



GEMEINDE BURGOBERBACH
LANDKREIS ANSBACH

**TEIL B DER BEGRÜNDUNG:
UMWELTBERICHT**

**7. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANES**

„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
www.vogelsang-plan.de

WGfF

Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 946030
Fax: 0911 / 9460310
info@wgf-nuernberg.de
www.wgf-nuernberg.de

Inhaltsverzeichnis

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

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. Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP / LP) der Gemeinde Burgoberbach, 6. Änderung in der Fassung vom 19.11.2018 entspricht nicht der Planungsabsicht und wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

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 vorliegenden Umweltberichts orientiert sich an der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.

Im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans werden die im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegten Sachverhalte zusammenfassend wiedergegeben. Details zu den Schutzgütern könne dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „An den Bugäckern“ entnommen werden.

2 Beschreibung des Vorhabens

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Entwicklung von Wohnbauflächen auf überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen am Südwestrand von Burgoberbach. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,85 ha.

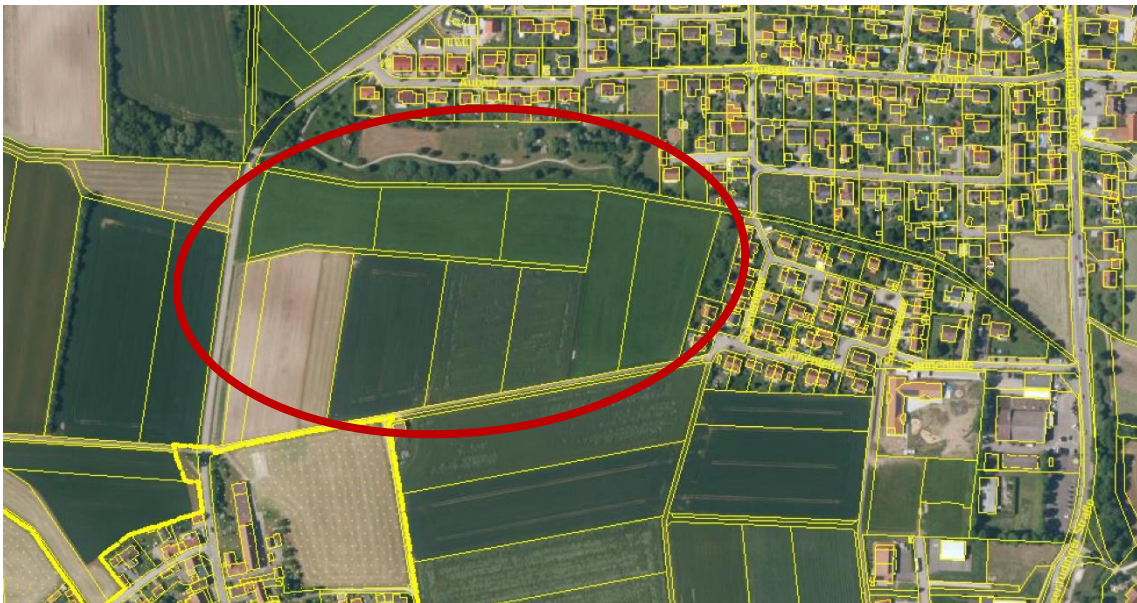


Abb.: Plangebiet und Umgebung (Bayerisches Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern, 2023)

Im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens werden städtebauliche Festsetzungen u.a. zu Dichte, Höhe und Bauweise getroffen. Im Bereich der Grünordnung werden u.a. Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen, zu Gehölzpflanzungen sowie zum naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich getroffen. Eine genaue Beschreibung der Festsetzungen des Vorhabens erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan.

