

**- Entwurf zum Umweltbericht (unvollständig)-**  
**für den Bebauungsplan „Neuses Süd“**  
**Gemeinde Burgoberbach; Landkreis Ansbach**

*Fassung mit Stand 05/2025*



**Abbildung 1:** Lage des Baugebietes (rot Abgrenzung Projektgebiet); (Hintergrundbild: © Bayernatlas)

Auftraggeber: Ingenieurbüro Heller GmbH  
Schernberg 30  
91567 Herrieden

Auftragnehmer: Bachmann Artenschutz GmbH  
GF: Markus Bachmann  
Heideloffstraße 28  
91522 Ansbach

Bearbeiterin: Janica Hierath, Aleksandra Babina

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	5
1.2.1	Flächennutzungsplan .....	5
1.2.2	Landes- und Regionalplanung .....	6
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden .....</b>	<b>8</b>
2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	8
2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche.....	8
2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	10
2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima / Emissionen .....	10
2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild .....	11
2.6	Auswirkungen auf die Schutzgüter Natura2000.....	13
2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung.....	13
2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	13
2.9	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ..	14
2.10	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	14
2.11	Auswirkungen auf die Schutzgüter untereinander .....	15
2.12	Auswirkungen auf die Wirtschaft .....	15
2.13	Auswirkungen auf die Land-/Forstwirtschaft.....	15
2.14	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	16
2.15	Risikoabschätzung im Falle von Unfällen und Naturkatastrophen.....	16
2.16	Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete	16
2.17	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	16
<b>3</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....</b>	<b>18</b>
3.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	18
3.1.1	Vermeidungsmaßnahmen allgemein .....	18
3.1.2	Vermeidungsmaßnahmen aus dem speziellen Artenschutz .....	18

---

3.1.3	Vermeidungsmaßnahmen zum Insektenschutz und Energiesparen	18
3.1.4	Maßnahmen der Grünordnung	19
3.1.5	Maßnahmen der Einfriedung	19
3.1.6	Maßnahmen bezüglich Landschaftsbildes / Dachbegrünung / Erneuerbare Energie	19
3.2	Eingriffsermittlung / Ausgleichsbedarf .....	20
3.2.1	Ermittlung Planungsfaktor	21
<b>4</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>Umweltprognose bei Nichtdurchführung .....</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Zusätzliche Angaben nach Anlage 2 Nr. 3 BauGB .....</b>	<b>23</b>
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse) .....	23
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt .....	23
<b>7</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben .....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Maßnahmen der Grünordnung .....</b>	<b>23</b>
8.1	Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen.....	23
8.2	Maßnahmen- und Ausgleichskonzept .....	25
8.3	Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bilanzierung .....	26
8.4	Zusammenfassung der Ergebnisse zur Eingriffsregelung.....	28

## 1 Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Burgoberbach plant im Ortsteil Neuses die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuses – Süd“, um die städtebauliche Entwicklung in südöstlicher Ortsrandlage weiter voranzutreiben. Ziel des Vorhabens ist die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebiets zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Hierzu wird eine ca. 6.754 m<sup>2</sup> große Fläche in Anspruch genommen.

Der geplante Geltungsbereich umfasst dabei Grundstücksflächen von etwa 5.886 m<sup>2</sup> sowie Verkehrsflächen von rund 868 m<sup>2</sup>. Innerhalb der Verkehrsfläche sind ca. 239 m<sup>2</sup> einer bestehenden Zufahrt und ca. 258 m<sup>2</sup> dem Ausbau eines bestehenden Wirtschaftsweges zuzurechnen. Eine kleine Wendemöglichkeit wurde ergänzt, um die Erschließung der neuen Baugrundstücke effizient zu gestalten.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur von Neuses an und liegt am südöstlichen Ortsrand. Die bestehende Nutzung der Flächen ist vielfältig: Während der westliche Bereich von intensiv genutztem Grünland geprägt ist, befinden sich im südlichen Bereich mäßig extensiv genutzte Grünlandflächen. Der nördliche Teil ist durch einzelne Bäume und Streuobstbäume strukturiert, während zentral gelegene Gehölzstrukturen sowie Ruderalflächen im Osten das Landschaftsbild ergänzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Es entstehen zwei Wohnbaugebiete (WA1 und WA2) mit differenzierten Vorgaben zur baulichen Nutzung und Gebäudehöhen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen an die neue städtebauliche Entwicklung anzupassen.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Anbindung an bestehende Infrastruktur. Ziel der Planung ist die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Burgoberbach durch Schaffung dringend benötigten Wohnraums sowie die Förderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Im Rahmen dieses Umweltberichts werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB untersucht. Der Fokus liegt insbesondere auf den Aspekten Boden, Vegetation, Arten- und Biotopschutz sowie dem Landschaftsbild. Zu den potenziellen Beeinträchtigungen zählen unter anderem die Versiegelung von Bodenflächen, der Verlust von Vegetationsstrukturen sowie mögliche Auswirkungen auf geschützte Arten.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird parallel eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Der vorliegende Umweltbericht gilt für die Verfahrensschritte zur Änderung des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans, es sind dieselben Umweltauswirkungen zu erwarten.

