



# Gemeinde Burgoberbach

Landkreis Ansbach

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXII Gewerbegebiet "Im Herrmannshof II" mit integriertem Grünordnungsplan



## Begründung mit Umweltbericht

Entwurf/ Stand:11.09.2025

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

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



## Inhaltsverzeichnis

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| A1. Anlass und Zielsetzung der Planung .....                   | 4  |
| A2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....        | 4  |
| A3. Übergeordnete Planungen .....                              | 5  |
| A4. Alternativenprüfung .....                                  | 9  |
| A5. Inhalt der Bebauungsplanänderung .....                     | 10 |
| A6. Emissionen / Immissionen.....                              | 10 |
| A7. Erschließung .....                                         | 10 |
| 7.1. Verkehrliche Erschließung .....                           | 10 |
| 7.2. Ver- und Entsorgung .....                                 | 10 |
| A8. Denkmalschutz .....                                        | 11 |
| A9. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen .....             | 12 |
| A10. Leitungszonen von Versorgungsträgern .....                | 12 |
| A11. Grünordnungsplan – Planinhalte und Festsetzungen .....    | 13 |
| 11.1. Planungsanlass/Lage .....                                | 13 |
| 11.2. Beschreibung des Gebietes.....                           | 13 |
| 11.2.1. Naturräumliche Gliederung .....                        | 13 |
| 11.2.2. Bestandsbeschreibung .....                             | 13 |
| 11.2.3. Klima .....                                            | 15 |
| 11.2.4. Geologie und Boden.....                                | 15 |
| 11.2.5. Heutige potentielle natürliche Vegetation.....         | 15 |
| 11.2.6. Schon- und Schutzflächen.....                          | 16 |
| 11.3. Artenschutzrechtliche Belange .....                      | 17 |
| 11.4. Grünordnung .....                                        | 21 |
| 11.4.1. Vermeidungsmaßnahmen .....                             | 21 |
| 11.4.2. Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes..... | 23 |
| 11.4.3. Hinweise.....                                          | 26 |

|                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TEIL B: UMWELTBERICHT .....                                                                                 | 27 |
| B1. Kurzdarstellung des Planvorhabens .....                                                                 | 27 |
| B2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele ..... | 27 |
| B3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....                                                 | 28 |
| 3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....                                                 | 28 |
| 3.1.1. Schon- und Schutzflächen .....                                                                       | 28 |
| 3.1.2. Schutzgut Boden .....                                                                                | 29 |
| 3.1.3. Schutzgut Klima / Luft .....                                                                         | 29 |
| 3.1.4. Schutzgut Wasser .....                                                                               | 30 |
| 3.1.5. Schutzgut Flora / Fauna .....                                                                        | 30 |
| 3.1.6. Schutzgut Mensch/ Gesundheit .....                                                                   | 35 |
| 3.1.7. Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung .....                                                            | 35 |
| 3.1.8. Schutzgut Fläche .....                                                                               | 35 |
| 3.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....                       | 35 |
| 3.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....                            | 35 |
| B4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen .....     | 38 |
| 4.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....                                                           | 39 |
| 4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....                                                          | 40 |
| 4.3. Artenschutz .....                                                                                      | 40 |
| B5. Alternative Planungsmöglichkeiten, Auswahlgründe .....                                                  | 41 |
| B6. Weitere Angaben zum Umweltbericht .....                                                                 | 41 |
| 6.1. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....                             | 41 |
| 6.2. Monitoring .....                                                                                       | 41 |
| 6.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....                                                           | 41 |
| Literatur .....                                                                                             | 42 |
| Anlagen: .....                                                                                              | 42 |

## **TEIL A: BEGRÜNDUNG**

### **A1. Anlass und Zielsetzung der Planung**

Das Gewerbegebiet liegt am nordöstlichen Rand des Gemeindegebietes Burgoberbach. Der Bebauungsplan Nr. XXII wurde im Jahre 2016 rechtskräftig.

Planungsziel der Gemeinde ist es, mit der Bebauungsplanänderung, die im Bebauungsplan Nr. XXII für ein Rückhaltebecken vorgesehene Fläche, ebenfalls als Gewerbegebiet festzusetzen, um das bestehende Gewerbegebiet „Im Herrmannshof II“ geringfügig erweitern zu können. Die erforderliche Rückhaltung wird nördlich des Gewerbegebietes verlegt.

Die textlichen Festsetzungen des bestehenden Gewerbegebietes der Ursprungsfassung gelten unverändert und werden im Wesentlichen um die erforderlichen Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich ergänzt. Die Festsetzungen für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ bleiben von der Änderung unberührt und behalten weiterhin unverändert ihre Gültigkeit.

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

### **A2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Das bestehende Gewerbegebiet „Herrmannshof“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Burgoberbach, westlich der Bundesstraße B 13.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XXII Gewerbegebiet „Herrmannshof II“ und vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ hat eine Gesamtgröße von ca. 2,2 ha.

Die Änderung hat eine Größe von ca. 4.241 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 454 und 455 und Teilflächen der Flurstücke 453 und 481 der Gemarkung Burgoberbach.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zur 1. Änderung zu entnehmen.

Der Bereich der Änderung wird derzeit größtenteils als Rückhaltefläche genutzt. Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers ist zukünftig eine Fläche nördlich des Gebietes vorgesehen.

Der bestehende Geh- und Radweg und die Eingrünungsmaßnahmen werden an den westlichen Rand des Geltungsbereichs verlegt. Die geplanten Gewerbeflächen schließen direkt an die bestehenden Sonderbauflächen an. Das bestehende Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist von der Änderung jedoch nicht betroffen.

### A3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1. Flächennutzungsplan

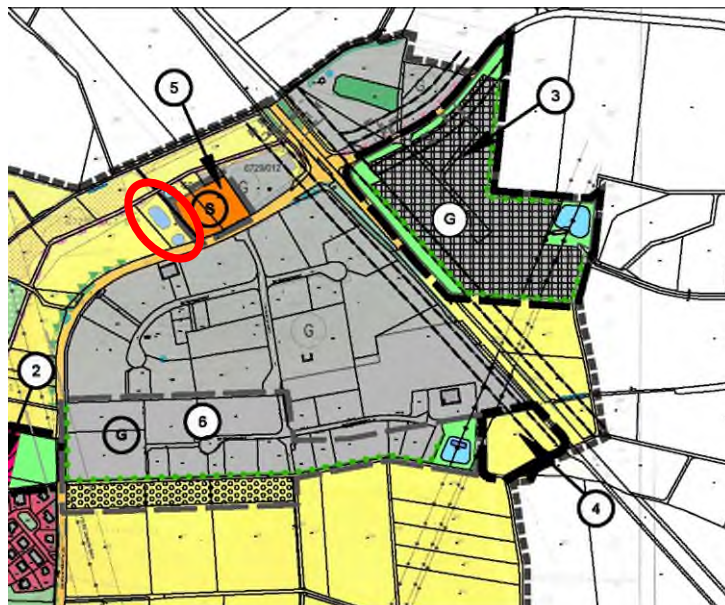


Abbildung 1: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach (Stand 6. Änderung), ohne Maßstab

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach stellt die Fläche im Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grund ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hermannshof II“ erforderlich. Dieses punktuelle Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

#### 3.2. Bebauungsplan (bisher rechtskräftige Fassung)



Abbildung 2: Planteil rechtskräftiger Bebauungsplan (Stand: 31.05.2016), ohne Maßstab

Der Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich einen geplanten Geh- und Radweg fest, Bäume zur Randeingrünung, öffentliche und private Grünflächen, sowie Wasserflächen zur Regenwasserrückhaltung.

### 3.3. Landes- und Regionalplanung

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

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

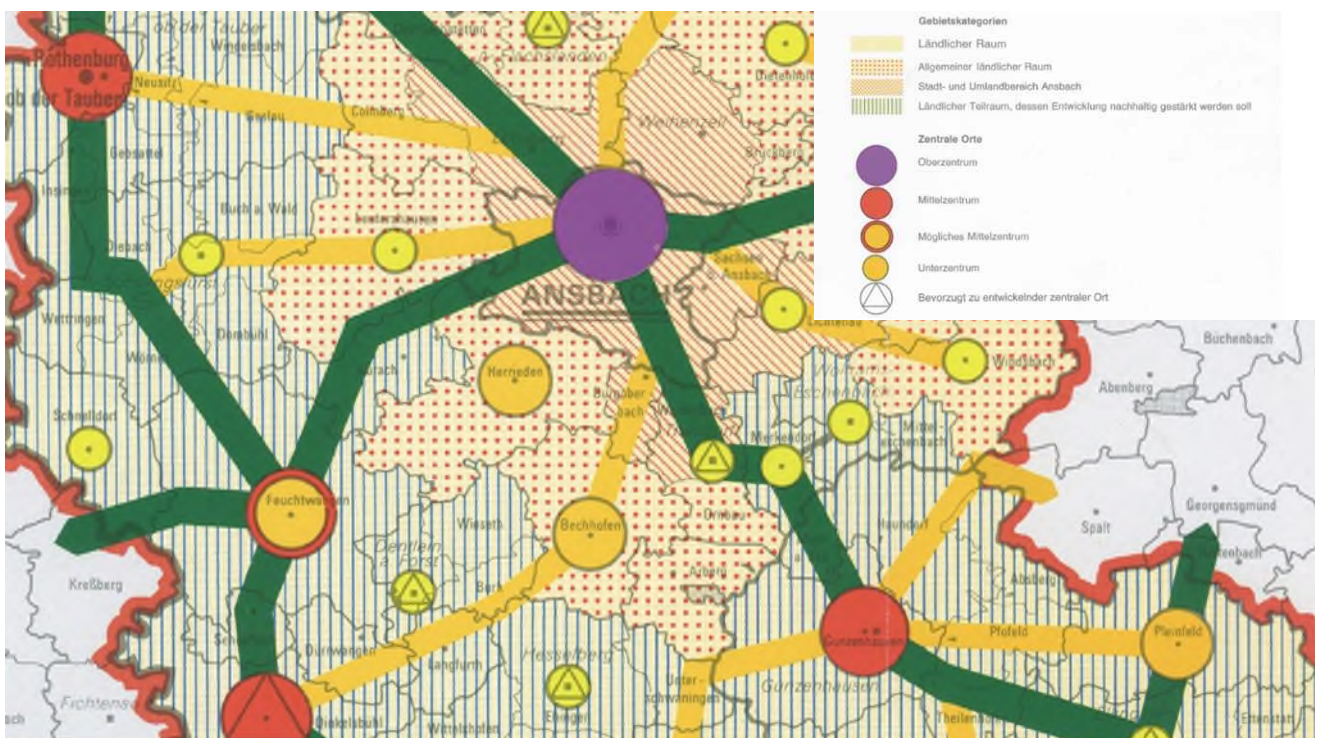


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **LEP 1.4.1 Hohe Standortqualität**

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

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

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

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

## **5.3 Einzelhandelsgroßprojekte**

### **5.3.1 Lage im Raum**

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Im Hinblick auf die ökologischen Aspekte können ferner folgende Ziele und Grundsätze einschlägig sein:

### **LEP 7.1.1: Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

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

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

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

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.

