

**Gemeinde Burgoberbach
Landkreis Ansbach**

Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

„Südlich des Birkenwegs“

- beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB -

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

31.07.2025

zuletzt geändert am 11.12.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Verfahren	4
1.3	Anwendung des beschleunigten Verfahrens	5
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.2	Überprüfung des Wohnbauflächenbedarfs und Strukturdaten	8
3.3	Umweltprüfung in der Bauleitung	11
3.4	Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	11
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	12
5.	Bestandsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	12
5.1	Allgemeines und Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach	12
5.2	Topografie	12
5.3	Verkehrerschließung	12
5.4	Ver- und Entsorgung	13
5.5	Denkmäler	13
5.6	Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	13
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	14
5.8	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	14
5.9	Oberflächennahe Geothermie	14
5.10	Immissionen	15
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	15
6.1	Nutzungen	15
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	15
6.3	Erschließungskosten	15
7.	Bebauung	16
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
7.3	Dachgestaltung	19
7.4	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	20
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	21
8.1	Erschließung und Verkehr	21
8.2	Entwässerung	23
8.3	Versorgung	25
8.4	Abfallentsorgung	26
9.	Denkmalschutz	26
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	27
11.	Vorbeugender Brandschutz	28
12.	Immissionsschutz	30
13.	Altlasten	32
14.	Grünordnung	33
15.	Berücksichtigung der Umweltbelange	34
16.	Artenschutzrechtliche Untersuchung	36

17.	Hinweise	37
18.	Bestandteile des Bebauungsplanes	37

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „südlich des Birkenwegs“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist und
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

1.2 Verfahren

Die Gemeinde Burgoberbach hat mit Beschluss vom 24.07.2025 zur gezielten Innenverdichtung beschlossen den Bebauungsplan „südlich des Birkenwegs“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Ziel ist die zusätzliche Schaffung von Wohnbauflächen in zentraler Lage von Burgoberbach. Dazu sollen auf einer bislang unbebauten Fläche im Zentrum von Burgoberbach vier Mehrfamilienhäuser entstehen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „südlich des Birkenwegs“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, da es sich um eine Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich von Burgoberbach handelt.

Die Gemeinde Burgoberbach hat sich zudem dazu entschlossen, das Planungsrecht in einen Angebotsbebauungsplan aufzustellen. Die geordnete städtebauliche Weiterentwicklung von zusätzlichen Wohnungen in zentraler Lage ist für die örtliche Bevölkerung im allgemeinen kommunalen Interesse. Hierbei soll insbesondere auf eine möglichst gute fußläufige Erreichbarkeit aller Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte als Aushang an den Amtstafeln der Gemeinde Burgoberbach.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet (vgl. § 4 BauNVO) ausgewiesen.

Die Gemeinde Burgoberbach hat in ihrer Sitzung am 24.07.2025 den Vorentwurf des Bebauungsplans „südlich des Birkenwegs“ gebilligt und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In der Zeit vom 05.09.2025 bis 10.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans gebeten. Die Öffentlichkeit wurde ebenfalls im Zeitraum vom 05.09.2025 bis 10.10.2025 frühzeitig über die Planungen unterrichtet und ihr die Möglichkeit zur Erörterung und Stellungnahme gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.09.2025 ortsüblich amtlich bekannt gemacht.

Im Zuge der Gemeinderatssitzung vom 11.12.2025 wurde über die während der frühzeitigen Beteiligung zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beraten und die sorgsame Abwägung durchgeführt. Die Entwurfsplanung wurde beraten und durch den Gemeinderat in gleicher Sitzung gebilligt. Die Verwaltung

wurde durch den Gemeinderat beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB angewendet, da

- die zulässige Grundfläche gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² beträgt
- durch die Zulässigkeit der Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 1 BauGB),
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000- Gebieten besteht (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 3 BauGB).

Die vorliegenden Planungen dienen insbesondere der Nachverdichtung und der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Geschosswohnungsbau in Burgoberbach.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Gemeindegebiet von Burgoberbach besteht trotz der in der Vergangenheit entwickelten Baugebiete weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnungen. Insbesondere im Geschoss- und Mietswohnungsbau zeigt sich aktuell eine Nachfrage, welche mit den bestehenden Angeboten nicht erfüllt werden kann. Grund für die Nachfrage ist die Nähe zum Oberzentrum Ansbach, welches in das Umland entsprechend ausstrahlt. Die Gemeinde Burgoberbach ist hierbei bemüht, den Gedanken der Innenentwicklung folgend, wo möglich und sinnvoll, durch Nachverdichtungsmöglichkeiten und Nachnutzungsentwicklungen auf die bestehende Nachfrage zu reagieren.

Insbesondere im Kernort ist die Gemeinde Burgoberbach bemüht die Entwicklung von bisher nicht oder nicht mehr genutzten Grundstücken im Sinne der Nachverdichtung zu forcieren. Hiermit soll dafür Sorge getragen werden, dass die zusätzliche Flächeninanspruchnahme in den Randbereichen von Burgoberbach und das damit einhergehende Wachsen der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich gebremst wird. Gleichzeitig soll hiermit auch den in der Landes- und Regionalplanung dargelegten Zielen und Grundsätzen der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden. Gerade in der Innenentwicklung zeigen sich aber immer wieder erhebliche Herausforderungen, da gerade die Entwicklungsbereitschaft der privaten Eigentümer ein nur schwer überwindbares Hindernis in der Flächenentwicklung darstellt.

Zur geordneten Entwicklung der Siedlungsstrukturen im Gemeindegebiet bedient sich die Gemeinde regelmäßig der bauleitplanerischen Instrumente des BauGB in Form der Aufstellung von Bebauungsplänen. Klimawandel, Ansprüche an Klimaschutz und Beschränkung der Flächeninanspruchnahme, wirtschaftliche Herausforderungen, Zuwanderung, Wohnungsnot, aber auch die geopolitischen Veränderungen erfordern eine Überprüfung bisheriger Bauformen, Baudichten und Nutzungsmixe für innerörtliche Bebauungspläne.

