



Bebauungsplan Nr. XXIV „Am Langwasen“, in Burgoberbach
Gemeinde Burgoberbach
mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

Begründung

-Entwurf-



Planungsstand: 20.08.2018
(Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Auftraggeber:

Gemeinde Burgoberbach
Ansbacher Straße 24
91595 Burgoberbach

Rammler, 1. Bürgermeister

Planung:

Härtfelder Ingenieurtechnologien
Sebastian-Münster-Straße 6
91438 Bad Windsheim

Dipl.-Geogr. (Univ.) / Stadtplanerin
Birgit Eberl-Alsheimer
Dipl.-Ing. (Univ.) Gudrun Doll
Landschafts- und Freiraumplanung



Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 - Begründung

1. Einleitung.....	4
1.1 Aufstellungsverfahren.....	4
1.2 Anlass	4
1.3 Rechtsgrundlagen	5
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
3. Lage des Plangebietes.....	6
4. Vorbereitende und übergeordnete Planungen.....	7
4.1 Bundes-, Landes - und Regionalplanung.....	7
4.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan.....	9
5. Bebauungsplan - Planinhalte und Festsetzungen	10
5.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.1.3 Bauweise.....	12
5.1.4 Bebaubare und überbaubare Flächen	12
5.1.5 Garagen, Stellplätze	12
5.1.6 Gestaltung der Gebäude	13
5.1.7 Flächen für Auffüllungen.....	13
5.2 Flächenbilanz	14
6. Infrastruktur.....	14
6.1 Erschließung	14
6.2 Ver- und Entsorgung	15
7. Archäologische Denkmalpflege	17
8. Realisierung der Planung	17
9. Integrierter Grünordnungsplan - Planinhalte und Festsetzungen	17
9.1 Allgemeines.....	17
9.2 Planerische Aussagen zur Grünordnung	18
9.3 Grünordnerische Festsetzungen	19
9.4 Hinweise.....	20



TEIL 2 - Umweltbericht

1. Einleitung.....	21
1.1 Kurzdarstellung des Planvorhabens	21
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele	22
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	22
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	22
2.1.1 Schutzgut Boden	22
2.1.2 Schutzgut Klima / Luft.....	23
2.1.3 Schutzgut Wasser.....	23
2.1.4 Schutzgut Flora / Fauna.....	23
2.1.5 Schutzgut Mensch / Gesundheit	25
2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	25
2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
2.1.8 Schutzgut Fläche	26
2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	26
2.3 Entwicklungsprognose der Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	26
3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen.....	29
3.1 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen	29
3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	32
3.3 Artenschutz	38
4 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	38
5 Weitere Angaben zum Umweltbericht.....	39
5.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	39
5.2 Monitoring	39
6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	39
8 Literatur	41



TEIL 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Aufstellungsverfahren

Die Gemeinde Burgoberbach hat in ihrer Sitzung am 24.05.2018 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Langwasen“ in Burgoberbach, Gemarkung Burgoberbach, für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte als öffentliche Auslegung parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.06.2018 bis einschließlich 20.07.2018.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde am _____._____._____. gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung, dem Umweltbericht und den umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2018 bis einschließlich _____.2018 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung, dem Umweltbericht und den umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2018 bis einschließlich _____.2018 erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen, wurde die Planung vom Gemeinderat in der Gemeinderatssitzung am _____.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am _____.2018. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

1.2 Anlass

Die Gemeinde Burgoberbach liegt inmitten des Landkreises Ansbach. Die Gemeindefläche beträgt ca. 1.261 ha.

Die Einwohnerzahl betrug am 31. Dezember 2016 3.341 Einwohner. Die Gemeinde Burgoberbach verzeichnet seit Jahrzehnten ein stetiges Bevölkerungswachstum. Bei der Zuwanderung kann Burgoberbach seit 2010 eine kontinuierliche Bevölkerungszunahme verzeichnen.

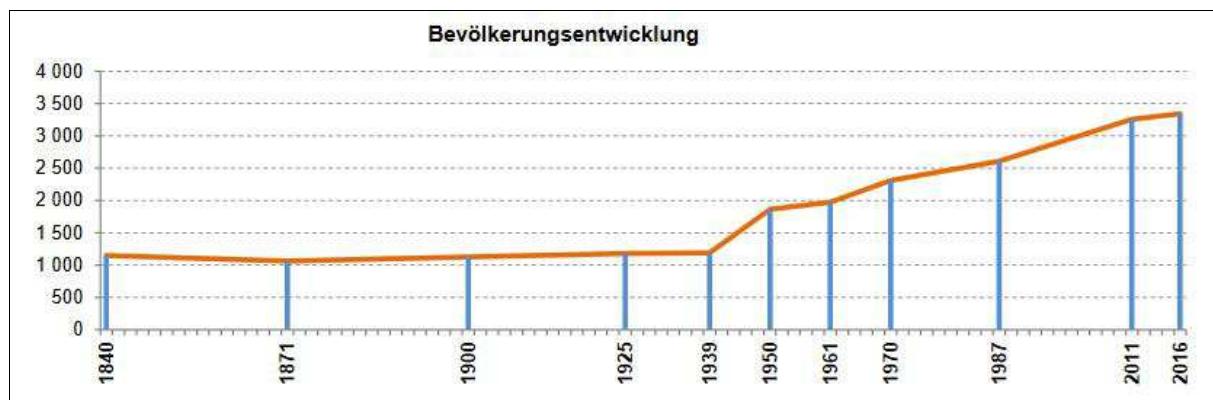


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Burgoberbach (Quelle: Statistik kommunal 2017).

Burgoberbach liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 13 (Würzburg/München). Über die B13 wird Burgoberbach über den 1,5 km entfernten Autobahnanschluss Ansbach Süd (A 6) an die Bundesautobahn BAB A6 (Nürnberg/ Heilbronn) angebunden.. Das Autobahnkreuz Feuchtwangen/Crailsheim (A 6 / A 7) befindet sich ca. 30 km von Burgoberbach entfernt.

Die günstige Verkehrslage der Gemeinde Burgoberbach übt einen positiven Einfluss auf die Siedlungsentwicklung aus, so dass die Gemeinde als Wohnstandort einen ansteigenden Trend verzeichnen kann. Die Nachfrage an Wohnbaufläche ist in der Gemeinde Burgoberbach ungebrochen, nicht zuletzt auch aufgrund der positiven gewerblichen Entwicklung.

Diese positive Entwicklung soll durch eine ausreichende Bereitstellung von Wohn-, Misch- und Gewerbegebäuden gestützt, aufrechterhalten und gestärkt werden.

Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen

Das Wohngebiet „An der Weiher schneidbacher Straße“ (Rechtskraft: November 2014) ist wie das Wohngebiet „Erweiterung An der Weiher schneidbacher Straße“ (Rechtskraft: September 2016) nahezu belegt. Insbesondere Einheimische wie auch Interessenten aus dem Raum Ansbach sowie aus den umliegenden Gemeinden Herrieden, Dinkelsbühl und Heilsbronn sind an Wohnbauflächen in Burgoberbach interessiert. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) „Am Langwasen“ gibt es derzeit 55 Bauinteressenten.

Die Gemeinde Burgoberbach hat vor dem Hintergrund des Landesentwicklungsprogramms LEP, Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, in einer aktuellen Bestandsaufnahme 28 private Bauplätze als Baulandreserve erfasst. Die Eigentümer dieser Bauplätze sind aus Gründen des Eigenbedarfs nicht bereit, ihre Baugrundstücke für den Verkauf zur Verfügung zu stellen, so dass eine Nachverdichtung bzw. die Nutzung von Baulandreserven in den Siedlungsgebieten nicht vollzogen werden kann.

Mit der Planbearbeitung wurde das Ing.-Büro Härtfelder, Sebastian-Münster-Straße 6, 91438 Feuchtwangen, beauftragt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 BauGB). Auf dieser Grundlage werden insbesondere die Erschließung des Plangebietes, die Aufteilung und Bebauung der Baugrundstücke und die Gestaltung der baulichen Anlagen geregelt.



Der Bebauungsplan besteht aus einem Planteil mit zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen. Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ist eine Begründung beigefügt, in der die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt sind.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 18.06.2018 - 20.07.2018 haben sich folgende Änderungen im Bebauungsplan ergeben, die Auswirkungen auf die Größe des räumlichen Geltungsbereichs haben:

- Einarbeitung eines Sichtdreiecks und
- Anpassung der geplanten Straßenführung im südwestlichen Planbereich

Darüberhinaus wird innerhalb des Teilgebietes 2 (TG 2) aus entwässerungstechnischen Gründen eine Auffüllungsfläche mit einer zulässigen Auffüllungshöhe von maximal 1,50 m über bestehendem Gelände festgesetzt.

Das Plangebiet wird aus o.g. Gründen wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 265 (Teilfläche) und 334 (Teilfläche) der Gemarkung Burgoberbach
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 338/1, 338, 342 (Teilfläche), 343/74, 343/73, 343/72, 343/71, 343/70, 343/77, 343/29, 343/68, 343/47, 327 (Teilfläche), 344 (Teilfläche), 344/46 (Teilfläche), 345 (Teilfläche), 346, 89/92 und 89/12 (Teilfläche) der Gemarkung Burgoberbach
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 327 (Teilfläche), 89/12 (Teilfläche) und 176 (Teilfläche) der Gemarkung Burgoberbach
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 176 (Teilfläche), 318/2 (Teilfläche), 319 (Teilfläche), 320, 325, 326, 327, 328 und 333 (Teilfläche) der Gemarkung Burgoberbach

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurnummern:

335, 336, 337, 342 (Teilfläche), 333 (Teilfläche), 343, 327 (Teilfläche), 344 (Teilfläche), 344/46 (Teilfläche), 345 (Teilfläche), 319 (Teilfläche), 318/2 (Teilfläche), 89/12 (Teilfläche) und 176 (Teilfläche) der Gemarkung Burgoberbach.

Das Plangebiet soll gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilgebiete: Teilgebiet 1 (TG 1) und Teilgebiet 2 (TG 2).

Das Plangebiet vergrößert sich von ursprünglich 4,04 auf ca. 4,13 ha.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet „Am Langwasen“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Burgoberbach und schließt im Osten unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet an. Es grenzt im Norden an einen Wirtschaftsweg, im Süden an einen Bachlauf (Fl.-Nr. 327) an. Im Nordwesten wird es von einem Wirtschaftsweg und im Südwesten von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.



