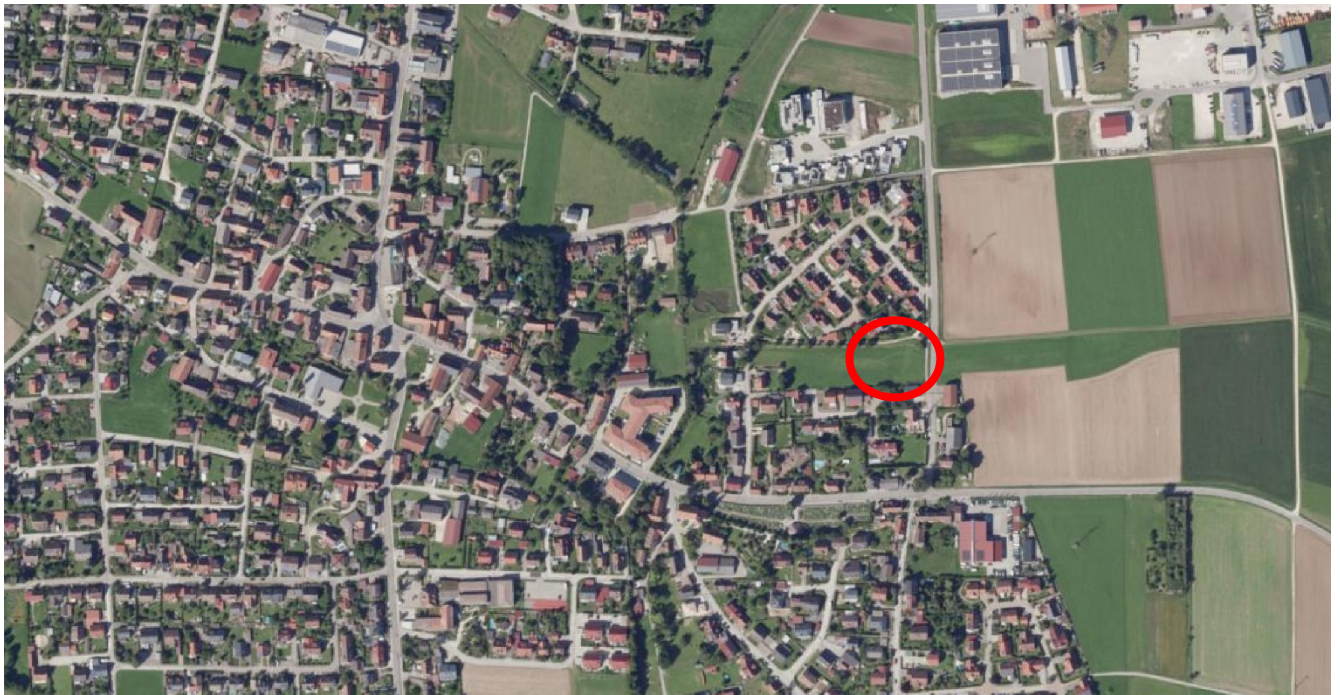




Gemeinde Burgoberbach

Landkreis Ansbach

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIII Wohngebiet "Auf dem Kappelbuck" mit integriertem Grünordnungsplan



Zusammenfassende Erklärung

nach § 10 Abs. 3 i. V. m. § 10a Abs. 1 BauGB

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlage	3
2. Anlass und Zielsetzung der Planung, Abgrenzung des Gebietes	3
3. Zweck und Ziel der Planung	3
4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	4
5. Emissionen / Immissionen	8
6. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	8
7. Alternativenprüfung	11

1. Rechtsgrundlage

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung beruht auf § 10 Abs. 3 i. V. m. § 10a Abs. 1 BauGB, wonach dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen ist. Diese beinhaltet die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und die Gründe aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass und Zielsetzung der Planung, Abgrenzung des Gebietes

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Anfrage eines örtlichen Bauträgers bezüglich einer Wohnbebauung innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der Winterschneidbacher Straße.

Mit dem Vorhaben kann eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlung geschaffen werden.

Die aktuelle Planung sieht ein Doppelhaus und ein Reihenhauses mit 4 Teilgebäuden vor. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl im Norden des Grundstücks geplant.

