



Gemeinde Burgoberbach

Landkreis Ansbach

10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXII Gewerbegebiet "Im Herrmannshof II"



Zusammenfassende Erklärung

nach § 6 Abs. 5 Satz 3 i. V. m. § 6a Abs. 1 BauGB

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlage	3
2. Anlass und Erfordernis der Planung Lage, Abgrenzung des Gebietes	3
3. Zweck und Ziel der Planung	3
4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4.1. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen	4
5. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
5.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)	6
5.2. Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)	8
6. Alternativenprüfung	9

1. Rechtsgrundlage

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung beruht auf § 6 Abs. 5 Satz 3 i. V. m. § 6a Abs. 1 BauGB, wonach dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen ist. Diese beinhaltet die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und die Gründe aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass und Erfordernis der Planung Lage, Abgrenzung des Gebietes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit den Zielen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXII Gewerbegebiet „Im Herrmannshof II“ abzugleichen.

Der Bebauungsplan Nr. XXII wurde im Jahr 2016 rechtskräftig.

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung kann die geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes direkt angrenzend an das bestehende Gewerbe- bzw. Sondergebiet ermöglicht werden.

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 m² 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.

Die geplanten gewerblichen Bauflächen schließen direkt an die bestehenden Sonderbauflächen an. Das bestehende Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist von der Änderung jedoch nicht betroffen.

3. Zweck und Ziel der Planung

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.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht wurde vom Büro Michael Schmidt aus Feuchtwangen erstellt. Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage angefügt.

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

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

- Boden
- Klima / Luft
- Wasser
- Flora / Fauna
- Mensch / Gesundheit
- Landschaftsbild / Erholung
- Kultur- und Sachgüter
- Abfallerzeugung, Umweltverschmutzungen, Belästigungen, Unfallrisiko
- Kumulationswirkung

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.

4.1. 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.

Vermeidungsmaßnahmen 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 max. 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
- Nachtabschaltung 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.

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 Treppenabgänge, Tiefgaragen-Einfahrten ohne Tor, Lichtschächte und Entwässerungsrinnen (feinmaschige 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.

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 ausgebagert ohne die Becken vorher trocken zu legen, so sollte dies schonend und langsam erfolgen, sodass zumindest einem Teil der Tiere die Abwanderung ermöglicht wird.

5. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB hat vom 08.11.2024 bis 09.12.2024 stattgefunden.

Seitens der Öffentlichkeit wurde während dieser Auslegungszeit kein Einwand vorgebracht.

Die Unterlagen zur Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden am 06.11.2024 an 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Folgende Träger haben schriftliche Stellungnahmen ohne Einwendungen oder Bedenken vorgebracht:

1. Staatliches Bauamt Ansbach vom 18.11.2024
2. Amt für Ländliche Entwicklung vom 07.11.2024
3. Gesundheitsamt Ansbach vom 04.12.2024
4. IHK Nürnberg für Mittelfranken vom 06.12.2024
5. Handwerkskammer für Mittelfranken vom 09.12.2024
6. Stadt Herrieden vom 04.12.2024
7. Markt Bechhofen vom 19.12.2024

10 Behörden haben Einwände / Hinweise gegen das Vorhaben geäußert. Weitere 6 Behörden, Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben.

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

- des Landratsamtes Ansbach (Biotop, Berechnung Kompensationsbedarf, Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung),
- der Regierung von Mittelfranken (raumbedeutsame Agglomeration) und
- des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach (Wasserrechtsantrag, Hochwasser, Niederschlagswasser)

wurden folgendermaßen berücksichtigt:

Landratsamt Ansbach:

Der Hinweis zum nächstgelegenen Biotop, angrenzend an das geplante Rückhaltebecken wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Ausführung wird durch geeignete Maßnahmen (bspw. Abgrenzung durch Bauzaun) darauf geachtet, dass durch die Herstellung des Rückhaltebeckens das geschützte Biotop nicht beeinträchtigt wird.