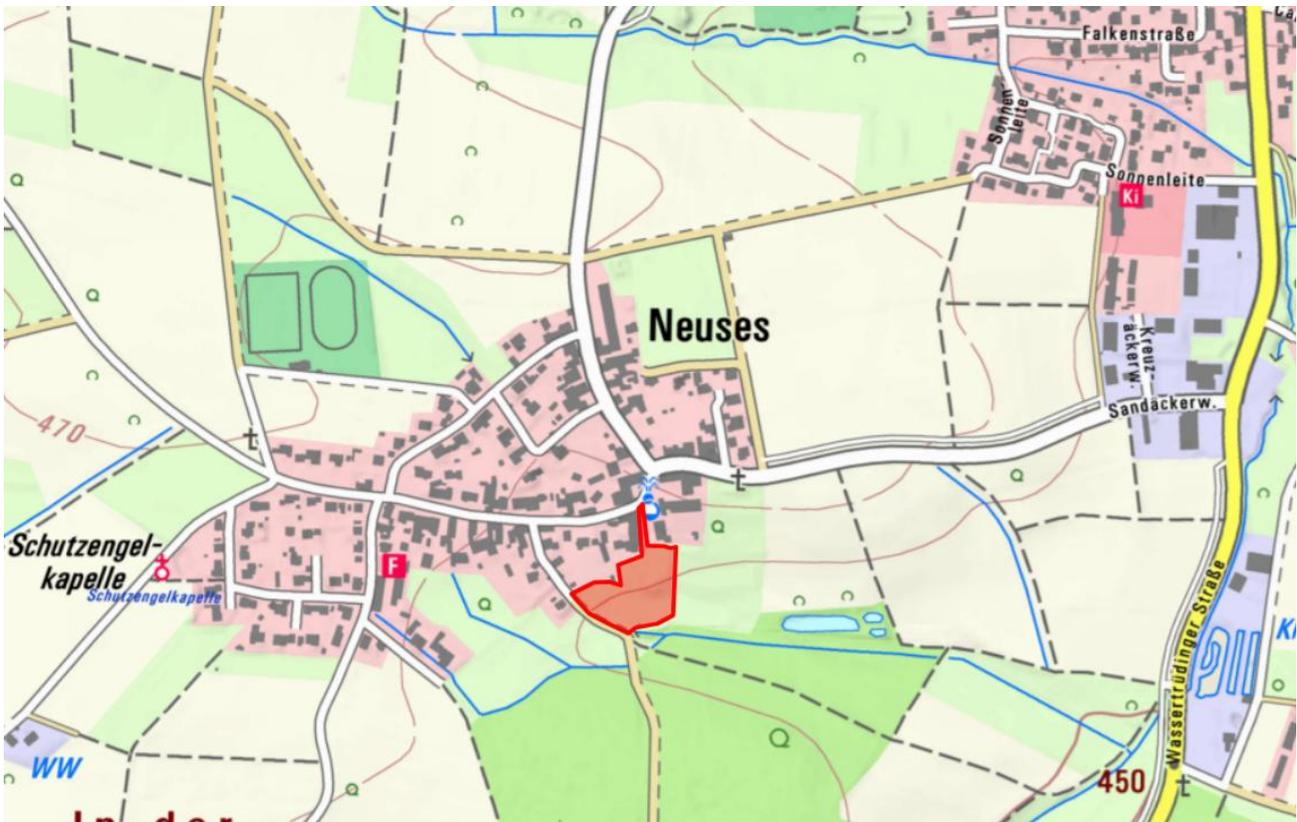


Abbildung 2: Rote Umrandung: Baugebiet; (Topografische Karte, Quelle: © LfU, LDBV)

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

### 1.2.1 Flächennutzungsplan

Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Neuses – Süd“ in der Gemeinde Burgoberbach ist eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplans erforderlich. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt die betroffenen Flächen überwiegend als landwirtschaftliche Nutzflächen dar.

Die geplante Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO im Bereich des neuen Bebauungsplans erfordert daher eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB). Im Zuge dessen wird im Rahmen der **XXX**-Änderung des Flächennutzungsplans die bisher dargestellte landwirtschaftliche Nutzung in Wohnbauflächen geändert.

Die Anpassung entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Burgoberbach, die eine geordnete Siedlungsentwicklung am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Neuses verfolgt. Durch die Ausweisung als Wohnbauflächen soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen und die bestehende Siedlungsstruktur sinnvoll ergänzt werden.

Die Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanänderung entsprechen denen der Aufstellung des Bebauungsplans „Neuses – Süd“ und werden im vorliegenden Umweltbericht gemeinsam betrachtet.

**Abbildung 3:** *Flächennutzungsplan - wird ergänzt -*

### 1.2.2 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Burgoberbach liegt im ländlichen Raum der Region Westmittelfranken und gehört zum Regionalen Planungsverband 8. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan Westmittelfranken wird die Entwicklung von Wohnbauflächen in Gemeinden wie Burgoberbach unterstützt, sofern sie einer organischen Siedlungsentwicklung dienen und die Ziele der Raumordnung berücksichtigen.

Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze relevant:

#### LEP 1.1.1 Gleichwertige Lebensverhältnisse

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten.

#### 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.

#### RP 3.1.1 Organische Siedlungsentwicklung

(Z) Die Siedlungstätigkeit soll im Rahmen einer organischen Entwicklung erfolgen und sich an der bestehenden Siedlungsstruktur orientieren.

### **RP 3.2.1 Wohnraumbedarf und Baulandbereitstellung**

(G) In zentralen Orten sowie geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen soll ausreichend Bauland zur Deckung des Wohnraumbedarfs bereitgestellt werden.

### **RP 7.1.1 Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen**

(G) Die natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere Boden, Wasser, Luft, Klima, Flora und Fauna, sind nachhaltig zu sichern und zu schützen.

### **RP 7.1.2 Erhalt des Landschaftsbildes**

(G) Die landschaftliche Vielfalt und das charakteristische Landschaftsbild der Region sollen erhalten und weiterentwickelt werden.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen handelt, die in räumlicher Verbindung zur bestehenden Siedlungsstruktur steht, entspricht die Planung den Vorgaben des Regionalplans der Region Westmittelfranken sowie den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets stellt eine maßvolle Siedlungserweiterung dar und nutzt die bestehende Erschließung sowie die vorhandene Infrastruktur effizient. Gleichzeitig wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung am südöstlichen Ortsrand von Neuses gefördert.