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Änderungsbereich entsprechend der Umgebungsbebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das bestehende Wohngebiet „Auf dem Kappelbuck“ befindet sich am östlichen Ortsrand von Burgoberbach, westlich der Winterschneidbacher Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XIII „Auf dem Kappelbuck“ hat eine Gesamtgröße von ca. 3,8 ha.

Die Änderung hat eine Größe von ca. 2.300 m² und umfasst das Flurstück 473/2 der Gemarkung Burgoberbach.

Der Bereich der Änderung wird derzeit als Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt.

Der Umgebungsbereich ist von Wohnbebauung geprägt. Die geplante Wohnbebauung schließt im Norden und Süden direkt an die bestehende Wohnbebauung an. Dort befinden sich im Wesentlichen Einfamilienhäuser.

3. Zweck und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. XIII. Mit der Änderung wird das allgemeine Wohngebiet im Bereich einer privaten Grünfläche geringfügig erweitert.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht wurde vom Büro Bachmann Artenschutz GmbH aus Ansbach erstellt. Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage angefügt.

Der erforderliche Umweltbericht stellt nach örtlicher Analyse der bestehenden Situation die Auswirkungen der Planungen und die sich daraus ergebenden notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes dar.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Tiere und Pflanzen
- Boden und Fläche
- Wasser
- Luft / Klima
- Landschaftsbild
- Natura 2000
- Mensch, seine Gesundheit / Bevölkerung
- Kultur- und Sachgüter
- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Auswirkungen auf die Wirtschaft
- Auswirkungen auf die Land- / Forstwirtschaft
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Risikoabschätzung im Falle von Unfällen und Naturkatastrophen
- Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Für die unterschiedlichen Auswirkungen sind Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung sowie zum Ausgleich konzipiert.

4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen allgemein

- Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.
- Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.
- Eine Beanspruchung der Flächen durch das Lagern von Baumaterialien und Arbeitsgeräten in sensiblen Bereichen (z.B. Kronentraufbereich von Bäumen, an Hecken, im unmittelbaren Gewässerumfeld etc.) ist zu unterlassen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIII „Auf dem Kappelbuck“
Zusammenfassende Erklärung, Stand 13.10.2025

- Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN 19731 und § 12 BBodSchV anzuwenden, um die Bodenstruktur und die Bodenfunktion so weit wie möglich zu erhalten.
- Das Schutzgut Fläche ist ein wertvolles Gut, da es sich nicht vermehren lässt. Aus diesem Grund weist die Gemeinde Burgoberbach hier auch Flächen aus, welche mit Reihenhäusern und einem Doppelhaus bebaut werden sollen.
- Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches sollen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullideckel sollen nicht direkt an die Bordsteinkante angebracht werden. Es wird empfohlen den Bordstein alle 20 m abzusenken.
- Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalke und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.
- Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10% der Grünfläche betragen.
- Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen. Diese sind daher unbedingt einzuhalten:

- **M01:** Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- **M02:** Während der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also von April bis Oktober, erfolgen keine Bauarbeiten in der Dämmerung oder in der Nacht.
- **M03:** Vermeidung größerer, spiegelnder Glas- und Fensterfassaden, um die Gefahr des Vogelschlages zu reduzieren. Andernfalls sind geeignete Maßnahmen wie Mattierung, Streifenmuster oder Außenjalousien anzubringen.
- **M04:** Bei der Erschließung des Baugebietes ist darauf zu achten, dass keine Bauwerke oder Situationen geschaffen werden, die eine Fallenwirkung auf Kleintiere wie Amphibien, Eidechsen, etc. haben (z.B. senkrechte Baugruben, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre, etc.).

Weitere Empfehlungen

- Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder Eckfenster eingebaut, soll die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe verringert werden. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).
- Bei der Planung soll Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere wie Eidechsen, Amphibien, Kleinsäuger etc. gerichtet werden. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches sollen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.
- Die Gärten sollen möglichst naturnah gestaltet werden. Es empfiehlt sich die Pflanzung von heimischen, fruchtbetragenden Gehölzen. Auf Schottergärten soll verzichtet werden.

Vermeidungsmaßnahmen zum Insektenschutz und Energiesparen

- Um die Anlockwirkung auf die Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken, sind alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen mit insektenfreundlichen LED-Lampen (< 3.000 K, besser < 2.700 K) ausgestattet. Die Ausrichtung der Lichtkegel ist nur auf den Boden oder auf Außenfassaden und nicht in den freien Himmel oder auf Grünflächen zu richten. Für eine insektenschonende Beleuchtung verweisen wir auf den „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.