Verdichtetes Bauen, Erhöhung der zulässigen Baumasse und Bauhöhe werden zunehmend zwingend erforderlich, wenn für die Bevölkerung in angemessener Weise Wohnungen angeboten werden sollen. Flexibel nutzbare Gebäude und die Möglichkeit unterschiedliche, aber verträgliche Nutzungen innerhalb eines Quartiers zu kombinieren, gewinnen an Bedeutung. Die Gesetzgebung hat hierzu in der Vergangenheit bereits Schritte unternommen. Die Mindestabstandsflächen der bayerischen Bauordnung wurden reduziert. Das Ziel des Bundesgesetzgebers jährlich im Bundesgebiet 400.000 neue Wohnungen für die Bevölkerung entstehen zu lassen, ist aber aktuell nicht erreichbar. Die aktive städtebauliche Steuerung der verträglichen Wohnraumentwicklung durch die Gemeinde Burgoberbach ist daher von großer Bedeutung.

Seitens der Gemeinde Burgoberbach wurden im innerörtlichen Zusammenhang von Burgoberbach zwischenzeitlich an verschiedenen Stellen Flächenzusammenhänge identifiziert, welche im Sinne der aktiven Entwicklung und Gestaltung geeignet sind, bezogen auf den städtischen Maßstab von Burgoberbach einen aktiven Beitrag zur Steigerung der Wohnraumentwicklung zu leisten.

Als ein maßgebliches Flächenpotenzial wurden die hier überplanten Flächen an südlich des Birkenwegs in zentraler Lage durch die Gemeinde Burgoberbach identifiziert.

Der Bebauungsplan stellt hierbei für die Gemeinde Burgoberbach das vorrangig geeignete Mittel dar, die öffentlichen und privaten Belange im Zuge der sorgsam Abwägung zwischen notwendiger Verdichtung und Schaffung von Wohnraum und den Schutzansprüchen der Nachbarschaft zu behandeln und einen ausgewogenen Kompromiss aller Interessenslagen zu erzeugen. Das planungsrechtliche Verfahren des Bebauungsplans gibt hierbei durch die Öffentlichkeitsbeteiligung auch die angemessene Möglichkeit, dass sich diese in das Verfahren einbringen kann. Im Zuge des Diskurses kann aufbauend hierauf die sachgerechte Abwägung und städtebaulich vertretbare Gesamtentwicklung des Gemeinde Gebiets von Burgoberbach positiv gesteuert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans besteht aus Sicht der Gemeinde Burgoberbach die Möglichkeit die Belange des Ortsbilds bei der Nachverdichtung angemessen zu berücksichtigen und gleichzeitig, aber auch aktuellen Wohntrends im vertraglichen Rahmen Rechnung zu tragen.

Folgende in § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 5, 7a, 7c, 7e, 7f, 7j und 14 BauGB genannte Planungsleitlinien stehen hierbei im Vordergrund:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien [...], die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, [...] und die Anforderung kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, [...]
- die Belange der Baukultur, [...] die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit [...] Abwässern
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes [...]
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Mit der Planung werden unter anderem folgende allgemeine Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für Wohnbau- und weiteren vertraglichen nichtstörenden sozialen und gewerblichen Nutzungen
- Schaffung zusätzlicher Wohnungen im Siedlungszusammenhang von Burgoberbach
- Eine sozialverträgliche Bodennutzung durch Schaffung von Wohnraum im Geschosswohnungsbau
- Beachtung der Altersstrukturen von Burgoberbach
- Berücksichtigungen der Auswirkungen des Klimawandels
- Gewährleistung eines angemessen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und der relevanten Schutzgüter

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), zurzeit Fassung vom 01.06.2023, anzupassen. Einzelne für Burgoberbach relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher, unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalplans, noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Im Rahmen des LEP wurde Burgoberbach als kreisangehörige Gemeinde im Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert. Auf Ebene des Regionalplans der Region Westmittelfranken wurde Burgoberbach als Gemeinde im Stadt- und Umlandbereich von Ansbach an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung bestimmt. Der Landkreis Ansbach ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1)“.

Als Ziel wird dort weiterhin formuliert: „Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.“

Zu berücksichtigen ist bei den Planungen auch die notwendige Anpassung an den Klimawandel (LEP 1.3.2): „Anpassung an den Klimawandel (G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der Thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.“

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen [...] ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP 3.2 (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden“. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP3.3).“

Diesen Zielen trägt die Gemeinde Burgoberbach mit den vorliegenden Planungen in der Abwägung aller Belange Rechnung.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1). Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts RP 8 3.1 sicherzustellen, dass sich die

Siedlungsentwicklung in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll) insbesondere in den zentralen Orten in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken. Der verbreitete Wunsch nach Wohneigentum (bevorzugt Eigenheim mit Garten) hat in der Region einen großen Flächenbedarf zur Folge. Dies hat in der Vergangenheit häufig zu unschönen Veränderungen dörflicher Ortsbilder und –strukturen sowie in den Städten mitunter zu unerwünschten Ausuferungen in die freie Landschaft geführt. Hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedlung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern und dabei trotzdem die gewünschte Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen.

Mit der Überplanung einer im Wesentlichen bauplanungsrechtlich bereits überplanten Fläche wird zudem zum Flächensparen beigetragen. Die mit der Planung verbundene verträgliche Nachverdichtung trägt ebenfalls hierzu bei.