Die Kennung der Biotopwertliste wurde korrigiert, es handelt sich um Kleinröhricht. Die Kennung gemäß Biotopwertliste (R22) wurde berichtigt. Eine Anpassung des Kompensationsbedarf ist nicht erforderlich.

Der Umweltbericht wurde als Teil B der Begründung ergänzt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt und liegt der Begründung als Anlage bei.

Die Vermeidungsmaßnahmen wurden ergänzt, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind keine erforderlich.

Regierung von Mittelfranken:

Durch die Zulässigkeit mehrerer Geschosse soll dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Hier wird die Nutzung sonstiger Gewerbebetriebe angestrebt.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist ohnehin kein großflächiger Einzelhandel zulässig.

Die Unzulässigkeit einer raumbedeutsamen Agglomeration wurde durch geeignete Festsetzungen ergänzt.

Wasserwirtschaftsamt Ansbach:

Der Wasserrechtsantrag für das Rückhaltebecken wurde bereits in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erstellt und wurde zur Genehmigung eingereicht.

Die Umsetzung der Maßnahme ist nach Erhalt der Genehmigung vorgesehen.

Aufgrund der vorliegenden Höhenlage können negative Beeinträchtigungen bei Starkregenereignissen ausgeschlossen werden. Das Wasser kann wie bisher in der Grünfläche zwischen Gewerbefläche und Hesselbach abfließen.

Der Hochwasserabfluss wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die geplanten Gewerbeflächen haben wie der bisher bebaute Bereich einen Abstand von ca. 45 m zum Gewässer. Ein Eingriff mit baulichen Anlagen in den Talraum findet nicht statt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, die Rückhaltung für Regenwasser wird nördlich des Gebietes hergestellt.

Die konkreten Einwände und Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Belangen sind im Rahmen der Abwägung vom 11.09.2025 ausführlich erörtert und behandelt worden. Die Empfehlung wurde dem Gemeinderat entsprechend vorgestellt und letztlich beschlossen. Die größtenteils planungstechnischen und planungsrechtlichen Hinweise, welche die grundsätzlichen Planungsaussagen jedoch nicht in Frage stellen, wurden in der Neufassung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.

Es wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Stand vom 11.09.2025 verwiesen.

Der geänderte Planentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und allen Anlagen wurde in öffentlicher Sitzung am 11.09.2025 gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5.2. Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB hat vom 30.09.2025 bis 31.10.2025 stattgefunden.

Seitens der Öffentlichkeit wurden während dieser Auslegungszeit keine Einwände vorgebracht.

Die Unterlagen zur Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden am 24.09.2025 an 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Folgende Träger haben schriftliche Stellungnahmen ohne Einwendungen oder Bedenken vorgebracht:

1. Landratsamt Ansbach vom 21.10.2025
2. Regierung von Mittelfranken vom 25.09.2025
3. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken vom 01.10.2025
4. Wasserwirtschaftsamt Ansbach vom 25.09.2025
5. Staatliches Bauamt Ansbach vom 01.10.2025
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 09.10.2025
7. ZV Reckenberg-Gruppe vom 10.10.2025
8. Handwerkskammer für Mittelfranken vom 31.10.2025
9. IHK Nürnberg für Mittelfranken vom 29.10.2025
10. Kreisheimatpflege vom 21.10.2025

Drei Behörden haben Hinweise gegen das Vorhaben geäußert. Weitere 9 Behörden, Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die konkreten Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Belangen sind im Rahmen der Abwägung vom 11.12.2025 ausführlich erörtert und behandelt worden. Die Beschlussempfehlungen wurden dem Gemeinderat Burgoberbach entsprechend vorgestellt und letztlich beschlossen. Die größtenteils planungstechnischen und planungsrechtlichen Hinweise, welche die grundsätzlichen

Planungsaussagen jedoch nicht in Frage stellen, wurden in der Neufassung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.

Die vorgetragenen Anregungen begründen keine Planänderung und kein erneutes Beteiligungsverfahren. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung vom 11.12.2025 festgestellt.

6. 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.

Aufgestellt:

Herrieden, den 26.01.2026

Ingenieurbüro Heller GmbH


(Unterschrift)