



# Gemeinde Burgoberbach

Landkreis Ansbach

## 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. XX Gewerbegebiet "Im Herrmannshof III" mit integriertem Grünordnungsplan



### Begründung

Entwurf / Stand: 12.06.2023

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung .....	3
2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	3
3. Übergeordnete Planungen .....	4
4. Alternativenprüfung .....	7
5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	7
6. Erschließung .....	8
6.1. Verkehrliche Erschließung .....	8
6.2. Ver- und Entsorgung .....	8
7. Emissionen / Immissionen .....	9
8. Denkmalschutz .....	10
9. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen .....	10
10. Leitungszonen von Versorgungsträgern .....	11
11. Biotopkartierung und Schutzgebiete .....	12
12. Artenschutzrechtliche Prüfung .....	12
13. Grünordnung .....	12
14. Umweltbericht .....	12

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

Anlass der Bebauungsplanänderung und Erweiterung sind die konkreten Erweiterungsabsichten eines örtlichen Betriebes in direktem Anschluss an das bestehende Firmengelände.

Das ansässige Autohaus beabsichtigt eine Erweiterung seines Standortes in Burgoberbach. Geplant sind der Neubau eines Autohauses für den Verkauf von Neu- und Gebrauchtwagen, sowie eine Serviceannahme und Autowerkstatt. Mit dem Vorhaben können ca. 70 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Da die ergänzend überplanten Flächen dem Außenbereich zuzuordnen sind, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung, die 4. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Herrmannshof III“ erforderlich.

Die Festsetzungen für die Erweiterungsflächen werden von dem bestehenden Bebauungsplan fortgeführt, der Bestand und die Erweiterung bilden so eine Einheit.

Ergänzend zu den baurechtlichen Belangen werden mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes auch die Umweltauswirkungen (Umweltprüfung/Umweltbericht) und die ggf. betroffenen Belange des Artenschutzes (Artenschutzprüfung) ermittelt und bewertet, sowie der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) berechnet und ausgeglichen.

Die Gemeinde Burgoberbach begrüßt die positive Entwicklung und hat den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung und Erweiterung in der Gemeinderatssitzung 20.10.2022 beschlossen.

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

Das bestehende Gewerbegebiet „Im Herrmannshof“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Burgoberbach, südwestlich der Bundesstraße B 13. Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 20 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung liegt am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes, hat eine Größe von ca. 1,3 ha und umfasst die Flurstücke 521, 523, 525, und 526 der Gemarkung Burgoberbach.

Das Plangebiet beinhaltet zum einen die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (ca. 4.300 m<sup>2</sup>) und zum anderen die Erweiterung mit einer Fläche von ca. 8.700 m<sup>2</sup>.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

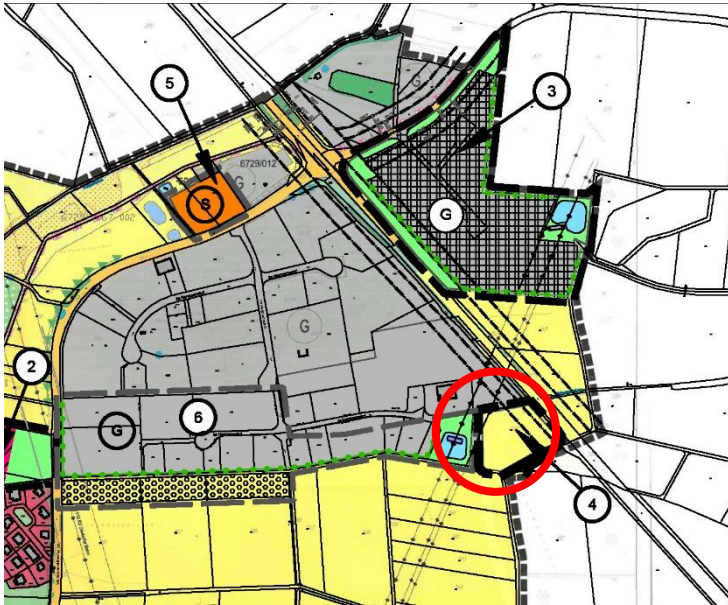
Der Bereich der Änderung wird derzeit als Grünfläche und Fläche für die Regenrückhaltung genutzt. Nördlich verläuft ein Wirtschaftsweg, der die Erschließungsstraße mit dem bestehendem Wirtschaftsweg im Osten verbindet. Der Bereich der Erweiterung wird als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Das Plangebiet wird von Süden nach Norden verlaufenden Überlandleitungen durchquert.

