



**GEMEINDE BURGOBERBACH**  
**LANDKREIS ANSBACH**

**TEIL B DER BEGRÜNDUNG:**  
**UMWELTBERICHT**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**NR. XXX „An den Bugäckern“**

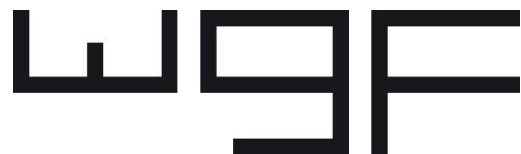
**- ENTWURF -**

FASSUNG VOM: 09.11.2023



**VOGELSANG**

Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
Tel.: 0911 / 480773-11  
Fax: 0911 / 480773-17  
[nuernberg@vogelsang-plan.de](mailto:nuernberg@vogelsang-plan.de)  
[www.vogelsang-plan.de](http://www.vogelsang-plan.de)



Vordere Cramergasse 11  
90478 Nürnberg  
Tel.: 0911 / 946030  
Fax: 0911 / 9460310  
[info@wgf-nuernberg.de](mailto:info@wgf-nuernberg.de)  
[www.wgf-nuernberg.de](http://www.wgf-nuernberg.de)

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
2	Beschreibung des Vorhabens.....	3
2.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	3
2.2	Plangrundlagen.....	4
3	Umweltrelevante Fachpläne und Fachgutachten.....	5
4	Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung.....	5
4.1	Mensch / menschliche Gesundheit.....	5
4.1.1	Wirkungsbereich Erholung.....	6
4.1.2	Wirkungsbereich Lärm.....	6
4.2	Pflanzen / biologische Vielfalt.....	6
4.3	Tiere / biologische Vielfalt.....	8
4.4	Fläche.....	10
4.5	Boden.....	10
4.6	Wasser.....	11
4.7	Klima / Luft.....	12
4.8	Ortsbild.....	12
4.9	Kultur- und Sachgüter.....	13
4.10	Wechselwirkungen.....	13
4.11	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	13
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	13
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	14
7	Europäischer und nationaler Artenschutz.....	18
8	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	20
9	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	20
10	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	22
11	Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	22
12	FORTSCHREIBUNG AUFGRUND EINGEGANGENER STELLUNGNAHMEN.....	22
13	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	22
14	Quellenverzeichnis.....	23

## 1 Einleitung

Am 16.03.2023 hat der Gemeinderat Burgoberbach die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. XXX „An den Bugäckern“ beschlossen.

Die Gemeinde Burgoberbach beabsichtigt aufgrund des bestehenden Bedarfes an Wohnraum am nordöstlichen Rand der Gemarkung Neuses, angrenzend an den Siedlungsbereich Burgoberbach Flächen für ein Wohngebiet zu schaffen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage 1 zum Baugesetzbuch anzuwenden. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnis des vorliegenden Umweltberichts orientiert sich an der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.

Das Plangebiet befindet sich an der Straße nach Neuses im Südwesten von Burgoberbach. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt etwa 5,85 ha.

## 2 Beschreibung des Vorhabens

### 2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Einschränkend sollen die in einem WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer Verkehrsfrequenzen und damit verbundenen Immissionen in der Nachbarschaft ausgeschlossen werden. Neben der Wohnfunktion können auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Im Plangebiet sind vorwiegend Einfamilienhäuser in den Typologien freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus und Kettenhaus geplant. Im Norden des Plangebietes sind verdichtete Wohnformen als Mehrfamilienhaus vorgesehen. Insgesamt ist die Entstehung von ca. 115 neuen Wohneinheiten geplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit einem Wert von maximal 0,4 festgesetzt.

Der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets werden folgende Grundsätze zugrunde gelegt:

#### Städtebau

- Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und den Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung durch die Ausweisung eines Wohngebiets mit Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.
- Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie der

Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung durch die fußläufige Anbindung des Plangebietes zum Zentrum sowie zu vorhandenen Bildungs- und Sporteinrichtungen.

- Beachtung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds durch eine architektonische Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in die vorhandenen Strukturen.

#### Grünordnung

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen.
- Eingrünung des Siedlungsrandes.
- Schaffung multifunktionaler und ökologisch wertvoller Grünflächen und Integration von Retentionsflächen.
- Anpassung an die Folgen des Klimawandels durch konsequente Begrünung und Bepflanzung von Flächen, Durchlüftung, Regenwasserbewirtschaftung öffentlicher und privater Flächen.
- Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben.
- Schaffung naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlich erforderlicher Ausgleichsflächen.
- Berücksichtigung der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie durch die bauliche Ermöglichung und Optimierung für den Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen.

#### Verkehr

- Beachtung der Belange des Personenverkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer Vermeidung von unnötigen motorisierten Verkehren im Quartier durch die Vermeidung von Durchgangsverkehr und eine hohe Durchlässigkeit des geplanten Wohngebiets für Fußgänger und Radfahrer.
- Anlage eines attraktiven und sicheren Wegenetzes.
- Bündelung des ruhenden Verkehrs.

Die Umsetzung der Ziele erfolgt im Bebauungsplan in Form zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Hinweise. Die Planinhalte sind in der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert.

## 2.2 Plangrundlagen

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Bayern, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes und das Wassergesetz des Landes Bayern. Neben diesen allgemeinen Grundlagen sind bei der vorliegenden Planung berücksichtigt:

- Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Burgoberbach, 6. Änderung in der Fassung vom 19.11.2018
- Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung, KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbh, Gunzenhausen, August 2022

- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, Dezember 2022
- Eingegangene Stellungnahmen zur vorgezogenen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (April/Mai 2023).

### **3 Umweltrelevante Fachpläne und Fachgutachten**

Um die Wohnbebauung zu ermöglichen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. XXX „An den Bugäckern“ hat der Gemeinderat Burgoberbach 16.03.2023 die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach stellt den Geltungsbereich zum größten Teil als Fläche für Landwirtschaft dar. Die Fläche des geplanten Rückhaltebeckens ist als Wohnbaufläche dargestellt. Landschaftsplanerische Ziele sind Dauergrünlandnutzung auf den Flächen südlich des Grabens sowie eine dichte lineare Baumpflanzung entlang des Flurweges im Süden.

