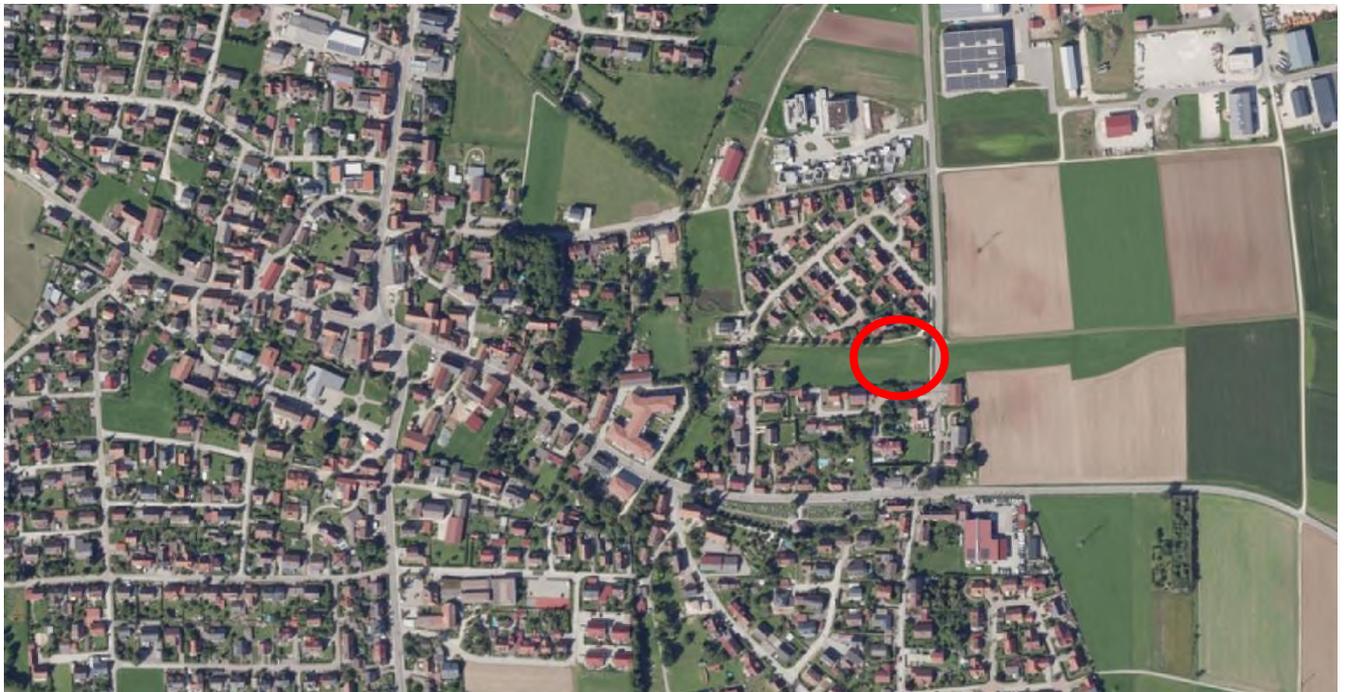




# Gemeinde Burgoberbach

Landkreis Ansbach

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



## Begründung

Vorentwurf/ Stand:20.03.2025

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. Biotopkartierung und Schutzgebiete.....	8
5. Alternativenprüfung .....	8
6. Planinhalt – Festsetzungen im Änderungsbereich.....	9
7. Grünordnung.....	10
8. Artenschutzrechtliche Belange .....	12
9. Emissionen / Immissionen.....	12
10. Erschließung.....	13
11. Denkmalschutz .....	13
12. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen .....	14
13. Leitungszonen von Versorgungsträgern.....	14
14. Umweltbericht .....	14

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

Das Wohngebiet liegt am östlichen Rand der Gemeinde Burgoberbach. Der Bebauungsplan Nr. XIII wurde im Jahre 1994 rechtskräftig. Innerhalb des Geltungsbereichs sind neben einem allgemeinen Wohngebiet öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

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

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

Mit vorliegender Bebauungsplanänderung kann dem Ziel, Wohnraum im Innenbereich zu schaffen, Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde Burgoberbach unterstützt das Vorhaben und beschließt den Bebauungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich zu ermöglichen.

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

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XIII „Auf dem Kappelbuck“ hat eine Gesamtgröße von ca. 3,4 ha.

Die Änderung hat eine Größe von ca. 2.300 m<sup>2</sup> und umfasst das Flurstück 473/2 der Gemarkung Burgoberbach.

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

Der Bereich der Änderung wird derzeit als Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt.