---

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1. Flächennutzungsplan



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach (Stand 6. Änderung)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach stellt die Fläche im Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung und Erweiterung als eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grund ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Herrmannshof III“ erforderlich. Dieses punktuelle Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

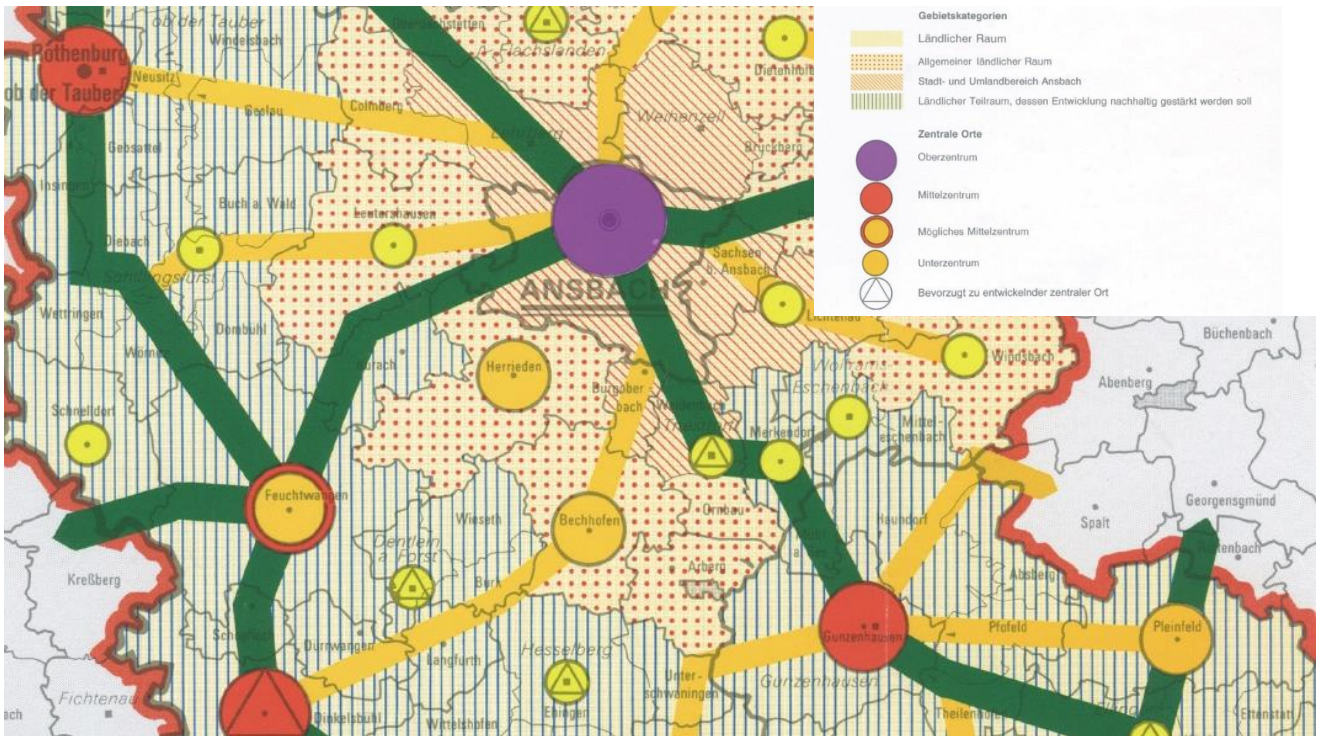
#### 3.2. Landes- und Regionalplanung

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

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



**4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. XX „Im Herrmannshof III“**  
Begründung, Stand 12.06.2023



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

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

**LEP 1.4.1 Hohe Standortqualität**

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

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

- (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

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

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

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

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

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

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

### **LEP 5.1 Wirtschaftsstruktur**

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

### **RPV8 2.1 Zentrale Orte**

2.1.2.2 (G) Die Arbeitsplatzzentralität ist in den Unterzentren (...), Herrieden, (...) möglichst dauerhaft zu sichern.