Unter 2.1.2 des Regionalplans wird zur Funktion der zentralen Orte ausgeführt: „Die Zentralen Orte sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen. Es ist anzustreben, die Beseitigung bestehender Versorgungsdefizite der Zentralen Orte sukzessive voranzutreiben.“

Bzgl. der Entwicklung des Wohnungswesens wird unter RP8 3.2 ausgeführt: „Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden. Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden.“ Burgoberbach hat zwar keine zentralörtliche Funktion, liegt aber auf einer Entwicklungsachse im Stad- und Umlandbereich von Ansbach und ist somit auch für die Entwicklung von Geschosswohnungsbau attraktiv.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Gemeinde Burgoberbach hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

Die Flächen im Planungsgebiet sind aktuell bauplanungsrechtlich im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen festgesetzt und werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Mit der vorliegenden Änderung soll zukünftig ein allgemeines Wohngebiet (vgl. § 4 BauNVO) festgesetzt werden. Im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

3.2 Überprüfung des Wohnbauflächenbedarfs und Strukturdaten

Die zur Überplanung vorgesehene Fläche ist grundsätzlich als vorrangig zu entwickelndes Innenentwicklungspotenzial zu erachten. Neben der rechtlichen Planungserfordernis ist aber auch die faktische Planungserfordernis zu prüfen. Hierzu wurden die Strukturdaten von Burgoberbach auf den Bedarf für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Gemeindegebiet untersucht.

Die Gemeinde Burgoberbach ist grundsätzlich als prosperierende Kommune zu erachten. Die in der Querschnittsveröffentlichung „Statistik Kommunal“ durch das Landesamt für Statistik letztmals im Mai 2025 für das Jahr 2024 veröffentlichen Einwohnerzahlen beschreiben zum 31.12.2023 eine Einwohnerzahl von 3.757 Einwohner. Im Jahr 2013 wurde eine Einwohnerzahl von 3.226 Einwohner festgestellt. Dies entspricht einer Bevölkerungszunahme von ca. 16,5 % in diesem Zeitraum. Im Einwohnermeldeamt der Gemeinde Burgoberbach sind für den 01.10.2024 4.036 Einwohner gemeldet. Die tatsächliche Entwicklung der Kommune liegt somit noch höher als die im statistischen Zahlenwerken hinterlegten Angaben.

Die potenzielle Entwicklung der Bevölkerung wird in der seitens des Landesamtes für Statistik veröffentlichten Prognose „Demographie-Spiegel“ für Burgoberbach (letztmals veröffentlicht im August 2021) mit einer Zunahme von 4,6 % von 2019 bis 2033 angegeben. Hierbei wird für das Jahr 2033 eine Einwohnerzahl von ca. 3.630 Einwohner erwartet. Die tatsächlichen Einwohnerzahlen sind zum jetzigen Zeitpunkt schon höher als die Prognose, so dass diese Angaben durch die Realität der Bevölkerungsentwicklung bereits überholt ist.

Der Landkreis Ansbach verzeichnete zum Stichtag 31.12.2023 eine Bevölkerung von 187.340 Einwohner. Im Jahr 2013 wurden im Landkreis 178.914 Einwohner ermittelt. Auch der Landkreis Ansbach zeigt somit positive Entwicklungstendenzen. Die Bevölkerungszunahme in der Vergangenheit beläuft sich auf ca. 5,4 %. Die Entwicklung der Gemeinde Burgoberbach bewegt sich somit weit über den Daten des Landesamtes für Statistik und dem Rahmen der Gesamtentwicklung des Landkreises. Vergleicht man die im Einwohnermeldeamt hinterlegten Daten, so ergibt sich im Vergleich zu 2013 eine Zunahme von 25,1 %. Burgoberbach bewegt sich somit weit über der landkreisweiten Entwicklung.

In der Bevölkerungsvorausrechnung ergibt sich bis einschließlich 2043 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach eine Zunahme der Bevölkerungszahlen um ca. 5,3%. Der Anteil der jüngeren und älteren Bevölkerungsschichten wird hierbei leicht bzw. deutlich zunehmen, während der Anteil der mittleren Altersstrukturen erkennbar zurückgehen wird. Deutlich steigend wird der Anteil der über 65-Jährigen. Insgesamt wird bis zum Jahr 2043 mit einer Bevölkerungszunahme auf ca. 197.300 Bewohner gerechnet.

Der im August 2021 veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht für Burgoberbach bis 2033, wie bereits dargelegt, eine vom allgemeinen Trend des Landkreises abweichende geringe Entwicklung voraus. In der Theorie der Statistiker wird davon ausgegangen, dass sich bis 2033 eine Bevölkerungsgröße von ca. 3.630 Einwohner im Gemeindegebiet angesiedelt haben wird. Dabei wird von einer kontinuierlichen leichten Steigerung der Einwohnerzahl der Gemeinde Burgoberbach ausgegangen. Wie bereits dargelegt, zeigt die Realität aber deutlich, dass diese Annahmen der Statistiker von den tatsächlichen Entwicklungen im Gemeindegebiet erheblich abweichen. Die erwartende leichte Steigerung ist durch die bereits erfolgte Bevölkerungsentwicklung schon aktuell widerlegt und übertroffen.

Aus Sicht der Gemeinde Burgoberbach ist nicht erkennbar, dass es hier zu einer Umkehrung der aktuellen Entwicklung kommen wird. Burgoberbach verfügt über eine grundsätzlich gutes Infrastrukturnetz mit guter Anbindung an die überörtlichen Verkehrserschließungen. Die ÖPNV-Anbindung entspricht der typischen Situation im ländlichen Raum. Gleichzeitig ist Burgoberbach aber aufgrund der geringen Entfernung zum Oberzentrum Ansbach als attraktiver Siedlungsort einzustufen. Hierzu trägt insbesondere auch das gute Arbeitsplatzangebot in den sich weiterentwickelnden Gewerbegebieten bei.