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

Der Änderungsbereich liegt in einem zentralen Bereich. Ein Spielplatz befindet sich direkt nordwestlich in ca. 160 m Entfernung. Schule und Kindergarten sind im westlich gelegenen Ortskern in ca. 650 m Entfernung vorhanden und Einkaufsmöglichkeiten im nordöstlichen Gewerbegebiet in ca. 750 m Entfernung.

---

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIII „Auf dem Kappelbuck“  
Begründung, Stand 20.03.2025

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

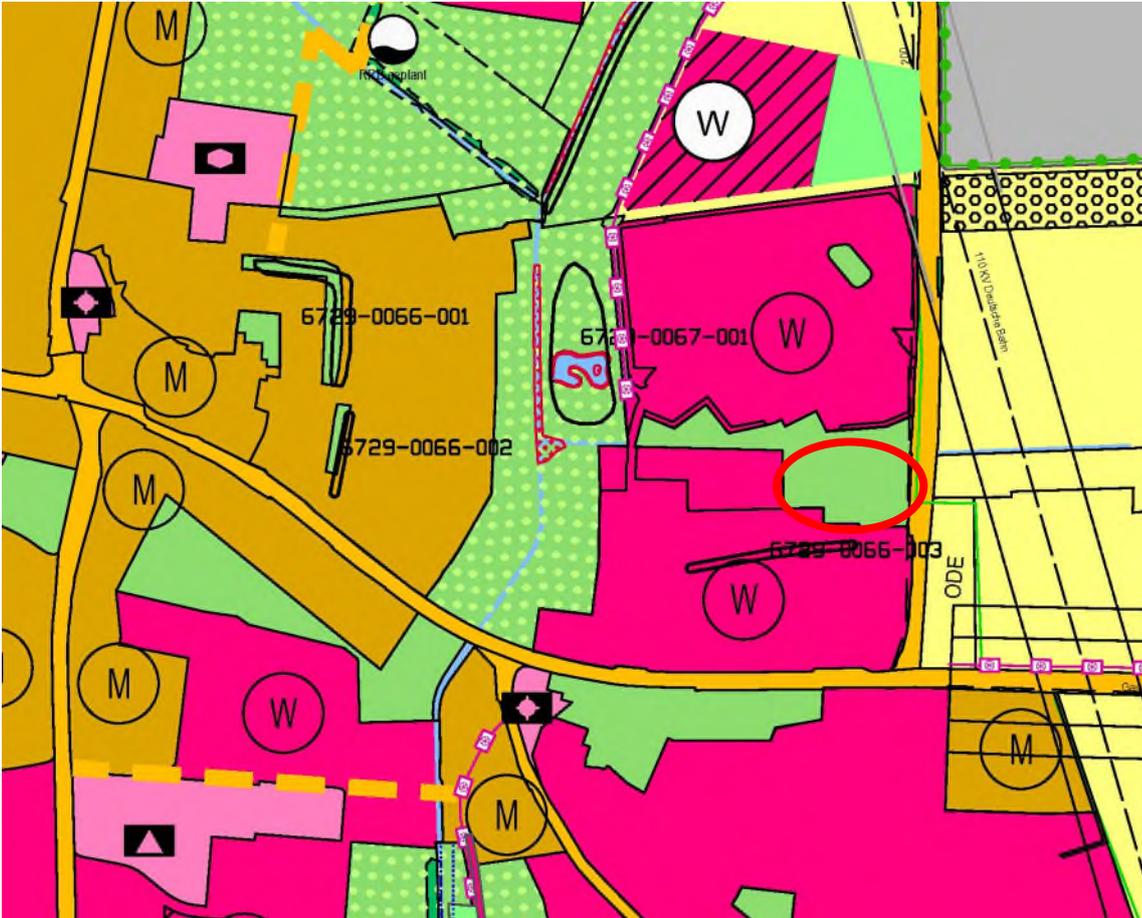


Abbildung 1: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach, ohne Maßstab

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

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIII „Auf dem Kappelbuck“  
Begründung, Stand 20.03.2025

3.2 **Bebauungsplan (bisher rechtskräftige Fassung)**



Abbildung 2: Planteil rechtskräftiger Bebauungsplan (Stand: 1994), ohne Maßstab

Der Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich eine private Grünfläche fest. Die Grünzone sollte als Rückzugsfläche für heimische Tierarten dienen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wurde der Graben renaturiert, ein Gehweg angelegt und Bepflanzungen gemäß Artenliste vorgenommen.

Von dem Änderungsbereich sind ausschließlich die privaten Grünflächen betroffen. Eine negative Beeinträchtigung durch die Änderung ist nicht zu erwarten.