### **RPV8 3.3 Gewerbliches Siedlungswesen**

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

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

#### **RPV8 5.1.1.2 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes**

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

### **RPV8 5.1 Wirtschaftsstruktur**

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

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

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

#### **4. Alternativenprüfung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes „Im Herrmannshof“ des Hauptortes Burgoberbach.

Es ist eine Erweiterung in direktem Anschluss an das bestehende Betriebsgelände geplant. Für diese Flächen soll nun mit vorliegender Planung bedarfsgerecht Baurecht geschaffen werden.

Aufgrund der günstigen Lage am Rand des bestehenden Gewerbegebietes mit guter verkehrlicher Anbindung und der Nutzung von Synergieeffekten durch den bestehenden Betrieb wird auf eine weitere Alternativenprüfung bei vorliegender Planung abgesehen.

#### **5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen sowohl durch den Textteil (Satzung) als auch durch den Planteil. Der Bebauungsplan enthält die erforderlichen Festsetzungen, um die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens zu schaffen. Er ist ein qualifizierter Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB.

Der Geltungsbereich beinhaltet zum einen auf einer Teilfläche von ca. 4.300 m<sup>2</sup> eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Herrmannshof III“, 3. Änderung. Im Änderungsbereich sind folgende Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen vorgesehen:

- Änderung des Fuß- und Radweges
- Ergänzung Verkehrsfläche
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen
- Anpassung der öffentlichen und privaten Grünflächen

Das Rückhaltebecken bleibt unverändert bestehen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird in das bestehende Rückhaltebecken eingeleitet. Die Ableitung in den Wiesengraben wird im Bereich der Gewerbefläche verrohrt. Entsprechende Nachweise zur Abwasserbeseitigung werden im Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren erbracht.

Der bestehende Fuß- und Radweg kann aufgrund der Umnutzung der Flächen entfallen. Um das Rückhaltebecken wird ein geschotterter Wartungsweg angelegt.

Zur Erschließung der zusätzlichen Gewerbeflächen wird ausgehend von dem bestehenden Wendehammer eine Verkehrsfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs ergänzt.

Auf der Teilfläche der Erweiterung werden die Gewerbeflächen bedarfsgerecht erweitert. Neben den Gewerbeflächen wird die Randeingrünung entsprechend fortgeführt.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Herrmannshof III“ werden sowohl für den Bereich der Änderung als auch für die Erweiterung fortgeführt.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird ausgeschlossen; Vergnügungsstätten in Form von Tanzlokalen, Diskotheken und Spielhallen sind nicht zulässig.

Weiterhin werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO aus städtebaulichen Gründen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Die Einzelhandelsbetriebe sind in städtebaulich integrierter Lage anzusiedeln.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind zulässig, jedoch nicht innerhalb der Immissionsschutzzone; Aufenthaltsräume sind möglichst auf der lärmabgewandten Gebäudefassadenseite anzuordnen um mögliche Konflikte aufgrund auftretender Emissionen ausgehend von der angrenzenden Bundesstraße B 13 auszuschließen.

Trotz dem Ausschluss oben beschriebener Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets zur gewerblichen Nutzung gewahrt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die maximal zulässige Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen festgesetzt. Die jeweiligen Festsetzungen hierzu sind dem Planteil zu entnehmen.

Im gesamten Baugebiet gilt die abweichende Bauweise. Einzelgebäude und Gebäudegruppen sind in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück möglich.

Es gelten die Abstandsflächenvorgaben der Bayerischen Bauordnung gem. Art 6 Abs. 5 Satz 3, die angegebenen Maximalwerte für GRZ (0,8) und BMZ (3,0) dürfen nicht überschritten werden.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird bilanziert und größtenteils auf externen Flächen erbracht. An dieser Stelle wird auf die Ausführungen im Grünordnungsplan verwiesen, der als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

## **6. Erschließung**

### **6.1. Verkehrliche Erschließung**

Für die Erschließung der Erweiterungsflächen können im Wesentlichen vorhandenen Verkehrswege genutzt werden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Norden über das bestehende Gewerbegebiet mit einem Anschluss an das bestehende Straßennetz.