Die Gemeinde Burgoberbach ist hierbei bestrebt, den Anteil der wohnortnahen Arbeitsplätze weiter zu verbessern, um den Auspendleranteil der Bevölkerung weiter zu minimieren. Auch die Versorgungsmöglichkeiten der Bevölkerung sind als gut zu erachten.

Burgoberbach stellt insgesamt einen hochattraktiven Wohn- und Lebensort für die lokale Bevölkerung aber auch für den Zuzug aus dem Ballungsraum und dem überregionalen Umland dar. Die Bemühungen der Gemeinde Burgoberbach steigern die Attraktivität der Gemeinde weiter und werden zu einem weiteren Zuzug nach Burgoberbach führen. Insgesamt wird somit die sehr zurückhaltende Entwicklung der Gemeinde Burgoberbach, wie von den Statistikern dargestellt, nicht für realistisch erachtet. Tatsächlich ist aus der Gemeinde Burgoberbach konservativ betrachtet von einer Bevölkerungszunahme von mindestens 7,5 % bis 2033 auszugehen. Optimistisch betrachtet könnte sich auch eine Zunahme von bis zu 10 % einstellen. Hieraus leitet sich grundsätzlich bereits ein erkennbarer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ab.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2022 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2021) für Burgoberbach mit durchschnittlich 2,28 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Ansbach ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,17 Bewohnern. Es zeigen sich somit, im Verhältnis, noch größere

durchschnittliche Haushaltsgrößen, welche für die im Wesentlichen ländlich strukturierten Bereichen typisch sind.

Gemäß den allgemeinen Entwicklungen der Bevölkerungsstruktur sowie der Haushaltsgrößen geht man davon aus, dass sich die Haushaltgröße in der Zukunft deutlich reduzieren wird. Dies wird sich auch in Burgoberbach zu einem gewissen Grad entsprechend weiter vollziehen. Das Statistische Bundesamt (Destatis) geht in seiner Veröffentlichung „Entwicklung der Privathaushalte bis 2040“ vom 02.03.2020 davon aus, dass sich die durchschnittliche Haushaltgröße in der Trendvariante auf ca. 1,92 Bewohner absenken wird. Aber auch in der Status Quo Variante wird von einer Absenkung auf ca. 1,96 Bewohner ausgegangen. Grundsätzlich ist auch für Burgoberbach davon auszugehen, dass sich die Durchschnittsgröße der Haushalte weiter absenken wird.

Im Vergleich der Jahre 2023 und 2020 ist festzustellen, dass sich der Bestand an Wohnungen von 2020 zu 2023 von 1.548 Wohnungen im Jahr 2020 auf 1.646 Wohnungen im Jahr 2023 leicht erhöht hat (+ 6,3 %). Der Anteil der 1 und 2 Zimmer Wohnungen hat sich hierbei von insgesamt 97 Wohnungen auf 110 Wohnungen ebenfalls leicht erhöht. Gerade durch die älter werdende Bevölkerung und den allgemeinen Trends hin zu kleineren Haushaltsgrößen wird aber auch in Burgoberbach ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen entstehen.

Aufgrund der noch verhältnismäßig großen Haushaltsgröße in Burgoberbach sowie dem Landkreis Ansbach wird davon ausgegangen, dass sich eine Reduzierung der Haushaltsgröße eher in Richtung der Status-Quo-Prognose, d.h. hin zu 1,96 Bewohner je Haushalt, ergeben wird. Dieser als „Auflockerung“ der Bevölkerung bezeichnete Effekt erzeugt ebenfalls einen gewissen zusätzlichen Wohnbaulandbedarf, welcher in die Gesamtbetrachtung des Wohnbauflächenentwicklung einfließt. Aus Sicht der Gemeinde Burgoberbach ist hierbei ein Auflockerungsfaktor von ca. 0,05 % pro Jahr als konservativ realistisch zu erachten. Nicht auszuschließen ist aber, dass sich insbesondere aus dem deutlich steigenden Anteil der älteren Bevölkerungsteile in Burgoberbach hier eine gewisse Erhöhung der Auflockerung auf bis zu 0,14 % pro Jahr entwickeln können.

Zur Ermittlung und Bewertung eines möglichen Wohnbauflächenbedarfs in Burgoberbach wurde auf Basis der Daten des Demografie-Spiegels mit der Annahme einer positiven Entwicklung der Bevölkerung von 4,6 % bis 2042 sowie der Annahme eines jährlichen Auflockerungsbedarfs von 0,05 % eine Wohnbauflächenprognose mit dem seitens des Landesamtes für Umwelt bereitgestellten Flächenmanagementprogramms durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der nebenstehenden Abbildung dargestellt.

1. Kommune auswählen:		Burgoberbach
2. Grundlagendaten:		
Aktuelle Bevölkerung:	3.720	im Jahr: 2022
Bevölkerungsprognose in %:	4,6	
für einen Zeitraum von Jahren:	14	
Wohnungen je 1000 Einwohner:	447	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 2,237
Wohnbaufläche in ha*	107,5	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	15,5	
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,05
4. Prognosezeitraum auswählen:		20 Jahre
Prognoseergebnis für das Jahr: 2042		
Ab-/Zunahme der Einwohner:		244
Bedarf an Wohnungen:		109
und		17
Bedarf an Wohnungen gesamt:		126
Wohnbaulandbedarf (in ha):		8,1

Es zeigt sich, dass für Burgoberbach bis 2042 demnach mit einem zusätzlichen Wohnbaulandbedarf von bis zu ca. 8,1 ha zu rechnen ist.

Mit der konservativen Annahme einer positiven Entwicklung der Bevölkerung von 4,6 % bis 2042 sowie der Annahme eines jährlichen Auflockerungsbedarfs von 0,14 % würde sich der zu erwartende Flächenbedarf wie folgt darstellen:

Es wäre von einem Wohnbaulandbedarf von bis zu ca. 10,1 ha zu rechnen ist.