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse liegt eine Baugrunduntersuchung der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH aus Gunzenhausen vor. Der geologische Untergrund des Plangebiets wird gemäß geologischer Karte von Bayern aus Schichten des Blausandsteins (Mittlerer Keuper) gebildet. Die Gesteinsschichten werden von Wechsellagen aus Sanden und Tonen überdeckt. Die Mutterbodenaufgabe beträgt ca. 0,3 m. Die hydrogeologischen Verhältnisse wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung ermittelt. Im nördlichen Bereich lag der Grundwasserspiegel bei 0,7 bis 1,0 m unter Flur. Im südlichen Bereich wurde bei Bohrung bis 1,7 m kein Grundwasser angetroffen. Die Versickerungseigenschaften werden im geotechnischen Bericht sehr unterschiedlich bewertet. In einem Sicker Versuch im nordöstlichen Bereich wurden Durchlässigkeitsbeiwerte ermittelt, die eine Versickerung ermöglichen. Allerdings ist das Plangebiet sehr heterogen, deshalb werden zur Detailplanung weitere Versickerungsversuche empfohlen. Im Rahmen der Erkundungsarbeiten konnte augenscheinlich keine Hinweise auf Belastungen des Bodens festgestellt werden.

Die faunistischen Untersuchungen und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurden vom Büro für Artenschutzgutachten aus Ansbach durchgeführt. Die erforderlichen Erhebungen wurden im Vorfeld mit der zuständigen Naturschutzbehörde am Landratsamt Ansbach abgestimmt. Die Ergebnisse der saP sind im Kapitel 4 Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung aufgeführt.

### **4 Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung**

Nachfolgend wird die Bestandssituation im Geltungsbereich für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschafts-/ Ortsbild, Kultur- und Sachgüter dargestellt und es werden die zu erwartenden Auswirkungen unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben und bewertet.

#### **4.1 Mensch / menschliche Gesundheit**

Die zu prüfenden Wirkungsbereiche Erschütterungen / elektrische und magnetische Felder sind nicht relevant. Beeinträchtigungen durch Erschütterungen sind gemäß dem aktuellen Kenntnisstand weder im Bestand noch für den Planfall anzunehmen. Hochspannungsleitungen sind nicht vorhanden.

#### 4.1.1 Wirkungsbereich Erholung

##### Bestandsanalyse / Bewertung

Das Plangebiet hat aufgrund der vorhandenen Nutzung derzeit keine Bedeutung für die Erholung. Nördlich des Plangebietes grenzen die Freiflächen mit Spielplatz des Baugebietes „Flüchtlingsgärten“ an. Der Bereich ist vom Plangebiet durch einen Bachlauf getrennt. Innerhalb der Freiflächen „Flüchtlingsgärten“ verläuft ein Fußweg, der nach Osten in die Ortsmitte führt. Im Süden grenzt ein Feldweg in Ost-West Richtung an das Plangebiet an. Dieser endet im Westen am Neuseser Weg und im Osten in dem angrenzenden Wohngebiet „In der Sonnenleite“. Am Neuseser Weg ist ein örtlicher Radweg in Planung. Fußläufige Verbindungen durch das Plangebiet sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet weist kein besonderes Potenzial für die Erholung innerhalb der Gemeinde auf.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet entstehen in den Grünflächen nutzbare Erholungs- und Spielflächen für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Über Wege in den Grünflächen wird das Baugebiet nach Norden an die Freiflächen der „Flüchtlingsgärten“ angebunden. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen verlaufen Wege in Ost-West-Richtung, die für die Bewohner kurze und attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen zum Ortskern Burgoberbach herstellen.

#### 4.1.2 Wirkungsbereich Lärm

##### Bestandsanalyse / Bewertung

Derzeit gibt es im Plangebiet und in dessen näherem Umfeld keine immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigenden Emittenten wie Gewerbebetriebe oder Ähnliches. Größere Verkehrswege wie Bundesstraßen, Autobahnen oder Eisenbahnstrecken sind ebenfalls nicht vorhanden.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Aus der geplanten Nutzung Wohnen sind weder für das Plangebiet noch für die Umgebung nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit hinsichtlich des Immissionsschutzes erkennbar. In Bezug auf mögliche Auswirkungen durch die Zunahme von Verkehr in bestehenden Wohngebieten sind ebenfalls keine unmittelbaren Auswirkungen zu erkennen. Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über den Neuseser Weg. Eine schalltechnische Untersuchung wurde nicht erstellt.

#### 4.2 Pflanzen / biologische Vielfalt

##### Bestandsanalyse / Bewertung

Das Plangebiet wird mit Ausnahme einer mit Gehölzen bestandenen Brachfläche am nordöstlichen Rand intensiv landwirtschaftlich als Grünland und Acker genutzt. Biotopstrukturen fehlen vollständig. Nördlich des Plangebietes verläuft ein kleiner Bach mit begleitenden Gehölzen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben für das Schutzgut Pflanzen / biologische Vielfalt eine geringe Bedeutung. Die Brachfläche ist gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung als mesophiles Gebüsch mit einer mittleren Bedeutung einzustufen.

Weder innerhalb des Plangebietes noch daran angrenzend befinden sich Schutzgebiete des nationalen oder europäischen Naturschutzrechts oder Flächen des Ökokatasters bzw. der amtlichen Biotopkartierung.





Abb.: Bestand Biotop- und Nutzungstypen (WGF Landschaft Sept. 2023).

Insgesamt weist das Untersuchungsgebiet einen geringen naturschutzfachlichen Wert auf. Einzig die Brachfläche am nordöstlichen Rand des Untersuchungsgebiets sind von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die bauliche Entwicklung sind ausschließlich geringwertige Biotop- und Nutzungstypen betroffen. Aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,4 ist mit einer Versiegelung / Überbauung von ca. 40 % der Fläche zzgl. der erforderlichen Erschließung zu rechnen. Die Brachfläche wird durch das erforderliche Wasserrückhaltebecken in Anspruch genommen. Am Rand der Fläche werden neue Gehölze zur Pflanzung festgesetzt. Innerhalb des Baugebietes und am nördlichen Rand werden größere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen sollen als multifunktional gestaltete Freiflächen angelegt werden. Die Grünflächen gliedern das Quartier und übernehmen Funktionen der Regenwasserbewirtschaftung, der Biodiversität und der Erholung. Die Gestaltung mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern und die Ansaaten mit Regioaatgut fördert die Biodiversität. In den Grünflächen werden durch die entstehenden unterschiedlichen Standortfaktoren wie Exposition und Feuchtegrad die Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt deutlich gegenüber dem Istzustand verbessert.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen.
- Verwendung von standortgerechten, hitze- und trockenheitstoleranten und möglichst heimischen Laubgehölzarten für die Bepflanzung im privaten und öffentlichen Raum.
- Vorgaben zu Mindestpflanzgrößen bei Gehölzpflanzungen für Neupflanzungen.
- Festsetzung von Baum- und Heckenpflanzungen.