**Abbildung 4:** **Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur - wird ergänzt -**  
(<https://www.region-westmittelfranken.de/Regionalplan/Karten/Raumstruktur.html>)

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

### 2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

*-wird ergänzt-*

Festsetzungen zum Insektenschutz:

- Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Zur Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Leuchten mit UV-armem Lichtspektrum, wie z. B. LED-Lampen oder Natriumdampf-Niederdrucklampen, eingesetzt werden. Der Lichtkegel ist strikt nach unten auszurichten. Die Masthöhen sind so niedrig wie möglich zu wählen, um die Streuwirkung des Lichts zu minimieren.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum oberhalb der Leuchte sowie seitlich möglichst nicht angestrahlt wird. Die Installation von Lampen unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder innerhalb von Gehölzgruppen ist zu vermeiden, um Blend- und Reflexionseffekte zu reduzieren.
- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00 Uhr und 05:00 Uhr werden empfohlen. Alternativ kann in schwach frequentierten Zeiträumen eine Teildimmung erfolgen, um die Lichtintensität zusätzlich zu reduzieren.
- Um die Blend- und Lockwirkung für Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis maximal 3000 K. Eine höhere Farbtemperatur sowie Blau- und UV-Anteile sind zu vermeiden, um negative Effekte auf nachtaktive Insekten gering zu halten.

Werden diese Maßnahmen und Festsetzungen eingehalten, kann von einer geringen Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Tiere ausgegangen werden.

### 2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern weist für das Untersuchungsgebiet „Neuses – Süd“ eine differenzierte Bodenverteilung aus.

Im nördlichen Teilbereich des geplanten Baugebiets dominiert Boden des Typs **424b**: Fast ausschließlich handelt es sich um Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet auch podsolig entwickelt. Diese Böden entstehen aus (grusführendem) Sand (als Deckschicht oder Sandstein), der in (grusführenden) Schluffsand bis Sandlehm übergeht. Teilweise liegen die Böden direkt über Sandstein an.

Im westlichen kleineren Bereich treten Böden des Typs **73e** auf. Hier überwiegen Gley und Braunerde-Gley, vereinzelt auch Pseudogley. Die Substrate bestehen vorwiegend aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, seltener aus Ton, wobei die Substrate unterschiedlichen Ursprungs sind. Die Böden befinden sich außerhalb rezenter Talbereiche.

Im überwiegenden, zentralen und südlichen Teilbereich des Baugebiets herrschen Böden des Typs **76b** vor: Ein Bodenkomplex aus Gleye und weiteren grundwasserbeeinflussten Böden, gebildet aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, mit gelegentlichen tonigen Anteilen, typisch für Talsedimente.

Der belebte Boden ist in seiner Funktion als Filter, Tier- und Pflanzenlebensraum, Produktionsgrundlage, Wasserversickerung, Wasserverdunstung und Klimaregulierung nicht ersetzbar.

Während der Bauphase und danach kann es zu Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung und Versiegelung kommen. Die Ausbildung von Baustraßen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren, was durch die gemeindliche Erschließung passiert.

Mit der vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 wird eine maßvolle Versiegelung angestrebt. Darüber hinaus sollen befestigte Flächen auf das notwendige Maß beschränkt und, wo möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden. Das natürliche Gelände bleibt grundsätzlich unverändert, um Eingriffe in das Bodengefüge zu minimieren und die natürlichen Versickerungseigenschaften zu erhalten. Diese Maßnahmen gewährleisten eine umweltschonende Entwicklung des Baugebiets.

Zum Schutz der Fläche und des Bodens werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.
- Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeänderungen sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind. Als maximale Auffüllhöhe des fertigen neu herzustellenden Geländes wird die vor dem jeweiligen Grundstück befindliche Straßenoberkante der Erschließungsstraße entlang des Grundstücks festgesetzt. Dieses neu geschaffene Gelände wird als natürliche Geländeoberfläche im Sinne der Bayerischen Bauordnung festgesetzt. Sämtliche Gebäudehöhenmaßangaben sind hierauf zu beziehen.
- Freiflächen auf privaten Grundstücken, die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, sind gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen anzulegen.
- Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10 m<sup>2</sup> betragen. Rand und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes, max. 0,5 m breit, gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

- Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN 19731 und § 12 BBodSchV anzuwenden, um die Bodenstruktur und die Bodenfunktion so weit wie möglich zu erhalten.

Die derzeitige Nutzung der Fläche umfasst überwiegend intensiv genutztes Grünland sowie mäßig extensiv bewirtschaftete, artenarme Grünlandbereiche mit Anteilen an säumigen Staudenfluren, gebüschartigen Strukturen sowie Hecken und mesophilem Gebüsch. Durch die geplante Ausweisung als allgemeines Wohngebiet kommt es zu einer Umstrukturierung der Flächennutzung. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Festsetzungen, der geltenden Fachregelwerke sowie begleitender Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen ist die Eingriffserheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche insgesamt als gering zu bewerten.

### 2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet „Neuses – Süd“ sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ein direkter Eingriff in Fließ- oder Stillgewässer erfolgt nicht. Das Planungsgebiet berührt zudem kein Trinkwasserschutzgebiet zur öffentlichen Wasserversorgung.

Im südlichen Teilbereich des Plangebiets, auf einer Fläche von etwa 4.780 m<sup>2</sup>, befindet sich ein wassersensibler Bereich. In diesem Bereich ist bei der Umsetzung der Bebauung auf eine wasserschonende Bauweise sowie auf die Minimierung der Flächenversiegelung besonders zu achten.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung und die Anwendung wasserdurchlässiger Beläge, soweit möglich, wird dem Schutz des Wasserhaushalts Rechnung getragen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Beachtung der festgelegten Maßnahmen als gering einzustufen.

### 2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima / Emissionen

Da es sich bei dem Vorhaben um die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets handelt, ist im Plangebiet nicht mit erheblichen Staub- oder Geruchsimmissionen zu rechnen. Lediglich während der Bauphase sind vereinzelt Lärm-, Staub- und Emissionseinträge möglich.

Eine leichte Zunahme des Verkehrsaufkommens im Zuge der künftigen Wohnnutzung ist zu erwarten, insbesondere durch den Anwohnerverkehr. Hierdurch kann es zu einer geringen Erhöhung der verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen im Nahbereich kommen. Aufgrund der geringen Siedlungsgröße sind jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

Durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen wird der Flächenversiegelungsgrad im Gebiet ansteigen. Dies kann lokal zu einer leichten Verstärkung des Wärmeinseleffekts führen. Zur Reduzierung dieser Effekte werden geeignete Durchgrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, Klima und Emissionen als gering einzustufen.