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

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

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

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

118

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

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

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

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

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

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

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

### **LEP 5.1 Wirtschaftsstruktur**

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

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

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

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

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

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

### **RP 3.1.1 Siedlungswesen**

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

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

### **RP 3.3 Gewerbliches Siedlungswesen**

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

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

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

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

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

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

#### **RP 5.1 Wirtschaftsstruktur**

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

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

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

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

### **A4. Alternativenprüfung**

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

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

## A5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Im Rahmen der 1. Änderung ist eine geringfügige Erweiterung der gewerblichen Bauflächen, im Wesentlichen im Bereich für die Regenwasserrückhaltung des bestehenden Gewerbegebietes „Im Herrmannshof II“, vorgesehen.

Die zeichnerischen Festsetzungen werden in folgenden Punkten geändert:

- Verlegung des Geh- und Radweges an den westlichen Rand des Geltungsbereichs
- Verlegung der Randeingrünung an den westlichen Rand des Geltungsbereichs
- Erweiterung des Gewerbegebietes in direktem Anschluss an das bestehende Sondergebiet

Die Änderungen sind im Planteil zur 1. Änderung des Bebauungsplanes dargestellt.

Im Gewerbegebiet ist grundsätzlich auch Einzelhandelsnutzung zulässig. Da die Gemeinde Burgoberbach kein geeigneter Zentraler Ort für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte ist, ist im Rahmen der Bauleitplanung mit geeigneten Festsetzungen darauf zu achten, dass im Gewerbegebiet keine unzulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht. Um im vorliegenden Fall eine erheblich überörtliche raumbedeutsame Agglomeration auszuschließen, wird die Zulässige Nutzung im Änderungsbereich auf einen Einzelhandelsbetrieb beschränkt.

Durch die Nutzungseinschränkung bleibt die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt.

Es gelten weiterhin die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Ursprungsfassung für den in der Planzeichnung geänderten Teilbereich. Zusätzlich wurden die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen für den zusätzlichen Eingriff ergänzt.

## A6. Emissionen / Immissionen

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die nächstgelegene schützenswerte Bebauung befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

## A7. Erschließung

### 7.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Gewerbegebiets erfolgt wie bisher über die bestehende Straße „Im Herrmannshof“.

Der bestehende Geh- und Radweg wird an den westlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes verlegt.

### 7.2. Ver- und Entsorgung

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

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

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

Das Oberflächenwasser wird in das nördlich des Gebiets geplante Rückhaltebecken geleitet. Vom Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser dann in den „Hesselbach“ (Gew. III. Ordnung) eingeleitet. Das geplante Rückhaltebecken grenzt an ein geschütztes Biotop an. Handlungen die zu

einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung dieser geschützten Biotope führen, sind nach § 30 BNatSchG verboten. Bei der Herstellung des Rückhaltebeckens ist durch geeignete Maßnahmen darauf zu achten, das Biotop nicht erheblich zu beeinträchtigen.

Der geplante Standort für das Rückhaltebecken befindet sich im wassersensiblen Bereich des Hesselbachs. Daher ist von einem nur geringen Grundwasserflurabstand auszugehen. Auf entsprechende Beachtung im Rahmen der Planung und des Baus wird hingewiesen. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine nur vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Die Versorgung des Änderungsbereiches sowie die technische Erschließung ist wie bisher sichergestellt.

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

Das vom WVU gelieferte Trinkwasser entspricht den Anforderungen der Trinkwasserversorgung.

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

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

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

## **A8. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **A9. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen**

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

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

#### **A10. Leitungszonen von Versorgungsträgern**

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

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

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von den Baumaßnahmen, insbesondere den Grünflächen / Baumstandorten, berührt und müssten infolgedessen ggf. gesichert, verändert oder verlegt werden. Vor weiteren Planungen und Auskünften unsererseits möchten wir Sie bitten, uns die genauen Gründe und die Aufgabe der geplanten Bepflanzung darzulegen und nachzuweisen.

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

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

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

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

## **A11. Grünordnungsplan – Planinhalte und Festsetzungen**

### **11.1. Planungsanlass/Lage**

Planungsziel der Gemeinde ist es, mit der Bebauungsplanänderung, die im Bebauungsplan Nr. XXII für ein Rückhaltebecken vorgesehene Fläche, ebenfalls als Gewerbegebiet festzusetzen, um das bestehende Gewerbegebiet „Im Herrmannshof II“ entlang der Straße geringfügig erweitern zu können. Die erforderliche Rückhaltung wird nördlich des Gewerbegebietes verlegt.

Die Änderung hat eine Größe von ca. 4.241 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 454 und 455 und Teilflächen der Flurstücke 453 und 481 der Gemarkung Burgoberbach.

Der Bereich der Änderung wird derzeit größtenteils als Rückhaltefläche genutzt. Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers ist zukünftig eine Fläche nördlich des Gebietes vorgesehen.

Der bestehende Geh- und Radweg und die Eingrünungsmaßnahmen werden an den westlichen Rand des Geltungsbereichs verlegt. Die geplanten Gewerbeflächen schließen direkt an die bestehenden Sonderbauflächen an. Das bestehende Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist von der Änderung jedoch nicht betroffen.

### **11.2. Beschreibung des Gebietes**

#### **11.2.1. Naturräumliche Gliederung**

Das Planungsgebiet gehört zum Mittelfränkischen Becken (113-A).

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 475 m über NN.

#### **11.2.2. Bestandsbeschreibung**

Die Erweiterungsfläche umfasst das Regenrückhaltebecken und Geh- und Radwegeflächen.

In der saP wird der Bestand folgendermaßen beschrieben:

Die überplante Fläche liegt am nordöstlichen Ortsrand von Burgoberbach direkt im Anschluss an bestehende Gewerbebebauung.

Im Bereich der Erweiterungsfläche befinden sich derzeit zwei Regenrückhaltebecken (RHB), ein drittes Becken liegt nördlich angrenzend an den Edeka-Einzelhandel. Diese Becken entwässern über einen Graben in den Hesselbach und werden nachfolgend beschrieben:

- Das oberste RHB direkt angrenzend an die Winterschneidbacher Straße war zu allen Begehungen gleichbleibend wassergefüllt und scheint recht tief zu sein. Teilweise war bei den Begehungen starke Algenbildung zu beobachten. Das durchwegs steile Ufer ist vollständig umsäumt mit *Typha latifolia* und *Phalaris arundinacea*, am Südufer findet beginnende Gehölzsukzession von Sträuchern im jungen Stadium statt. Das RHB weist am Ufer durchgehend eine tiefe Schicht von anaerobem Schlamm auf und ist daher nur eingeschränkt zugänglich. In diesem RHB befindet sich viel Müll, v.a. Verpackungs- und Zigarettenreste.
- Das unterhalb anschließende RHB angrenzend an den Fuß- und Radweg wies zu allen Begehungen keine offene Wasserfläche auf. Im oberen Bereich besteht ein Rinnsal aus vom oberen RHB ausfließenden Wasser, hier sind sumpfige Bereiche mit Binsen bewachsen. Das Wasser sammelt sich im unteren Teil des Beckens und bildet eine schlammige Zone mit einem Wasserstand von unter zehn Zentimetern. Diese Zone ist vollständig von *Typha latifolia* bewachsen.

- Das RHB auf der Nordseite des Edeka ist nach aktuellem Planungsstand nicht vom Vorhaben betroffen. Es ist vollständig beschattet mit dichtem Uferbewuchs aus Weiden. Uferzone und Gewässerboden sind von tiefem, anaerobem Schlamm und verrottendem Laub bedeckt.

Die Uferböschungen und Dammkronen aller RHB werden mehrmals im Jahr gemulcht.

Die Becken sollen im Zuge des Vorhabens verlegt werden auf die nördlich an den Fuß- und Radweg anschließende Wiese, angrenzend an den Hesselbach:

- Der Fuß- und Radweg wird intensiv genutzt
- Der Hesselbach (biotopkartiert – siehe unten) sowie der Graben von den RHB her führten bei allen Begehungen beständig klares Wasser. Der relativ artenreiche Uferbewuchs besteht unter anderem aus *Phragmites australis*, *Filipendula ulmaria*, *Geum rivale*, *Scirpus sylvestris*, *Cirsium oleraceum*, *Sanguisorba officinalis* und in geringem Umfang junge Weidengebüsche.

(Zitat aus: Katja Meßlinger, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten B-Plan-Erweiterung GE „Herrmannshof“ in Burgoberbach)



Blick über das bestehende RRB Richtung Osten



Bestehender Geh- und Radweg zwischen RRB und Einzelhandel

### 11.2.3. Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klimabereich, allerdings sind die kontinentalen Klimamerkmale vorherrschend. Die Niederschläge bewegen sich im gesamten Stadtgebiet zwischen 685 und 815, und liegen damit unter dem Landesdurchschnitt von 925 mm jährlich.

Von den mittleren Jahrestemperaturen her betrachtet gehören die Südlichen Teile der Frankenhöhe, in denen das Planungsgebiet liegt, mit den Temperaturen zwischen 7,4° und 7,6° C zu den kühleren der Region (sonst 8,0° bis 8,3° C).

Sowohl die mittleren Temperaturen im Juli mit 16, 4° bis 16, 8° C als auch die Januar-Höchstwerte von 0,7 ° bis 0,9° C unterstreichen, dass das Planungsgebiet zu den frischeren Teilen der Region zählt. Winde wehen überwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.