- Vorgabe zu gärtnerischer Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Ausschluss von „Schottergärten“.
- Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern.
- Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung.

Der naturschutzfachlich auszugleichende Eingriff wird mit 60.034 Wertpunkten bilanziert. Eine detaillierte Gegenüberstellung von Bestand und Eingriff ist im Kapitel Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung enthalten.

### **4.3 Tiere / biologische Vielfalt**

#### Bestandsanalyse / Bewertung

Zur Beurteilung der Bestandssituation und der möglichen Auswirkungen auf die Tierwelt liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom BÜRO FÜR ARTENSCHUTZ-GUTACHTEN ANSBACH (Stand 12/2022) vor.

Im Rahmen der saP wurde geprüft, ob europarechtlich geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Arten der Vogelschutzrichtlinie Anhang I im Eingriffsbereich vorkommen und durch das Vorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 und Abs. 5 Nr. 1-des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgelöst werden könnte. Die Erhebungen wurden im Jahr 2021 durchgeführt. Sie umfassen die potenziell betroffenen Tiergruppen Boden-, und Heckenbrüter sowie Reptilien.

Zeitpunkte der Kartierungen:

- Brutvogelkartierungen: 09.04.2021, 26.04.2021, 14.05.2021, 22.05.2021, 13.06.2021
- Reptilien: entsprechend Brutvogelkartierung

Für die nach Anhang IV a) der FFH- Richtlinie geschützten Artengruppen der Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere kommen im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vor.

- Säugetiere (Fledermäuse)

Im Untersuchungsgebiet kommen keine geeigneten Habitatstrukturen für nach Anhang IV a) der FFH- Richtlinie geschützten Artengruppen Säugetiere vor. Es ist allerdings mit jungen Fledermäusen zu rechnen. Ein Großteil der Fledermäuse nutzt bei der Jagd Leitstrukturen wie z. B Hecken oder Ufergehölze zur Orientierung. Aus diesem Grund ist besonders der Bereich im Norden entlang des Bachs als sensibel einzustufen.

- Reptilien

Im Untersuchungsgebiet kommen kaum geeigneten Habitatstrukturen für nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie geschützte Artengruppe der Reptilien vor. Es konnten bei den Kartierungen keine Zauneidechsen entdeckt werden.

- Brutvögel

Die Feldlerche kommt im Landkreis Ansbach noch relativ häufig in den landwirtschaftlich genutzten Bereichen vor. Hier gibt es Brutdichten von bis zu 1 BP/ha. Als lokale Population zählen die landwirtschaftlichen Bereiche zwischen Burgoberbach und Neuses. Im Untersuchungsgebiet kommt die Feldlerche auf den Ackerflächen mit zwei Brutpaaren vor.



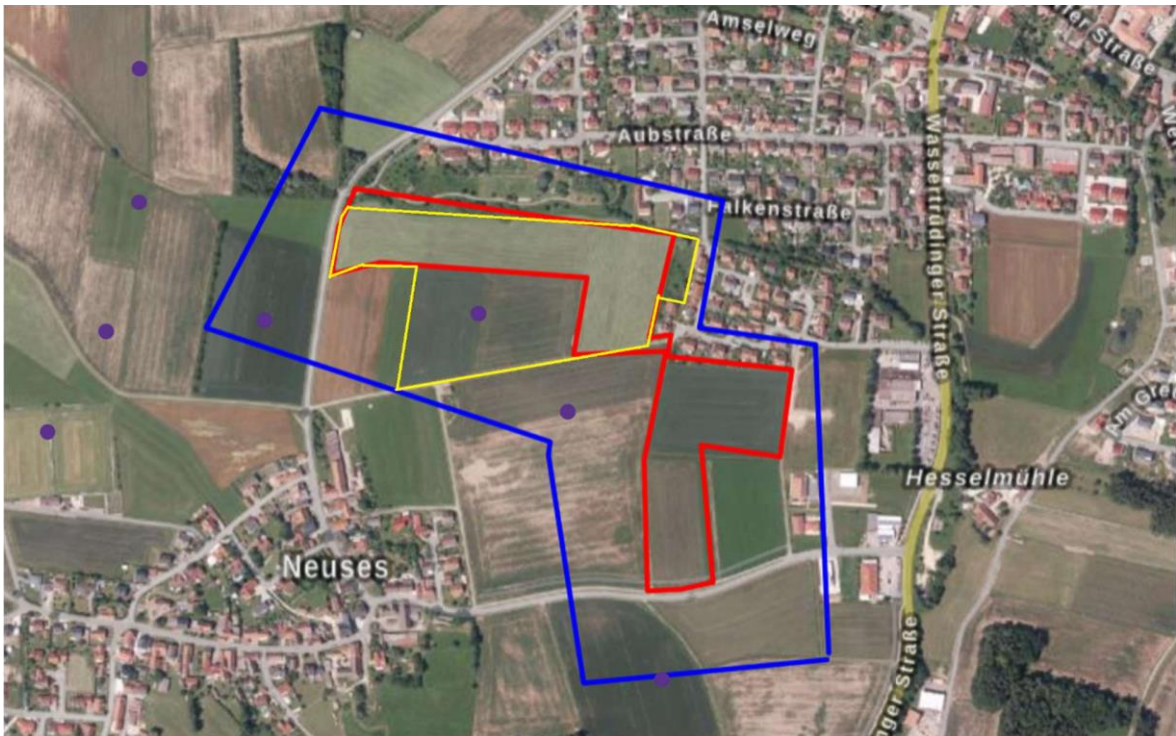


Abb.: Revierzentren Feldlerche, Büro für Artenschutzgutachten, Ansbach, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Kap. 3.3

In dem Ufergehölz entlang des Baches konnten mehrere Brutvogelarten festgestellt werden. Ein Großteil der Vögel gehört zu den „Allerweltsarten“. Als saP-relevante Arten konnten zwei Goldammerbrutpaare, zwei Klappergrasmückenpaare, ein Dorngrasmückenbrutpaar und ein Gelbspötterbrutpaar sowie entlang des Baches eine singende Nachtigall festgestellt werden. Bei der Nachtigall konnte allerdings kein Brutnachweis erbracht werden. Es ist von einem Durchzügler auszugehen.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