## 2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet „Neuses – Süd“ liegt am südöstlichen Ortsrand von Burgoberbach-Neuses und schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Bei der Fläche handelt es sich um ein überwiegend offen strukturiertes Gebiet, das aktuell vor allem durch intensiv genutztes Grünland sowie mäßig extensiv bewirtschaftete, artenarme Grünlandbereiche geprägt ist. Hinzu kommen vereinzelt säumige Staudenfluren, gebüschartige Strukturen, Hecken und mesophiles Gebüsch. Der Planbereich befindet sich außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Westmittelfranken.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets wird durch eine Mischung aus kleinteiliger Wohnnutzung im Norden, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten und Westen sowie einem Waldsaum im Süden geprägt. Insbesondere im südlichen Bereich grenzt das Plangebiet an einen schmalen, wasserführenden Graben mit dichter Ufervegetation. Dieser bildet eine landschaftliche Zäsur zum angrenzenden Waldgebiet und stellt ein wichtiges landschaftsökologisches Strukturelement dar. Weitere landschaftsbildprägende Elemente wie Hecken und Baumreihen sind nur lokal vorhanden, beispielsweise entlang der südwestlichen und östlichen Flanke.

Durch die geplante Wohnnutzung wird das Landschaftsbild maßvoll verändert, jedoch erfolgt die Entwicklung in enger räumlicher Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper. Eine Zersiedelung des Außenbereichs findet somit nicht statt. Die städtebauliche Einbindung in die vorhandene Ortsstruktur sowie die Nutzung vorhandener Erschließungsachsen tragen zur landschaftlichen Integration bei.

Die Integration in die Umgebung wird durch die geplante ökologische Aufwertung unterstützt. Zusätzlich ist vorgesehen das Baugebiet zu durchgrünen. Diese Maßnahme trägt zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei und fördert die Biodiversität.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden verbindliche Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, die folgende Regelungen umfassen:

- Je 400 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (StU 18 - 20) oder ein Obstbaumhochstamm entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten,
- Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebiets ist zur Eingrünung des Gebietes eine Grünfläche zur Anpflanzung von Gehölzen aus der Artenliste festgesetzt,
- Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig,
- Für die Bepflanzung ist die Artenauswahlliste unter den Hinweisen zu beachten,
- 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.

Bezugs der Einfriedung gelten folgende Festsetzungen:

- Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- Maschendrahtzäune sind straßenseitig unzulässig und bei Anordnung an der seitlichen und hinteren Grenze nur bei Hinterpflanzung zulässig.
- Mauern können zugelassen werden, wenn eine Hangabstützung notwendig ist.
- Zur dauerhaften Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleintiere im Baugebiet soll zwischen den Zäunen und dem Erdboden ein Freiraum von 10 bis 15 cm zu belassen werden. Ein durchgehender Zaunsockel soll vermieden werden. Der Bordstein soll alle 20 m abgesenkt werden.
- Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

Der landschaftsbildliche Wert der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche ist als gering einzustufen. Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen und Festsetzungen ist die Eingriffserheblichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild als gering zu bewerten.