### 11.2.4. Geologie und Boden

Aus dem vorliegenden Ausgangsgestein des triasischen Keupers haben sich Braunerden, Pelosole, Pseudogleye und Pseudogley-Pelosole entwickelt. Die Braunerden befinden sich in den mehr oder weniger ebenen Abschnitten, während sich Böden mit hohem Tonanteil (Pelosole und Pseudogleye) in den Niederungen und an Hangfüßen befinden. Letztere sind es, die zu Vernässung und auch Staunässe neigen.

### 11.2.5. Heutige potentielle natürliche Vegetation

Ohne den Einfluss des Menschen führen die jeweiligen Standortbedingungen zur Entwicklung einer ganz bestimmten stabilen Vegetationsgesellschaft, die als potentiell natürliche Vegetation bezeichnet wird. Ihre Rekonstruktion vermittelt ein besseres Verständnis für die Landschaft, liefert Aussagen über das natürliche Standortpotential des Planungsgebietes, über eventuelle Entwicklungsmöglichkeiten

aus Sicht der Landschaftspflege und des Naturschutzes sowie über geeignete Gehölzarten für Pflanzmaßnahmen.

Als heutige potentielle natürliche Vegetation ist ein typischer Hainsimsen – Buchenwald (Luzulo Fagetum) anzunehmen.

#### 11.2.6. Schon- und Schutzflächen

##### Bayerische Biotopkartierung



##### **Biotop Nr. 6729-1070-001 Röhrichtstreifen nördlich von Burgoberbach**

Röhrichtstreifen an einem begradigten, schmalen, maximal 1 m breiten Bachlauf in einer landwirtschaftlich und durch Bebauung intensiv genutzten Aue. Direkt angrenzend v.a. Weiden. Der hohe, schmale und lückige Schilfstreifen wird von einzelnen Gehölzen sowie Brennesseln durchsetzt.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6729-1070-001 befindet sich östlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 250 m.**

##### **Biotop Nr. 6729-1069-001 Nasswiese nordöstlich von Burgoberbach**

Östlich von Burgoberbach erstreckt sich ein landwirtschaftlich intensiv genutztes und ausgeräumtes Gelände, das im Norden von einer kleinen, wiesengenutzten Aue durchzogen wird. Innerhalb der Aue verläuft ein etwa 1m breiter und 0,5m tiefer Bachgraben. An den Bachgraben grenzt kleinflächig eine von Pferden beweidete Nasswiese an.

Der artenarme Bestand ist seggenreich aus Zweizeiliger Segge und Waldsimse. Dazu kommt relativ viel Mädesüß. Fettwiesenanteile, z.B. mit viel Kriechendem Hahnenfuß, wurden als "sonstige Flächenanteile" verschlüsselt.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6729-1069-001 befindet sich direkt angrenzend nördlich des Planungsgebiets (Regenrückhaltebecken) und ist von der Planung nicht betroffen.**

##### **Biotop Nr. 6729-1068-001 Röhrichte und Hochstaudenflur in Bachgraben nordöstlich von Burgoberbach**

Östlich von Burgoberbach erstreckt sich ein landwirtschaftlich intensiv genutztes und ausgeräumtes Gelände, das im Norden von einer kleinen, wiesengenutzten Aue durchzogen wird.

Innerhalb der Aue verläuft ein etwa 0,5m breiter und 0,5m tiefer Bachgraben mit mäßig steilen Ufern.

In dem Bachgraben und auf den Uferböschungen haben sich eng verzahnt verschiedene Biotoptypen entwickelt. Neben einem dichten und vitalen Schilfröhricht hat sich eine dichte Hochstaudenflur aus Mädesüß und Zottigem Weidenröschen sowie ein kleinflächiges Kleinröhricht aus Bachungen-Ehrenpreis und Echter Brunnenkresse entwickelt.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6729-1068-001 befindet sich östlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 250 m.**

#### Schutzgebiete

Geschützte Flächen im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind nicht betroffen.

Im Planungsgebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete, Biotopbäume oder andere artenschutzrechtlich relevante Biotopstrukturen.

#### Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt.

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

### **11.3. Artenschutzrechtliche Belange**

Um die möglichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Gewebegebietes auf den Artenschutz zu prüfen, wurde von Frau Katja Meßlinger, Büro für Naturschutzfachliche Ausarbeitungen und Gartengestaltung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt.

Als Grundlage für die Beurteilung wurde der Prüfraum im Zeitraum Ende März bis Mitte Juni 2025 zehnmal besucht (24.03., 09.04., 12.04., 13.04., 29.04., 01.05., 12.05., 27.05., 06.06., 11.06.), davon viermal nachts. Diese Begehungen erfolgten ausschließlich bei zur Erfassung der jeweiligen Artengruppe geeigneter Witterung.

Folgende Inhalte wurden aus der saP übernommen:

#### **1.1 Säugetiere**

##### **1.1.1 Fledermäuse**

Aufgrund der Gehölzbestände und des Hesselbachs in unmittelbarer Umgebung, sowie der Wasserfläche des oberen RHB liegt ein hoher Insektenreichtum als Nahrungsgrundlage für Fledermäuse vor. Daher ist davon auszugehen, dass der überplante Bereich als Jagdhabitat dient. Dies wurde durch die Sichtung eines direkt am oberen RHB jagenden Tieres bei einer nächtlichen Begehung bestätigt.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Leitlinien bei Flügen zwischen unterschiedlichen Teilhabitaten sind nicht betroffen.

Anlagebedingt werden die RHB an der bestehenden Stelle verloren gehen und durch versiegelte Flächen ersetzt. Dennoch ist keine Schwächung der Funktion als Jagdhabitat zu erwarten:

Potentiell vorkommende Arten nutzen auch die Außenränder bebauter Flächen zur Jagd

Die bisherige Funktion des RHB als Jagdhabitat mit zumindest zeitweiliger Wasserführung wird auf dem neuen Standort neben dem Hesselbach ebenfalls zur Verfügung stehen.

Um ein bau-, oder betriebsbedingtes Eintreten von Verbotstatbeständen durch die Bebauung zu verhindern sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich: Um Störungen jagender Fledermäuse durch Licht zu vermeiden, dürfen während der Dämmerungs- und Nachtzeiten keine Bauarbeiten erfolgen (V 1). Zudem muss die Straßen- und Objekt-beleuchtung mittels LED-Lampen erfolgen, die nur auf befestigte Bodenflächen und nicht auf begrünte Flächen oder in den Luftraum gerichtet sind. Die Beleuchtung ist spätnachts abzuschalten oder mit Bewegungssensoren auszustatten (V 2).

Unter Voraussetzung dieser Maßnahmen ist keine Erfüllung eines Verbotstat-bestandes im Hinblick auf Fledermäuse zu erwarten.

#### 1.1.2 Biber

Aktuell liegt in den RHB oder dem Hesselbach kein Vorkommen des Bibers vor, da im Rahmen der Begehungen keinerlei diesbezügliche Spuren gefunden wurden. Somit können baubedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben führt im Hinblick auf zukünftige Besiedelungen durch die Art zu keiner Verschlechterung des Lebensraumes, sodass es auch zu keinen anlagen- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen kommt.

Weitere Säugetier-Arten der Prüfliste finden im Eingriffsbereich keine geeigneten Lebensräume vor oder fehlen weiträumig um das Planungsgebiet.

### 1.2 Vögel

#### 1.2.1 Feldvögel

Auf der Ackerfläche jenseitig des Hesselbaches an der B13 wurde ein Revier der Feldlerche gefunden.

Dieses befindet sich jedoch in ausreichend Abstand zur Vorhabensfläche (> 100 m bis zum neuen Standort des RHB), sodass mit keiner Beeinträchtigung durch baubedingte Störungen zu rechnen ist.

#### 1.2.2 Arten der Röhrichte und Kleingewässer

In den beiden überplanten RHB, sowie entlang des Hesselbaches wurden im Rahmen der Begehungen Arten der Röhrichte und Kleingewässer nachgewiesen:

Stockenten nutzten die RHB zur Nahrungssuche. Eine Brut fand nicht statt.

Ein Teichrohrsänger (Einzeltier) nutzte das Röhricht sowohl in den beiden überplanten RHB, als auch entlang des Hesselbaches als Singwarte. Eine Brut fand auch hier nicht statt.

Das Fehlen einer Brut kann vermutlich auf die hohe Störungsintensität durch Straße und Radweg zurückgeführt werden.

Potentiell sind die RHB für weitere Röhricht- und Kleingewässerbewohner mit hoher Störungstoleranz nutzbar als Nahrungshabitat und zum kurzfristigen Aufenthalt (Enten, Rohrsänger, Reiher, Eisvogel).

Für alle diese Vogelarten wird der Eingriff wie folgt bewertet:

Aufgrund der geringen Größe der Wasserfläche, und der hohen Störungsintensität hat die Vorhabensfläche eine geringe Habitateignung. Deshalb werden keine CEF-Maßnahmen zum Ausgleich des Lebensraumverlustes nötig.

Der anlagebedingte Verlust an Nahrungshabitat-Fläche ist marginal. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ist nicht beeinträchtigt, eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes aller tatsächlich oder potentiell vorkommenden Arten ist angesichts der geringen betroffenen Fläche nicht zu erwarten.

Eine baubedingte Tötung von Gelegen und Jungvögeln ist bei einer Räumung der RHB während des Sommerhalbjahres möglich. Zwar fand im Jahr der Erfassungen keine Brut von Teichrohrsänger und Stockente statt, und die Eignung des Habitates ist aufgrund der

Störungsintensität gering. Dennoch kann eine Brut nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher ist Maßnahme V 3 zu beachten, sodass die Röhrichtbereiche nur außerhalb der Brut-saison im Winterhalbjahr vom 01. Oktober bis 28. Februar entfernt werden können (gemäß § 39 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG - analog Hecken/Gehölze in freier Landschaft).

Betriebsbedingt ist mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen. Erhebliche Störungen bestehen bereits jetzt, diese werden durch das Vorhaben nicht wesentlich verstärkt.

#### 1.2.3 Gehölzbewohner und weitere Arten

Auf der überplanten Fläche selbst sind keine Gehölze vorhanden, die zur Vogelbrut nutzbar sind.

In angrenzenden Gehölzen, sowie Siedlungs-, Garten- und Offenlandbereichen ist eine Vogelwelt vorhanden, die für Siedlungsränder und Feldgehölze typisch ist.