1. Kommune auswählen:		Burgoberbach
2. Grundlagendaten:		
Aktuelle Bevölkerung:	3.720	im Jahr: 2022
Bevölkerungsprognose in %:	4,6	
für einen Zeitraum von Jahren:	14	
Wohnungen je 1000 Einwohner:	447	
Wohnbaufläche in ha*	107,5	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	15,5	
		Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 2,237
		* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,14
4. Prognosezeitraum auswählen:		20 Jahre
Prognoseergebnis für das Jahr: 2042		
Ab-/Zunahme der Einwohner: 244		
Bedarf an Wohnungen: 109 aus der Bevölkerungsentwicklung		
und 48 aus der Auflockerung		
Bedarf an Wohnungen gesamt: 157		
Wohnbaulandbedarf (in ha): 10,1		

Würde man eine Entwicklung wie im Landkreis selbst mit 10,0 % ansetzen, so stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Es wäre von einem Wohnbaulandbedarf von bis zu ca. 18,4 ha zu rechnen ist.

1. Kommune auswählen:		Burgoberbach
2. Grundlagendaten:		
Aktuelle Bevölkerung:	3.720	im Jahr: 2022
Bevölkerungsprognose in %:	10	
für einen Zeitraum von Jahren:	14	
Wohnungen je 1000 Einwohner:	447	
Wohnbaufläche in ha*	107,5	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	15,5	
		Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 2,237
		* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,14
4. Prognosezeitraum auswählen:		20 Jahre
Prognoseergebnis für das Jahr: 2042		
Ab-/Zunahme der Einwohner: 531		
Bedarf an Wohnungen: 237 aus der Bevölkerungsentwicklung		
und 48 aus der Auflockerung		
Bedarf an Wohnungen gesamt: 285		
Wohnbaulandbedarf (in ha): 18,4		

Grundsätzlich ist somit festzustellen, dass sich in Burgoberbach auch in der Zukunft ein erheblicher Bedarf an der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen ergeben wird.

Dem Bedarf gegenüberzustellen, sind die sog. Innenentwicklungspotenziale, bestehend aus bekannten Brachflächen und unbebauten Grundstücken innerhalb des Siedlungszusammenhangs sowie erkennbar untergenutzte oder leerstehende Gebäude.

Weiterhin einzubeziehen, sind bereits für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die hier überplante Fläche fällt aus kommunaler Sicht unter dieses Flächenpotenziale, so dass die vorliegende Planung grundsätzlich ihm Rahmen der Innenentwicklungspotenziale zu werten und entsprechend zu entwickeln ist. Ein ausreichender Bedarf ist aus Sicht der Gemeinde Burgoberbach gegeben.

3.3 Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 a BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 16 dieser Begründung gesondert erläutert. Die Umweltbelange wurden trotz des zuvor dargelegten Entfalls einer Verpflichtung hierzu in einer zusammenfassenden Kurzform abgebildet.

3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Gemäß den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist. Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert abgewogen.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich in zentraler Lage von Burgoberbach, im Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen.



© Kartendarstellung: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch die Siedlungsflächen von Burgoberbach
- im Norden: durch die Straße „Birkenweg“ sowie durch einen Nebenarm des Hesselbachs
- im Osten: durch anschließende Siedlungs- und Grünflächen
- im Süden: durch die Siedlungsflächen von Burgoberbach

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt des Bebauungsplans „südlich des Birkenwegs“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 424 und 424/11 sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.Nr. 425, jeweils der Gemarkung Burgoberbach. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 0,72 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen des Bebauungsplans erforderlich sind.

5. Bestandsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines und Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach

Die Flächen im Planungsgebiet sind aktuell bauplanungsrechtlich im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen festgesetzt und werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Mit der vorliegenden Änderung soll zukünftig ein allgemeines Wohngebiet (vgl. § 4 BauNVO) festgesetzt werden. Im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

5.2 Topografie

Topografisch liegt der Bereich in einem nahezu ebenen Gelände. Das Gelände fällt auf einer Länge von ca. 105 m um 2,7 m nach Südwesten.

5.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch über den „Birkenweg“ im Norden erschlossen. Die Ansbacher Straße im Westen ist zudem als Staatsstraße St 2221 klassifiziert, von dort besteht Anschluss an weitere überörtliche Straßen.

Gesonderte Geh- oder Radwegerschließungen sind im Planungsgebiet nicht erforderlich. Über den unmittelbar nördlich angrenzenden Gehweg entlang des „Birkenwegs“ besteht eine gute Anbindung an die weiteren Siedlungsflächen von Burgoberbach. Am Ostrand verläuft eine Fußwegeverbindung zwischen dem Birkenweg und dem Erlenweg.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet mit der Haltestelle „Ortsmitte“ ca. 300 m südlich des Planungsgebietes. Von dort besteht sowohl Anschluss an die Buslinie 802 in Richtung Ansbach.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe, die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der N-Ergie. Die jeweiligen Leitungen verlaufen im nördlich gelegenen „Birkenweg“. Im Süden und Osten verlaufen nach Information des Energieversorgers unterirdische Stromleitungen sowie Erdungsanlagen.

Die Telekommunikations- und Breitbandanbindung ist aus den bestehenden Netzen des Versorgers gewährleistet.

Das Plangebiet wird von einer bestehenden Entwässerungseinrichtung der westlich angrenzenden privaten Grundstücksflächen gequert.

5.5 Denkmäler

Die Internetanwendung BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 05.05.2025) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler. Das nächste Bau- und Bodendenkmal befindet sich über 120 m südöstlich, dabei handelt es sich um die mittelalterliche Katholische Pfarrkirche St. Nikolaus, das Benehmen wurde hergestellt.