- Reptilien

Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

- Säugetiere (Fledermäuse)

Das Jagdhabitat steht in einem engen räumlichen Verhältnis zur Fortpflanzungsstätte. Geht das Jagdhabitat verloren, verliert auch die Fortpflanzungsstätte an Bedeutung. Zum Schutz der Tiere wird im Bebauungsplan ein Hinweis zur Art der Beleuchtung im privaten und öffentlichen Raum aufgenommen. Die Beleuchtung muss mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED) ausgestattet werden. Die Leuchtkörper und Reflektoren müssen ausschließlich auf den Boden ausgerichtet werden, um eine Bestrahlung von Lebensstätten, Flugrouten oder Jagdhabitaten zu verhindern. In direkter Nähe zum Ufergehölz darf keine dauerhafte Beleuchtung angebracht werden. Bei Einhaltung dieser Vermeidungsmaßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

- Brutvögel

Die entlang des Baches vorgefundenen „Allerweltsarten“ treten allgemein in einer solchen Häufigkeit auf, dass durch das Bauvorhaben nicht mit einer Verschlechterung der lokalen Population zu rechnen ist.

Die Feldlerche ist auf offene Gebiete ohne Sichtbarrieren angewiesen. Gebäude und gehölzreiche Gärten wirken als optische Barriere, zu welchen die Tiere Abstand halten. Dadurch werden sie auch aus dem Bereich nahe des Baugebietes vertrieben. Es müssen CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, um den beiden Brutpaaren mögliche

Ersatzhabitate anzubieten. An geeigneten Stellen (Ackerland) ist vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen eine 1 ha große Wechselbrache anzulegen. Vor und während der Bauphase im Plangebiet muss in den Monaten März bis Juni eine Vergrämung der Feldlerchen erfolgen. Damit ist sicherzustellen, dass die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Im Rahmen der aktiven Vergrämung müssen Stangen mit daran befestigten Absperrbändern innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen sind in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufzustellen und müssen eine Höhe von zwei Meter über Geländeoberfläche aufweisen. Die Absperrbänder müssen ein bis zwei Meter lang sein.

Zum Schutz der Heckenbrüter sind konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich die als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen sind.

- Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen ab 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
- Das Ufergehölz nördlichen des Plangebietes muss erhalten bleiben.
- Zum Ufergehölz ist während der Bauphase ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Hier darf weder Material gelagert werden, noch darf der Bereich befahren werden. Um dies sicher zu stellen, ist der Bereich mit einem nicht verrückbaren Bauzaun zu sichern.
- Zum Ufergehölz ist dauerhaft ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Hier darf weder Bebauung stattfinden, noch darf der Bereich Teil von Privatgärten werden. Der Pufferstreifen muss einmal jährlich frühestens ab 1. August gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutragen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

Bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Tierwelt zu erwarten.

#### **4.4 Fläche**

Von der Planung werden 5,85 ha bisher unversiegelte Fläche in Anspruch genommen. Es handelt es sich zum weitaus überwiegenden Teil um intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Nordosten sind geringe Flächenanteile in Form von Brachland/Gebüsch vorhanden. Bereits versiegelte oder überbaute Flächen kommen nicht vor. Die Acker-/Grünlandzahlen im Geltungsbereich liegen gemäß Bodenschätzung des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) mit 40-56/32-43 meist über dem Landkreisdurchschnitt von 38/39.

Weitere 1,0 ha Ackerflächen werden für den naturschutzfachlichen Ausgleich benötigt. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 989, Gemarkung Sachsbach, Gemeinde Bechhofen. Auf dem Flurstück sind bereits für andere Bebauungspläne der Gemeinde Burgoberbach Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt bzw. geplant.

#### **4.5 Boden**

##### Bestandsanalyse / Bewertung

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse liegt eine Baugrunduntersuchung der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH aus Gunzenhausen vor. Es wurden vier Rammkernsondierungen (RKS) sowie drei schwere Rammsondierung (RS-DPH) abgeteuft. Zudem wurde ein Versickerungsversuch mittels Versickerungslanze getätigt. Der geologische Untergrund des Plangebiets wird gemäß geologischer Karte von Bayern aus Schichten des Blasensandsteins (Mittlerer Keuper) gebildet.

Die Mutterbodenaufgabe beträgt ca. 0,3 m. Darunter stehen Wechsellagerungen aus bindigen und nichtbindigen Sanden sowie Tonen an. Diese stehen zumeist in weicher bis steifer Konsistenz bzw. in mitteldichter Lagerung, lokal auch halbfest an. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wurde im Rahmen der Erkundungsarbeiten bei 0,7 m und bei 1,00 m unter GOK Grundwasser erfasst. Im nordöstlichen Bereich wurde zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit ein Sickerversuch durchgeführt. Es konnte hierbei ein Durchlässigkeitsbeiwert  $k_{\text{u}}$  von  $6,4110^{-9}$  m/ (Durchlässigkeitsbeiwert der ungesättigten Bodenzone) ermittelt werden. Zur Bemessung von Versickerungsanlagen kann der hierbei ermittelte Wert mit dem Korrekturfaktor 2 multipliziert werden, um den Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Zone zu erhalten. Daraus ergibt sich ein Durchlässigkeitsbeiwert  $k$  von  $1,2810^{-9}$  m/s. Eine Versickerung ist somit möglich. Allerdings ist das Plangebiet sehr heterogen, deshalb werden zur Detailplanung weitere Versickerungsversuche empfohlen.

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten konnte augenscheinlich keine Hinweise auf Belastungen des Bodens festgestellt werden, eine Schadstoffanalyse wurde jedoch nicht ausgeführt. Seltene oder besonders schützenswerte Bodenarten wie z.B. Moorböden kommen jedoch nicht vor. Erkennbare Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Die geplante Entwicklung bedingt eine nicht unerhebliche Versiegelung des Bodens und den Verlust der Bodenfunktionen. Dies ist ob des Planzieles nicht zu vermeiden. Zur Minimierung des Eingriffs soll der Oberboden so weit als möglich vor Ort zur Herstellung von Vegetationsflächen genutzt werden.

## **4.6 Wasser**

### Bestandsanalyse / Bewertung

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, grenzen aber unmittelbar nördlich an. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht berührt. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, allerdings mit weiten Teilen innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der typischen Böden der Auen abgegrenzt. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Die hydrogeologischen Verhältnisse wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung ermittelt. Im nördlichen Bereich lag der Grundwasserspiegel bei 0,7 bis 1,0 m unter Flur.