Bei Einhaltung aller Maßnahmen ist die Umsetzung des Baugebietes nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Durch die Umwandlung eines Ackers ein extensives Wohngebiet ist nicht mit Verbesserungen für die Umwelt zu rechnen.

4.2 Grünordnung

In den Festsetzungen zur Grünordnung sind folgende Regelungen getroffen:

- Die Grundstückseigentümer, die an den öffentlichen Grünflächen angrenzen, sind verpflichtet auf ihrem Grundstück, die Gehölzpflege in Abstimmung mit der Gemeinde zu übernehmen.
- Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIII „Auf dem Kappelbuck“
Zusammenfassende Erklärung, Stand 13.10.2025

- Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
- Für die Maßnahmen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinde Burgoberbach plant den erforderlichen Ausgleich durch eine externe Ausgleichsfläche. Vorgeschlagen wird dazu das Flurstücks 184, Gemarkung Burgoberbach. Bei dem Feldstück handelt es sich um Intensivgrünland. Das betreffende Gebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,08 ha.

Durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen wird das Intensivgrünland in ein artenreiches Extensivgrünland (G214) umgewandelt werden.

Somit ist durch diese gezielte Aufwertung davon auszugehen, dass im Rahmen des Bauvorhabens eine Ausgleichbarkeit des Eingriffs in den Naturhaushalt umgesetzt werden kann.

4.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Das erforderliche saP-Gutachten wurde vom Büro Bachmann Artenschutz GmbH erstellt und ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen Säugetiere und Vögel Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der im Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabenbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

5. Emissionen / Immissionen

Durch die Erweiterung des Wohngebietes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Das bestehende Gewerbegebiet befindet sich in ca. 250 m nordöstlich der geplanten Bebauung. Durch die davon ausgehenden Emissionen sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die geplante Bebauung zu erwarten.

6. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

6.1 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB hat vom 31.03.2025 bis 02.05.2025 stattgefunden.

Seitens der Öffentlichkeit wurde während dieser Auslegungszeit kein Einwand vorgebracht.

Die Unterlagen zur Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden am 27.03.2025 an 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Folgende Träger haben schriftliche Stellungnahmen ohne Einwendungen oder Bedenken vorgebracht:

1. Regierung von Mittelfranken vom 08.04.2025
2. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken vom 31.03.2025
3. Staatliches Bauamt Ansbach vom 07.04.2025
4. Amt für Ländliche Entwicklung vom 02.04.2025
5. IHK Nürnberg für Mittelfranken vom 17.04.2025
6. Handwerkskammer für Mittelfranken vom 30.04.2025
7. Kreisheimatpflegerin vom 27.04.2025
8. Stadt Herrieden vom 09.04.2025
9. Markt Bechhofen vom 29.04.2025

Acht Behörden haben Einwände / Hinweise zum Vorhaben geäußert. Weitere 6 Behörden, Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen, insbesondere die Hinweise / Bedenken seitens

- des Landratsamtes Ansbach (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Alternativenprüfung, fehlender Umweltbericht) und
- des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach (Grundwasser und Grundwasserflurabstand)

wurden folgendermaßen berücksichtigt:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIII „Auf dem Kappelbuck“
Zusammenfassende Erklärung, Stand 13.10.2025

Landratsamt Ansbach:

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde wie vom SG 44 – Technischer Umweltschutz vorgeschlagen angepasst.

Der Umweltbericht wurde erstellt und ist als Anlage der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es wäre grundsätzlich möglich das Gebiet an andere Stelle auszuweisen, auch hier müssten Grünflächen oder landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle kann dem Ziel der Landesplanung „Innen vor Außen“ Rechnung getragen werden.

Durch die Nutzung bereits erschlossener Flächen im Innenbereich werden unbebaute Flächen am Ortsrand, wie Grünflächen oder landwirtschaftliche Flächen, geschont. Innerörtliche Entwicklung fördert kurze Wege und eine bessere Anbindung an die bestehende Infrastruktur.

Aus diesen Gründen wird an der Planung in Ergänzung zu dem Neubaugebiet „An den Bugäckern“ festgehalten.