Die zu überplanende Fläche stellt derzeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar, im Südwesten wird ein Wirtschaftsweg überplant.

Das Plangebiet liegt im Norden auf einer Höhe von ca. 476 m ü.NN und fällt nach Süden auf eine Höhe von ca. 472 m ü.NN ab.

4. Vorbereitende und übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Unter dem Begriff Raumordnung wird hierbei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

4.1 Bundes-, Landes - und Regionalplanung

Gesetzliche Grundlage ist das **Raumordnungsgesetz** des Bundes (ROG). In ihm werden die Aufgaben und Ziele sowie die Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Bundesländern vorgegeben.

Die im ROG allgemein gehaltenen Grundsätze, welche die Länder durch eigene Grundsätze ergänzen können, werden in den Landesplanungsgesetzen der Bundesländer verwirklicht. Die Ziele werden räumlich und sachlich konkretisiert.

In Bayern gilt hier die Neufassung des **Landesentwicklungsprogramms** (LEP) vom 01.09.2013.

Danach sind folgende Ziele und Grundsätze für die Planung relevant:

- „In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden“ (LEP G 1.3.2 Abs. 2)
- „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (LEP G 3.1 Abs. 1 u. 2)
- „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (LEP Z 3.2)
- „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (LEP G 3.2 Abs. 1 und 2)
- „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermeiden werden.“ (LEP G 3.3)
- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (. .).“ (LEP Z 3.3)
- "Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden." (LEP G 7.1.1)

- „Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.“ (LEP G 7.1.5)
- „Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.“ (LEP G 7.1.6)
- „Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.“ (LEP Z 7.1.6)
- „Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.“ (LEP G 7.2.1)

Der **Regionalplan** hat nach Art. 21 Abs. 1 BayLpIG die Aufgabe, unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Ziele, die räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region zu steuern. Gleichzeitig dient der Regionalplan als Leitlinie für die kommunale Bauleitplanung.

Für die Gemeinde Burgoberbach gilt der Regionalplan 8 Westmittelfranken in der Fassung vom 01.12.1987 jeweils mit seinen Änderungen.

Im Regionalplan befindet sich die Gemeinde Burgoberbach im Nahbereich des Oberzentrums Ansbach.

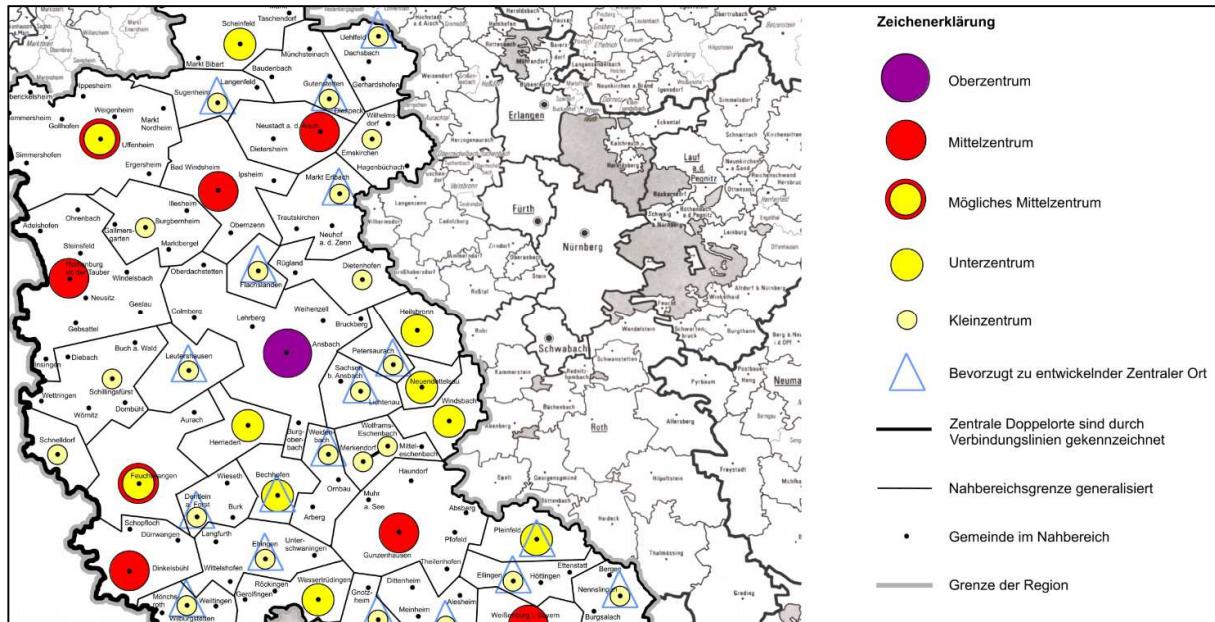


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Region Westmittelfranken (8) - Zentrale Orte und Nahbereiche - Begründungskarte 3

Für die Region West-Mittelfranken schreibt der Regionalplan zur Entwicklung im Bereich der Siedlungsstruktur folgendes fest:

RP 3.1 Siedlungswesen:

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



„Im Wohnsiedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Stadt die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Die Bereitstellung von Bauland für die ansässige Bevölkerung hat Vorrang und soll durch geeignete Maßnahmen gesichert werden.“ (Begründung).

4.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Die Gemeinde Burgoberbach ist im Besitz eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan vom 11.05.2011.

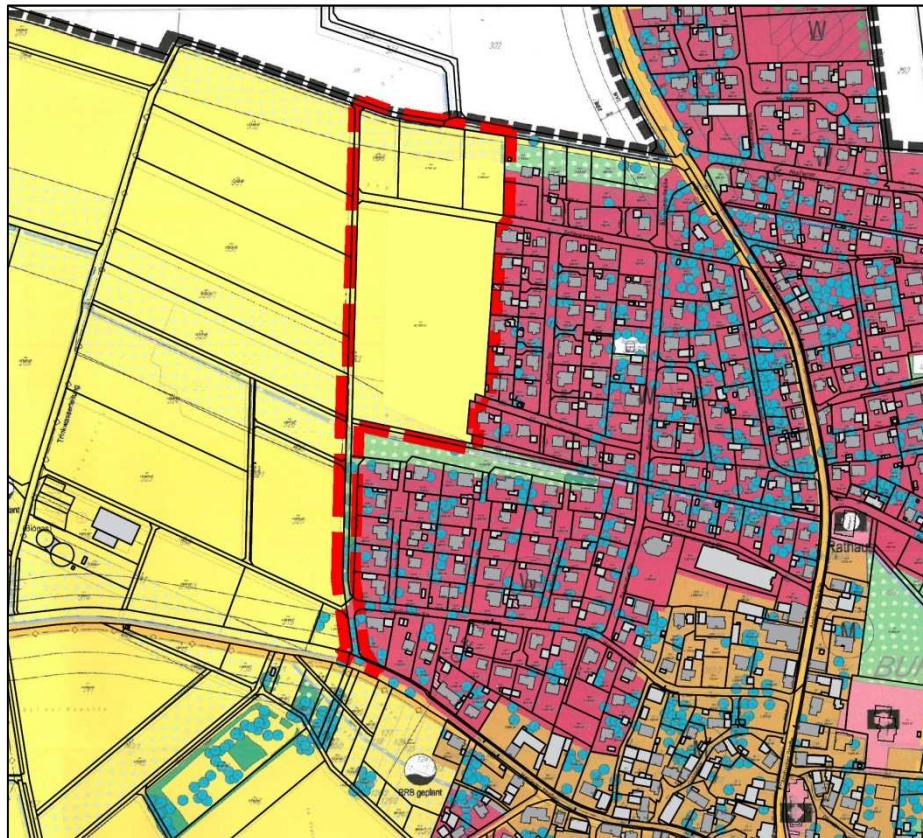


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach

Das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) „Am Langwasen“ entwickelt sich nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Burgoberbach plant im Rahmen einer 6. Flächennutzungsplanänderung u.a. die Ausweisung dieser geplanten Wohnbaufläche (W) im Flächennutzungsplan.



5. Bebauungsplan - Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Grundlage für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist § 9 BauGB.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan „Am Langwasen“ wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen der Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind Ausnahmen ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Städtebauliche Intension für das Plangebiet „Am Langwasen“ ist eine aufgelockerte Bauweise mit Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung, die sich an die bestehende Bebauung im Osten und Süden anlehnt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet „Am Langwasen“ gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Höhe baulicher Anlagen, maximale Wandhöhe (WH)
- Zahl der Vollgeschosse

Das Plangebiet „Am Langwasen“ gliedert sich in 2 Teilgebiete.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird in Abhängigkeit von der Art der baulichen Nutzung festgesetzt:



Für das Teilgebiet 1 (TG 1) wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 für die geplante Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung (E, D) festgesetzt.

Für das Teilgebiet 2 (TG 2) wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für geplante Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H) festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO:

Für das Teilgebiet 1 (TG 1) wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

Für das Teilgebiet 2 (TG 2) wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über eine maximale Firsthöhe (FH) reglementiert:

Im Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse (max. II) zugelassen:

Bei maximal 2 Vollgeschossen (max. II, Erdgeschoss und Dachgeschoss jeweils als Vollgeschoss) wird eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m festgesetzt.

Bei maximal 2 Vollgeschossen (max. II, Erdgeschoss und 1. Geschoss jeweils als Vollgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss) wird eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der zur Straße, zugeordneten Gebäudeseite, hier: Bordsteinoberkante.

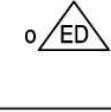
Wohneinheiten (WE):

In Teilgebiet 1 sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) festgesetzt bzw. realisierbar.

In Teilgebiet 2 sind maximal 4 Wohneinheiten (WE) zulässig.

Bei Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten (2 WE) zugelassen.

Der nachfolgenden Nutzungsschablone können die detaillierten Festsetzungen zu den Teilgebieten 1 und 2 entnommen werden:

Kennziffer der Teilgebiete	Art der baul. Nutzung	GRZ	GFZ	Bauweise / Haustyp	Zahl der Vollgeschosse	Firsthöhe (FH)	Dachformen / Dachneigung
1	WA	0,35	0,7	o 	max. II max. 2 WE	max. FH 9,50 m	SD, WD, KwD 35 - 48° ZD 0 - 20° PD 0 - 12°
							SD, WD, KwD 0 - 25° ZD 0 - 20° PD 0 - 12°
2	WA	0,4	0,8	o 	max. II max. 4 WE	max. FH 9,50 m	SD, WD, KwD 35 - 48° ZD 0 - 20° PD 0 - 12°
							SD, WD, KwD 0 - 25° ZD 0 - 20° PD 0 - 12°



5.1.3 Bauweise

Im Bebauungsplan „Am Langwasen“ wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von maximal 50 m errichtet werden.