Das Gelände entwässert entlang des natürlichen Gefälles nach Nordosten zum vorhandenen Graben. Die Versickerungseigenschaften werden im geotechnischen Bericht sehr unterschiedlich bewertet. In einem Sickerversuch im nordöstlichen Bereich wurden Durchlässigkeitsbeiwerte ermittelt, die eine Versickerung ermöglichen. Allerdings ist das Plangebiet sehr heterogen, deshalb werden zur Detailplanung weitere Versickerungsversuche empfohlen.

### Prognose bei Durchführung der Planung

Eine Regenwasserbewirtschaftung ist Teil einer klimaangepassten und klimaschonenden Stadtplanung und Gebietsentwicklung. Aus diesen Gründen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser primär zurückzuhalten, zu nutzen oder zu verdunsten ist.

Das anfallende Niederschlagswasser soll so weit als möglich im Planungsraum bewirtschaftet werden. Für Bauflächen wird gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Burgoberbach festgelegt, dass Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu

bewirtschaften ist. Ziel ist es, dem natürlichen hydrologischen Kreislauf trotz Bebauung möglichst nahezukommen.

In der Satzung des Bebauungsplans ist ein Hinweis eingefügt, dass das nördliche Plangebiet in einem sogenannten wassersensiblen Bereich gemäß Abgrenzung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt. Hochwasserereignisse oder hohe Grundwasserstände können nicht ausgeschlossen werden. Deswegen sollte diesbezüglich bauliche Vorsorge für Kelleröffnungen gegen den Zufluss von Hoch- bzw. Grundwasser oder Starkregen getroffen werden. Untersuchungen zur Gewinnung fachlich vertiefter Aussagen zur Ausbreitung der Überschwemmungsgebiete sowie zur Höhe der Wasserspiegel bei verschiedenen Hochwasserereignissen werden empfohlen.

## **4.7 Klima / Luft**

### Bestandsanalyse / Bewertung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte, ausgeräumte Landschaft, auf der nachts Kaltluft entstehen und zum Graben nach Nordosten abfließen kann. Aufgrund der Topografie sammelt sich hier die Kaltluft und fließt entlang des Grabens nach Nordosten ab. Die Kaltluftbahn ist nur von lokaler Bedeutung im Umfeld des Grabens, da das Gelände nördlich anschließend rasch ansteigt.

Schadstoffemittenten sind nicht vorhanden.

### Prognose bei Durchführung der Planung

Die städtebauliche Konzeption ermöglicht es, dass die Durchlüftung und Durchströmung in Nordostrichtung weiterhin möglich sind. Auf Grund der relativ lockeren Bebauungsstruktur und den Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen sowie zu Baumpflanzungen ist die Entstehung eines überwärmten Bereiches auch im Umfeld nicht zu befürchten. Für den lokalen Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind im Bebauungsplan Maßnahmen vorgesehen. Zu nennen ist vor allem das Regenwasserbewirtschaftungskonzept, das vorsieht, Oberflächenwasser in den Grünflächen in Mulden zurückzuhalten, um die Verdunstungsrate zu fördern. Weiterhin werden Gehölzpflanzungen und Dachbegrünungen festgesetzt.

Die festgesetzten Maßnahmen sind geeignet, lokale Beeinträchtigungen zu minimieren. Auswirkungen hinsichtlich lufthygienischer Belastungen sind bei einer Wohnbebauung nicht zu erwarten.

## **4.8 Ortsbild**

### Bestandsanalyse / Bewertung

Das Ortsbild ist durch den Übergang von der intensiven Agrarlandschaft zu den östlich und nördlich angrenzenden Wohnbauflächen gekennzeichnet. Besonders markant ist die Zäsur des nördlich angrenzenden Grünzugs der „Flüchtlingsgärten“.

Aufgrund der Lage am Ortsrand hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung und stellt besondere Anforderungen an die Ortsrandgestaltung.

### Prognose bei Durchführung der Planung

Das Grünkonzept des Bebauungsplans entwickelt die Grünzäsur der „Flüchtlingsgärten“ weiter, indem südlich des Grabens eine öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen und Retentionsflächen festgesetzt ist. Im Bebauungsplan sind für die Bauflächen Durchgrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Als neuer Ortsrand wird der Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft mit einem durchgehenden Heckenstreifen gestaltet.



Durch die geplante Bebauung mit einer Höhe von max. II bis III Geschossen ergeben sich keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Die festgesetzten Höhen sind dem Standort und der Umgebung angemessen.

#### 4.9 Kultur- und Sachgüter

##### Bestandsanalyse / Bewertung

Im Plangebiet liegen keine amtlich erfassten Bodendenkmale. Sachgüter sind nicht betroffen.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Es ergeben sich keine Auswirkungen.

#### 4.10 Wechselwirkungen

Zusätzliche Belastungen von Natur- und Landschaft durch Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind nicht erkennbar. In den Bewertungen der einzelnen Schutzgüter sind alle bekannten Auswirkungen dargestellt.

#### 4.11 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine kumulierenden Auswirkungen erkennbar. Der geplante Radweg an der Gemeindeverbindungsstraße nach Neuses verursacht mit Ausnahme von Flächenüberbauung keine erheblicheren Eingriffe als das Baugebiet.

### 5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nachteilige Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung	(vorgeschlagene) Maßnahme	Art*	Wirkung auf	Umsetzung / Sicherung durch
Verlust klimawirksamer Flächen durch Versiegelung	Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, Dachbegrünung, Festsetzung von Baum- und Heckenpflanzungen, Ausschluss von „Schottergärten“, Regenwasserbewirtschaftung	VR	Klima, Wasser, Tiere, Pflanzen	Festsetzung Bebauungsplan
Verlust der biologischen Vielfalt und von Lebensraumfunktionen durch Versiegelung	Gehölzpflanzungen, Ausgleichsmaßnahmen	VR / A	Tiere, Pflanzen	Festsetzung Bebauungsplan
Zunahme Wasserabfluss	Regenwasserbewirtschaftung	VM/VR	Wasser	Festsetzung Bebauungsplan
Versiegelung von Boden	Verwendung von Oberboden vor Ort zur Herstellung von Vegetationsflächen	VR	Boden	Hinweis im Bebauungsplan

Tab.: Konfliktmindernde Maßnahmen  
 (\*Art der Maßnahme: Vermeidung VM, Verringerung VR, Ausgleich A)



## 6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Bundes- bzw. Bayerischen Naturschutzgesetz zu vermeiden und zu minimieren. Verbleibende unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen, siehe §1a (3) BauGB.