Hier kommen tatsächlich oder potentiell wertgebende Arten vor, die in der Umgebung brüten und den Eingriffsbereich als Nahrungshabitat nutzen (Bluthänfling, Spechte, Grasmücken, Er-lenzeisig, Goldammer, Feld- und Haussperling, Kuckuck, Star, Nachtigall, Stieglitz, Drosseln, Finken, Mauersegler, Schwalben, Eulen und Greife, Störche).

Für alle diese Vogelarten wird der Eingriff wie folgt bewertet:

Bei Bau und Betrieb auftretende Störungen werden als vertretbar bewertet, weil die ggf. be-troffenen Arten bereits jetzt vorbelastete Habitate in direkter Nachbarschaft zu bestehender Bebauung akzeptiert haben (hoch frequentierte Gewerbeflächen, Straße, Radweg).

Der anlagebedingte Verlust an Nahrungshabitat-Fläche ist aufgrund des geringen Umfanges der Baumaßnahme marginal. Ein Vorkommen besonders störungsempfindlicher Arten schei-det schon lagebedingt aus. Ein Verlust der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammen-hang oder eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungs-zustandes ist angesichts der gerin-gen betroffenen Fläche nicht zu erwarten.

Wegen der angrenzend vorhandenen Gehölze und der Lage am Ortsrand kommt es allerdings zu regel-mäßigen Flügen eines breiten Spektrums von Vogelarten durch den Bereich, in dem die zukünftigen Gebäude geplant sind. Dies bedingt eine erhebliche Gefahr von Kollisionen wertgebender Arten mit Glas- und spiegelnden Fassadenflächen.

Vogelschlag an Gebäuden ist bei einer erhöhten Gefährdung als Tötung und Verletzung zu werten, was ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ist. Daher ist zur Minimierung der Fallenwirkung von Glas- und Fassadenflächen die Maßnahme V 4 notwendig, um eine erhöhte Gefährdung zu auszuschließen.

Unter der Voraussetzung der Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung bei der Tiergruppe Vögel keine Verbotstatbestände auslöst.

#### 1.3 Amphibien

In der Artenschutzkartierung liegen seit dem Jahr 2000 Nachweise von Europäischem Laub-frosch, Nördlichem Kammmolch und Kleinem Wasserfrosch ab einer Entfernung von 2,5 km oder mehr vor (Weiherschneidbach, Dierersdorf, Hohenberg).

Diese Arten konnten im Rahmen der Erfassungen im Vorhabensbereich nicht nachgewiesen werden.

Für ein dauerhaftes Vorkommen dieser Arten hätte nur das obere RHB ausreichend Wasser-führung. Dieses ist jedoch aufgrund des dichten Uferbewuchses mit *Typha latifolia*, der starken Schlammablagerung und Algenbildung, und der steilen Ufer nur eingeschränkt für Amphibien nutzbar.

Laubfrosch, Kammmolch und Kleiner Wasserfrosch sind jedoch wanderfreudige Arten, die auch für sie ungeeignete Habitate wie Ackerflächen über weite Distanzen überwinden können. Daher ist ein gelegentliches Vorkommen von Einzeltieren möglich, die entlang des

Hesselbaches und der angrenzenden Wiesen wandern und die RHB als Trittstein-Biotope zum kurzfristigen Aufenthalt nutzen.

Dadurch kann eine Querung der überplanten Fläche während der Bauphase und auch im späteren bebauten Zustand nicht ausgeschlossen werden:

Eine Tötung im Zuge der Baufeldfreimachung sowie der späteren Nutzung (v.a. durch Überfahren) dürfte sich im Bereich des „allgemeinen Lebensrisikos“ bewegen, da die Tiere in der Umgebung des Ortsrandes bereits jetzt vielen Gefahren ausgesetzt sind (z.B. Straßen, Haustiere, intensive Landwirtschaft).

Um eine Verstärkung der anlagebedingten Fallen- und Barrierewirkung auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen im Bereich der geplanten Gebäude nötig: V 5 (Vermeidung von Situationen und Strukturen mit Fallenwirkung) und V 6 (Verringerung der Barrierewirkung).

Unter der Voraussetzung o.g. Maßnahmen ist für Amphibien kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten. Weitere Amphibien-Arten der Prüfliste finden im Prüfraum durchwegs keine geeigneten Habitate vor bzw. fehlen mindestens regional.

#### 1.4 Libellen

Entlang des Hesselbaches, sowie an der Wasserfläche des oberen RHB kommen unterschiedliche Libellenarten vor.

Artenschutzrechtlich relevante Arten finden hier jedoch keine passende Lebensraumausstattung.

Daher ist kein Eintreten eines Verbotstatbestandes im Hinblick auf Libellen zu erwarten.

#### 1.5 Reptilien

An den besonnten Böschungen der RHB mit teilweise lückiger Vegetation kann ein Vorkommen von Zauneidechsen prinzipiell nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Erfassungen wurde diese Art jedoch nicht nachgewiesen. Dies wird darauf zurückgeführt, dass diese Bereiche mehrmals im Jahr gemulcht werden und Versteckmöglichkeiten großteils fehlen. Die Lebensraumausstattung wird deshalb als untergeordnet bewertet.

Eine Querung der Fläche durch Zauneidechsen mit kurzfristigem Aufenthalt kann jedoch auch im späteren bebauten Zustand aufgrund der Häufigkeit der Art nicht vollständig ausgeschlossen werden:

Um eine Verstärkung der anlagebedingten Fallen- und Barrierewirkung und des damit einhergehenden Tötungsrisikos zu vermeiden, sind daher Maßnahmen im Bereich der geplanten Gebäude erforderlich (V 5, V 6).

Bau- und nutzungsbedingte Individuenverluste (Überfahren etc.) können ebenfalls nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung durch umgebende Bebauung und angrenzende Straßen jedoch davon ausgegangen, dass diese unterhalb eines für die lokale Population relevanten Niveaus bleiben ("allgemeines Lebensrisiko").

Unter der Voraussetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten.

Weitere Reptilien-Arten der Prüfliste finden im Prüfraum durchwegs keine geeigneten Habitate vor bzw. fehlen mindestens regional.

#### 1.6 Tagfalter

Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) kommt im überplanten Bereich an mehreren Stellen teilweise in größeren Beständen vor. Dennoch ist aus folgenden Gründen nicht mit einem Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings zu rechnen:

Die Böschungen und die Dammkrone des unteren RHB werden mehrmals pro Vegetationsperiode gemulcht.

Die Nass- bzw. Feuchtwiesen zwischen Hesselbach und Radweg werden zu früh im Jahr gemäht, um für die Eiablage des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings infrage zu kommen. Am Ufer von Hesselbach und zuführendem Graben ungemähte Exemplare des Wiesenknopfs reichen in ihrer Bestandsgröße nicht aus.

Weitere Tagfalter-Arten der Prüfliste finden im Prüfraum durchwegs keine geeigneten Habitate vor bzw. fehlen mindestens regional.

#### 1.7 Weitere Arten und Gruppen

Hier nicht genannte Arten und Gruppen von Pflanzen und Tieren der saP-Prüfliste werden mangels geeigneter Habitate bzw. Wuchsorte im Prüfraum als nicht projekt-relevant bewertet.

### **Zusammenfassende Wertung**

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Tiere und Pflanzen in Bayern können Arten aus den Gruppen Säuger, Reptilien, Vögel, Reptilien und Amphibien Arten im Eingriffsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Durch Vermeidungs-Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass

- die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die geplanten Maßnahmen nicht verschlechtert wird
- der Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen anlagen-, bau- und betriebsbedingt (Störungen) nicht verschlechtert wird
- dass die Planungen einer künftigen Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht im Wege stehen
- Brutplatz-, Quartier- und Individuenverluste vermieden werden.

Unter Beachtung der beschriebenen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass bezogen auf Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie auf Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden.

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

(Zitat aus: Katja Meßlinger, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten B-Plan-Erweiterung GE „Herrmannshof“ in Burgoberbach)

## **11.4. Grünordnung**

### **11.4.1. Vermeidungsmaßnahmen**

#### **V 1: Verzicht auf Bauarbeiten in den Dämmerungszeiten und nachts**

Um Störungen jagender Fledermäuse zu vermeiden erfolgen Bau-, Instandhaltungs- und ggf. Umbaumaßnahmen während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (März bis Ende Oktober) nicht in den Dämmerungs- und Nachtzeiten.

#### **V 2: Umweltverträgliche Außenbeleuchtung**

Bei der Außenbeleuchtung der geplanten Bebauung sowie des öffentlichen Raumes (auch Straßenbeleuchtung) sind zum Schutz von Fledermäusen folgende Maßnahmen zu beachten:

- Ausstattung der Anlagen mit Neutral- oder Warm-LED mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 K
- Auswahl und Installation der Leuchtkörper mit nach unten gerichtetem Lichtkegel ohne Abstrahlung nach oben. Anbringung der Leuchtkörper so tief wie möglich, da dann weniger Streulicht verursacht wird.
- Ausrichtung nur auf befestigte Flächen, nicht in den freien Luftraum, auf Gehölze oder Grünflächen
- Nachtabstaltung oder Steuerung durch Bewegungsmelder in den späten Nachtzeiten (z.B. von 23.00 – 4:00 Uhr) – Ausgenommen sind Einrichtungen zur Herstellung der Sicherheit von Fuß- und Radverkehr z.B. bei Querungen über Straßen.

### **V 3: Entfernung der Röhrichtbereiche nur im Winterhalbjahr**

Die Entfernung der Röhrichtbereiche erfolgt nur außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten von Vögeln, also entsprechend der gesetzlichen Regelungen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September.

### **V 4: Minimierung der Fallenwirkung von Glas- und spiegelnden Fassadenflächen**

Die Kollision mit Glas- und spiegelnden Fassadenflächen ist eine der größten anthropogenen Gefahren für Vögel in Deutschland mit jährlich über 100 Millionen Todesopfern (<https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/gefaehrdungen/24661.html>). Um diese Gefahr zu reduzieren, ist im Zuge der weiteren Planung der Gebäude auf die Vermeidung folgender Elemente zu achten:

- Keine freistehenden transparenten Scheiben
- Keine großen, spiegelnden, zusammenhängenden Glas- oder Metallelemente
- Keine Eckverglasungen oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsichten (z.B. bei Treppenhäusern oder Verbindungsgängen)

Stattdessen Verwendung von z.B.