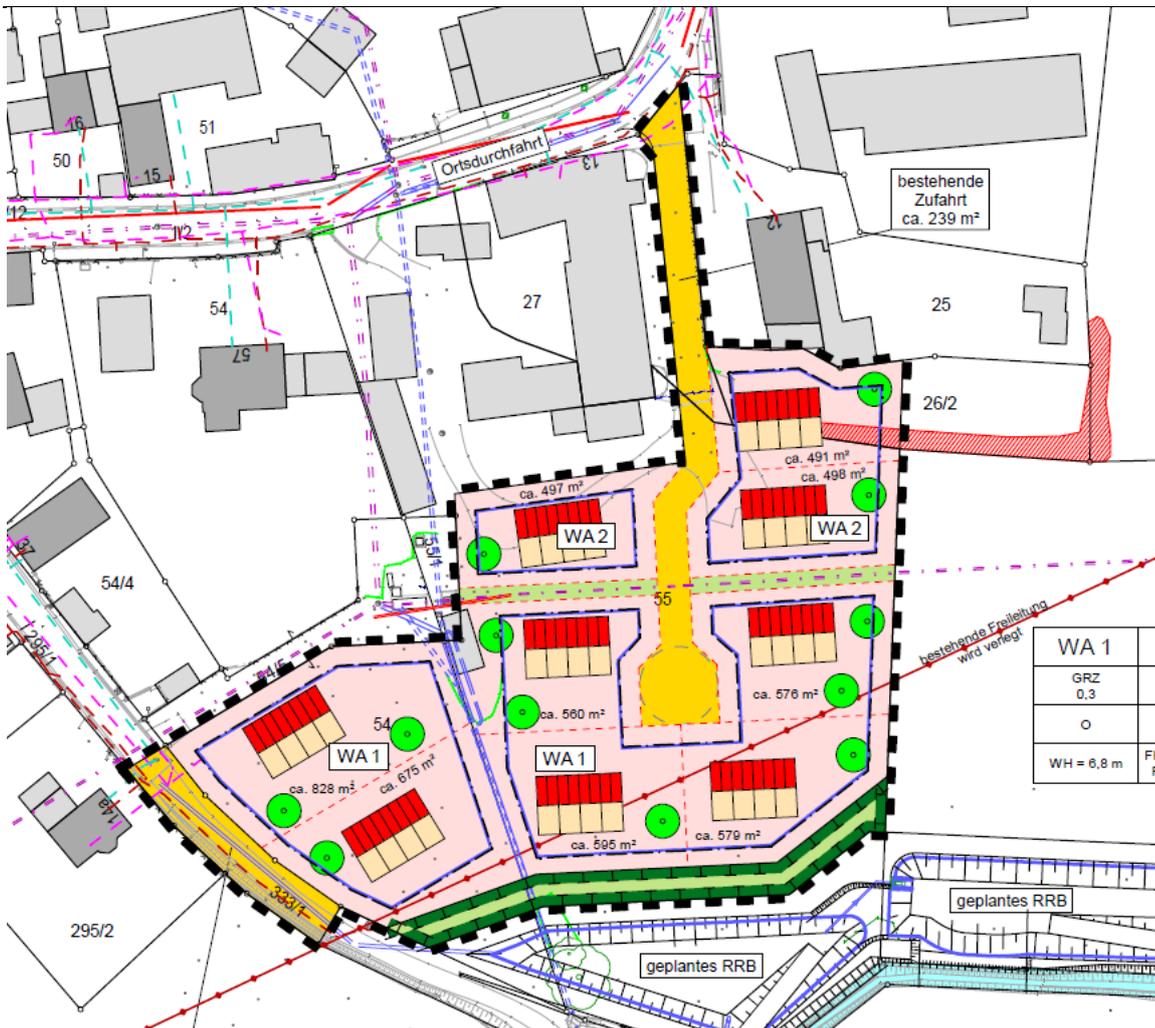


Abbildung 5: B-Plan Gemeinde Burgoberbach „Neues Süd“ (Quelle: IB Heller GmbH)

## 2.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Natura2000

Von den Planungen sind keine Schutzgüter Natura2000 betroffen.

## 2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

Durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets „Neuses – Süd“ sind keine negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung oder die menschliche Gesundheit zu erwarten.

Das Vorhaben trägt zur Sicherung des örtlichen Wohnraumbedarfs bei, stärkt die soziale Infrastruktur der Gemeinde Burgoberbach und unterstützt die demografische Entwicklung positiv.

## 2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler

---

Im Planungsgebiet sind keine obertägig sichtbaren Bodendenkmäler bekannt.

Für künftige Bauvorhaben gelten die Vorgaben des Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG

### Bodendenkmäler

Innerhalb des Vorhabengebiets und im näheren Umgriff befinden sich keine Bodendenkmäler.

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.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

## **2.9 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Versorgungssystem der Gemeinde Burgoberbach.

Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem realisiert: Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über neu herzustellende Regenwasserkanäle mit Anschluss an das südlich des Baugebiets gelegene Rückhaltebecken. Das hierfür erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung durchgeführt.

Unbelastetes Niederschlagswasser aus Dachflächen und sonstigen unverschmutzten Flächen soll soweit möglich auf den privaten Grundstücken gesammelt und genutzt werden. Hierzu wird die Installation von Brauchwasserzisternen zur Gartenbewässerung empfohlen, um den Wasserverbrauch zu reduzieren und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen.

Abfälle werden über die normale Müllentsorgung entfernt.

Besondere Emissionen sind von einem allgemeinen Wohngebiet nicht zu erwarten.

## **2.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Im Sinne der Umweltvorsorge wird in den Festsetzungen des Plans die Nutzung regenerativer Energiequellen, insbesondere durch Solar- und Photovoltaikanlagen, ausdrücklich gefördert. Es wird empfohlen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern zu integrieren. Diese sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen. Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

---

### **2.11 Auswirkungen auf die Schutzgüter untereinander**

Aus einer bislang überwiegend durch intensiv genutztes sowie mäßig extensiv bewirtschaftetes, artenarmes Grünland geprägten Fläche mit vereinzelt vorkommenden säumigen Staudenfluren, gebüschartigen Strukturen, Hecken und mesophilem Gebüsch soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen, das großzügig mit Grünstrukturen durchsetzt geplant ist. Dies hat nahezu ausschließlich positive Effekte.

Besondere Wirkbeziehungen oder Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind für das Vorhabengebiet nicht erkennbar.

### **2.12 Auswirkungen auf die Wirtschaft**

Durch die geplante Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets „Neuses – Süd“ ergeben sich überwiegend positive Effekte für die lokale Wirtschaft. Insbesondere können durch die Schaffung neuen Wohnraums die Standortattraktivität der Gemeinde Burgoberbach gestärkt und die Ansiedlung sowie der Verbleib von Fachkräften im ländlichen Raum unterstützt werden.

Negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung sind, bei Einhaltung aller gesetzlichen und ökologischen Auflagen, nicht zu erwarten.

### **2.13 Auswirkungen auf die Land-/Forstwirtschaft**

Laut dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft S. 22 ist bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB und § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen und die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden sind nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Da die vorgesehene Flächengröße jedoch geringer ist als drei Hektar, werden durch den Ausgleich agrarstrukturelle Belange ohnehin nicht berührt.

Es wird keine Ackerfläche aus der Nutzung genommen. An den Grenzen des Bebauungsplans ist die gesetzlich vorgeschriebene Pflanzordnung einzuhalten, insbesondere der erforderliche Grenzabstand zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen bleibt uneingeschränkt gewährleistet. Dabei sind die typischen Immissionen wie Staub- und Geruchsentwicklung, die mit der landwirtschaftlichen Nutzung einhergehen, zu dulden. Auch Bewirtschaftungsmaßnahmen in den späten Abendstunden sowie zu Erntezeiten müssen weiterhin uneingeschränkt möglich sein.

Insgesamt wird die Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung als gering eingestuft.

---

## 2.14 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets wird womöglich die Wohnortnähe für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer verbessert und die Ansiedlung junger Familien und Fachkräfte in der Gemeinde Burgoberbach unterstützt.

Damit trägt das Vorhaben mittelbar zur Sicherung bestehender Arbeitsplätze in der Region sowie zur Stärkung der lokalen Wirtschaft und Infrastruktur bei.

## 2.15 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen und Naturkatastrophen

Im Rahmen der Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets bestehen keine zusätzlichen Risiken im Hinblick auf Unfälle oder Naturkatastrophen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete des HQ100.

Somit ergeben sich aus dem Vorhaben keine erhöhten Risiken für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner oder die Umgebung.

## 2.16 Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Das Vorhaben betrifft die Entwicklung eines neuen allgemeinen Wohngebiets und erfolgt in Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur am südöstlichen Ortsrand von Neuses. Die angrenzenden Bereiche werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, nördlich schließen sich Wohnnutzungen an.