Über die offene Bauweise wird eine aufgelockerte Bebauung angestrebt, insbesondere durch eine geplante Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung im Teilgebiet 1 (TG 1).

5.1.4 Bebaubare und überbaubare Flächen

Im Plangebiet sind insgesamt ca. 43 Baugrundstücke in einer Größenordnung von ca. 540 – 1.000 m² geplant.

Das Plangebiet stellt ca. 27.880 m² überbaubare Grundstücksflächen zur Verfügung. Auf Teilgebiet 1 entfallen ca. 25.662 m², auf Teilgebiet 2 entfallen ca. 2.218 m² an überbaubaren Grundstücksflächen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO eingegrenzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Eine Überbauung von Flächen, die der Grünordnung vorbehalten sind, ist grundsätzlich unzulässig.

5.1.5 Garagen, Stellplätze

Private Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen und private Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

Werden Garagen als Grenzgaragen ausgeführt, sind diese gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO), in der jeweils gültigen Fassung, zu errichten.

Auf den Privatgrundstücken sind pro Wohneinheit (WE) mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.

Garagen und Carports sind mit einem Abstand von mindestens 1,0 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege) zu errichten.

Für die Umsetzung ökologischer Zielsetzungen sind Stellplätze, Garagenzufahrten, Garagenhöfe, Fußwege, Aufenthaltsflächen und öffentliche Parkflächen mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen (Rasen- oder Drainfugen) zu versehen.

Öffentliche Parkplätze

Innerhalb des Plangebietes sind innerhalb der Erschließungsstraßen (mit Ausnahme des nördlichen Erschließungsringes) 30 öffentliche Pkw-Parkplätze als Längsparker im Straßenraum geplant.



5.1.6 Gestaltung der Gebäude

Die städtebauliche Gestalt des Plangebietes „Am Langwasen“ hängt neben der Höhen-einstellung der Gebäudekörper auch maßgeblich von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen ab.

Bei maximal 2 Vollgeschossen (max. II, Erdgeschoss und Dachgeschoss jeweils als Vollgeschoss) sind als Dachform wahlweise Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KwD) mit einer Dachneigung von 35-48 Grad zulässig.

Bei maximal 2 Vollgeschossen (max. II, Erdgeschoss und 1. Geschoss jeweils als Vollgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss) sind neben flachgeneigten Satteldächern (SD), Walmdächern (WD) und Krüppelwalmdächern (KwD) mit einer maximalen Dachneigung von 25 Grad auch Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von maximal 12 Grad sowie Zeltdächer (ZD) mit einer Dachneigung von maximal 20 Grad zulässig, um die Verwirklichung von modernen Gebäudekubaturen im Bungalow- oder Toskanastil zu ermöglichen.

Aber auch die fränkische Bauweise kann über die konventionelle Dachneigung von 35-48 Grad bei Satteldächern, Walm- und Krüppelwalmdächern umgesetzt werden.

Garagen und offene Carports können mit einem Flachdach (FD) versehen werden.

5.1.7 Flächen für Auffüllungen

Bei der Herstellung der Verkehrsflächen sind erforderliche Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

Auf den Privatgrundstücken sind Modellierungen des Geländes über 30 cm Differenz, ausgehend vom natürlichen Gelände als Bezugspunkt, mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Auffüllungen und Abgrabungen sind an den privaten Grundstücksgrenzen nicht zugelassen. Um ein einheitliches Gelände zu erhalten, ist der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke so herzustellen, dass ein höhenmäßig einheitlicher Übergang entsteht.

In Teilgebiet 2 wurde aus entwässerungstechnischen Gründen eine Auffüllungsfläche festgesetzt. Hier sind Auffüllungen bis max. 1,50 m über natürlichem Gelände zugelassen.



5.2 Flächenbilanz

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 4,13 ha (ca. 41.359 m²) und gliedert sich wie folgt auf:

Flächen	Teilgebiet 1 (ca.- Angaben in m ²)	Teilgebiet 2 (ca.- Angaben in m ²)
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,40) Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,35) davon private Grünflächen	- 27.508 m ² 1.846 m ²	2.655 m ² - 437 m ²
Verkehrsflächen Öffentliche Straßenflächen Öffentliche Parkplätze Gehwege	5.003 m² 3.929 m ² 437 m ² 637 m ²	3.846 m² 2.409 m ² 108 m ² 517 m ²
Grünflächen Öffentliche Grünflächen (Bestand) Öffentliche Grünflächen (Planung) Regenrückhaltebecken	- 491 m ² -	731 m ² 156 m ² 969 m ²
Räumlicher Geltungsbereich	33.002 m²	8.357 m²

6. Infrastruktur

6.1 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes „Am Langwasen“ erfolgt im Norden über die Schlesierstraße und im Süden über die Straße Am Lohwasen.

Das Plangebiet wird durch zwei innere Erschließungsringe erschlossen.

Die Straßenbreite der geplanten Anbindungen über die Schlesierstraße und die Straße Am Lohwasen beträgt jeweils ca. 10,0 m, mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,0 m, einseitig angeordneten Parkplätzen im Straßenraum von ca. 2,50 m Breite und einem ca. 1,50 m breiten Gehweg.

Der Erschließungsring nördlich der Schlesierstraße, weist eine Straßenbreite von ca. 5,50 m auf. Ein ca. 3,0 m breiter geplanter öffentlicher Weg mündet auf den bestehenden, nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg.

Die zwei geplanten, von Norden nach Süden verlaufenden Erschließungsstraßen sind mit einer Straßenbreite von jeweils ca. 9,50 m vorgesehen (geplante Fahrbahnbreite von ca. 5,50 m, einseitig mit Längsparkplätzen im Straßenraum (geplante Breite ca. 2,50 m) und einem Gehweg (geplante Breite ca. 1,50 m) ausgestattet.

Die geplante Verlängerung der Schlesierstraße und der Straße Am Lohwasen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet; d.h. Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger sind im öffentlichen Straßenraum gleichberechtigt und dürfen sich gegenseitig nicht behindern.

Im Südwesten des Plangebietes wird der bestehende von Norden nach Süden verlaufende Wirtschaftsweg (Teilfläche von Fl.-Nr. 333), ab der geplanten Anbindung an die Straße Am



Lohwasen, mit einer 7,0 m bzw. 7,50 m breiten Straße (Fahrbahn und Gehweg) überplant und ausgebaut. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,50 bzw. 6,0 m Die geplante Gehwegbreite beträgt 1,50 m.

Der geplante Ausbau des bestehenden Feldweges soll zu einer Entlastung des geplanten wie auch der angrenzenden bestehenden Wohngebiete beitragen.

Die Verlängerung der Schlesierstraße und der Straße Am Lohwasen wurde bewusst als verkehrsberuhigte Zone geplant, um den Verkehr zu drosseln. Der Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges soll der Entlastung der bestehenden Wohngebiete westlich der Ansbacher Straße sowie dem neuen geplanten Wohngebiet „Am Langwasen“ dienen. Angedacht ist, den Verkehr aus dem geplanten Wohngebiet „Am Langwasen“ nicht ausschließlich über die bestehenden Wohngebiete zu leiten, sondern im westlichen Randbereich eine verkehrsmäßige Entlastung zu schaffen.

Mit dem geplanten verkehrsberuhigten Bereich in der Verlängerung der Schlesierstraße und der Straße Am Lohwasen spricht sich die Gemeinde Burgoberbach gegen eine Umgehungs-/Entlastungsstraße aus. In den verkehrsberuhigten Bereichen plant die Gemeinde eine Verengung der Fahrbahn. Zur Verdeutlichung sind im Bebauungsplan Ausschnitte zur Detailplanung in der Verlängerung der Schlesier Straße und der Straße Am Lohwasen dargestellt. Gleichzeitig wurden im Bereich des zu überplanenden Feldweges zwei Verengungen eingeplant, um die Geschwindigkeit zu reduzieren und einer Umgehungsstraße entgegenzuwirken.

Die im öffentlichen Straßenraum angeordneten 28 Parkplätze sollen zusätzlich zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit beitragen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Kanal:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Plangebiet wird an einen neu geplanten Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanal angeschlossen. Das Schmutzwasser wird der biologischen Kläranlage im Süden von Burgoberbach zugeleitet.

Können Kellergeschosse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle in die Hauptkanalisation entwässert werden, sind zur Entwässerung der Kellergeschosse Abwasserhebeanlagen in die Gebäude einzubauen.

Niederschlagswasser:

Das unbelastete Niederschlagswasser von Straßen-, Grundstücks- und Dachflächen wird über Regenwasserkanäle gefasst und in einem geplanten Regenrückhaltebecken der südlich angelegten öffentlichen Grünfläche zurückgehalten und gedrosselt in den unmittelbar südlich gelegenen Entwässerungsgraben dem Hesselbach zugeleitet.

Private Regenrückhaltung:

Für die Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen auf den Privatgrundstücken sind als Abwassersystem Regenrückhaltezisternen auf den Baugrundstücken vorzusehen. Die Zisternen sind somit Teil der gemeindlichen Abwasseranlage.



Das unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem der geplanten Regenrückhaltezisterne auf dem jeweiligen Privatgrundstück zuzuleiten und als Brauch- bzw. Beregnungswasser zu verwenden.

Die innerhäusliche Verwendung von Brauchwasser aus den Zisternen ist beim Zweckverband der Reckenberg-Gruppe zu beantragen.

Das Fassungsvermögen der Zisternen ist anteilig als Brauchwasservolumen und anteilig als Regenrückhaltevolumen zu nutzen und wird nach entsprechender Berechnung festgelegt. Das Regenrückhaltevolumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Das gepufferte Wasser muss zeitverzögert in den Regenwasserkanal abgegeben werden.

Größe, Art und Bezug der Zisternen werden von der Gemeinde Burgoberbach für die jeweiligen Grundstücke vorgegeben. In Abhängigkeit von der Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen (in m³) vorzusehen; dieses wird nach entsprechender Berechnung festgelegt.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann druck- und mengenmäßig ausreichend gewährleistet werden und erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

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.