3.3 **Landes- und Regionalplanung**

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

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIII „Auf dem Kappelbuck“**  
Begründung, Stand 20.03.2025

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

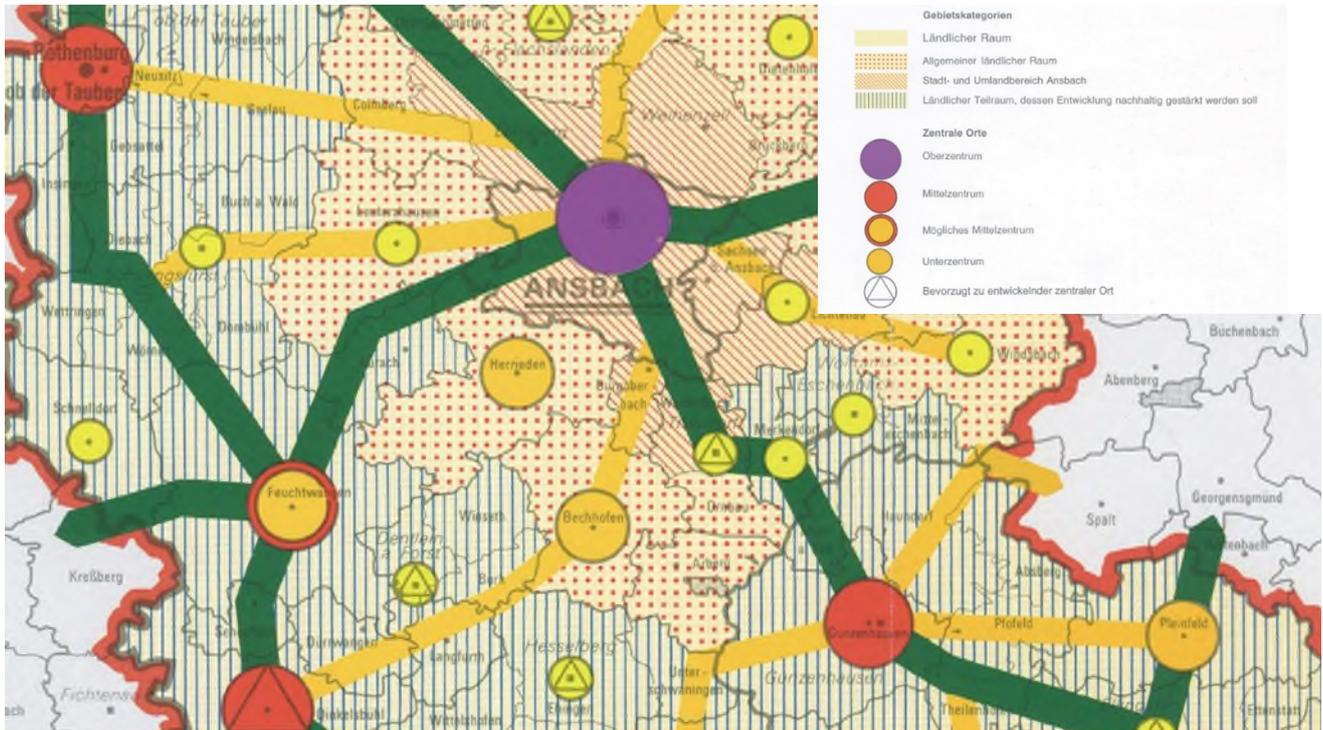


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

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

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

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

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

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

**LEP 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

**LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

118

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

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

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

(Begründung)

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

### **RP 3.1.1 Siedlungswesen**

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

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

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Es handelt sich um eine Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches in einem erschlossenen Gebiet. Es können Synergien durch die bestehende Erschließung genutzt werden.

## **4. Biotopkartierung und Schutzgebiete**

Im direkten Planungsumgriff befinden sich keine kartierten Schutzgebiete gemäß BayNatSchG.

## **5. Alternativenprüfung**

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

Daher wird auf eine weitere Alternativenprüfung bei vorliegender Planung abgesehen.

## 6. Planinhalt – Festsetzungen im Änderungsbereich

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

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

Für den Änderungsbereich wird, abweichend von der Erstaufstellung, folgendes festgesetzt:

### Art der baulichen Nutzung

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

### Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanänderung liegt ein konkretes Wohnungsbauprojekt vor. Entsprechend können die Festsetzungen relativ nah am geplanten Bauprojekt getroffen werden. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine geeignete, angemessene Bebauung ermöglicht werden und gleichzeitig die Einpassung in das städtebauliche Umfeld sichergestellt werden.

### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen definiert. Ergänzend dazu sind Flächen für die Errichtung der Garagen festgesetzt.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt; es können Gebäude mit einer Länge von maximal 50 m errichtet werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt dem Baukonzept des Vorhabenträgers. Damit ist auch für die Nachbarn das Bauvorhaben klar definiert und besser abschätzbar.

Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.

