begründung.

Härtfelder Ingenieurtechnologien: Bebauungsplan Nr. XXII Gewerbegebiet „Im Herrmannshof II“ und vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ Gemeinde Burgoberbach. Begründung.

Härtfelder Ingenieurtechnologien: Bebauungsplan Nr. XXII Gewerbegebiet „Im Herrmannshof II“ und vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ Gemeinde Burgoberbach. Begründung.

Vogelsang, wgf, Nürnberg, (2024) Teil B der Begründung: Umweltbericht, Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXX „An den Burgäckern“, Gemeinde Burgoberbach.

Dr. Gudrun Mühlhofer /ifanos-Landschaftsökologie (2017): Artenschutzrechtliche Prüfung für geplante Gewerbegebiete und ein Wohngebiet in der Gemeinde Burgoberbach.

Artenschutzkartierung TK-Karte 6729-Ansbach Süd

### **Digitale Informationsgrundlagen**

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BayLfD) (o. J.): Kartendienst – Denkmalatlas.  
unter: <http://www.blfd.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 16.11.2023

Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU) (o. J.): UmweltAtlas Bayern.  
unter: <http://www.umweltatlas.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 15.10.2018

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (o. J.):

Geoportal BayernAtlas

unter: <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>. Zuletzt aufgerufen am 16.11.2023

Aufgestellt:

Herrieden, 22.02.2024

**Ingenieurbüro Heller GmbH / Orts- und Landschaftsplanung Michael Schmidt**

.....  
(Unterschrift)

**Anlagen:**

Anlage 1: Ausgleichsflächen,  
Orts- und Landschaftsplanung Michael Schmidt, vom, 13.03.2024