Löschwasserversorgung:

Für das geplante Baugebiet kann eine Löschwassermenge bereitgestellt werden, welche dem erweiterten Grundschutz (mind. 96 m³/h) für Wohnbau-, Misch- und Dorfgebiete nach DVGW-Richtlinie W 405 entspricht. Sollte aufgrund der Art oder Umfang der Bebauung ein höherer Löschwasserbedarf erforderlich sein bzw. werden, kann die erforderliche Menge nicht über das öffentliche Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das örtliche Energienetz.

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungsstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.



Gasversorgung:

Burgoberbach verfügt über einen Anschluss an das Gasversorgungsnetz der Frankengas GmbH (Main-Donau Netz Gesellschaft Nürnberg). Je nach Bedarf kann das Plangebiet an dieses angeschlossen werden.

Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung ist eine Vereinbarung der Kostenübernahme mit dem Erschließungsträger.

Abfallbeseitigung:

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt durch den Abfallzweckverband der Stadt und des Landkreises Ansbach.

7. Archäologische Denkmalpflege

Es werden keine kartierten Bau- noch Bodendenkmäler durch die Planung beeinträchtigt.

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.

8. Realisierung der Planung

Es ist geplant, das Bebauungsplanverfahren im Herbst/Winter 2018 abzuschließen.

9. Integrierter Grünordnungsplan - Planinhalte und Festsetzungen

9.1 Allgemeines

Die erhöhte Bedeutung und die Sicherung der Wohn- und Umweltqualität machen im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen mittels Grünordnungsplan erforderlich. Der Grünordnungsplan selber soll mögliche negative Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft aufzeigen und durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich beitragen.



Die planerischen Aussagen orientieren sich im Folgenden an den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen.

Das Plangebiet liegt im zentral im Landkreis Ansbach, südlich angrenzend an das Stadtgebiet Ansbach und gehört zur Naturraum-Haupteinheit D59 „Fränkischen Keuper-Liasland“, in der weiteren Untergliederung zur naturräumlichen Untereinheit 113-A „Mittelfränkisches Becken“. Das Mittelfränkische Becken zieht sich westlich von der Landesgrenze zu Baden-Württemberg bis nordöstlich an die Stadtgrenze von Fürth. Der Naturraum ist gekennzeichnet durch weite Bachtäler, die meist in südostlicher Richtung verlaufen und auf Grund der flachen Neigung des Geländes oft nur ein geringes Gefälle aufweisen. Zwischen den flachen Talbereichen erheben sich niedrige Hügel bzw. Höhenrücken, die die Landschaft gliedern und zumeist bewaldet sind.



Abb. 4: Lage des Geltungsbereiches (BayernAtlas, 2018)

Durch die starke landwirtschaftliche Nutzung des Naturraumes ist dieser überprägt. Die Waldanteile sind eher gering und auf die Höhenlagen beschränkt. In den Tallagen nehmen Fischereiwirtschaft und Grünlandbewirtschaftung eine bedeutende Rolle ein. Entlang der Bachläufe finden sich häufig Teiche bzw. Teichketten unterschiedlicher Größe, die fischereiwirtschaftlich genutzt werden. Etliche Fließgewässer, die die offene Landschaft durchziehen, besitzen stellenweise einen naturnahen Charakter. Der überwiegende Teil ist jedoch als überformt zu bezeichnen.

Das Plangebiet in Burgoberbach liegt im Norden auf einer Höhe von ca. 476 m üNN und hat ein leichtes Gefälle in südliche Richtung, hier beträgt die Höhe ca. 472 m üNN.

9.2 Planerische Aussagen zur Grünordnung

Vorrangig müssen im Rahmen der Grünordnung die Standorte und Zielaussagen zu den im Plangebiet befindlichen Schutzgegenständen bzw. -gebieten berücksichtigt werden. Nach



dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird zwischen den folgenden Schutzgebietsarten unterschieden:

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- Naturparke gemäß § 27 BNatSchG
- Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG
- geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) gemäß § 32 BNatSchG.

Im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung kommen keine der oben genannten Schutzgebiete bzw. -flächen vor. Außerdem sind auch keine kartierten Biotope der Offenlandkartierung und keine Flächen des Ökoflächenkatasters im Plangebiet oder in der näheren Umgebung vorhanden.

9.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen betreffen sowohl Angaben für die Nutzung und Pflege der unbebauten Flächen als auch Maßnahmen zur Eingrünung bzw. zum Ausgleich.

Mit den Festsetzungen werden folgende Ziele verfolgt:

- dauerhafte Aufwertung der ökologischen Standortqualität
- Erhaltung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft
- landschaftliche Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum
- Bereicherung des Landschaftsbildes
- Erhöhung der Biotop- und Artenvielfalt.

Konkret werden folgende Maßnahmen bzw. Nutzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Sie lassen sich differenzieren in:

a) grünordnerische Festsetzungen (zur Vermeidung/Minimierung)

- landschaftsgerechte Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen
- Pflanzgebot für Laubbaum-/Obstbaumhochstamm je angefangene 400 m² Grundstücksfläche
- Randeingrünung durch Pflanzung von Strauchhecken auf privaten Grundstücken
- Anlage und Entwicklung von Verkehrsgrün



- Schaffung von öffentlichen Grünflächen im Süden

b) naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

- Grünlandextensivierung und Pflanzung einer Baumreihe (Ausgleichsfläche A 1)
Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche von Fl.-Nr. 989, Gmkg. Sachsbach, Markt Bechhofen, herangezogen.
- Grünlandansaat und Entwicklung eines Altgrasstreifens (Ausgleichsfläche A 2)
Auf demselben Flurstück wird eine weitere Teilfläche als Ausgleichsfläche A 2 verwendet.

c) artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

- Die artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (ifanos-Landschaftsökologie, 2017) ergab, dass keine artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Die grünordnerischen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sowie die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan festgehalten. Weitere Inhalte wie z. B. die Beschreibung und Bewertung der Bestands situation, die artenschutzrechtliche Prüfung, die Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie Maßnahmendetails zur Kompensation sind im Umweltbericht wiedergegeben.

9.4 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 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

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. Im Rahmen der Abarbeitung der Prüfpunkte müssen folgende Schutzgüter näher betrachtet werden:

- Boden
- Klima / Luft
- Wasser
- Flora / Fauna
- Mensch / Gesundheit
- Landschaftsbild / Erholung
- Kultur- und Sachgüter
- Fläche

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als eigenständiger Teil beizufügen.

Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB), die durch die Änderung des BauGB vom 29. Mai 2017 geändert wurde.

1.1 Kurzdarstellung des Planvorhabens

Mit dem Bebauungsplan „Am Langwasen“ wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 335, 336, 337 und 343 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 318/2, 319, 327, 333, 342, 344, 344/46, 345, 89/12 und 176 der Gemarkung Burgoberbach. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,13 ha. Zudem sind externe Kompensationsflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Bebauungsplan festgelegt.

Es ist vorgesehen ca. 43 Wohnbaugrundstücke zu erschließen. In der Begründung sind in Kap. 5 die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den Haustypen, Gebäudehöhen etc. getroffen. Es können Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, deren Höhe auf eine max. Firsthöhe vom 9,5 m begrenzt ist. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 540 m² und ca. 1.000 m².

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, u. a. zur Randeingrünung, landschaftsgerechten Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Entwicklung von Verkehrsgrün und öffentlichen Grünflächen dienen in erster Linie der Minimierung von nachteiligen Umweltauswirkungen. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich stehen werden Flächen außerhalb des Plangebietes herangezogen (s. Umweltbericht Kap. 3.2).



1.2 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 (ergänzte Fassung) (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003)
- Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für geplante Gewerbegebiete und ein Wohngebiet in der Gemeinde Burgoberbach, Landkreis Ansbach (ifanos-Landschaftsökologie, 2017)

Sonstige Umweltschutzziele lassen sich aus den übergeordneten Planungsvorgaben entnehmen (s. Begründung Kap. 4).

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Schutzgut Boden

Burgoberbach befindet sich in der geologischen Raumeinheit „Sandsteinkeuper“. Diese ist gekennzeichnet durch ihre flachhügelige Reliefstruktur. In der Landschaft bilden vor allem die Sedimente von Blasensandstein, Burgsandstein und Coburger Sandstein die Ausgangsgesteine der Böden. Vereinzelt treten Schichten aus Restschuttmaterial auf, die dem Jungtertiär zugerechnet werden. Innerhalb des Geltungsbereiches ist auf dem überwiegenden Flächenanteil der Blasensandstein anzutreffen, der hier in einer Wechselfolge von Sandstein- und Tonschichten auftritt und teilweise von tertiärem Restschutt überlagert ist. Der Bereich des Bachlaufes im Süden weist eine lehmige bis sandige Talfüllung auf.

Die Böden vor Ort sind Verwitterungsböden und als Ackerstandorte erfasst und bewertet. Es handelt sich um sandige Lehme (sL) bzw. stark lehmigen Sand bis Ton (SL/T), die hinsichtlich ihrer Ertragsfähigkeit mit gering eingestuft sind. Der Bereich des Bachlaufes im Süden ist als Grünlandstandort erfasst worden. Auch hier handelt es sich um die Bodenart sandiger Lehm bis Lehm (L) mit mittlerer bis geringer Ertragsfähigkeit und normal mittleren Wasserverhältnissen. Die Nutzung der Flächen entspricht der Standorterfassung. Durch die ackerbauliche bzw. Grünlandnutzung sind sie stark verändert.

Böden erfüllen im Allgemeinen wichtige Funktionen. Sie dienen als Standort für Vegetation, als Lebensraum für Bodenorganismen und Tiere oder zur Filterung, Pufferung und Abbau von Schadstoffen. Diese Funktion erfüllen die Böden derzeit mit den durch die landwirtschaftliche Nutzung bedingten Einschränkungen. Altenlastenverdächtige Flächen sind keine bekannt.