Der bestehende Wirtschaftsweg wird als geschotterter Wartungsweg um das Regenrückhaltebecken verlegt und dient der Weg als Pflegeweg für das Rückhaltebecken.

### **6.2. Ver- und Entsorgung**

Das Schmutzwasser wird in Grundleitungen unter den Erschließungsstraßen im Plangebiet gesammelt und einer Pumpstation im Bereich des Regenrückhaltebeckens zugeführt. Von dieser wird das



Schmutzwasser dem bestehenden Kanalsystem der Gemeinde Burgoberbach zugeführt und in die örtliche Kläranlage eingeleitet. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert, um die durch das Plangebiet entstehenden zusätzliche Schmutzfracht aufzunehmen.

Das Niederschlagswasser ist über das geplante Regenwasserkanalnetz dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Vom Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser dann in den Wiesengraben östlich der Bundesstraße B 13 eingeleitet.

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Burgoberbach quantitativ und qualitativ sichergestellt (Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberggruppe).

Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h nur ausreichend, wenn die überwiegende Bauart aus feuerbeständigen, hochfeuerhemmend oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen besteht (Gefahr der Brandausbreitung: klein).

Bei Abweichungen hierzu (Gefahr der Brandausbreitung: mittel oder groß) ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ein Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Mengen, die über 96 m<sup>3</sup>/h hinausgehen, können aus dem öffentlichen Trinkwassernetz allerdings nicht erbracht werden. Der Mehrbedarf muss dann vom Eigentümer bzw. der Gemeinde Burgoberbach bereitgestellt werden.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Telekommunikationsdiensten wird durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

## **7. Emissionen / Immissionen**

Für das gesamte Baugebiet wurden die maximal zulässigen Dauerschallpegel während Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Nachtzeit (22.00 Uhr bis 8.00 Uhr) definiert.

Im Zuge der 3. Änderung wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Die darin definierten maximalen Dauerschallpegel der einzelnen Baufelder wurden festgesetzt. Für die Erweiterungsfläche werden analoge Schallpegel festgesetzt.

So können negative Beeinträchtigungen auf die angrenzende schützenswerte Bebauung ausgeschlossen werden.

Aufgrund der von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen sind innerhalb der festgesetzten Immissionsschutzzone Wohnnutzungen unzulässig; Aufenthaltsräume sind möglichst auf der lärmabgewandten Gebädefassadenseite anzuordnen.

Südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an das Plangebiet an. Staubemissionen infolge ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung sind zu dulden.

## **8. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 – 4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen.

## **9. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen**

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

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

### Angrenzende Waldflächen:

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes grenzt nördlich an die Waldflächen mit den Flurnummern 558/0 (Teilfläche) und 522/0, Gmkg. Burgoberbach und der Flurnummer 553/0, Gmkg. Claffheim, an. Ein Teilbereich der möglichen Bebauungsfläche liegt im Fallbereich der angrenzenden Bäume.

Bei dem südlich gelegenen Wald handelt es sich um einen Kiefern-Eichen Mischbestand mit mehreren Pappeln und einzelnen jungen Fichten auf Schluff über tonigem Lehm. Die dominierende Baumart ist die Kiefer mit Durchmessern überwiegend im mittlerem bis starkem Baumholz. Die Einschätzung der Stabilität und Vitalität des Bestandes erfolgte bei einer Ortseinsicht durch das Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten am 18.01.2023. Der Waldbestand kann insgesamt als stabil und vital betrachtet werden. Problematisch sind allerdings die Kiefern und Pappeln am nördlichen Rand der Waldfläche. Neben einzelnen hängenden Bäumen in Richtung des geplanten Gewerbegebiets, wurden auch mehrere Kronenbrüche und eine abgestorbene Kiefer festgestellt. Windwurf, Windbruch und das Herabfallen stärkerer Äste können im Baumfallbereich nicht ausgeschlossen werden.