Das nächstgelegene bestehende Wohngebiet befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebiets. Im Bereich der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind die typischen Immissionen, wie Staub-, Geruchs- und Lärmentwicklungen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung, weiterhin von den zukünftigen Bewohnern zu dulden.

Erhebliche kumulative Auswirkungen in Verbindung mit bestehenden oder geplanten benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Die Planung wurde so ausgestaltet, dass negative Effekte auf die benachbarten Flächen vermieden oder auf ein vernachlässigbares Maß reduziert werden.

Bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen ist insgesamt nicht von erheblichen kumulativen Auswirkungen auszugehen.

## 2.17 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

**Tabelle 1:** Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	gering
Boden und Fläche	gering
Wasser	gering
Luft / Klima	gering
Landschaftsbild	gering
Natura2000	keine
Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	keine
Kultur- und Sachgüter	keine
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	keine
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	keine
Auswirkungen auf die Wirtschaft	positiv
Auswirkungen auf die Land-/Forstwirtschaft	gering
Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	positiv
Risikoabschätzung im Falle von Unfällen und Naturkatastrophen	keine
Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete	keine

### **3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

#### **3.1 Vermeidungsmaßnahmen**

##### **3.1.1 Vermeidungsmaßnahmen allgemein**

- Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.
- Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeänderungen sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind. Als maximale Auffüllhöhe des fertigen neu herzustellenden Geländes wird die vor dem jeweiligen Grundstück befindliche Straßenoberkante der Erschließungsstraße entlang des Grundstücks festgesetzt. Dieses neu geschaffene Gelände wird als natürliche Geländeoberfläche im Sinne der Bayerischen Bauordnung festgesetzt. Sämtliche Gebäudehöhenmaßangaben sind hierauf zu beziehen.
- Freiflächen auf privaten Grundstücken, die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, sind gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen anzulegen.
- Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10 m<sup>2</sup> betragen. Rand und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes, max. 0,5 m breit, gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.
- Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN 19731 und § 12 BBodSchV anzuwenden, um die Bodenstruktur und die Bodenfunktion so weit wie möglich zu erhalten.

##### **3.1.2 Vermeidungsmaßnahmen aus dem speziellen Artenschutz**

##### **3.1.3 Vermeidungsmaßnahmen zum Insektenschutz und Energiesparen**

Festsetzungen zum Insektenschutz:

- Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Zur Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Leuchten mit UV-armem Lichtspektrum, wie z. B. LED-Lampen oder Natriumdampf-Niederdrucklampen, eingesetzt werden. Der Lichtkegel ist strikt nach unten auszurichten. Die Masthöhen sind so niedrig wie möglich zu wählen, um die Streuwirkung des Lichts zu minimieren.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum oberhalb der Leuchte sowie seitlich möglichst nicht angestrahlt wird. Die Installation von Lampen unmittelbar vor

weißen, stark reflektierenden Fassaden oder innerhalb von Gehölzgruppen ist zu vermeiden, um Blend- und Reflexionseffekte zu reduzieren.

- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00 Uhr und 05:00 Uhr werden empfohlen. Alternativ kann in schwach frequentierten Zeiträumen eine Teildimmung erfolgen, um die Lichtintensität zusätzlich zu reduzieren.
- Um die Blend- und Lockwirkung für Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis maximal 3000 K. Eine höhere Farbtemperatur sowie Blau- und UV-Anteile sind zu vermeiden, um negative Effekte auf nachtaktive Insekten gering zu halten.

#### **3.1.4 Maßnahmen der Grünordnung**

Die Maßnahmen zur Grünordnung werden in Kapitel 8 aufgeführt.

#### **3.1.5 Maßnahmen der Einfriedung**

- Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- Maschendrahtzäune sind straßenseitig unzulässig und bei Anordnung an der seitlichen und hinteren Grenze nur bei Hinterpflanzung zulässig.
- Mauern können zugelassen werden, wenn eine Hangabstützung notwendig ist.
- Zur dauerhaften Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleintiere im Baugebiet soll zwischen den Zäunen und dem Erdboden ein Freiraum von 10 bis 15 cm zu belassen werden. Ein durchgehender Zaunsockel soll vermieden werden. Der Bordstein soll alle 20 m abgesenkt werden.
- Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

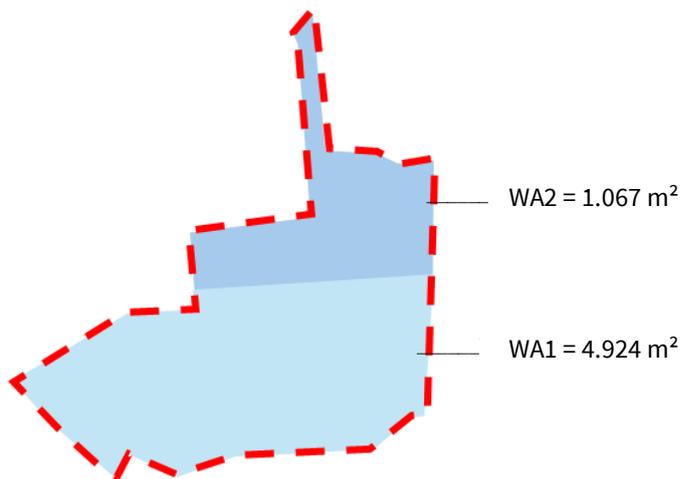
#### **3.1.6 Maßnahmen bezüglich Landschaftsbildes / Dachbegrünung / Erneuerbare Energie**

- Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen.
- Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.
- Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

### 3.2 Eingriffsermittlung / Ausgleichsbedarf



**Abbildung 6:** Darstellung der Ausgangszustände; (Quelle: © LfU, LDBV)



**Abbildung 7:** Abgrenzung des Eingriffsbereiches

Was	BNT	Eingriffsfläche	Wertpunkte BNT/m <sup>2</sup> Eingriff	Beeinträchtigungs- faktor (GRZ)	Ausgleichs- bedarf
Intensivwiese in WA1	G11	1.825 m <sup>2</sup>	3 WP	0,3	1.643 WP
Extensivwiese in WA1	G212	1.929 m <sup>2</sup>	6 WP	0,3	3.473 WP
Hecke in WA1	B116	553 m <sup>2</sup>	7 WP	0,3	1.162 WP
Saum in WA1	K11	617 m <sup>2</sup>	4 WP	0,3	741 WP
Extensivwiese in WA2	G211	175m <sup>2</sup>	6 WP	0,4	420 WP
Biotop (Hecken na- turnah) in WA2	B112 BK	40 m <sup>2</sup>	10 WP (+ 1 BK)	0,4	176 WP
Saum in WA2	K11	852 m <sup>2</sup>	4 WP	0,4	1.364 WP
<b>Gesamt</b>					<b>8.979 WP</b>