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

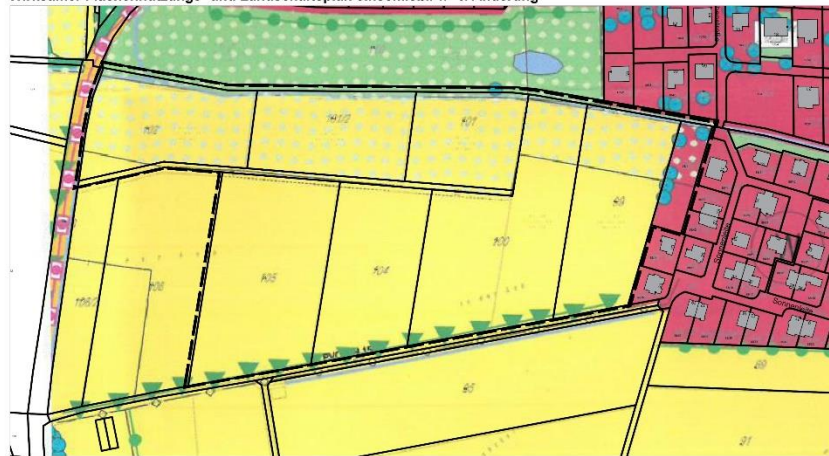
Parallelverfahren beschlossen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach stellt den Geltungsbereich zum größten Teil als Fläche für Landwirtschaft dar. Die Fläche des geplanten Rückhaltebeckens ist als Wohnbaufläche dargestellt. Landschaftsplanerische Ziele sind Dauergrünlandnutzung auf den Flächen südlich des Grabens sowie eine dichte lineare Baumpflanzung entlang des Flurweges im Süden.

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP / LP) der Gemeinde Burgoberbach, 6. Änderung in der Fassung vom 19.11.2018 stellt den Umgriff des Bebauungsplanes weitestgehend als landwirtschaftliche Flächen dar. Im nordöstlichen Bereich werden Wohnbauflächen dargestellt. Da das geplante Vorhaben in den folgenden Punkten nicht den Darstellungen des wirksamen FNP / LP entspricht, ist um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, dessen Änderung erforderlich:

Änderung der Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche

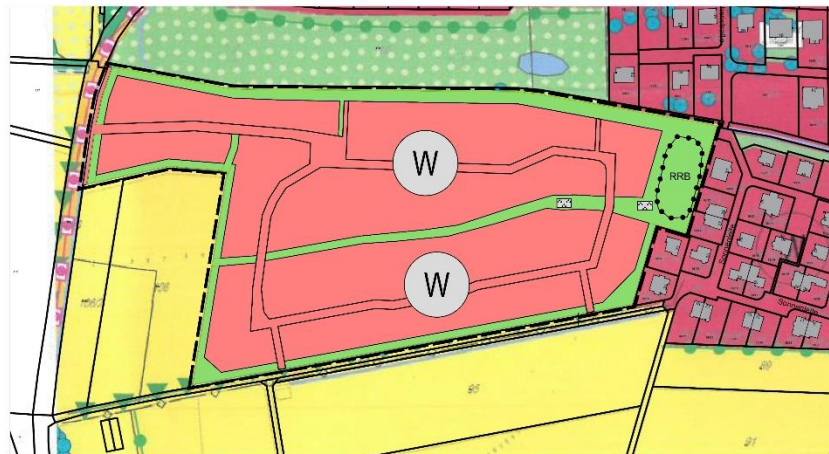
Änderung der Fläche für Wohnbau in Grünfläche

Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan einschließl. 1. - 6. Änderung



- I Darstellungen durch Planzeichen
- 1 Flächen für die Landwirtschaft
 - Ackerflächen
 - 2 Bauflächen
 - Wohnbauflächen
 - 3 Sonstige Planzeichen
- Geltungsbereich der 7. Änderung des FNP/LP

7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans



- I Darstellungen durch Planzeichen
- 1 Bauflächen
 - Wohnbauflächen
 - 2 Grünflächen
 - Grünflächen
 - Grünflächen, Zweckbestimmung Park
 - 3 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und Abs. 6 BauGB)
 - Regenrückhaltebecken
 - 4 Sonstige Planzeichen
- Geltungsbereich der 7. Änderung des FNP/LP
- II Hinweise durch Planzeichen
- Flurücksgrenze
 - 1265 Flurücknummern