2.1.2 Schutzwert Klima / Luft

Das Klima im Planungsraum ist durch die Überlagerung von feuchtem atlantischem und trockenem Kontinentalklima geprägt, wobei das Mittelfränkische Becken eine leichte Tendenz zum Kontinentalklima aufweist. Die kontinentalen Wetterphasen sind im Sommer mit höheren Temperaturen und im Winter oft mit kräftigeren Kälteperioden verbunden. Die Niederschlagsmengen liegen im westlichen Mittelfränkischen Becken bei ca. 750 mm bis ca. 850 mm im Jahr. Die jährlichen Temperaturmittel liegen zwischen ca. 7°C und 8°C.

Das Lokalklima wird von offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt. Diese begünstigen die Kaltluftentstehung (v. a. über Grünland) und prägen die kleinklimatische und lufthygienische Situation in der Umgebung. Im Plangebiet befinden sich keine Gehölzstrukturen, die für die kleinklimatisch wirksame Frischluftproduktion von Bedeutung wären. Dem Bereich entlang des Baches kommt auf Grund der Topographie eine lokale Bedeutung für den Frischlufttransport zu. Lufthygienische Belastungen liegen nicht vor.

2.1.3 Schutzwert Wasser

Das Plangebiet liegt übergeordnet in der hydrogeologischen Einheit „Blasensandstein i. w. S.“. Der Hauptgrundwasserleiter in der Landschaft sind die Sandsteine des Blasen- und Coburger Sandsteins, die einen regional bedeutenden Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter darstellen. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwasserleiters ist aufgrund der Durchlässigkeit der Deckschichten (höherer Sandanteil in den Böden, geringeres Filtervermögen) als eher mäßig bzw. mittel eingeschätzt. Aussagen bezüglich der Grundwasserergiebigkeit oder des Grundwasserabstandes existieren für das Gebiet nicht.

Südlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein kleiner Bachlauf, der im weiteren Verlauf in östlicher Richtung in den Hesselbach mündet. Der Bachlauf ist auf Grund seiner Lage nicht von den Planungen betroffen. Der direkt angrenzende Bereich ist als öffentliche Grünfläche ohne Bebauung bzw. Bepflanzung vorgesehen.

Durch die Ausweisung sind weder Wasser-, Heilquellenschutzgebiete nach § 51 WHG bzw. Art. 31 BayWG noch festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG bzw. Art. 46 BayWG betroffen.

2.1.4 Schutzwert Flora / Fauna

Flora

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich überwiegend als Ackerflächen und zum kleinen Teil als Grünland genutzt und weisen nur ein eingeschränktes Pflanzenspektrum auf. Andere Biotoptypen neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nur sehr kleinflächig vorhanden, z. B. Grünwege und befestigte Wirtschaftswege.

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung von 2003 erfasst und bewertet.

Die Ackerflächen entfallen auf die Fl.-Nrn. 335, 336 und 337 und auf den nördlichen Teil von Fl.-Nr. 343, während im Süden der Grünlandanteil liegt. Der Flächenanteil des unbefestigten Wirtschaftsweges befindet sich auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 342, der des befestigten Wirtschaftsweges auf Fl.-Nr. 333. Die bereits versiegelten Straßenflächen liegen auf Teilflächen von Fl.-Nr. 89/12, 176 und 345.



Nr.	Biototyp-/ Nutzungsstruktur	Größe in m ²	Ökologische Bedeutung für Natur und Landschaft
1	Acker	ca. 31.873 m ²	gering (I)
2	Intensivgrünland	ca. 5.607 m ²	gering (I)
3	unbefestigter Wirtschaftsweg	ca. 1.129 m ²	gering (I)
4	befestigter Wirtschaftsweg	ca. 1.213 m ²	gering (I)
5	öffentl. Grünfläche m. Gehölzbestand	ca. 373 m ²	mittel (II)
6	Straßenbegleitgrün	ca. 87 m ²	gering (I)
7	versiegelte Straßenfläche	ca. 1.077 m ²	keine
Summe		ca. 41.359 m ²	

Tab. 1: Biototypen, deren Größe und ökologische Bedeutung

Im Bestand stellen landwirtschaftlich genutzte Flächen den überwiegenden Flächenanteil dar. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung lässt sich der Vegetationsbestand insgesamt als relativ artenarm bezeichnen. Grünlandflächen sind nur in begrenztem Umfang vorhanden, auch sie werden intensiv bewirtschaftet. Der Wirtschaftsweg an der westlichen Grenze ist in befestigter Bauweise ausgeführt, bei dem Wirtschaftsweg im nördlichen Bereich handelt es sich um einen Grünweg. Östlich des befestigten Wirtschaftsweges liegt eine öffentliche Grünfläche mit Gehölzbestand (Bäume und Sträucher) unterschiedlichen Alters. Diese Fläche wird regelmäßig gepflegt (Mähen der Grasflächen, Gehölzrückschnitt). Die versiegelte Straßenfläche umfasst die bereits vorhandene Straßenfläche im Süden (Abschnitt der Hohenloher Straße), den Bereich des Anschlusses an die südlich des Geltungsbereiches verlaufende Staatsstraße St2249 und die Fläche der Sichtdreiecke. Das Straßenbegleitgrün liegt westlich der vorhandenen Straßenfläche der Hohenloher Straße.

Die potenzielle natürliche Vegetation wäre ein typischer Hainsimsen-Buchenwald (o_L3a).

Es sind keine Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie vorhanden.

Fauna

Eigene faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt, zur Bestandssituation wird hier auf die „Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für geplante Gewerbegebiete und ein Wohngebiet in der Gemeinde Burgoberbach, Landkreis Ansbach“ verwiesen (ifanos-Landschaftsökologie, 2017). Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird nachfolgend zusammengefasst dargelegt.



Säugetiere

Im Plangebiet wurden keine Säugetierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie festgestellt, da geeignete Habitatstrukturen fehlen.

Reptilien

Für die potentiell vorkommende Reptilienart Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sind geeignete Habitatstrukturen nicht vorhanden. Auch andere Reptilienarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie wurden nicht festgestellt.

Tagfalter

Auf der Wiesenfläche im Plangebiet wurden keine Vorkommen des Dunklen und des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings festgestellt.

Amphibien, Libellen, Käfer und Nachtfalter, Schnecken und Muscheln

Im Plangebiet befinden sich keine geeigneten Habitatstrukturen für artenschutzrelevante Tierarten der genannten Artengruppen.

Avifauna

Im Rahmen der saP wurden keine artenschutzrelevanten Vogelarten als Brutvögel im Plangebiet festgestellt. Durch die Bebauung entsteht ein Verlust an Nahrungshabitate, im Umfeld stehen jedoch noch weitere Nahrungsflächen zur Verfügung. Auch kann durch eine naturnahe Gestaltung der Freiflächen ein gewisser Ausgleich geschaffen werden.

2.1.5 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Das Schutzgut Mensch / Gesundheit zielt grundsätzlich auf die Aufrechterhaltung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen ab, hier sind vor allem Flächen mit Wohn- oder Erholungsfunktionen relevant.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Burgoberbach im direkten Anschluss an bereits bestehende Bebauung. Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung bestehender Ortsstraßen und durch die zusätzliche Bebauung wird die Verkehrsbelastung zunehmen. Da jedoch ein Allgemeines Wohngebiet entstehen soll, ist der zusätzliche Verkehr im Wesentlichen auf Pkw-Verkehr durch die Anwohner beschränkt. Straßen von übergeordneter Bedeutung und mit stärkerer Verkehrsbelastung verlaufen nicht in der Nähe des Plangebietes.

Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Lärmpegel und u. U. mit Staubemissionen für das angrenzende Wohngebiet zu rechnen. Diese sind jedoch zeitlich beschränkt und können hier als nicht relevant eingestuft werden.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sollen „die Vielfalt und Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ auf Dauer gesichert werden. Die Eigenart und Vielfalt sowie der Erholungswert ist dabei anhand des ästhetischen Wertes zu bemessen.

Das Plangebiet gehört zur Naturraum-Haupteinheit D59 „Fränkischen Keuper-Liasland“ und in der weiteren Untergliederung zur naturräumlichen Untereinheit 113-A „Mittelfränkisches Becken“. Der Naturraum ist gekennzeichnet durch weite Bachtäler, die meist in südöstlicher Richtung verlaufen und auf Grund der flachen Neigung des Geländes i. d. R. nur ein gerin-



ges Gefälle aufweisen. Zwischen den flachen Talbereichen erheben sich niedrige Hügel bzw. Höhenrücken, die die Landschaft gliedern und oft noch bewaldet sind.

Das Plangebiet schließt sich direkt an bestehende Wohnbebauung an und ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Das Gelände weist ein geringes Gefälle in südöstlicher Richtung auf. Gliedernde Landschaftselemente wie Hecken, Baumreihen oder Einzelbäume sind nicht vorhanden. Auch entlang des Bachlaufes sind keine Gehölzstrukturen vorhanden. In ca. 450 m Entfernung in westlicher Richtung beginnt das großflächige Waldgebiet Trüdinger Forst, das sich für die landschaftsbezogene Erholung besser eignet als die strukturarmen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Zusammenfassend lässt sich die Erholungseignung des Plangebietes als eher gering bewerten.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften.

2.1.8 Schutzgut Fläche

Dieses Schutzgut ist mittlerweile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB eigenständig zu betrachten. Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und in § 1a Abs. 2 BauGB wird dies weiter ausgeführt. V. a. die Beanspruchung von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Waldflächen sowie die Versiegelung von Boden sollen vermieden werden. Bei der hier vorliegenden Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die jedoch hinsichtlich ihrer Ertragsfähigkeit nicht zu den Hochleistungsstandorten zu zählen sind.

2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Fläche weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung und in ihrer derzeitigen Struktur bestehen. Der Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter würde sich nicht ändern.