**Tabelle 2:** Berechnung des Ausgleichbedarfs

Ausgleich von 8.979 WP – (8.979 WP \* Planungsfaktor 0,2) = **7.183 WP** Ausgleich erforderlich

### 3.2.1 Ermittlung Planungsfaktor

Laut dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ auf S. 19 kann durch die Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Ausgleichserfordernis um maximal 20 % gesenkt werden. Hierzu sind im Leitfaden im Anhang 2 Tabelle 2.2 die entsprechend anzurechnenden Planungsfaktoren angegeben und die hier Zutreffenden in nachfolgender Tabelle zusammengestellt.

Dabei ist zu beachten, dass der Planungsfaktor ein Maximum von 20 nicht überschreiten kann. Ein Planungsfaktor von 20 bedeutet eine Reduktion des Ausgleichs um 20 %. Da der Wert von 20 nicht überschritten werden kann, ist dieser in nachfolgender Tabelle mit einem \* gekennzeichnet.

**Tabelle 3:** Zusammenstellung der angewandten Planungsfaktoren

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs nach Tab. 2.2 Anhang 2 Leitfaden	Planungsf.
Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	5
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	5
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	5
Gestaltung von Übergangsbereichen zur offenen Landschaft	5
Summe	20*

#### 4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

*(Ziele des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans sind zu berücksichtigen)*

Grundsätzlich wäre es möglich, neuen Wohnraum an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebiets Burgoberbach zu schaffen. Allerdings würden sich hierbei voraussichtlich höhere Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben, insbesondere durch die Erschließung neuer Flächen ohne unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur.

Die Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets „Neuses – Süd“ ermöglicht eine direkte Anbindung an vorhandene Infrastrukturen sowie eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Ortslage. Dadurch können zusätzliche Versiegelungsflächen und ein erhöhter Infrastrukturaufwand vermieden werden.

Insgesamt stellt die gewählte Standortwahl die effizienteste und umweltschonendste Möglichkeit dar, den dringend benötigten Wohnraum bereitzustellen und die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nachhaltig zu fördern.

#### 5 Umweltprognose bei Nichtdurchführung

Ohne die Umsetzung der geplanten Wohngebietsentwicklung „Neuses – Süd“ würde der dringend benötigte zusätzliche Wohnraum in der Gemeinde Burgoberbach nicht geschaffen. Dies könnte langfristig zu einer Verschärfung des Wohnraummangels führen und die demografische Entwicklung sowie die Attraktivität des Standorts negativ beeinflussen.

Zudem würden bestehende Potenziale zur Nutzung bereits erschlossener und siedlungsnaher Flächen ungenutzt bleiben, wodurch in Zukunft möglicherweise stärkere Eingriffe in bislang unberührte oder ökologisch höherwertige Flächen notwendig werden könnten.

Die geplante Wohnraumentwicklung bietet hingegen eine nachhaltige Lösung, um die Nachfrage wohnortnah zu decken, die Siedlungsentwicklung geordnet zu steuern und durch eine sparsame Inanspruchnahme von Flächen die Umweltbelastungen zu minimieren.

---

## 6 Zusätzliche Angaben nach Anlage 2 Nr. 3 BauGB

### 6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

Bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen standen im Wesentlichen die von der Gemeinde bereitgestellten Berichte, der BayernAtlas, Daten aus FinView, Geländebegänge, das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und die Pläne und Konzepte der Landesentwicklung zur Verfügung.

Die Flächenermittlung wurde mit Hilfe von QGis durchgeführt.

### 6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Die Gemeinde Burgoberbach wird die Umsetzung der Maßnahmen eigenverantwortlich durchführen sowie deren Überwachung sicherstellen und ggf. erforderliche Einhaltungen einfordern.

## 7 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche soll in ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 umgewandelt werden. Die Entwicklung erfolgt in direkter Anbindung an die bestehende Ortslage von Neuses, um den örtlichen Wohnraumbedarf zu decken und die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nachhaltig zu fördern.

Zur ökologischen Aufwertung des Gebiets sind umfassende Durchgrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Bei Einhaltung aller Maßnahmen ist die Umsetzung des Baugebietes nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

## 8 Maßnahmen der Grünordnung

### 8.1 Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen

In den Festsetzungen zur Grünordnung sind folgende Regelungen getroffen:

- Je 400 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (StU 18 - 20) oder ein Obstbaumhochstamm entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten,
- Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebiets ist zur Eingrünung des Gebietes eine Grünfläche zur Anpflanzung von Gehölzen aus der Artenliste festgesetzt,

- Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig,
- Für die Bepflanzung ist die Artenauswahlliste unter den Hinweisen zu beachten,
- 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.