- transluzentem („halbtransparentem“) Glas, Mattierung, Profilglas, Glasbausteinen
- fest installierte Blenden, Lamellen, Holzlattungen oder Metallgitter vor der transparenten oder spiegelnden Fassade.

Sollen aus gestalterischen Gründen Elemente verwendet werden, die Vogelschlag begünstigen, sind diese für Vögel sichtbar zu machen. Dies erfolgt durch dauerhaft angebrachte, vogelabweisende Markierungen auf der Anflugseite mit dem Prüfsiegel „hoch wirksam“ über die gesamte Glasfläche, die sich kontrastreich vor dem Hintergrund abhebt (z.B. schwarz, weiß, orange, rot, silber).

Dabei ist zu beachten, dass die bekannten Greifvogelsilhouetten und UV-Markierungen NICHT WIRKSAM sind und daher allenfalls ergänzend verwendet werden können.

Weitere Informationen zu diesem Thema Vogelschlag sind zu finden unter

[www.lbv.de/vogelschlag](http://www.lbv.de/vogelschlag)

[www.vogelglas.vogelwarte.ch](http://www.vogelglas.vogelwarte.ch)

Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (2022)

(download unter <https://www.lbv.de/ratgeber/lebensraum-haus/gefahren-durch-glas/>)

Übersicht mit Foto-Beispielen auf Seite 58 - 61

Broschüre „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des

Vogelschlagrisikos an Glas“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2023).  
(download unter <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm> )  
Bewertungsschema zur Einschätzung der Vogelschlag-Gefahr ab Seite 18 mit  
Bewertungstabelle auf Seite 27 - 28

#### **V 5: Vermeidung von Situationen mit Fallenwirkung für Kleintiere**

Bereits in der Erschließungsphase wird darauf geachtet, dass keine Bauwerke und Situationen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien) entstehen, z.B. durch offene Baugruben, bodengleiche Treppen-abgänge, Tiefgaragen-Einfahrten ohne Tor, Lichtschächte und Entwässerungsrinnen (fein-maschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre. Gullis werden nicht unmittelbar an hohen Bord- und Randsteinen, sondern davon abgesetzt eingebaut.

#### **V 6: Verringerung der Barrierewirkung von Bauwerken**

Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit des Gebietes für Kleintiere (z.B. Reptilien, Amphibien) werden folgende Maßnahmen beachtet:

Absenkung hoher Bordsteine / Hochborde alle ca. 20 m

Unterbrechung von Sockeln von Einfriedungen/ Rabatten etc. alle ca. 20 m

Zäune erhalten alle ca. 20 m einen vom Boden aus 20 cm hohen Durchlass.

Ausgenommen von dieser Maßnahme sind bauliche Einrichtungen zur Herstellung der Barrierefreiheit z.B. an Bushaltestellen.

(Zitat aus: Katja Meßlinger, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten B-Plan-Erweiterung GE „Herrmannshof“ in Burgoberbach)

### **11.4.2. Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes**

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

Die grünordnerischen Festsetzungen aus der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt und werden nun auch für den Erweiterungsbereich angewendet.

#### **b) Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen gem. § 1a BauGB**

Durch den Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXII „Im Herrmannshof II“ findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Bayerischem Leitfaden, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

### Berechnung des Kompensationsbedarf

Kategorie I:

Durch das geplante Gewerbegebiet werden Flächen überbaut. Aufgrund der GRZ von 0,8 wird dafür ein Eingriffsfaktor von 0,8 festgesetzt.

| BNT                                      | WP | Eingriffsfläche (m²) | Eingriffsfaktor/GRZ | Kompensationsbedarf in Wertpunkten |
|------------------------------------------|----|----------------------|---------------------|------------------------------------|
| Sumpfgewächse<br>B113                    | 11 | 208                  | 0,8                 | 2.288                              |
| Kleingewächse<br>R22                     | 11 | 1.025                | 0,8                 | 11.275                             |
| Wechselwasser-<br>bereich<br>S31         | 9  | 215                  | 0,8                 | 1.548                              |
| Artenarmes Ex-<br>tensivgrünland<br>G213 | 8  | 844                  | 0,8                 | 5.402                              |
| Versiegelte<br>Verkehrsfläche<br>V11     | 0  | 722                  | 0,8                 | 0                                  |
| befestigte<br>Verkehrsflächen<br>V12     | 1  | 350                  | 0,8                 | 280                                |

**Gesamter Ausgleichsflächenbedarf: 20.793 Wertpunkte**

### **ERSATZFLÄCHENBERECHNUNG**

| Standort/<br>Ausgangs-<br>zustand           | Bewertung<br>Ausgangs-<br>zustand in<br>WP | Prognose-<br>zustand                                                 | Bewertung<br>Prognose-<br>zustand in<br>WP | Fläche<br>(m²) | Aufwer-<br>tung | Ausgleichs-<br>umfang in<br>Wertpunkten |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------------------------------|
| intensiv<br>bewirtschaftete<br>Acker<br>A11 | 2                                          | Mäßig exten-<br>siv genutztes,<br>artenreiches<br>Grünland.<br>G 212 | 8                                          | 3.465,5        | 6               | 20.793                                  |
|                                             |                                            |                                                                      |                                            |                | Gesamt:         | 20.793                                  |

Die Kompensation umfasst die Anlage eines Extensivgrünlandes.

Hierfür werden 3.465,5 m<sup>2</sup> der Flur-Nr. 989, Gemarkung Sachsbach, Gemeinde Bechhofen mit einer „Frischwiese“ gemäß Referenzmischung angesät. (Restfläche auf der Flurnummer 989, Gemarkung Sachsbach: 7.496 m<sup>2</sup>)

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

Referenzmischung:

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

02 Frischwiese/Fettwiese

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

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

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

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

Wiesenpflege:

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

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

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

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

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

### c) Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen, sind nicht notwendig.

#### 11.4.3. Hinweise

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47-52 zu beachten. Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4,00 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Wiederum angrenzend zu Nachbargrundstücken ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 2,00 m und mit Sträuchern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

## **TEIL B: UMWELTBERICHT**

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft wurde anhand vorliegender Daten und einem Fachbeitrag zur saP von 2024 bewertet.

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen vor. Im Parallelverfahren wird die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Durch die FNP-Änderung sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, weshalb der Umweltbericht auch für die FNP-Änderung gilt.

### **B1. Kurzdarstellung des Planvorhabens**

Planungsziel der Gemeinde ist es, mit der Bebauungsplanänderung, die im Bebauungsplan Nr. XXII für ein Rückhaltebecken vorgesehene Fläche, ebenfalls als Gewerbegebiet festzusetzen, um das bestehende Gewerbegebiet „Im Herrmannshof II“ entlang der Straße geringfügig erweitern zu können. Die erforderliche Rückhaltung wird nördlich des Gewerbegebietes verlegt.

### **B2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele**

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz (insbes. Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 14 ff des BNatSchG und Art. 7-9 und 11 des BayNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG), der FFH-Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie, dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Bodenschutz- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende technische Regeln und Empfehlungen berücksichtigt:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2021)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten B-Plan-Erweiterung GE „Herrmannshof“ in Burgoberbach

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

## B3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### 3.1.1. Schon- und Schutzflächen

##### Biotopkartierung Bayern



##### **Biotop Nr. 6729-1070-001 Röhrichtstreifen nördlich von Burgoberbach**

Röhrichtstreifen an einem begradigten, schmalen, maximal 1 m breiten Bachlauf in einer landwirtschaftlich und durch Bebauung intensiv genutzten Aue. Direkt angrenzend v.a. Weiden. Der hohe, schmale und lückige Schilfstreifen wird von einzelnen Gehölzen sowie Brennnesseln durchsetzt.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6729-1070-001 befindet sich östlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 250 m.**

##### **Biotop Nr. 6729-1069-001 Nasswiese nordöstlich von Burgoberbach**

Östlich von Burgoberbach erstreckt sich ein landwirtschaftlich intensiv genutztes und ausgeräumtes Gelände, das im Norden von einer kleinen, wiesengenenutzten Aue durchzogen wird. Innerhalb der Aue verläuft ein etwa 1m breiter und 0,5m tiefer Bachgraben. An den Bachgraben grenzt kleinflächig eine von Pferden beweidete Nasswiese an.

Der artenarme Bestand ist seggenreich aus Zweizeiliger Segge und Waldsimse. Dazu kommt relativ viel Mädesüß. Fettwiesenanteile, z.B. mit viel Kriechendem Hahnenfuß, wurden als "sonstige Flächenanteile" verschlüsselt.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6729-1069-001 befindet sich direkt angrenzend nördlich des Planungsgebiets (Regenrückhaltebecken) und ist von der Planung nicht betroffen.**

**Biotop Nr. 6729-1068-001 Röhrichte und Hochstaudenflur in Bachgraben nordöstlich von Burgoberbach**

Östlich von Burgoberbach erstreckt sich ein landwirtschaftlich intensiv genutztes und ausgeräumtes Gelände, das im Norden von einer kleinen, wiesengenutzten Aue durchzogen wird. Innerhalb der Aue verläuft ein etwa 0,5m breiter und 0,5m tiefer Bachgraben mit mäßig steilen Ufern.

In dem Bachgraben und auf den Uferböschungen haben sich eng verzahnt verschiedene Biotoptypen entwickelt. Neben einem dichten und vitalen Schilfröhricht hat sich eine dichte Hochstaudenflur aus Mädesüß und Zottigem Weidenröschen sowie ein kleinflächiges Kleinröhricht aus Bachbungen-Ehrenpreis und Echter Brunnenkresse entwickelt.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6729-1068-001 befindet sich östlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 250 m.**

### **Schutzgebiete**

Geschützte Flächen im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind nicht betroffen.

Im Planungsgebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete, Biotopbäume oder andere artenschutzrechtlich relevante Biotopstrukturen.

### **Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt.

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

### **3.1.2. Schutzgut Boden**

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum 113-A Mittelfränkischen Becken und zählt zum Dinkelsbühler und Feuchtwanger Hügelland.

Aus dem vorliegenden Ausgangsgestein des triasischen Keupers haben sich Braunerden, Pelosole, Pseudogleye und Pseudogley-Pelosole entwickelt. Die Braunerden befinden sich in den mehr oder weniger ebenen Abschnitten, während sich Böden mit hohem Tonanteil (Pelosole und Pseudogleye) in den Niederungen und an Hangfüßen befinden. Letztere sind es, die zu Vernässung und auch Staunässe neigen.