2.3 Entwicklungsprognose der Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Hier werden die Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege beschrieben, die bei einer Umsetzung der Planung zu erwarten sind und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
Boden	Durch die Ausweisung von Wohnbaufläche und die nachfolgende Bebauung gehen nahezu alle mit dem Boden verbundenen Funktionen sowohl als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als auch als Filter und Puffer verloren. Auch für die landwirtschaftliche Nutzung gehen die Böden verloren. Betroffen ist eine Fläche von ca. 3,79 ha.	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
Klima / Luft	<p>Durch die Inanspruchnahme von offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Versiegelung) wird die Kaltluftneubildung reduziert. Zudem führt die Versiegelung zu einer lokalen Erhöhung der Tagesmitteltemperatur, die klimatische Regeneration wird dadurch negativ beeinflusst. Während der Bauphase ist wegen des Baustellenverkehrs und der Bautätigkeit temporär eine verstärkte Abgas- und Staubemission zu erwarten. Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (u. a. Festsetzungen zur bebaubaren Grundfläche, zur Begrenzung der Versiegelung sowie Vorgaben zur Gestaltung der nicht bebauten Flächen) werden diese Umweltauswirkungen begrenzt.</p> <p>Zur Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels kann keine Aussage getroffen werden, da nicht abschätzbar ist, in welcher Art, Umfang und Dauer mögliche zukünftige Ereignisse wie Starkregen, Überschwemmungen, Sturmböen, extreme Hitze etc. auftreten werden.</p>	<p>bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen: keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p>
Wasser	<p>Durch die Überbauung und Versiegelung verringert sich die Grundwasserneubildungsrate, da das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr vor Ort versickern kann, sondern abgeführt wird. Durch die reduzierte Versickerungs- und Rückhaltefunktion auf der Fläche besteht zudem die Gefahr einer Abflussverschärfung bei Niederschlagsereignissen. Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (s. Belang Klima/ Luft) wird das Ausmaß dieser Auswirkungen begrenzt.</p> <p>Die festgelegte Nutzungsart allgemeines Wohngebiet weist grundsätzlich keine hohe Tendenz zu einer Oberflächen- bzw. Grundwasserverschmutzung auf.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser wird im Wesentlichen auf den Grundstücken in Rückhaltezisternen gesammelt und gedrosselt in den Regenwasserkanal abgegeben. Zusammen mit dem Oberflächenwasser des Straßenbereiches wird es in das südlich gelegene Regenrückhaltebecken geleitet. Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften und unter Berücksichtigung des Entwässerungskonzeptes ist davon auszugehen, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen auftreten.</p> <p>Während der Bauphase könnten baubedingte Schadstoffeinträge in das Grund- oder Oberflächenwasser auftreten; daraus resultierende nachteilige Umweltauswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.</p>	<p>bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen: keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p>
Flora	<p>Das Biotoppotenzial für Pflanzen wird bei der Umsetzung der Planung durch den Verlust von Flächen und damit Biotopstandorten beeinträchtigt. Durch die Überbauung und Oberflächenversiegelung gehen Flächen als Lebensraum dauerhaft verloren. Die beanspruchten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und haben nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen. Der flächenmäßige Verlust wird im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen. Hinsichtlich der Vernetzung von Lebensräumen besitzen die Flächen nur eine untergeordnete Bedeutung.</p>	<p>bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen: keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p>



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
Fauna	Bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass für die artenschutzrelevanten Tierartengruppen durch die Bebauung ein Verlust an Nahrungshabitateintritt. Da jedoch in der Umgebung noch ausreichend Flächen für die Nahrungssuche zur Verfügung stehen, ist dies keine erhebliche Auswirkung. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht erfüllt. Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) erforderlich.	keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
Mensch / Gesundheit	Durch das neue Allgemeine Wohngebiet ist mit zusätzlichem Anwohner-Pkw-Verkehr in begrenztem Umfang zu rechnen. Baubedingt kann es sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in geringerem Umfang in dem angrenzenden bestehenden Wohngebiet zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgase und Staub kommen; diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär, enden mit Abschluss der Bauphase und sind daher nicht erheblich.	keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
Landschaftsbild/ Erholung	Mit der zukünftigen Bebauung ist eine weitere anthropogene Überprägung der Landschaft und damit einhergehend eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Planungsraum verbunden. Durch zahlreiche grünordnerische Festsetzungen (z. B. landschaftsgerechte Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen, Pflanzgebote für Bäume auf den privaten Grundstücken, Vorgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude, Gestaltung öffentlicher Grünflächen) wird eine Durchgrünung des Baugebietes erreicht und die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild werden abgeschwächt. Umweltauswirkungen auf die Erholungseignung der angrenzenden Bereiche sind nur in geringem Umfang zu erwarten, sie beschränken sich auf die o. g. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Nahbereich.	bei Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen: keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Da im Plangebiet keine bekannten Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale vorhanden sind, sind keine bau-, anlagen- und betriebsbedingten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.	keine nachteiligen Umweltauswirkungen
Fläche	Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird Rechnung getragen mit der Situierung des geplanten Gebietes angrenzend an bestehende Bebauung mit kurzen Erschließungswegen.	keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
Abfallerzeugung	Im geplanten Baugebiet werden bei Umsetzung der vorgesehenen Bebauung durch die nachfolgenden Nutzungen Abfälle entstehen. Diese sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung über die entsorgungspflichtige Gebietskörperschaft zuzuführen.	keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
Umweltverschmutzung und Belästigungen	Die im geplanten Baugebiet zulässigen Nutzungen verursachen neben den baubedingten auch anlagen- bzw. betriebsbedingte Umweltverschmutzungen oder Belästigungen in Form von Pkw-Verkehr. Da es sich jedoch um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, sind diese Auswirkungen nur von geringer Erheblichkeit.	keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
Unfallrisiko	Von einem allgemeinen Wohngebiet geht kein Unfallrisiko aus. Die Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels kann nicht beurteilt werden, da nicht abschätzbar ist, in welcher Art, Umfang und Dauer mögliche zukünftige Ereignisse wie Starkregen, Überschwemmungen, Sturmböen, extreme Hitze etc. auftreten werden.	keine nachteiligen Umweltauswirkungen
Kumulationswirkung	Das geplante Gebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu einem bereits vorhandenen Wohngebiet. Dies ist beabsichtigt, um das Plangebiet über die Verlängerung vorhandener Ortsstraßen erschließen zu können.	keine nachteiligen Umweltauswirkungen

Im Ergebnis zeigen die Darlegung der zu erwartenden Umweltauswirkungen und ihre Bewertung, dass durch die Umsetzung der Planung nachteilige Umweltauswirkungen vor allem durch Flächeninanspruchnahme zu erwarten sind. Dadurch sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna und Fläche in unterschiedlicher Intensität betroffen, mit Ausnahme des Schutzwertes Kultur- und Sachgüter. Für die unterschiedlichen Auswirkungen sind zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung sowie zum Ausgleich konzipiert; dies wird in Kapitel 3 des Umweltberichtes detailliert erläutert.

3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

3.1 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

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. Für den vorliegenden Fall sind dies im Einzelnen:

- Beschränkung der Flächeninanspruchnahme auf die für die bauliche Entwicklung erforderliche Fläche (Festlegung von Baugrenzen)
- Bauhöhenregelung (Gebäudehöhe bis max. 9,50 m) zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- optische Abschirmung durch gezielte Anordnung von Gehölzpflanzungen auf festgesetzten privaten Grünflächen entlang der Randbereiche (s. Artenliste A)



- Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes je 400 m² angefangene Grundstücksfläche zur inneren Durchgrünung des Baugebietes (s. Artenliste B), alternativ Pflanzung eines Obstbaum-Hochstammes (s. Artenliste C)
- Ansaat einer regionalen Wiesenmischung und Anpflanzungen auf den geplanten öffentlichen Grünflächen (s. u.)
- Verwendung von wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze, Zufahrten, und Wegflächen zur Schonung des Bodenlebens und Verminderung der oberflächigen Abflusses von Niederschlägen (sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen dem entgegenstehen)
- landschaftsgerechte Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen zur Durchgrünung des gesamten Plangebietes
- Sammlung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grundstücksflächen in einem Regenrückhaltebecken
- Anlage und Entwicklung von Verkehrsgrün zur Verringerung des Versiegelungsgrades im Straßenrandbereich
- Beachtung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben zur Behandlung des Oberbodens bei Bodenbewegungen zur Schonung der Bodenstruktur; während des Baustellenbetriebs flächensparende Zwischenlagerung von Baustoffen und sonstigen Ablagerungen und Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen
- Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben und Normen bei der Pflanzung von Gehölzen
- sollten bei Bauarbeiten bislang unbekannte, kulturhistorisch bedeutsame Funde entdeckt werden, wird der Bau vorrübergehend eingestellt, bis eine Sicherung der Funde erfolgt ist.

Artenlisten

Artenliste A (Gehölzpflanzungen entlang der Randbereiche)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weissdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weissdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa spec.</i>	Wild-Rosen
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 80/100 cm



Artenliste B (Laubbaum-Hochstämme)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Crataegus lavallei 'Carrierei'	Apfeldorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Säulen-Mehlbeere

Mindestqualität: Hochstamm, 12/14 cm StU

Artenliste C (Obstbaum-Hochstämme)

Apfel	Birne
Gravensteiner	Schwäbische Wasserbirne
Jakob Fischer	Bayerische Weinbirne
Kaiser Wilhelm	Palmischbirne
Goldparmäne	Gute Graue
Sonnenwirtsapfel	Gellerts Butterbirne

Mindestqualität: Hochstamm, 8 cm StU

Wiesenansaat

Auf der öffentlichen Grünfläche im Süden sowie auf dem Grünweg im Norden und dem öffentlichen Grünstreifen entlang der Hohenloher Straße ist eine Wiesenansaat mit regionalem Saatgut vorzunehmen. Verwendet werden kann z. B. die Saatgutmischung 02 für Fettwiese/Glatthaferwiese der Fa. Rieger-Hofmann oder eine vergleichbare Mischung eines anderen Herstellers. Auszubringen ist die angegebene Aufwandsmenge. Die Wiese auf der öffentlichen Grünfläche (neben dem Regenrückhaltebecken) ist zwei Mal jährlich nach dem 15. Juni bzw. ab Mitte August zu mähen; das Mähgut ist stets abzufahren, das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist ebenfalls nicht zulässig. Der Grünweg im nördlichen Bereich kann häufiger gemäht werden, damit die Nutzbarkeit als Fußweg gegeben bleibt. Der öffentliche Grünstreifen entlang der Hohenloher Straße ist nach Bedarf (Aufwuchsstärke auf der angesäten Fläche) zu mähen.

Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen neben den Parkplätzen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Auszuwählen ist eine Baumart aus der Artenliste B. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; Ausfälle sind art- und größtengleich nachzupflanzen. Die Pflanzfläche muss mindestens eine Größe von 4 m² aufweisen und ist vor Befahren zu schützen. Eine zusätzliche Begrünung mit bodendeckenden Pflanzen ist möglich.