Sollte sich ein Gebäude, welches zum ständigen Aufenthalt von Personen dient, innerhalb des Baumfallbereichs befinden, besteht in absehbarer Zeit eine nicht unerhebliche konkrete Gefährdung für Leib und Leben sowie Sachschäden durch Baumwurf.

Typisch für Eichen aber auch andere Baumarten mit geschwächter Vitalität, ist das Herabfallen größerer Totäste.

Ein entsprechender Hinweis, wonach die Risikosphäre durch Waldbruch dem Grundstückeigentümer der im Plangebiet liegenden Gewerbefläche obliegt, soweit der Abstand zum angrenzenden Wald-

rand durch Gebäude oder Gebäudeteile von 25 m unterschritten wird, ist in den textlichen Festsetzungen als Hinweis enthalten. Ferner wird ebenfalls als Hinweis im Textteil des Bebauungsplans dem Grundstückseigentümer der vom Plangebiet betroffenen Gewerbefläche empfohlen, mit den angrenzenden Waldeigentümer/n eine einvernehmliche privatrechtliche Vereinbarung zur Regelung der Schadenshaftung -insbesondere bei Sachschäden innerhalb der Abstandsfläche von 25 m zum Waldrand- sowie zur Stabilisierung des Waldrandes, beziehungsweise das Entfernen von risikobehafteten Bäumen am Waldrand und den Aufbau eines ausreichend breiten, gestuften Waldrandes zu treffen.

## **10. Leitungszonen von Versorgungsträgern**

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

Der ungehinderte Zugang zu den Leitungen muss jederzeit gewährleistet sein. Bauausführende sollen sich über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen informieren.

Das Baugebiet wird von einer 20-KV-Leitung und einer 110-KV-Leitung gekreuzt. Leitungsbereiche und Schutzzonen (Baubeschränkungsgebiete) sind im Bebauungsplan dargestellt. Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen, Park- und Lagerplätzen etc. im Baubeschränkungsgebiet ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese in jedem Fall vorher von N-ergie Netz GmbH geprüft werden.

Straßenoberflächen müssen einen lotrechten Abstand zur Unterkante des Leiterseils von mind. 7,00 m aufnehmen.

Für Bauwerke und sonstige technische Anlagen die näher als 20,00 m zur Mitte des jeweiligen 110 kV-Leitungsmastes (Mastschutzzone) liegen muss das beiliegende Merkblatt für Erdungsanlagen beachtet werden. Die bestehenden Erdungsanlagen müssen überprüft werden.

Um den Betrieb der Hochspannungsleitung (einschließlich Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, sind Bewirtschaftungszonen, um die 110 kV-Maste von einer Bebauung grundsätzlich freizuhalten. Die freizuhaltende Zone ist im Planteil dargestellt.

Beiderseits der Leitungstrasse gelten auf einer Breite von jeweils 30,00 m Bewuchsbeschränkungen. Innerhalb dieser Bereiche dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden. Geländeänderung innerhalb der Beschränkungsgebiete durch infolge von Abgrabungen oder Auffüllungen sind im Vorfeld mit der N-ERGIE abzustimmen.

## **11. Biotopkartierung und Schutzgebiete**

Im direkten Planungsumgriff befinden sich keine kartierten Schutzgebiete gemäß BayNatSchG.

## **12. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Das erforderliche saP-Gutachten zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde von Diplom-Biologe Ulrich Meßlinger aus Flachlanden erstellt und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden:

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

Durch Vermeidungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass

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

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

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

## **13. Grünordnung**

Der Grünordnungsplan vom 05.05.2023 wurde von Landschaftsarchitekt Schmidt aus Feuchtwangen erstellt und ist der Begründung als gesonderter Teil als Anlage beigefügt.

## **14. Umweltbericht**

Der Umweltbericht wurde von Landschaftsarchitekt Michael Schmidt erstellt. Der Umweltbericht vom 05.05.2023 ist als gesonderter Teil als Anlage der Begründung beigefügt.



Aufgestellt:

Herrieden, den 16.03.2023/ 12.06.2023

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
(Unterschrift)

**Anlagen:**

Anlage 1: Grünordnungsplan, Stand 05.05.2023

Anlage 2: artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 19.01.2023

Anlage 3: Umweltbericht 05.05.2023