Für die Bepflanzung eignen sich folgende Arten:

**Einzelbäume (Laubbaum-Hochstämme, Qualität: 3xV, mDb, StU 18–20 cm)**

- Acer campestre – Feld-Ahorn (B)
- Acer platanoides – Spitz-Ahorn (B)
- Aesculus hippocastanum – Rosskastanie (B)
- Crataegus laevigata – Rotdorn (B)
- Juglans regia – Walnuss (B)
- Platanus acerifolia – Platane (B)
- Sorbus aucuparia – Vogelbeere / Eberesche (B)
- Tilia cordata – Winter-Linde (B)

**Heckenpflanzen zur Eingrünung (Sträucher, 2xV, h 80–125 cm)**

- Acer campestre – Feld-Ahorn (S)
- Carpinus betulus – Hainbuche (S)
- Cornus mas – Kornelkirsche (S)
- Cornus sanguineum – Roter Hartriegel (S)
- Corylus avellana – Hasel (S)
  
- Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn (S)
- Rosa canina – Hunds-Rose (S)
- Rosa arvensis – Feld-Rose (S)
- Ribes alpina – Alpen-Johannisbeere (S)
- Rhamnus cathartica – Kreuzdorn (S)

---

Sambucus nigra – Schwarzer Holunder (S)

Viburnum lantana – Wolliger Schneeball (S)

Für die Maßnahmen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

## 8.2 Maßnahmen- und Ausgleichskonzept

Um den Ausgleichsbedarf gemäß § 1a Abs. 1 S. 1 BauGB, wie in Kapitel 3.2 dargelegt, angemessen zu berücksichtigen, sollen Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden. Diese Maßnahmen werden auf den dafür vorgesehenen Flächen identifiziert und im Rahmen eines Maßnahmenkonzepts dargelegt.

Vor dieser Entwicklung ist jedoch eine detaillierte Erfassung und Bewertung des aktuellen Zustands der potenziellen Ausgleichsfläche erforderlich, die auf einer präzisen, flächenspezifischen Analyse der jeweiligen Merkmale und Eigenschaften der BNT basiert.

Auf Grundlage der Erfassung und Bewertung des bestehenden Zustands wird ein Ausgleichskonzept erstellt. Hierbei erfolgt die Auswahl der erforderlichen Maßnahmen und entsprechenden Flächen. Laut dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, S. 22 werden dabei die folgenden Rahmenbedingungen berücksichtigt:

- Ausgleichsmaßnahmen müssen eine ökologische Aufwertung für den Naturhaushalt und/oder eine Aufwertung für das Landschaftsbild bewirken. Sie können nur auf Flächen stattfinden, die ein Aufwertungspotenzial aufweisen, d.h. aufwertungsbedürftig und aufwertungsfähig sind. Die Maßnahmen müssen über die bloße Bereitstellung einer anderen Fläche als der Eingriffsfläche ohne Aufwertung hinausgehen. Ein Aufwertungspotenzial im Sinne der Eingriffsregelung besteht grundsätzlich nur für Maßnahmen, die ohne anderweitige rechtliche Verpflichtungen durchgeführt werden.
- Maßgebend für die Bestimmung der Aufwertung sind die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste.
- Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich auf die infolge des Eingriffs beeinträchtigten Funktionen. Eine Ausgleichsmaßnahme gleicht die Funktionsbeeinträchtigung eines Schutzguts sowohl im räumlichen Zusammenhang als auch im gleichen Funktionszusammenhang aus.
- Nach § 200a S. 1 BauGB umfasst der Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung können unabhängig von einem unmittelbar räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort vorgenommen werden, sofern dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist (§ 200a S. 2 BauGB). Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung müssen nicht die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen der Schutzgüter wiederherstellen, sondern können diese auch durch andere Funktionen, die den beeinträchtigten möglichst nahekommen, ersetzen.

- Ausgleichsmaßnahmen sollen vorrangig auf geeigneten, im Eigentum der Gemeinde stehenden oder einvernehmlich zur Verfügung gestellten Grundstücksflächen verwirklicht werden. Die Durchführung des Ausgleichs auf Grundstücken im Eigentum Dritter ist rechtlich zu sichern.

<b>Maßnahmen zur Klimaanpassung Anhang 3 Leitfaden</b>
Schaffung klimarelevanter Strukturen (Gehölze, Grünland)
Förderung von klimaresistenten Arten
Erosionsschutz z.B. durch Anlage naturnaher Strukturen, Bepflanzungen

### 8.3 Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bilanzierung

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Baugebiets vorgesehen.

Zunächst werden interne Ausgleichsmaßnahmen entlang des südlichen Randes des Vorhabengebiets umgesetzt. Im Zuge der Randeingrünung ist die Pflanzung einer dreireihigen, mesophilen Hecke auf einer Länge von 5 Metern geplant. Diese Maßnahme dient der landschaftlichen Einbindung des Vorhabens und steigert die ökologische Wertigkeit durch die Schaffung zusätzlicher Gehölzstrukturen.

Als Ausgleichsmaßnahmen wird

#### A1 Herstellung einer dreireihigen Hecke im Rahmen der Randeingrünung

Pflanzung einer mesophilen Hecke auf einem mindestens 5 Meter breiten Streifen am südlichen Rand des Vorhabengebiets (B112). Die Pflanzung erfolgt in mindestens drei versetzten Reihen mit standortgerechten Straucharten. Der Pflanzabstand in der Reihe sollte 1,5 m betragen, zwischen den Reihen 1 m. Die Gehölze müssen versetzt gepflanzt werden. Es sind ausschließlich Laubgehölze der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Hecke muss dauerhaft freiwachsend sein, Formschnitte sind nicht zulässig. Für Anwuchspflege (inklusive Bewässerung) ist zu sorgen. Die Heckenpflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Bei Ausfall ist für Ersatz zu sorgen. Bei Wildverbiss muss in den ersten Jahren ein Wildverbisschutzzaun gestellt werden. Dieser ist nach 5-10 Jahren wieder abzubauen. Die gesetzlichen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden.

**Abbildung 8:** Interne Ausgleichsfläche (Quelle Hintergrundbild © LDBV)

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

**Tabelle 2:** Berechnung der Wertpunkte für die Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1.1 intern	G11	Intensiv- wiese	3	B112	Mesophile Hecke	10	99,3	7	0	695
1.2 intern	G212	Extensiv- wiese	6	B112	Mesophile Hecke	10	297,8	4	0	1.191
<b>Summe Ausgleichsumfang (WP) *</b>										
<b>1.886</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.

**Tabelle 3:** Bilanz der Wertpunkte

<b>Bilanzierung</b>	
Summe Ausgleichsumfang	1.886
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>	<b>7.183</b>
<b>Differenz</b>	<b>-5.297</b>

---

Maßnahmen zur Herstellung:

#### **8.4 Zusammenfassung der Ergebnisse zur Eingriffsregelung**

*-wird ergänzt -*