Das Vorhaben bedingt keine Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop- oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß Bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021).

### Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurden nach den Kriterien der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) erfasst. Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) werden diese für die Eingriffsermittlung in Biotoptypen geringer, mittlerer und hoher Bedeutung eingestuft. Für die Berechnungen werden Biotoptypen geringer Bedeutung (Wertpunkt BayKompV 1 bis 5) pauschal mit 3 Wertpunkten berechnet. Biotoptypen mittlerer Bedeutung (Wertpunkt BayKompV 6 bis 10) werden pauschal mit 8 Wertpunkten berechnet. Biotoptypen hoher Bedeutung (Wertpunkt BayKompV 11 bis 15) werden mit den Wertpunkten der BayKompV berechnet.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 59.455 m<sup>2</sup>. Davon sind 57.810 m<sup>2</sup> gemäß Leitfaden als geringwertiger Biototyp Intensivacker bzw. Intensivgrünland einzustufen. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine 1.645 m<sup>2</sup> große Brachfläche mit Gehölzen. Die Fläche wird gemäß Leitfaden als Biototyp mittlerer Wertigkeit (mesophiles Gebüsch) eingestuft.



Abb.: Bestand Biotop- und Nutzungstypen (WGF Landschaft Sept. 2023).

## Schritt 2: Einstufung der Planung (Ermittlung von Kompensationsfaktoren)

Es sind als Eingriffsbereich 49.535 m<sup>2</sup> anzusetzen. Davon 47.890 m<sup>2</sup> mit 3 Wertpunkten und 1.645 m<sup>2</sup> mit 8 Wertpunkten.

Die Planung beinhaltet größer zusammenhängende öffentliche Grünflächen. Die Realisierung von Grünflächen auf bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen bedeutet eine Aufwertung gegenüber dem Ist-Zustand und wird nicht als Eingriff in die Bilanzierung aufgenommen.



Abb.: Abgrenzung des Eingriffsbereichs (WGF Landschaft Sept. 2023).

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Schutzgüter durch das Vorhaben hängt gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) von der Intensität des Eingriffs und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter ab. Die Eingriffsschwere kann aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung bzw. der Grundflächenzahl (GRZ) abgeleitet werden. Der vorliegende Bebauungsplan sieht für die allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,4 vor. Der Eingriff durch die Wohnbebauung betrifft ausschließlich Biototypen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Der dadurch entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird somit gemäß den Vorgaben des Bayerischen Leitfadens mit einem Faktor von 0,4 berechnet.

Das mesophile Gebüsch wird gemäß Bebauungsplan durch das Regenrückhaltebecken in Anspruch genommen. Nachdem es sich um eine vollständige Inanspruchnahme handelt, wird der Eingriffsfaktor mit 1,0 angesetzt.

## Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt durch flächenhafte Überlagerung von Schritt 1 und 2. Der Ausgleichsbedarf ergibt sich durch die Multiplikation der durch die Überlagerung erzeugten Flächen mit den zugehörigen Wertpunkten im Ausgangszustand sowie dem



zugeordneten Eingriffsfaktor. Durch Vermeidungsmaßnahmen kann der Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % reduziert werden (Planungsfaktor). In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das gegenständliche Vorhaben dargestellt:

**Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung“**

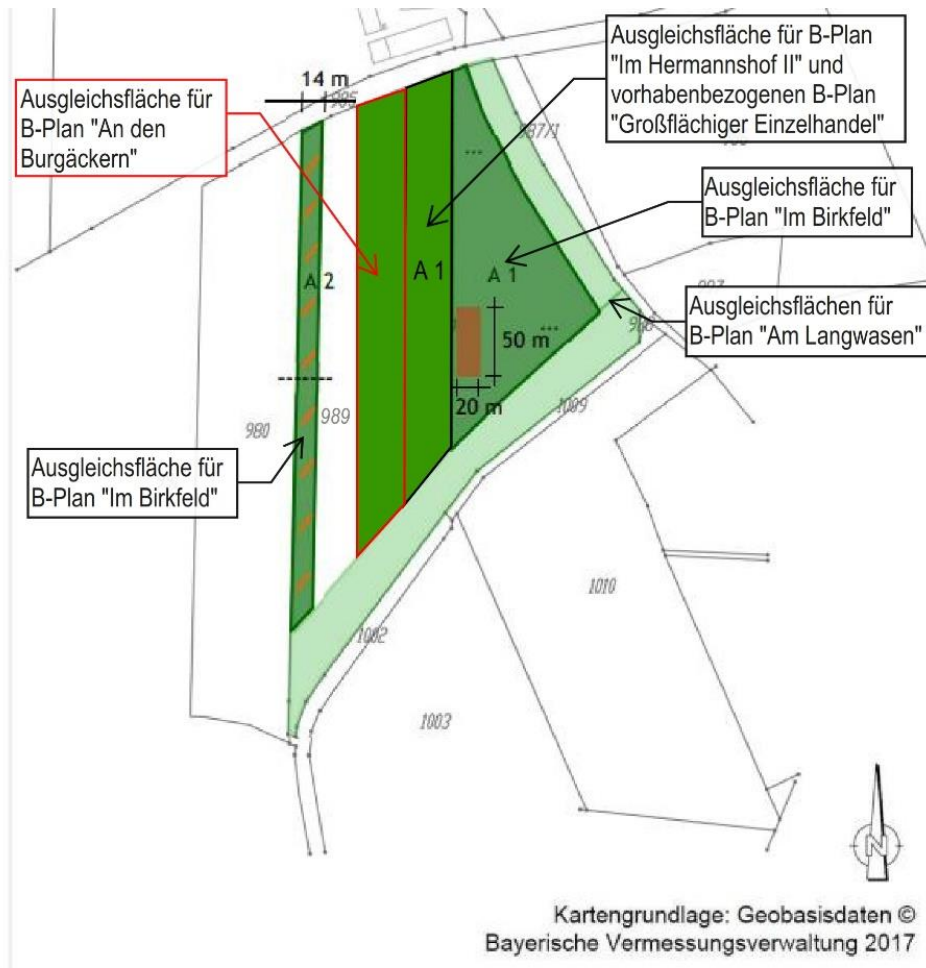
**Hinweis:** Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biopwertliste.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> ) (Eingriffsbereich)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
intensiv bewirtschafteter Acker / Grünland	47.890	3	0,4	57.468
mesophile Gebüsche	1.645	8	1	13.160
<b>Summe</b>	<b>49.535</b>			<b>70.628</b>
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Verbesserung der Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen.	Die festgesetzten "Regenanger" und Rückhalteflächen stellen vielfältige wechselfeuchte Standorte für Pflanzen dar. Baumpflanzungen mit autochthonen Bäumen erhöhen die Biodiversität.			Festsetzung in BPlan
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	Für das Quartier wurde ein umfassendes und differenziertes Regenwasserbewirtschaftungskonzept entwickelt. In den festgesetzten "Regenangern" und Rückhalteflächen wird Oberflächenwasser gesammelt, verdunstet und so weit als möglich versickert.			Festsetzung in BPlan
Begrünung des Plangebietes durch Pflanzung von heimischen Bäumen	Die Pflanzung von Bäumen hat positive Auswirkungen auf das lokale Mikroklima, stellt wertvolle Lebensräume und Nahrungsquellen für Insekten und Vögel dar.			Festsetzung in BPlan