Der Boden stellt die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen dar und ist als solcher zu erhalten. Im Naturhaushalt fungiert er als Speicher von Niederschlagswasser und als Puffer- und Filtersystem gegenüber Schadstoffen. Um diese Funktionen so weit wie möglich zu erhalten, ist die im Planungsraum zu erwartende Bodenversiegelung auf das nötige Minimum zu reduzieren. Deshalb sind Stellplätze und Lagerflächen wasserdurchlässig zu gestalten.

### **3.1.3. Schutzgut Klima / Luft**

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klimabereich, allerdings sind die kontinentalen Klimamerkmale vorherrschend. Die Niederschläge bewegen sich im gesamten Stadtgebiet zwischen 685 und 815, und liegen damit unter dem Landesdurchschnitt von 925 mm jährlich.

Von den mittleren Jahrestemperaturen her betrachtet gehören die Südlichen Teile der Frankenhöhe, in denen das Planungsgebiet liegt, mit den Temperaturen zwischen 7,4° und 7,6° C zu den kühleren der Region (sonst 8,0° bis 8,3° C).

Sowohl die mittleren Temperaturen im Juli mit 16, 4° bis 16, 8° C als auch die Januar-Höchstwerte von 0,7 ° bis 0,9° C unterstreichen, dass das Planungsgebiet zu den frischeren Teilen der Region zählt. Winde wehen überwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Luftaustauschbahnen betroffen.

### **3.1.4. Schutzgut Wasser**

Im Erweiterungsbereich liegen die Regenrückhaltebecken für das Gewerbegebiet „Im Herrmannshof II“. Die Regenrückhaltebecken werden vorab direkt nördlich neu errichtet.

Amtliche Grundwasserstände sind nicht bekannt. Das Grundwasserdargebot ist von geringer Ergiebigkeit aufgrund der relativ geringen Niederschlagsmengen und dem wenig durchlässigen geologischen Untergrund. Daher ist im Plangebiet die Grundwasserneubildungsrate gering.

### **3.1.5. Schutzgut Flora / Fauna**

Um die möglichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes auf den Artenschutz zu prüfen, wurde von Frau Katja Meßlinger, Büro für Naturschutzfachliche Ausarbeitungen und Gartengestaltung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt.

Als Grundlage für die Beurteilung wurde der Prüfraum im Zeitraum Ende März bis Mitte Juni 2025 zehnmal besucht (24.03., 09.04., 12.04., 13.04., 29.04., 01.05., 12.05., 27.05., 06.06., 11.06.), davon viermal nachts. Diese Begehungen erfolgten ausschließlich bei zur Erfassung der jeweiligen Artengruppe geeigneter Witterung.

Folgende Inhalte wurden aus der saP übernommen:

#### **1.1 Säugetiere**

##### **1.1.1 Fledermäuse**

Aufgrund der Gehölzbestände und des Hesselbachs in unmittelbarer Umgebung, sowie der Wasseroberfläche des oberen RHB liegt ein hoher Insektenreichtum als Nahrungsgrundlage für Fledermäuse vor. Daher ist davon auszugehen, dass der überplante Bereich als Jagdhabitat dient. Dies wurde durch die Sichtung eines direkt am oberen RHB jagenden Tieres bei einer nächtlichen Begehung bestätigt.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Leitlinien bei Flügen zwischen unterschiedlichen Teilhabitaten sind nicht betroffen.

Anlagebedingt werden die RHB an der bestehenden Stelle verloren gehen und durch versiegelte Flächen ersetzt. Dennoch ist keine Schwächung der Funktion als Jagdhabitat zu erwarten:

Potentiell vorkommende Arten nutzen auch die Außenränder bebauter Flächen zur Jagd

Die bisherige Funktion des RHB als Jagdhabitat mit zumindest zeitweiliger Wasserführung wird auf dem neuen Standort neben dem Hesselbach ebenfalls zur Verfügung stehen.

Um ein bau-, oder betriebsbedingtes Eintreten von Verbotstatbeständen durch die Bebauung zu verhindern sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich: Um Störungen jagender Fledermäuse durch Licht zu vermeiden, dürfen während der Dämmerungs- und Nachtzeiten keine Bauarbeiten erfolgen (V 1). Zudem muss die Straßen- und Objekt-beleuchtung mittels LED-Lampen erfolgen, die nur auf

befestigte Bodenflächen und nicht auf begrünte Flächen oder in den Luftraum gerichtet sind. Die Beleuchtung ist spätnachts abzuschalten oder mit Bewegungssensoren auszustatten (V 2).

Unter Voraussetzung dieser Maßnahmen ist keine Erfüllung eines Verbotstatbestandes im Hinblick auf Fledermäuse zu erwarten.

#### 1.1.2 Biber

Aktuell liegt in den RHB oder dem Hesselbach kein Vorkommen des Bibers vor, da im Rahmen der Begehungen keinerlei diesbezügliche Spuren gefunden wurden. Somit können baubedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben führt im Hinblick auf zukünftige Besiedelungen durch die Art zu keiner Verschlechterung des Lebensraumes, sodass es auch zu keinen anlagen- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen kommt.

Weitere Säugetier-Arten der Prüfliste finden im Eingriffsbereich keine geeigneten Lebensräume vor oder fehlen weiträumig um das Planungsgebiet.

### 1.2 Vögel

#### 1.2.1 Feldvögel

Auf der Ackerfläche jenseitig des Hesselbaches an der B13 wurde ein Revier der Feldlerche gefunden.

Dieses befindet sich jedoch in ausreichend Abstand zur Vorhabensfläche (> 100 m bis zum neuen Standort des RHB), sodass mit keiner Beeinträchtigung durch baubedingte Störungen zu rechnen ist.

#### 1.2.2 Arten der Röhrichte und Kleingewässer

In den beiden überplanten RHB, sowie entlang des Hesselbaches wurden im Rahmen der Begehungen Arten der Röhrichte und Kleingewässer nachgewiesen:

Stockenten nutzten die RHB zur Nahrungssuche. Eine Brut fand nicht statt.

Ein Teichrohrsänger (Einzeltier) nutzte das Röhricht sowohl in den beiden überplanten RHB, als auch entlang des Hesselbaches als Singwarte. Eine Brut fand auch hier nicht statt.

Das Fehlen einer Brut kann vermutlich auf die hohe Störungsintensität durch Straße und Radweg zurückgeführt werden.

Potentiell sind die RHB für weitere Röhricht- und Kleingewässerbewohner mit hoher Störungstoleranz nutzbar als Nahrungshabitat und zum kurzfristigen Aufenthalt (Enten, Rohrsänger, Reiher, Eisvogel).

Für alle diese Vogelarten wird der Eingriff wie folgt bewertet:

Aufgrund der geringen Größe der Wasserfläche, und der hohen Störungsintensität hat die Vorhabensfläche eine geringe Habitateignung. Deshalb werden keine CEF-Maßnahmen zum Ausgleich des Lebensraumverlustes nötig.

Der anlagebedingte Verlust an Nahrungshabitat-Fläche ist marginal. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ist nicht beeinträchtigt, eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes aller tatsächlich oder potentiell vorkommenden Arten ist angesichts der geringen betroffenen Fläche nicht zu erwarten.

Eine baubedingte Tötung von Gelegen und Jungvögeln ist bei einer Räumung der RHB während des Sommerhalbjahres möglich. Zwar fand im Jahr der Erfassungen keine Brut von Teichrohrsänger und Stockente statt, und die Eignung des Habitates ist aufgrund der Störungsintensität gering. Dennoch

kann eine Brut nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher ist Maßnahme V 3 zu beachten, so dass die Röhrichtbereiche nur außerhalb der Brutsaison im Winterhalbjahr vom 01. Oktober bis 28. Februar entfernt werden können (gemäß § 39 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG - analog Hecken/Gehölze in freier Landschaft).

Betriebsbedingt ist mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen. Erhebliche Störungen bestehen bereits jetzt, diese werden durch das Vorhaben nicht wesentlich verstärkt.

#### 1.2.3 Gehölzbewohner und weitere Arten

Auf der überplanten Fläche selbst sind keine Gehölze vorhanden, die zur Vogelbrut nutzbar sind. In angrenzenden Gehölzen, sowie Siedlungs-, Garten- und Offenlandbereichen ist eine Vogelwelt vorhanden, die für Siedlungsränder und Feldgehölze typisch ist. Hier kommen tatsächlich oder potentiell wertgebende Arten vor, die in der Umgebung brüten und den Eingriffsbereich als Nahrungshabitat nutzen (Bluthänfling, Spechte, Grasmücken, Erlenzeisig, Goldammer, Feld- und Haussperling, Kuckuck, Star, Nachtigall, Stieglitz, Drosseln, Finken, Mauersegler, Schwalben, Eulen und Greife, Störche).

Für alle diese Vogelarten wird der Eingriff wie folgt bewertet:

Bei Bau und Betrieb auftretende Störungen werden als vertretbar bewertet, weil die ggf. betroffenen Arten bereits jetzt vorbelastete Habitate in direkter Nachbarschaft zu bestehender Bebauung akzeptiert haben (hoch frequentierte Gewerbeflächen, Straße, Radweg).

Der anlagebedingte Verlust an Nahrungshabitat-Fläche ist aufgrund des geringen Umfanges der Bau- maßnahme marginal. Ein Vorkommen besonders störungsempfindlicher Arten scheidet schon lagebedingt aus. Ein Verlust der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang oder eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes ist angesichts der geringen betroffenen Fläche nicht zu erwarten.

Wegen der angrenzend vorhandenen Gehölze und der Lage am Ortsrand kommt es allerdings zu regel-mäßigen Flügen eines breiten Spektrums von Vogelarten durch den Bereich, in dem die zukünftigen Gebäude geplant sind. Dies bedingt eine erhebliche Gefahr von Kollisionen wertgebender Arten mit Glas- und spiegelnden Fassadenflächen.

Vogelschlag an Gebäuden ist bei einer erhöhten Gefährdung als Tötung und Verletzung zu werten, was ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ist. Daher ist zur Minimierung der Fallenwirkung von Glas- und Fassadenflächen die Maßnahme V 4 notwendig, um eine erhöhte Gefährdung zu ausschließen.