Wasserwirtschaftsamt Ansbach:

Die Hinweise zum Grundwasser- und Grundwasserflurabstand wurden zur Beachtung als Hinweis in den Festsetzungen ergänzt. Der Hinweis zur wasserdichten und auftriebssicheren Bauweise des Kellers wurde ebenfalls ergänzt.

Die konkreten Einwände und Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Belangen sind im Rahmen der Abwägung vom 15.05.2025 ausführlich erörtert und behandelt worden. Die Empfehlung wurde dem Gemeinderat Burgoberbach entsprechend vorgestellt und letztlich beschlossen. Die größtenteils planungstechnischen und planungsrechtlichen Hinweise, welche die grundsätzlichen Planungsaussagen jedoch nicht in Frage stellen, wurden in der Neufassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIII „Auf dem Kappelbuck“ in die Festsetzungen und Hinweise eingearbeitet.

Es wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 15.05.2025 verwiesen.

Der geänderte Planentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIII „Auf dem Kappelbuck“ einschließlich Begründung und allen Anlagen wurde in der Sitzung am 15.05.2025 gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

6.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB hat vom 04.06.2025 bis 07.07.2025 stattgefunden.

Seitens der Öffentlichkeit wurde während dieser Auslegungszeit ein Einwand vorgebracht. Der vorgebrachte Hinweis ist im Rahmen der Abwägung vom 31.07.2025 hinreichend gewürdigt und abgewogen worden. Die Beschlussempfehlungen wurden dem Gemeinderat Burgoberbach entsprechend vorgestellt und letztlich beschlossen.

Die Unterlagen zur Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden am 30.05.2025 an 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Folgende Träger haben schriftliche Stellungnahmen ohne Einwendungen oder Bedenken vorgebracht:

1. Landratsamt Ansbach vom 27.06.2025
2. Regierung von Mittelfranken vom 01.07.2025
3. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken vom 02.06.2025
4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30.05.2025
5. Staatliches Bauamt Ansbach vom 06.06.2025
6. ZV Reckenberg-Gruppe vom 12.06.2025
7. Stadt Herrieden vom 02.06.2025

Vier Behörden haben Einwände / Hinweise zum Vorhaben geäußert. Weitere 11 Behörden, Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die konkreten Einwände und Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Belangen sind im Rahmen der Abwägung vom 09.10.2025 ausführlich erörtert und behandelt worden. Die Beschlussempfehlungen wurden dem Gemeinderat Burgoberbach entsprechend vorgestellt und letztlich beschlossen.

Die größtenteils planungstechnischen und planungsrechtlichen Hinweise, welche die grundsätzlichen Planungsaussagen jedoch nicht in Frage stellen, wurden in der Neufassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIII „Auf dem Kappelbuck“ in die Festsetzungen und Hinweise eingearbeitet.

Die vorgetragenen Anregungen begründen keine Planänderung und kein erneutes Beteiligungsverfahren. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIII „Auf dem Kappelbuck“ wurde in der Sitzung vom 09.10.2025 als Satzung beschlossen.

7. Alternativenprüfung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung in einem bestehenden Siedlungsbereiches, welcher vollständig erschlossen ist.

Ziel ist es innenstadtnahe Flächen als Wohnbauflächen auszuweisen.

Es wäre grundsätzlich möglich das Gebiet an andere Stelle auszuweisen, auch hier müssten Grünflächen oder landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle kann dem Ziel der Landesplanung „Innen vor Außen“ Rechnung getragen werden.

In der Gemeinde Burgoberbach besteht stetig der Bedarf an Wohnbauflächen. Mit der vorliegenden Planung kann eine vollständig erschlossene Fläche im Innenbereich genutzt werden, gleichzeitig werden die ökologischen Belange berücksichtigt.

Durch die Nutzung bereits erschlossener Flächen im Innenbereich werden unbebaute Flächen am Ortsrand, wie Grünflächen oder landwirtschaftliche Flächen, geschont. Innerörtliche Entwicklung fördert kurze Wege und eine bessere Anbindung an die bestehende Infrastruktur.

Daher wird auf eine weitere Alternativenprüfung bei vorliegender Planung abgesehen.

Aufgestellt:

Herrieden, den 13.10.2025

Ingenieurbüro Heller GmbH



(Unterschrift)