Abb.: Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP / LP) der Gemeinde Burgoberbach, 6. Änderung in der Fassung vom 19.11.2018 und 7. Änderung 2023, Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg

3 Umweltrelevante Fachpläne und Fachgutachten

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 Blasensandsteins (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 Änderungsbereich 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

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. 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 sind Grünflächen vorgesehen, die gemäß Bebauungsplan als nutzbare Erholungs- und Spielflächen gestaltet werden sollen. Die Erholungseignung verbessert sich sehr deutlich.

4.1.2 Wirkungsbereich Lärm

Bestandsanalyse / Bewertung

Derzeit gibt es im Plangebiet und in dessen näherem Umfeld keine immissionschutzrechtlich 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 Immissionssschutzes erkennbar.

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. 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).

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die bauliche Entwicklung sind ausschließlich geringwertige Biotop- und Nutzungstypen betroffen. Aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet 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. Innerhalb und am Rand des Plangebiets werden neue Grünflächen festgesetzt. Im Bebauungsplan ist festgelegt, dass die Grünflächen mit Funktionen der Regenwasserbewirtschaftung, der Biodiversität und der Erholung zu gestalten. In den Grünflächen können sich die Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt deutlich gegenüber dem Istzustand verbessern.

4.3 Tiere / biologische Vielfalt

Bestandsanalyse / Bewertung / Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Beurteilung der Bestandssituation und der möglichen Auswirkungen auf die Tierwelt liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom BÜRO FÜR ARTENSCHUTZGUTACHTEN 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. 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 ist mit jagenden Fledermäusen zu rechnen. Ein Großteil der Fledermäuse nutzt bei der Jagd Leitstrukturen wie z. B Hecken oder Ufergehölze zur Orientierung. Im Bebauungsplan werden Hinweise zum Schutz der Tiere aufgenommen. Bei Einhaltung dieser Vermeidungsmaßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

- Reptilien

Im Untersuchungsgebiet konnten bei den Kartierungen keine Zauneidechsen entdeckt werden. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

- Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet kommt die Feldlerche auf den Ackerflächen mit zwei Brutpaaren vor. In dem Ufergehölz entlang des nördlich angrenzenden Baches konnten mehrere artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten festgestellt werden. Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von Feldlerchen sind vorgezogene planexterne CEF-Maßnahmen erforderlich. Auf den Flurstücken Nr. 1500 (Teilfläche) und 1501 der Gemarkung Großenried - Gemeinde Bechhofen, sowie auf Flurstück Nr. 720 der Gemarkung Thann - Gemeinde Bechhofen werden zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) festgesetzt. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist das Konzept zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen näher erläutert. Unter den Hinweisen sind in der Satzung des Bebauungsplans konfliktvermeidende Maßnahmen zum Artenschutz aufgeführt. Bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen und Hinweise sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen 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. 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. Die für den B-Plan „An den Bugäckern“ vorgesehene Teilfläche des Flurstücks umfasst 10.000 m².

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. Die Mutterbodenaufgabe beträgt ca. 0,3 m. Darunter stehen Wechsellagerungen aus bindigen und nichtbindigen Sanden sowie Tonen 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_{∞} von 6,4110° m/ (Durchlässigkeitsbeiwert der ungesättigten Bodenzone) ermittelt werden. Eine Versickerung ist somit möglich. Allerdings ist das Plangebiet sehr heterogen, deshalb werden zur Detailplanung weitere Versickerungsversuche empfohlen.

Seltene oder besonders schützenswerte Bodenarten wie z.B. Moorböden kommen 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. 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.

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. 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.

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. 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“.

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 / Prognose bei Durchführung der Planung

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

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) und ist ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt. Der ermittelte 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 m².

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

Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.

7 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. (...)

8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9 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.

10 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.

11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Im 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.

12 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