Unter der Voraussetzung der Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung bei der Tiergruppe Vögel keine Verbotstatbestände auslöst.

#### 1.3 Amphibien

In der Artenschutzkartierung liegen seit dem Jahr 2000 Nachweise von Europäischem Laubfrosch, Nördlichem Kammmolch und Kleinem Wasserfrosch ab einer Entfernung von 2,5 km oder mehr vor (Weierschneidbach, Dierersdorf, Hohenberg).

Diese Arten konnten im Rahmen der Erfassungen im Vorhabensbereich nicht nachgewiesen werden.

Für ein dauerhaftes Vorkommen dieser Arten hätte nur das obere RHB ausreichend Wasserführung. Dieses ist jedoch aufgrund des dichten Uferbewuchses mit *Typha latifolia*, der starken Schlammablagerung und Algenbildung, und der steilen Ufer nur eingeschränkt für Amphibien nutzbar.

Laubfrosch, Kammolch und Kleiner Wasserfrosch sind jedoch wanderfreudige Arten, die auch für sie ungeeignete Habitate wie Ackerflächen über weite Distanzen überwinden können. Daher ist ein gelegentliches Vorkommen von Einzeltieren möglich, die entlang des Hesselbaches und der angrenzenden Wiesen wandern und die RHB als Trittstein-Biotop zum kurzfristigen Aufenthalt nutzen.

Dadurch kann eine Querung der überplanten Fläche während der Bauphase und auch im späteren bebauten Zustand nicht ausgeschlossen werden:

Eine Tötung im Zuge der Baufeldfreimachung sowie der späteren Nutzung (v.a. durch Überfahren) dürfte sich im Bereich des „allgemeinen Lebensrisikos“ bewegen, da die Tiere in der Umgebung des Ortsrandes bereits jetzt vielen Gefahren ausgesetzt sind (z.B. Straßen, Haustiere, intensive Landwirtschaft).

Um eine Verstärkung der anlagebedingten Fallen- und Barrierewirkung auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen im Bereich der geplanten Gebäude nötig: V 5 (Vermeidung von Situationen und Strukturen mit Fallenwirkung) und V 6 (Verringerung der Barrierewirkung).

Unter der Voraussetzung o.g. Maßnahmen ist für Amphibien kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten. Weitere Amphibien-Arten der Prüfliste finden im Prüfraum durchwegs keine geeigneten Habitate vor bzw. fehlen mindestens regional.

#### 1.4 Libellen

Entlang des Hesselbaches, sowie an der Wasserfläche des oberen RHB kommen unterschiedliche Libellenarten vor.

Artenschutzrechtlich relevante Arten finden hier jedoch keine passende Lebensraumausstattung.

Daher ist kein Eintreten eines Verbotstat-bestandes im Hinblick auf Libellen zu erwarten.

#### 1.5 Reptilien

An den besonnten Böschungen der RHB mit teilweise lückiger Vegetation kann ein Vorkommen von Zauneidechsen prinzipiell nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Erfassungen wurde diese Art jedoch nicht nachgewiesen. Dies wird darauf zurückgeführt, dass diese Bereiche mehrmals im Jahr gemulcht werden und Versteckmöglichkeiten großteils fehlen. Die Lebensraumausstattung wird deshalb als untergeordnet bewertet.

Eine Querung der Fläche durch Zauneidechsen mit kurzfristigem Aufenthalt kann jedoch auch im späteren bebauten Zustand aufgrund der Häufigkeit der Art nicht vollständig ausgeschlossen werden:

Um eine Verstärkung der anlagebedingten Fallen- und Barrierewirkung und des damit einhergehenden Tötungsrisikos zu vermeiden, sind daher Maßnahmen im Bereich der geplanten Gebäude erforderlich (V 5, V 6).

Bau- und nutzungsbedingte Individuenverluste (Überfahren etc.) können ebenfalls nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung durch umgebende Bebauung und angrenzende Straßen jedoch davon ausgegangen, dass diese unterhalb eines für die lokale Population relevanten Niveaus bleiben ("allgemeines Lebensrisiko").

Unter der Voraussetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten.

Weitere Reptilien-Arten der Prüfliste finden im Prüfraum durchwegs keine geeigneten Habitate vor bzw. fehlen mindestens regional.

#### 1.6 Tagfalter

Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) kommt im überplanten Bereich an mehreren Stellen teilweise in größeren Beständen vor. Dennoch ist aus folgenden Gründen nicht mit einem Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings zu rechnen:

Die Böschungen und die Dammkrone des unteren RHB werden mehrmals pro Vegetationsperiode gemulcht.

Die Nass- bzw. Feuchtwiesen zwischen Hesselbach und Radweg werden zu früh im Jahr gemäht, um für die Eiablage des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings infrage zu kommen.

Am Ufer von Hesselbach und zuführendem Graben ungemähte Exemplare des Wiesenknopfs reichen in ihrer Bestandsgröße nicht aus.

Weitere Tagfalter-Arten der Prüfliste finden im Prüfraum durchwegs keine geeigneten Habitate vor bzw. fehlen mindestens regional.

#### 1.7 Weitere Arten und Gruppen

Hier nicht genannte Arten und Gruppen von Pflanzen und Tieren der saP-Prüfliste werden mangels geeigneter Habitate bzw. Wuchsorte im Prüfraum als nicht projekt-relevant bewertet.

### **Zusammenfassende Wertung**

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Tiere und Pflanzen in Bayern können Arten aus den Gruppen Säuger, Reptilien, Vögel, Reptilien und Amphibien Arten im Eingriffsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Durch Vermeidungs-Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass

- die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die geplanten Maßnahmen nicht verschlechtert wird
- der Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen anlagen-, bau- und betriebsbedingt (Störungen) nicht verschlechtert wird
- dass die Planungen einer künftigen Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht im Wege stehen
- Brutplatz-, Quartier- und Individuenverluste vermieden werden.

Unter Beachtung der beschriebenen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass bezogen auf Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie auf Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden.

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

(Zitat aus: Katja Meßlinger, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten B-Plan-Erweiterung GE „Herrmannshof“ in Burgoberbach)

### 3.1.6. Schutzgut Mensch/ Gesundheit

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXII „Im Herrmannshof II“ sind keine Emissionen zu erwarten.

Eine erhebliche Mehrbelastung der Erschließungswege ist nicht zu erwarten.

Emissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.

### 3.1.7. Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

Durch das angrenzende Gewerbegebiet „Im Herrmannshof II“, die Ortsstraße und die Bundesstraße B13 ca. 200m westlich besteht bereits eine große Vorbelastung für das Landschaftsbild im Umgriff des Plangebietes.

Vom Landschaftsbild hängt der Erholungswert einer Landschaft wesentlich ab. Flächen am Rand von Gewerbegebieten besitzen nur geringen Erholungswert.

Das Gleiche lässt sich wegen dem Verkehrslärm von den Bereichen entlang der Bundesstraßen und Staatsstraßen aussagen.

### 3.1.8. Schutzgut Fläche

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

Bei den hier vorliegenden Flächen handelt es sich um Regenrückhaltebecken und versiegelte Geh- und Radwege.

## 3.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Regenrückhaltebecken und Geh- und Radwege weiterhin bestehen.

## 3.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen beschrieben, die bei einer Umsetzung der Planung zu erwarten sind und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

| Schutzgut    | Zu erwartende Umweltauswirkungen                                                                                                                                                                                                              | Bewertung                                                                           |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Boden        | Der Boden verliert in Teilen seine Funktionen im Naturhaushalt (Lebensraumfunktion, Puffer- bzw. Filterfunktion etc.), eine natürliche Bodenentwicklung wird unterbunden.<br>Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen. | Eingriff nicht zu vermeiden.<br><br>Versiegelung wird durch Festsetzungen reduziert |
| Klima / Luft | Das Schutzgut Klima / Luft wird durch die Planung nur im Erweiterungsbereich verändert.<br>Aufgrund der geringen Fläche des Vorhabens, des bestehenden Gewerbegebietes, sowie der                                                             | Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen                                         |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                    |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | Lage im ländlichen Umfeld werden diese Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                    |
| Wasser        | <p>Durch die geplante Versiegelung verringert sich die Retentionsfähigkeit der Fläche erheblich. Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht mehr auf der Fläche versickern, sondern wird abgeführt. Dadurch verringert sich die Grundwasserneubildungsrate und es kommt zu einer Abflussverschärfung bei Niederschlagsereignissen. Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (Rückhaltebecken) wird das Ausmaß dieser Auswirkungen begrenzt.</p> <p>Bei der festgelegten Nutzungsart als Gewerbegebiet können grundsätzlich Oberflächen- und Grundwasser-verschmutzungen auftreten. Da die umgebende Fläche bereits gewerblich genutzt wird ist nicht davon auszugehen, dass diese Gefährdung über das bisher bestehende Maß hinausgeht.</p> <p>Die Erweiterungsfläche wird im Trennsystem entwässert.</p> <p>Die überbauten Regenrückhaltebecken werden direkt angrenzend vorab neu errichtet.</p>                                                                                                                                                | <p>Eingriff nicht zu vermeiden.</p> <p>Versiegelung wird durch Festsetzungen reduziert</p>         |
| Flora & Fauna | <p>Um die möglichen Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes XXII „Im Herrmannshof II“ auf den Artenschutz zu prüfen, wurde von Frau Katja Meßlinger, Büro für Naturschutzfachliche Ausarbeitungen und Gartengestaltung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt.</p> <p>Als Grundlage für die Beurteilung wurde der Prüfraum im Zeitraum Ende März bis Mitte Juni 2025 zehnmal besucht (24.03., 09.04., 12.04., 13.04., 29.04., 01.05., 12.05., 27.05., 06.06., 11.06.), davon viermal nachts. Diese Begehungen erfolgten ausschließlich bei zur Erfassung der jeweiligen Artengruppe geeigneter Witterung.</p> <p>Es wurden folgende Arbeiten durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Akustisch-visuelle Reviervogelerfassung</li> <li>• Erfassung von Amphibien durch Verhören, Sichtkontrolle, nächtliches Leuchten, Reusenfang</li> <li>• Visuelle Erfassung von Reptilien</li> <li>• Potentialabschätzung für weitere relevante Tiergruppen und Pflanzenarten (v.a. Libellen, Tagfalter)</li> </ul> | <p>Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>Keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG</p> |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Erfassung von Biotopstrukturen (v.a. Höhlen- und Spaltenbäume, Erdhöhlen)</li> </ul> <p>Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Tiere und Pflanzen in Bayern können Arten aus den Gruppen Säuger, Reptilien, Vögel, Reptilien und Amphibien Arten im Eingriffsbereich nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Durch Vermeidungs-Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die geplanten Maßnahmen nicht verschlechtert wird</li> <li>der Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen anlagen-, bau- und betriebsbedingt (Störungen) nicht verschlechtert wird</li> <li>dass die Planungen einer künftigen Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht im Wege stehen</li> <li>Brutplatz-, Quartier- und Individuenverluste vermieden werden.</li> </ul> <p>Unter Beachtung der beschriebenen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass bezogen auf Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie auf Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden.</p> |                                             |
| Mensch / Gesundheit        | <p>Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Im Herrmannshof II“ sind keine Emissionen zu erwarten.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Winterschneidbacher Straße“. Eine erhebliche Mehrbelastung der Erschließungswege ist nicht zu erwarten.</p> <p>Emissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen |
| Landschaftsbild / Erholung | Die Bedeutung des Planungsgebietes ist aufgrund der geringen Größe und dem direkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen |

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                             |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                     | angrenzenden Gewerbegebiet für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als eher gering zu bewerten. Deshalb ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten.                                                                                                     |                                             |
| Kultur- und Sachgüter                                               | Die Auffindung von Bodendenkmälern ist möglich, aufgrund der aktuellen Nutzung als Regenrückhaltebecken aber sehr unwahrscheinlich.                                                                                                                                                                                                                     | Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen |
| Abfallerzeugung, Umweltverschmutzungen, Belästigungen, Unfallrisiko | Das geplante Vorhaben befindet sich am Rand des Gewerbegebietes auf unbebauter Fläche. Abbruchmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das anfallende Abwasser wird durch die kommunale Kläranlage im Trennsystem gereinigt. Die Müll- und Wertstoffentsorgung erfolgt über den Landkreis Ansbach. Emission und erhöhtes Unfallrisiko sind nicht zu erwarten. | Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen |
| Kumulationswirkung                                                  | Die geplante Erweiterung grenzt an das bestehende Gewerbegebiet „Im Herrmannshof II“ an und löst keine zusätzliche Kumulationswirkung auf umgebende Bereiche aus.                                                                                                                                                                                       | Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen |

## Fazit

Im Ergebnis zeigt die Darlegung der zu erwartenden Umweltauswirkungen und ihre Bewertung, dass durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind

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

## B4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Dabei sind Eingriffe, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, nur zulässig, wenn eine unbedingte Notwendigkeit vorliegt. Zum Schutz und zur Minimierung von Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

#### 4.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

##### V 1: Verzicht auf Bauarbeiten in den Dämmerungszeiten und nachts

Um Störungen jagender Fledermäuse zu vermeiden erfolgen Bau-, Instandhaltungs- und ggf. Umbaumaßnahmen während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (März bis Ende Oktober) nicht in den Dämmerungs- und Nachtzeiten.

##### V 2: Umweltverträgliche Außenbeleuchtung

Bei der Außenbeleuchtung der geplanten Bebauung sowie des öffentlichen Raumes (auch Straßenbeleuchtung) sind zum Schutz von Fledermäusen folgende Maßnahmen zu beachten:

- Ausstattung der Anlagen mit Neutral- oder Warm-LED mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 K
- Auswahl und Installation der Leuchtkörper mit nach unten gerichtetem Lichtkegel ohne Abstrahlung nach oben. Anbringung der Leuchtkörper so tief wie möglich, da dann weniger Streulicht verursacht wird.
- Ausrichtung nur auf befestigte Flächen, nicht in den freien Luftraum, auf Gehölze oder Grünflächen
- Nachtabstaltung oder Steuerung durch Bewegungsmelder in den späten Nachtzeiten (z.B. von 23.00 – 4:00 Uhr) – Ausgenommen sind Einrichtungen zur Herstellung der Sicherheit von Fuß- und Radverkehr z.B. bei Querungen über Straßen.

##### V 3: Entfernung der Röhrichtbereiche nur im Winterhalbjahr

Die Entfernung der Röhrichtbereiche erfolgt nur außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten von Vögeln, also entsprechend der gesetzlichen Regelungen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September.

##### V 4: Minimierung der Fallenwirkung von Glas- und spiegelnden Fassadenflächen

Die Kollision mit Glas- und spiegelnden Fassadenflächen ist eine der größten anthropogenen Gefahren für Vögel in Deutschland mit jährlich über 100 Millionen Todesopfern. Um diese Gefahr zu reduzieren, ist im Zuge der weiteren Planung der Gebäude auf die Vermeidung folgender Elemente zu achten:

- Keine freistehenden transparenten Scheiben
- Keine großen, spiegelnden, zusammenhängenden Glas- oder Metallelemente
- Keine Eckverglasungen oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsichten (z.B. bei Treppenhäusern oder Verbindungsgängen)

Stattdessen Verwendung von z.B.

- transluzentem („halbtransparentem“) Glas, Mattierung, Profilglas, Glasbausteinen
- fest installierte Blenden, Lamellen, Holzlattungen oder Metallgitter vor der transparenten oder spiegelnden Fassade.

Sollen aus gestalterischen Gründen Elemente verwendet werden, die Vogelschlag begünstigen, sind diese für Vögel sichtbar zu machen. Dies erfolgt durch dauerhaft angebrachte, vogelabweisende Markierungen auf der Anflugseite mit dem Prüfsiegel „hoch wirksam“ über die gesamte Glasfläche, die sich kontrastreich vor dem Hintergrund abhebt (z.B. schwarz, weiß, orange, rot, silber).

Dabei ist zu beachten, dass die bekannten Greifvogelsilhouetten und UV-Markierungen NICHT WIRKSAM sind und daher allenfalls ergänzend verwendet werden können.

Weitere Informationen zu diesem Thema Vogelschlag sind zu finden unter

[www.lbv.de/vogelschlag](http://www.lbv.de/vogelschlag) , [www.vogelglas.vogelwarte.ch](http://www.vogelglas.vogelwarte.ch)

Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (2022)

(download unter <https://www.lbv.de/ratgeber/lebensraum-haus/gefahren-durch-glas/> )

Übersicht mit Foto-Beispielen auf Seite 58 - 61

Broschüre „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2023).

(download unter <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm> )

Bewertungsschema zur Einschätzung der Vogelschlag-Gefahr ab Seite 18 mit Bewertungstabelle auf Seite 27 - 28

#### V 5: Vermeidung von Situationen mit Fallenwirkung für Kleintiere

Bereits in der Erschließungsphase wird darauf geachtet, dass keine Bauwerke und Situationen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien) entstehen, z.B. durch offene Baugruben, bodengleiche Treppen-abgänge, Tiefgaragen-Einfahrten ohne Tor, Lichtschächte und Entwässerungsrinnen (fein-maschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre. Gullis werden nicht unmittelbar an hohen Bord- und Randsteinen, sondern davon abgesetzt eingebaut.

#### V 6: Verringerung der Barrierewirkung von Bauwerken

Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit des Gebietes für Kleintiere (z.B. Reptilien, Amphibien) werden folgende Maßnahmen beachtet:

- Absenkung hoher Bordsteine / Hochborde alle ca. 20 m
- Unterbrechung von Sockeln von Einfriedungen/ Rabatten etc. alle ca. 20 m
- Zäune erhalten alle ca. 20 m einen vom Boden aus 20 cm hohen Durchlass.

Ausgenommen von dieser Maßnahme sind bauliche Einrichtungen zur Herstellung der Barrierefreiheit z.B. an Bushaltestellen.

### **4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

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

### **4.3. Artenschutz**

Neben den oben angeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden weitere Maßnahmen zum Artenschutz empfohlen.

- Für Grünflächen wird eine Anlage ohne Humusaufgabe empfohlen. Sich selbst begrünende Rohbodenflächen bieten einer Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten günstige Lebensräume. Zudem verringern sich Aufwuchs und Pflegeaufwand bei Humusverzicht erheblich.
- Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird an den entstehenden Gebäuden die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie für Fledermäuse empfohlen. Hierfür sind auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.

- Bei den Erfassungen wurden im oberen RHB Grünfrösche und Teichmolche nachgewiesen. Diese sind zwar artenschutzrechtlich nicht vorrangig relevant, aber dennoch sollte aus Gründen des allgemeinen Naturschutzes eine Tötung dieser Tiere möglichst vermieden werden. Daher wird empfohlen, die RHB Anfang Oktober trocken zu legen oder auszubaggern. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Fortpflanzungszeit von Amphibien und Vögeln, und dennoch früh genug vor dem Winter, dass die Tiere ein alternatives Überwinterungshabitat aufsuchen können. Wird der Schlamm ausgebaggert ohne die Becken vorher trocken zu legen, so sollte dies schonend und langsam erfolgen, sodass zumindest einem Teil der Tiere die Abwanderung ermöglicht wird.

(Übernommen aus: Katja Meßlinger, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten B-Plan-Erweiterung GE „Herrmannshof“ in Burgoberbach)

## **B5. Alternative Planungsmöglichkeiten, Auswahlgründe**

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

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

## **B6. Weitere Angaben zum Umweltbericht**

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

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichtes traten nicht auf.

### **6.2. Monitoring**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in Händen der beteiligten Kommunen liegen und in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

### **6.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

Mit dem FNP soll die künftige Entwicklung der Gemeinde Burgoberbach vorbereitet werden.

Die Planungen haben aufgrund der überwiegenden Rücksichtnahme auf naturnahe Bereiche meist nur Auswirkungen geringer bis teilweise mittlerer Erheblichkeit auf die Umwelt.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt wurden in der Umweltprüfung identifiziert und sind Anlass für umfassende Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Gemeinde Buroberbach ist in der Lage, zu erwartende Eingriffe entsprechend auszugleichen.

## **Literatur**

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

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 48)

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2021): Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“,

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

### **Weitere Literatur**

• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten B-Plan-Erweiterung GE „Herrmannshof“ in Buroberbach

Aufgestellt:

Herrieden, 10.10.2024 / 11.09.2025

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

.....  
(Unterschrift)

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Ausgleichsflächen,  
Orts- und Landschaftsplanung Michael Schmidt vom 03.09.2025  
Anlage 2: artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 21.08.2025