Verwendung durchlässiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versicherungsfähiger Beläge	Festsetzung in BPlan
<b>Summe (max 20%)</b>		<b>15%</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>		<b>60.034</b>

Tab.: Formblatt Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) " WGF Landschaft Sept. 2023).

Der Kompensationsbedarf von **60.034 Wertpunkten** muss über geeignete Maßnahmen außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 989, Gemarkung Sachsbach, Gemeinde Bechhofen. Auf dem Flurstück sind bereits für andere Bebauungspläne der Gemeinde Burgoberbach Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt bzw. geplant. Die für den B-Plan „An den Bugäckern“ vorgesehene Teilfläche des Flurstücks umfasst 10.000 m<sup>2</sup>.



- bereits bestehende Ausgleichsflächen für B-Plan Nr. XXIV WA „Am Langwasen“
- ... Ansaat Extensivgrünland auf A 1 mit  Oberbodenabtrag ca. 20 x 50 m
- Ansaat Ackerblühbrache auf A 2 mit zeitversetztem Umbruch auf den Flächenhälften(-----)

Abb.: Ausgleichsflächen auf Flur-Nr. 989 Gmkg. Sachsbach (Auszug aus B-Plan Gewerbegebiet „Im Birkfeld“, Härtfelder Ingenieurtechnologien, Bad Windsheim).

Die als Acker genutzte Teilfläche des Flurstücks 989 ist für eine naturschutzfachliche Aufwertung geeignet. Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsumfangs erfolgt anhand Bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2021. Zur Einbindung in das Entwicklungskonzept der bereits umgesetzten und vorhandenen Flächen des gesamten Flurstücks wird auf der Fläche folgendes Entwicklungsziel vorgesehen:

Entwicklungsziel: Extensivgrünland und Blühfläche

Als Maßnahme wird festgelegt: Ansaat einer Wiesensaatgutmischung. Mahd 2 x pro Jahr (1. Mahd ab Mitte Juni, 2. Mahd ab Mitte September) mit Abfuhr des Mähgutes. Kein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln.

Ausgangszustand			Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche m <sup>2</sup>	Aufwertung*	Ausgleichsumfang (WP)
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	10.000	6	60.000
Summe Ausgleichsumfang						<b>10.000</b>		<b>60.000</b>

\* Aufwertung ergibt sich aus der Differenz Bewertung des Prognosezustands mit der Bewertung des Ausgangszustands

Tab.: Ermittlung des Aufwertungspotenzials (WGF Landschaft Sept. 2023).

## 7 Europäischer und nationaler Artenschutz

Für das Plangebiet wurde vom Büro für Artenschutzgutachten Ansbach eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Als planungsrelevant wurde das Vorkommen der Feldlerche bewertet. Die Feldlerche kommt im Untersuchungsgebiet mit zwei Brutpaaren vor. Zur Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes der Feldlerchenpopulation werden auf den Flurstücken Nr. 1500 (Teilfläche) und 1501 der Gemarkung Großenried - Gemeinde Bechhofen, sowie auf Flurstück Nr. 720 der Gemarkung Thann - Gemeinde Bechhofen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) festgesetzt.





Abb.: Ausgleichsfläche zum Artenschutz Flurstück 1500 (Teilfläche) und 1501, Gemarkung Großenried, Gemeinde Bechhofen, Quelle Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Abb.: Ausgleichsfläche zum Artenschutz Flurstück 720, Gemarkung Thann, Gemeinde Bechhofen, Quelle Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Konzept zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen:  
Inhaltliche Übernahme der Ausgleichskonzeptionen Orts- und Landschaftsplanung Michael Schmidt Feuchtwangen 2022 und Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, 2023.

Auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1500 und auf Flurnummer 1501, beide Gemeinde Bechhofen, Gemarkung Großenried, werden die intensiv genutzten Grünlandflächen in extensives Grünland umgewandelt. Für die Extensivierung wird auf den Flächen eine Aushagerung vorgenommen, das heißt, die Fläche wird über einen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren 3-mal

jährlich gemäht. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Nach dieser Phase der Aushagerung wird die Fläche dann im Anschluss nur noch zweimal jährlich gemäht. Der erste Schnittzeitpunkt liegt nach dem 1. Juli. Die Flächen werden weder gedüngt noch geschleppt oder gewalzt. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Bei der Mahd sind die Feldlerchenstandorte zu berücksichtigen. Damit „Lerchenfenster“ bzw. Bewuchslücken entstehen, wird alle 3 Jahre auf ca. 10 % der Fläche der Oberboden bis max. 10 cm tief abgetragen. Der Aushub muss aus der Fläche abgefahren werden. Der rotierende Flächenwechsel der „Lerchenfenster“ bzw. der Bewuchslücken soll innerhalb der gesamten Fläche stattfinden.

Auf Flurnummer 720, Gemeinde Bechhofen, Gemarkung Thann wird die intensiv genutzte Grünlandfläche ebenfalls in extensives Grünland umgewandelt. Für die Extensivierung wird auf den Flächen eine Aushagerung vorgenommen, das heißt, die Fläche wird über einen Zeitraum von 5 Jahren 3-mal jährlich gemäht. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Nach dieser Phase der Aushagerung wird die Fläche dann im Anschluss nur noch zweimal jährlich gemäht. Der erste Schnittzeitpunkt liegt nach dem 1. Juli. Die Flächen werden weder gedüngt noch geschleppt oder gewalzt. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Bei der Mahd sind die Feldlerchenstandorte zu berücksichtigen. Zur Schaffung von Habitat-Zonen für die Feldlerche werden 10-mal ca. 10m<sup>2</sup> Oberboden lückig abgetragen. Die Schälftiefe beträgt etwa 5 cm. Der Aushub muss aus der Fläche abgefahren werden.