3.2 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 auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird im Folgenden der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung von 2003 herangezogen. Der Leitfaden basiert auf der Überlagerung der Einstufung des Bestandes mit der Einstufung der geplanten Nutzung. Dabei sind auch die gesamträumlichen Zusammenhänge in Bezug auf den Lebensraumkomplex und das Landschaftsbild zu berücksichtigen.

Für die Einstufung der Bedeutung von Naturhaushalt und Landschaftsbild gibt es drei Kategorien: geringe (I), mittlere (II) und hohe (III) Bedeutung des jeweiligen Gebietes. Um die Einstufung zu erleichtern und vergleichbar zu machen, enthält der Leitfaden Listen, die eine Aufzählung der Gebiete für die jeweilige Kategorie enthalten.

Die Eingriffsschwere wird anhand des Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades einer Fläche festgelegt. Hier sind zwei Einstufungen möglich: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) und niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B).

Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere		
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Typ B Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	0,3 bis 0,6	0,2 bis 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	0,8 bis 1,0	0,5 bis 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	1,0 bis 3,0	1,0 bis 3,0

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren, vereinfachte Darstellung

(aus: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).“ Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003

Die Matrix enthält die Kompensationsfaktoren, die für die jeweiligen Kombinationsmöglichkeiten von Gebietsbedeutung und Eingriffsschwere anzusetzen sind. Diese Kompensationsfaktoren sind in Form einer Spanne angegeben, z. B. 0,3 bis 0,6. Die o. g. Listen geben Anhaltspunkte für die Festlegung eines genauen Kompensationsfaktors. Aus den Flächen-



größen und den zugeordneten Kompensationsfaktoren lässt sich der erforderliche Umfang der Ausgleichsflächen ermitteln.

Für die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen wurde bereits in Kapitel 2.1.4 eine geringe Wertigkeit festgestellt, da mit Acker- und Grünlandflächen Biotop- bzw. Nutzungstypen betroffen sind, die weder selten sind noch lange Entwicklungszeiten bezüglich der Wiederherstellbarkeit benötigen.

Im Plangebiet sind Bereiche mit unterschiedlicher Eingriffsschwere vorgesehen. Die Flächen des Teilgebietes 1 sind dem Typ B zuzuordnen, da die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,35 einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad bedingt.

Dem Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) ist das Teilgebiet 2 zuzuordnen, da hier eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird.

In die Berechnung des Kompensationsbedarfs werden nur die Flächen einbezogen, die bei der Realisierung des Bebauungsplanes einer tatsächlichen Veränderung unterliegen.

	Flächengröße (m ²)
Geltungsbereich des B-Plans	ca. 41.359
abzüglich:	
bestehende öffentliche Grünflächen	ca. 731
geplante öffentliche Grünflächen	ca. 647
geplante Fläche für Wasserwirtschaft	ca. 969
bereits versiegelte Straßenfläche (einschl. Sichtdreieck)	ca. 1.077
auszugleichende Eingriffsfläche	ca. 37.935

Tab. 2: Ermittlung der auszugleichenden Eingriffsfläche

Die auszugleichende Eingriffsfläche umfasst die bebaubaren Grundstücksflächen mit dem Flächenanteil, der als private Grünfläche festgesetzt ist (ca. 30.163 m², hiervon im TG 1 ca. 27.508 m², im TG 2 ca. 2.655 m²) sowie die Flächen für die geplanten Erschließungsstraßen (ca. 6.338 m², hiervon in TG 1 ca. 3.929 m², in TG 2 ca. 2.409 m², wovon rd. 265 m² auf die bereits versiegelte Straßenfläche von Fl.-Nr. 345 und den Einmündungsbereich auf die Staatsstraße St2249 entfallen), die geplanten öffentlichen Parkplätze (ca. 545 m², TG 1 ca. 437 m², TG 2 ca. 108 m²) und die geplanten Gehwege (ca. 1.154 m², TG 1 ca. 637 m², TG 2 ca. 517 m²).

Der Umfang der Eingriffsfläche beläuft sich auf ca. 37.935 m² und entfällt auf verschiedene Biotop- und Nutzungstypen. Deren unterschiedliche ökologische Bedeutung wird bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt.

Im Teilgebiet 1 entfällt die Eingriffsfläche von ca. 32.511 m² (Baugrundstücke und Verkehrsflächen) auf die Biotop- und Nutzungstypen Acker (ca. 31.382) und unbefestigter Wirtschaftsweg (ca. 1.129 m²).

Im Teilgebiet 2 entfällt die Eingriffsfläche mit ca. 5.424 m² auf die BNT Grünland, befestigter Wirtschaftsweg, Straßenbegleitgrün und die öffentliche Grünfläche mit Gehölzbestand.

Der Flächenanteil auf der versiegelten Fläche (bestehende Straßenfläche auf Fl.-Nr. 345 und Sichtdreiecke an der Staatsstraße, ca. 1.077 m²) wird im weiteren Verlauf bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs nicht berücksichtigt. Die erneute Versiegelung einer bereits be-



stehenden, versiegelten Straßenfläche ist kein Eingriff. Im Bereich der Sichtdreiecke erfolgt keinerlei Veränderung.

Auf den BNT Grünland entfällt eine Eingriffsfläche mit ca. 3.751 m² (ca. 2.655 m² überbaubare Grundstücksfläche und ca. 1.096 m² Verkehrsfläche). Auf dem BNT befestigter Wirtschaftsweg sind Verkehrsflächen mit einer Größe von ca. 1.213 m² geplant, ebenso auf dem BNT Straßenbegleitgrün mit einer Fläche von ca. 87 m². Die öffentliche Grünfläche mit Gehölzbestand wird im Umfang von ca. 373 m² beansprucht für die Herstellung eines Gehweges.

Die Bilanzierung, betreffend die Biotop- und Nutzungsstrukturen ist der untenstehenden Tabelle zu entnehmen.

Biotop- / Nutzungsstruktur	Eingriffsfläche ca. (m²)	Ökologische Bedeutung (Kategorie)	Eingriffs-schwere (Typ)	Faktor	Kompensationsfläche (m²)
Acker	31.382	gering (I)	B	0,4	12.553
Grünland	3.751	gering (I)	A	0,5	1.876
unbefestigter Wirtschaftsweg	1.129	gering (I)	B	0,3	339
befestigter Wirtschaftsweg	1.213	gering (I)	A	0,2	243
öffentl. Grünfläche mit Gehölzbestand	373	mittel (II)	A	0,8	298
Straßenbegleitgrün	87	gering (I)	A	0,2	17
Gesamt	37.935	Kompensationsbedarf			15.326

Tab. 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung ergibt, dass ein Kompensationsbedarf von 15.326 m² erforderlich ist.

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne von § 15 BNatSchG wird eine Fläche außerhalb des Geltungsbereiches herangezogen; es handelt sich um das in der Nachbargemeinde Markt Bechhofen gelegene Flurstück Fl.-Nr. 989, Gmkg. Sachsbach.

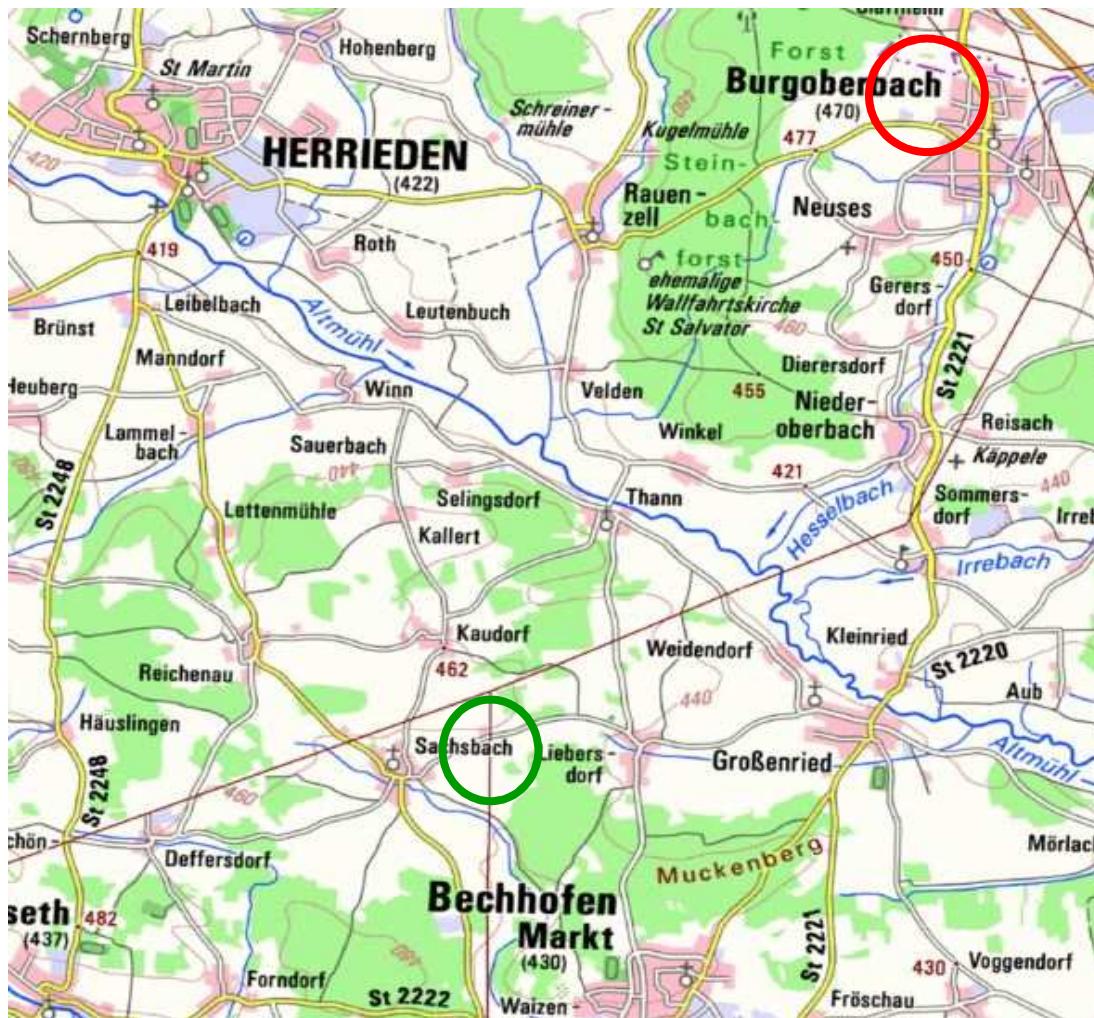


Abb. 5: Übersichtslageplan Eingriffsfläche (rot) u. Ausgleichsfläche (grün) (BayernAtlas, 2018)

Auf dem Flurstück werden auf zwei Teilflächen Maßnahmen umgesetzt, die Bestandteil eines Entwicklungskonzeptes für das gesamte Flurstück sind.