5.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es ist in der Haupteinheit dem Fränkischen Keuper-Liasland und in der Untereinheit dem Vorland der mittleren Frankenalb zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 8,0 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 300 – 350 mm.

Gemäß bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind keine gem. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz oder gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz biotopgeschützte Strukturen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet selbst und das Umfeld ist durch die intensive Nutzung als Grünland im städtebaulichen Umfeld gekennzeichnet. Für das Orts- und Landschaftsbild maßgeblichen Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Darüber hinaus sind vor allem die zahlreichen gemischten Bauflächen mit einer Durchmischung von gewerblichen Nutzungen sowie Wohnbebauung. Prägend zudem für das Landschaftsbild ist die bestehende Hochspannungsleitung weiter im Osten des Planungsgebiets. Die potenziell natürliche Vegetation in dem Planungsbereich wird der Ordnung L3a „typischer Hainsimsen-Buchenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nicht mit einer Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Planungsgebiet wird durch den Nebenarm des Hesselbachs gequert, der als wassersensibler Bereich festgesetzt ist. Parallel des Grabens sind Gewässerrandstreifen bestimmt. Es befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 2,5 km westlich.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Fränkischen und Schwäbischen Keuper-Lias-Land zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit einer Talfüllung, polygenetisch oder fluviatil zu rechnen. Als Bodentyp ist mit einem Bodenkomplex aus Gleye und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte der Güte LIIb3 eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 45 und die Grünlandgrundzahl ebenfalls mit 45 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit oft mittelschwer grabbar im 1. Meter beschrieben, danach ergibt sich kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter. Die Flächen im Planungsgebiet werden als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Ein Bodengutachten wurde für das Planungsgebiet bisher noch nicht erstellt. Bei den vorliegenden Verhältnissen ist eine konventionelle Gründung der Gebäude voraussichtlich denkbar. Es wird aber empfohlen, für die konkreten Planungen ein entsprechendes Bodengutachten erstellen zu lassen.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. Din 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Das Planungsgebiet wird von Westen nach Osten von einem Nebenarm des Hesselbachs gequert, die Uferstreifen entlang des Baches sind als wassersensible Bereiche festgesetzt.

Laut Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist mit einer Sickerwasserrate von > 300 bis 400 mm zurechnen. Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse sowie der Erfahrungen aus dem lokalen Umfeld ist mit einer unterdurchschnittlichen Versickerungsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet zu rechnen. Die vollständige Versickerungsfähigkeit anfallenden Oberflächenwassers im Planungsgebiet ist im Rahmen eines Bodengutachtens zu überprüfen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzung als gering einzustufen.

5.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmekollektoren ist lt. Informationssystem oberflächennahe -Geothermie des bayerischen Landesamtes für Umwelt nach aktuellem Kenntnisstand aus geologischen und hydrogeologischen Gründen voraussichtlich möglich. Der Bau von Grundwasserwärmepumpenanlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Aus Gründen des Grundwasserschutzes besteht voraussichtlich eine Begrenzung der maximalen Bohrtiefe von 20 bis 30 m. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Locker- über Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt. Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit 1,2 bis 1,4 angegeben. Die Sickerwasserrate liegt mit > 300 bis 400 mm leicht über dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit wird mit 1,2– 1,4 W/mK angegeben.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind u.U. nach einer Prüfung des Einzelfalls möglich. Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Ansbach zur Genehmigung vorzulegen, es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die untere Wasserbehörde. Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

5.10 Immissionen

Östlich des Planungsgebiets grenzen aktuell teilweise noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hieraus entstehen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch. Diese sind im üblichen Maß zu dulden.

Westlich des Planungsgebiets verläuft die Ansbacher Straße an, hieraus können Immissionen aus Verkehrslärm entstehen. Zudem grenzen westlich an das Plangebiet zum Teil gewerblich durch eine Tankstelle sowie das Rathaus und eine Bank genutzte Flächen an. Westlich der Ansbacher Straße befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen.

Südlich der überplanten Flächen befindet sich eine Kinderbetreuungseinrichtung.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet wird die Nutzung als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Hiermit soll ein Beitrag zu Schaffung zusätzlichen Wohnraums und hiermit zur guten Durchmischung der Altersstrukturen in Burgoberbach geleistet werden. Es wird eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung im innerörtlichen Umfeld vorgenommen. Die festgesetzte Nutzungsart orientiert sich an den bereits im Umfeld im Wesentlichen ausgeübten Nutzungen.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca.	0,76 ha	100,0 %
Nettobaufläche allgemeines Wohngebiet	ca.	0,70 ha	92,1 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca.	0,06 ha	7,9 %

Nachweis des Kriteriums festgesetzte GRZ < 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Satz BauGB:

Festgesetzte Wohnbaufläche	ca.	7.029,0 m²
<u>Festgesetzte GRZ lt. zeichnerischen Teil</u>		<u>0,4</u>

Tatsächlich überbaubare Grundfläche **2.811,60 m² < zul. 20.000 m²**

6.3 Erschließungskosten

Mit Aufstellung des Bebauungsplans sind keine unmittelbaren Erschließungskosten für die Gemeinde Burgoberbach zu erwarten. Die erforderlichen Erschließungsanlagen werden durch den konkreten Vorhabensträger erstellt und

Die erforderlichen Anschlüsse sind im Bereich des „Birkenwegs“ bereits vorhanden, von dort hat der Vorhabenträger die Erschließung selbst für das Planungsgebiet sicherzustellen. Die hierfür anfallenden Kosten betreffen den Vorhabenträger selbst und sind durch diesen zu leisten.

Kosten für die Gemeinde Burgoberbach fallen nicht an. Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans werden durch den Vorhabenträger übernommen.

7. Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Weiterentwicklung der Flächen im Zentrum von Burgoberbach getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen, soweit notwendig die örtlichen Verkehrsflächen im Sinne der gesicherten Erschließung enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planung wird für den Bereich der Siedlungsnutzung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation, der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten.

Sie ermöglicht angemessen die Umsetzung des planerischen Zieles ein kurz- und mittelfristig verfügbares Angebot an zusätzlichen Wohnbauflächen für den erkennbaren Bedarf aus Zuzug nach Burgoberbach zu schaffen. Die Planungen arrondieren in angemessener Weise die bereits vorhandenen Baustrukturen entlang der Ansbacher Straße im Westen.

Anderweitige Gebietskategorien, insbesondere die Entwicklung eines Dorfgebiets (MD), als mögliche Alternative aufgrund der Ortsrandlage entsprechen nicht den tatsächlich beabsichtigten Entwicklungen des städtebaulichen Umfeldes sowie den geplanten Nutzungen.

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO), auch ausnahmsweise, ausgeschlossen. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen. Mit der geplanten Bebauung soll die Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnbauflächen zum dauerhaften Aufenthalt geschaffen werden und potenzielle Konflikte aus den genannten ausgeschlossenen Nutzungen vermieden werden.

Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist das geplante Wohnbaugebiet aufgrund des geplanten Gebietscharakters und der umliegenden Nutzungen als nicht geeignet anzusehen, es bestehen zudem hinreichende alternative Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Betriebe im Gemeindegebiet von Burgoberbach. Betriebe des Beherbergungsgewerbes in allgemeinen Wohngebieten sind aus Sicht der Gemeinde Burgoberbach nicht richtig angeordnet. Tankstellen sind im unmittelbaren Umfeld entlang der „Ansbacher Straße“ bereits vorhanden, so dass in Abwägung aller Belange eine Nutzung des Planungsgebiets für Tankstellen auszuschließen war. Ausgenommen vom Ausschluss von Tankstellen wurden explizit gewerbliche Elektrotankstellen. Diese dienen der Förderung der Elektromobilität und sollen dazu beitragen, dass auch Besucher der neuen Siedlungsstrukturen die Möglichkeit haben, ihre Fahrzeuge dort laden zu können. Da von Elektrotankstellen im Regelfall keine wesentlichen Emissionen oder Gefahren ausgehen, ist die Zulässigkeit in der Gesamtabwägung als vertretbar zu erachten. Private Elektroladestationen auf den Privatflächen gelten nicht als „Tankstelle“ im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter versiegelter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden. Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen, Ausgleichsflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Es wird mit der Planung für die Baufenster WA 1 und WA 2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem in der BauNVO bestimmten Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete. Somit ist bereits grundsätzlich von einer verträglichen Bodenversiegelung auszugehen. Mit der gewählten GRZ wird sichergestellt, dass genügend Fläche für die Freiflächengestaltung und natürlichen Belange unversiegelt bleibt

Gesondert regelungsbedürftig war der Umgang mit der durch bauliche Nebenanlagen sowie Stellplätze und Tiefgaragen entstehenden Bodenversiegelung. § 19 Abs. 4 BauNVO regelt grundsätzlich, dass durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO (z. B. Stellplätze, Zufahrten, unterirdische Anlagen u. ä.) die festgesetzte GRZ um max. 50 % überschritten werden darf. Ein Höchstmaß von 0,8 darf dabei nicht überschritten werden. Insbesondere die Flächen für den ruhenden Verkehr nötigen heutzutage ein höheren Flächenbedarf ab.

Um hier eine angemessene Verhältnismäßigkeit der sich aus diesen Anlagen ergebenden zusätzlichen Flächenversiegelungen und dem Anspruch an unversiegelten Flächen zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige GRZ bis zu einem Gesamtmaß von 0,75, bezogen auf die maßgebliche Grundstücksfläche, überschritten werden darf. Hiermit soll insbesondere die Errichtung von kompakten Tiefgaragen ermöglicht werden. Die aus der zugelassenen Überschreitung zunächst entstehenden weitergehenden Bodenversiegelung können aus planerischer Sicht hinreichend durch die versickerungsfähige Ausführung von Stellplätzen sowie die Begründung der nicht überbauten Teile der Tiefgarage ausgeglichen werden. Insbesondere durch die kompakte Anordnung von Tiefgaragen kann insgesamt auf das angestrebte verdichtete Bauen hingewirkt werden. Unverhältnismäßige Auswirkungen auf die Belange des Schutzgutes Boden sind nicht zu erwarten. Für das Schutzgut wichtige Teilbereiche wurden zudem durch die Festsetzung von Flächen mit Pflanzgebot von einer Überbauung ausgenommen.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für die Teilflächen des Planungsgebiet jeweils eine max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie eine maximal zulässige Vollgeschosszahl festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Die nun festgesetzten Geschossflächenzahlen wurden in Abhängigkeit von den getroffenen Festsetzungen zur GRZ sowie den Festsetzungen zur maximal zulässigen Vollgeschossanzahl unter Berücksichtigung der Bestandsverhältnisse getroffen.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die GFZ wurde hier deutlich unter dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete angesetzt, um eine übermäßige Bebauung zu vermeiden.