Unter den Hinweisen sind in der Satzung des Bebauungsplans konfliktvermeidende Maßnahmen zum Artenschutz aufgeführt. So sind Gehölzfällungen außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel durchzuführen. Um sicherzustellen, dass Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln, muss vor und während der Bauphase in den Monaten März bis Juni eine Vergrämung der Feldvögel erfolgen. In den privaten und öffentlichen Freiräumen sind Leuchten zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung auf Insekten und beutesuchende Fledermäuse ausüben (warmweiße LED-Beleuchtung). Zur Förderung von Kleinvögeln wird empfohlen, an Gebäuden Nistgelegenheiten für Höhlen- und Nischenbrüter, Schwalben und Mauersegler anzubringen. Empfohlen werden auch flache, auf Außenwände aufgesetzte oder unter Putz eingebaute Quartiere für Fledermäuse. Genaue Angaben zur Art und Weise der Maßnahme und deren Durchführung werden in der saP dargelegt. Die konfliktmindernden Maßnahmen sind auf Ebene von Bauanträgen und der Bauausführung zu beachten.

## **8 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.

## **9 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Es sind laut Bedarfsanalyse für das Plangebiet keine ausreichenden Alternativen im Gemeindegebiet gegeben. Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Kap. Bestehende Flächenpotentiale und Aktivierungsstrategien:

*(...) Ein wesentlicher Faktor, der die Aktivierung von potenziellen Bauflächen erschwert, ist die Flächenverfügbarkeit. Während gemeindeeigene Flächen schnell aktiviert werden können, ist bei privaten Flächen grundsätzlich ein Einvernehmen mit dem Eigentümer erforderlich. Viele Flächen sind in privatem Eigentum und nach aktuellem Stand nicht verfügbar. So handelt es sich bei einigen Baulücken auch um Teilbereiche von sehr großen privaten Grundstücken (bspw. aktuell als Garten oder sonstige Freifläche genutzt), bei welchen eine Aktivierung nur schwer vorstellbar ist – insbesondere für eine Bebauung von Personen*

*außerhalb der Familie des Eigentümers. Da die vorhandenen Flächenpotentiale jedoch in Privateigentum stehen und somit der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen, stellen diese lediglich ein theoretisches Potenzial dar.*

*Um die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von freien Bauflächen zu ermitteln, erfolgen Zeit für Zeit Anfragen seitens der Gemeinde sowie Bauinteressen. Die letzte großflächige Anfrage ist im Sommer 2021 durchgeführt worden und im Rahmen der Bedarfsermittlung führt die Gemeinde für vereinzelte Grundstücke weitere Anfragen durch. Darüber hinaus ist die Gemeinde dabei, aktiv Innenpotentiale im Hauptort zu aktivieren. In den vergangenen Jahren wurden ( ) verschiedene Maßnahmen zur Stärkung des Innenorts gefördert bzw. angestoßen. Die (...) Maßnahmen zeigen an, dass die Gemeinde Burgoberbach die Stärkung des Hauptortes durch gezielte Innenentwicklungsmaßnahmen bzw. -projekte anstrebt. Da aufgrund privater Eigentumsstrukturen Innenentwicklungspotentiale für die weitere Entwicklung nicht in der benötigten Größe zur Verfügung stehen, hält die Gemeinde Burgoberbach an der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen sowohl im Hauptort als auch in den Ortsteilen Neuses und Niederoberbach zur Schaffung von Wohnraum fest. (...)*

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

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **11 Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der vorliegende Umweltbericht beruht auf Fachgutachten und Planungsgrundlagen, die von der Gemeinde Burgoberbach beauftragt und zur Verfügung gestellt wurden. Auswertungen öffentlich zugänglicher Fachinformationen, Recherchen und Begehungen des Bearbeiters ergänzen den Kenntnisstand. Es liegen alle erforderlichen Unterlagen für eine sachgerechte Prüfung der Umweltbelange vor.

## **12 FORTSCHREIBUNG AUFGRUND EINGEGANGENER STELLUNGNAHMEN**

Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben. In die Fortschreibung werden relevante Stellungnahmen der Fachbehörden und der Öffentlichkeit mit Bezug zu Natur und Landschaft aus den eingegangenen Stellungnahmen eingearbeitet.

## **13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Ziel und Zweck des Bauleitplanverfahrens ist die Ausweisung von Wohnbauflächen mit hoher städtebaulicher und landschaftsplanerischer Qualität in möglichst kompakter, flächenschonender Bauweise im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschafts-/ Ortsbild, Kultur- und Sachgüter hinsichtlich ihres Ausgangszustandes sowie in Bezug auf die zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplans untersucht.

Umweltrelevante Auswirkungen entstehen im Wesentlichen durch die Neuversiegelung für Erschließung und Wohnbebauung.

Im Schutzgut Mensch/Erholung hat das Plangebiet derzeit keine Bedeutung. Es sollen mit der Umsetzung des Baugebietes neue öffentliche Grünflächen mit Spielmöglichkeiten sowie mit attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen geschaffen werden. Hinsichtlich Lärm sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Beim Schutzgut Pflanzen sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen von geringer Bedeutung. Die Brachfläche ist gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung als mesophiles Gebüsch mit einer mittleren Bedeutung einzustufen. Nationale oder europäische Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Der naturschutzfachlich auszugleichende Eingriff wird mit 60.034 Wertpunkten bilanziert. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes umgesetzt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-/Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht einschlägig werden. Für 2 Brutpaare der Feldlerche sind CEF-Maßnahmen außerhalb des Plangebietes vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen anzulegen.

Den Schutzgütern Wasser und Klima kommt in der Stadtplanung generell eine hohe Bedeutung zu. Eine Regenwasserbewirtschaftung ist Teil einer klimaangepassten und klimaschonenden Stadtplanung und Gebietsentwicklung. Aus diesen Gründen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser primär zurückzuhalten, zu nutzen oder zu verdunsten ist.



Unter Berücksichtigung der genannten Ausgleichsmaßnahmen und allgemeiner Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen.

## 14 Quellenverzeichnis

BAYERNNATLAS-online (Abfragen zuletzt August 2023)

- KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbh, Gunzenhausen, Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung, August 2022
- Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Dezember 2022