Ausgleichsfläche A 1 Grünlandextensivierung und Pflanzung einer Baumreihe

Das bestehende Grünland auf Fl.-Nr. 989 im Süden mit einem Flächenumfang von ca. 11.780 m² wird extensiviert. Hierzu erfolgt zweimal pro Jahr eine Mahd (1. Mahd ab Mitte Juni, 2. Mahd ab Mitte September) mit Abfuhr des Mähgutes. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig; das Mulchen der Fläche ist ebenfalls unzulässig.

Im östlichen Bereich des Grünlandstreifens ist eine Baumreihe mit drei Eichen (*Quercus petraea* (E)) zu pflanzen. Zu den benachbarten Grundstücken (Ausgleichsfläche aus der Flurbereinigung ÖFK-ID 51 219 auf Fl.-Nr. 988, Wirtschaftsweg auf Fl.-Nr. 987/1 und Wirtschaftsweg auf Fl.-Nr. 1009, alle Gmkg. Sachsbach) ist jeweils ein Abstand von ca. 10 m einzuhalten, als Pflanzabstand in der Reihe sind ebenfalls ca. 10 m einzuhalten. Zu verwenden sind Laubbaum-Hochstämme der Art *Quercus petraea* (Trauben-Eiche), 3 x v, StU 10/12 cm; die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind art- und größengleich nachzupflanzen.

Flächengröße: ca. 11.780 m²



Abb. 6: Luftbild Flurstück Fl.-Nr. 989, Gmkg. Sachsbach, Markt Bechhofen (BayernAtlas, 2018)

Ausgleichsfläche A 2 Grünlandansaat und Entwicklung eines Altgrasstreifens

Parallel entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird ein ca. 18 m breiter Streifen der bisher ackerbaulich genutzten Fläche mit einer Wiesensaatgutmischung angesät, als Zielzustand wird hier ein Altgrasbestand mit unterschiedlichen Entwicklungsstadien angestrebt. Zur Einsaat ist eine regionale Saatgutmischung für Glatthafer-Wiesen zu verwenden, z. B. die Mischung „02 Frischwiese / Fettwiese“ der Fa. Rieger-Hofmann oder eine vergleichbare Mischung eines anderen Herstellers. Zur Entwicklung des Altgrasbestandes wird nach der Einsaat für drei Jahre der Mahdrhythmus für den bestehenden Grünlandstreifen durchgeführt (zweimalige Mahd pro Jahr jeweils der ganzen Altgrasfläche, Abfuhr des Mähgutes).

Danach wird zur langfristigen Pflege des Altgrasstreifens nur noch alle drei Jahre jeweils die Hälfte gemäht (Mahdtermin 1. Märzhälfte). Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, das Mulchen der Fläche ist ebenfalls unzulässig; das Mähgut ist abzufahren.

Flächengröße: ca. 3.552 m²



Abb. 7: Lage der Ausgleichsflächen A 1 und A 2 auf Fl.-Nr. 989 , Gmkg. Sachsbach



Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen A 1 und A 2 auf den jeweiligen Teilflächen von Fl.-Nr. 989, Gmkg. Sachsbach, Markt Bechhofen, ist der erforderliche Kompensationsumfang von ca. 15.326 m² gedeckt.

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen

Biotopt- / Nutzungsstruktur (Ausgangssituation)	Biotopt- / Nutzungsstruktur (Zielkonzeption)	Ausgleichsfläche (m²)	Faktor	anrechenbare Fläche (m²)
A 1 Intensivgrünland	Extensivgrünland und Pflanzung einer Baumreihe	11.780	1,0	11.780
A 2 Acker	Grünlandansaat und Entwicklung e. Altgrasstreifens	3.552	1,0	3.552
Ausgleichswert				15.332

Tab. 4: Ermittlung des Ausgleichswertes

Die Ausgleichsflächen sind an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) zu melden.

3.3 Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ifanos-Landschaftsökologie, 2017) kam zu dem Ergebnis, dass für keine der relevanten schutzbedürftigen Arten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Lage des geplanten Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauung ermöglicht eine direkte Erschließung durch Verlängerung bestehender Ortsstraßen. Zudem bietet sich die Fläche zur Abrundung der bebauten Ortslage im Westen von Burgoberbach an. Im Osten von Burgoberbach sind durch bestehende Gewerbegebiete und die weiter östlich verlaufende Bundesstraße B 13 die Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnbebauung eingeschränkt. Planungsinterne Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden im Verfahren geprüft und die erforderlichen naturschutzfachlichen Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) erstellt und in die Planung integriert bzw. unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele beachtet.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gibt es keine vernünftigen Alternativen zu der vorliegenden Planung. Eine andere Anordnung der Bauflächen im Gebiet würde nicht zu einer geringeren Eingriffsintensität führen.



5 Weitere Angaben zum Umweltbericht

5.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Relevante Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichts traten nicht auf.

5.2 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Durch ein Monitoring werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens überwacht und frühzeitig evtl. auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erkannt und geeignete Abhilfe kann ergriffen werden.

Erhebliche Auswirkungen sind nur zu erwarten, wenn zum Beispiel die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt bzw. nicht funktionsfähig wären oder der Versiegelungsgrad über dem zulässigen Wert läge.

Für den vorliegenden Fall obliegt das Monitoring der städtebaulichen Belange generell der Gemeinde Burgoberbach. Die Abnahme der im Zusammenhang mit dem Wohnaugebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sollten jedoch der Unteren Naturschutzbehörde, LRA Ansbach, übertragen werden, um fachlich die Funktionalität und den Erfüllungsgrad der Maßnahmen zu überprüfen.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XXIV „Am Langwasen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein ca. 4,13 ha großes Wohngebiet in der Gemeinde Burgoberbach geschaffen.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird von der Gemeinde Burgoberbach in Abstimmung mit den Fachbehörden (hier: frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) festgelegt und basiert auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind auf Grund der für den Naturraum gering empfindlichen Bestandssituation des Landschaftsraumes – bezogen auf die meisten Schutzgüter – eher gering bis mäßig durchschnittliche Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Dies erfolgte im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der verschiedenen Schutzgüter.

Insgesamt gesehen sind Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes zur erwarten. Generell geht im Plangebiet durch die Bebauung das Biotoppotential als Standort für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung und Bebauung dauerhaft verloren. Das Plangebiet wird derzeit zum überwiegenden Teil als Ackerfläche genutzt, kleinflächig ist im Bereich des Grabens Grünland von Bebauung betroffen. Der biotopwertige Verlust wird im Zuge der Anwendung der Eingriffsregelung ausgeglichen. Zur Beurteilung der faunistischen Situation wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Umweltbericht übernommen wurden. Die saP hat ergeben, dass keine



Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich sind.

Durch die Bebauung wird im Wesentlichen landwirtschaftliche Nutzfläche (ca. 3,51 ha) mit einer eher geringen Ertragsfähigkeit beansprucht; in diesem Umfang werden auch die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt. Die weitere Eingriffsfläche (ca. 0,28 ha) entfällt auf verschiedene andere Biotop- und Nutzungstypen (unbefestigte bzw. befestigte Wirtschaftswege, Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünfläche mit Gehölzbestand). Im Zusammenhang mit dem Eingriff sind auch Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten, die aber durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen teilweise reduziert werden können. Da-her sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten. Klima-ökologisch wertvolle Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Örtlich wird die Kaltluftbildung reduziert und die Versiegelung im Zuge der Bebauung hat einen Anstieg der Tagesmitteltemperatur zur Folge. Um diese Auswirkungen zu minimieren ist eine Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen, zudem sind Festsetzungen zur Begrenzung der Bebaubarkeit getroffen. Größere Veränderungen des Landschaftsbildes ergeben sich aufgrund der bestehenden umliegenden Nutzungsstrukturen nicht. Entlang der Randbereiche sind Strauchpflanzungen vorgesehen, die eine optisch abschirmende Wirkung entfalten und den Übergang zur freien Landschaft gestalten. Die Nutzbarkeit für landschaftsbezogene Erholung wird nicht eingeschränkt, da keine Wegeverbindungen entfallen.

Für die Schutzgüter Mensch / Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Flächen außerhalb des Plangebiets vollständig ausgeglichen.



8 Literatur

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

AGBGB Bayern: Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze in der Fassung vom 20. September 1982 (GVBl. 2003 S. 497), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. November 2016 (GVBl. S. 318)

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786)

Bayerische Bauordnung (BayBO): in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG): in der Fassung vom 25. Juli 2012 (GVBl. S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz von 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 470)

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 Wassergesetz (BayWG): in der Fassung vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 48)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBI. I S. 3465)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBI. I S. 2771)

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

Denkmalschutzgesetz (DSchG): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. April 2017 (GVBl. S. 70)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBI. I S. 2771)



Weitere Literatur

Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.) (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern, Text- und Planteil. München

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2003): Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. erweiterte Auflage. München

Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (Hrsg.) (1987): Regionalplan Westmittelfranken, Text- und Planteil. Ansbach

Gemeinde Burgoberbach (2011): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Erstellt vom Ingenieurbüro Gauff & Landschaftsplanungsbüro Klebe

Ifanos-Landschaftsökologie (2017): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für geplante Gewerbegebiete und ein Wohngebiet in der Gemeinde Burgoberbach, Landkreis Ansbach

Digitale Informationsgrundlagen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BayLfD) (o. J.): Kartendienst – Denkmalatlas.
unter: <http://www.blfd.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 28.02.2018

Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2017, Querschnittsveröffentlichungen, unter <http://www.statistik.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 11.04.2018

Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU) (o. J.): FIS-Natur Online (FIN-Web)
unter: <http://www.lfu.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 05.03.2018

Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU) (o. J.): UmweltAtlas Bayern.
unter: <http://www.umweltatlas.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 23.02.2018

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (o. J.): Geoportal BayernAtlas
unter: <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>. Zuletzt aufgerufen am 06.03.2018