Die Regelungen zu den wasserdurchlässigen Belägen ergeben sich aus allgemeinen ökologischen Aspekten und sollen die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt, reduzieren.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden Festlegungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen sowie gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung, Garagen und Stellplätzen und zu den Einfriedungen getroffen, um ein angemessenes Ortsbild zu gewährleisten.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIII „Auf dem Kappelbuck“  
Begründung, Stand 20.03.2025

## 7. Grünordnung

Es werden Festsetzungen zur Begrünung und zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen.

Durch die Bebauungsplanänderung werden landwirtschaftlich genutzte Grünflächen überplant; folgender Eingriffs- und Ausgleichsbedarf wird berechnet:

### Berechnung des Ausgleichsbedarf

Was	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte BNT/m <sup>2</sup> Eingriffsfläche	Eingriffsfaktor/GRZ	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten
G211 mäßig extensive genutztes, artenarmes Grünland in Baugebiet	2.294 m <sup>2</sup>	6 WP	0,4	5.506 WP

Es ist ein Ausgleich von 5.506 WP erforderlich.

### Berechnung Ausgleichsmaßnahme

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand Nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	612	9	0	5.508
<b>Summe Ausgleichsumfang (WP) *</b>										
<b>5.508</b>										

\* Ausgleichsumfang = Fläche x Prognosezustand - Ausgangszustand

Der maßgebliche Vergleich erfolgt zwischen dem Zustand der Ausgleichsfläche vor der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Ausgangszustand) und dem Prognosezustand 25 Jahre nach ihrer

Umsetzung. In zeitlicher Hinsicht kann grundsätzlich angenommen werden, dass eine Ausgleichbarkeit vorliegt, wenn sich die Funktionen des jeweils beeinträchtigten Schutzguts auf der Ausgleichsfläche innerhalb dieses Zeitraums wieder in vollem Umfang wie vor dem Eingriff entwickeln lassen.

<b>Bilanzierung</b>	
Summe Ausgleichsumfang	5.506
Summe Ausgleichsbedarf	5.508

**Der Eingriff ist somit ausgeglichen.**

Maßnahmen zur Herstellung:

**Phase 1: Umstellung und Aushagerung (1–3 Jahre)**

Extensivierung der Nutzung:

- Sofortiger Verzicht auf Düngemittel und Pflanzenschutzmittel.
- Keine zusätzlichen Nährstoffeinträge (z. B. keine Gülle, kein Kompost).

Einschränkung der Mahd-Frequenz:

- Reduzierung auf ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, frühestens ab dem 15. Juni (zur Förderung der Blütenbildung).

Aushagerung durch Entzug von Biomasse:

- Mahdgut muss vollständig entfernt werden, um den Nährstoffgehalt des Bodens zu senken.

**Phase 2: Herstellung der Artenvielfalt (nach Aushagerung, ab Jahr 3)**

Einsaat von artenreichem Saatgut:

- Verwendung von gebietsheimischem, artenreichem und standortgerechtem Saatgut (zertifiziert von einer anerkannten Saatgutfirma).
- Alternativ: Saatgutübertragung durch Heudrusch oder Mahdgutübertragung einer artenreichen Extensivwiese aus der näheren Umgebung (in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – UNB).

Förderung der Kräuter- und Blütenvielfalt:

- Falls erforderlich, gezielte Nachsaat von Kräutern zur Erhöhung der Vielfalt.

**Phase 3: Dauerhafte Pflege und Entwicklung (ab Jahr 3)**

Mähregime:

- Ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juni.
- Entfernung des Schnittguts nach der Mahd, um weiteren Nährstoffentzug sicherzustellen.

Altgrasstreifen:

- Belassen von 10–20 % Altgrasstreifen auf der Fläche, jährlich wechselnd, zur Förderung von Insekten und Kleinlebewesen.

Langfristige Pflege:

- Keine Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel.
- Förderung konkurrenzschwacher Arten durch kontinuierliche Biomasse-Entnahme.

## 8. Artenschutzrechtliche Belange

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Diese ist als Anlage der Begründung, Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Fazit kann folgendes festgestellt werden:

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

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

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

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

## 9. Emissionen / Immissionen

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

## 10. Erschließung

### 10.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über eine Anbindung an die Winterschneidbacher Straße.

### 10.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Versorgung des Änderungsbereiches sowie die technische Erschließung ist durch die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

Die erforderliche Erweiterung des Leitungsnetzes wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

## 11. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

## 12. 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.

## 13. Leitungszonen von Versorgungsträgern

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

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

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

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

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

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

## 14. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird derzeit erstellt und den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIII „Auf dem Kappelbuck“**  
Begründung, Stand 20.03.2025

---

Aufgestellt:

Herrieden, 20.03.2025

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
(Unterschrift)