Als max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse wurde das Höchstmaß von drei Vollgeschossen bestimmt. Die Verträglichkeit mit dem Umfeld bleibt dabei gut gegeben.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich gemäß Art. 83 Abs. 6 BayBO. Maßgeblich ist somit die Definition des Vollgeschosses gem. Art 2. Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 gültigen Fassung der BayBO. Demnach sind Vollgeschosse: „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen regelt jedoch im städtebaulichen Sinn nicht hinreichend die Höhenentwicklung der Gebäude. Insbesondere aufgrund der zentralen Lage, ist die städtebauliche Sicht zur verträglichen Gesamtentwicklung der neuen Bebauungen im Umfeld erforderlich, Maßgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude zu treffen.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung im Planungsgebiet wurden unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes sowie der umgebenden gemischten Nutzflächen, maximal zulässige Gebäudehöhen in Abhängigkeit der jeweils zulässigen Dachform festgesetzt. Hiermit ist eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung des Planungsgebietes unter Beachtung des Umfelds und des Ortsbildes gewährleistet. Die maximalen Gebäudehöhe ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Hinsichtlich der zulässigen maximalen Gebäudehöhe in Abhängigkeit der festgesetzten Dachform werden im Planungsgebiet zwei unterschiedliche Baufenster definiert. Im Bereich des Baufensters WA 1 sind Gebäude nur mit Flachdach und einer maximalen Wandhöhe von 10,50 m über dem festgesetzten Bezugspunkt (466,25 m über Normalhöhennull NHN) zulässig. Mit der kompakten Bauform soll städtebaulich auf die geringstmöglichen Auswirkungen auf das Ortsbild hingewirkt werden.

Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 5 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung bei Flachdächern ohne Attika als höchster Punkt des Gebäudes bzgl. der zulässigen Wandhöhen.

Im Bereich des Baufensters WA 2 sind Gebäude nur mit Satteldach und einer maximalen Firsthöhe von 12,50 m sowie einer maximalen Traufhöhe von 7,50 m über dem festgesetzten Bezugspunkt (466,75 m über Normalhöhennull NHN) zulässig. Dort soll bewusst die traditionelle Bauweise mit Satteldach, wie im Bestand, fortgeführt werden.

Die Gebäudehöhe bemisst sich bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen steuert die Verteilung der Hauptnutzungen auf den Baugrundstücken oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche.

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, die die Baufenster bilden. Für das Planungsgebiet werden entsprechend der räumlichen Verteilung der Nutzflächen mittels festgesetzter Baugrenzen zwei Baufenster definiert, innerhalb deren bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Das Baufenster im Teilbereich WA 1 wurde so gewählt, dass im Westen, Süden und Osten entlang der Abgrenzung der Wohnbauflächen mindestens 3,0 m einzuhalten sind. Im Norden hält das Baufenster einen Abstand von 5,0 m zum Bach ein, damit wird sichergestellt, dass der wassersensible Bereich von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

Das Baufenster im Teilbereich WA 2 hält im Norden, Osten und Süden jeweils einen Abstand von 3,0 m zur Abgrenzung der Wohnbauflächen ein. Im Westen, im Bereich der Zufahrt für das Baufenster WA 1 ist ein geringerer Abstand definiert. Auch in diesem Baufenster wird der wassersensible Bereich des Baches freigehalten.

Im Zufahrtsbereich für das Baufenster WA 1 ist der Bach verrohrt, so dass hier der wassersensible Bereich auch weiterhin als berücksichtigt erachtet werden kann.

Für einzelne bauliche Anlagen war es aus städtebaulicher Sicht als vertretbar zu erachten, eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zuzulassen, da hiervon keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtentwicklung zu erwarten waren. Dementsprechend wurde für Hauseingangsüberdachungen eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m zugelassen. Terrassen mit oder ohne Überdachung sowie Balkone sind ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden, da hiervon im Regelfall keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Sie dürfen aber nicht innerhalb der festgesetzten Gewässerrandstreifen errichtet werden, um hier einen ungehinderten Wasserabfluss sicherstellen zu können. Abweichend hiervon ist die Errichtung einer Müllbehälterbereitstellungsfläche ohne Gebäude im nicht als Fläche mit Pflanzgebot festgesetzten Teil des Gewässerrandstreifens zulässig.

Weiterhin festzusetzen ist, dass Carports, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der Baufenster sowie der gesondert zeichnerisch festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig sind. Stellplätze sind dagegen auch außerhalb dieser Flächen, aber nicht innerhalb der gesondert mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen, zulässig. Hiermit wird eine städtebaulich verträgliche Verteilung der Nutzungen im überplanten Gebiet sichergestellt.

7.3 Dachgestaltung

Bei den Festsetzungen über die zulässigen Dachformen wurde das unmittelbare städtebauliche Umfeld berücksichtigt. Im Bereich des Baufensters WA 2, also im Bereich des Baufensters am „Birkenweg“ sind nur Gebäude mit Satteldach sowie dessen Abwandlungen in Form von Walm- und Krüppelwalmdach sowie Zeltdach zulässig. Hiermit wird dort die traditionelle Bauweise im Sinne des städtebaulichen Lückenschlusses fortgeschrieben.

Für das Baufenster WA 1 wird dahingegen die Errichtung von Gebäuden mit einem Flachdach festgesetzt. Als Flachdach gelten Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 5°. Mit der Ausführung als Flachdach können kompakte Gebäudestrukturen mit geringstmöglichen Auswirkungen auf das Ortsbild ermöglicht werden. Zudem kann hierdurch eine wirtschaftliche Auswirkung der Gebäude ermöglicht und somit auch auf die Schaffung von preislich verträglichem Wohnraum für die Bevölkerung in Burgoberbach hingewirkt werden. Empfohlen wird aus Gründen der Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie der

Minimierung der lokalen Klimaauswirkungen bei Flachdächern eine Ausführung als Gründach zu realisieren. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen.

Notwendig ist es die Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zu regeln. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in Abhängigkeit der Dachform flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei geneigten Dachflächen müssen die Module dachparallel errichtet werden oder in die Dachfläche integriert sein. Bei Gebäuden mit Flachdach ist auch eine Aufständering zulässig. Die Gesamthöhe der aufgeständerten Module wird auf eine Höhe von max. 1,00 m begrenzt. Bei Nebengebäuden mit Flachdach sind geringfügige Aufständeringe bis max. 25 cm über Oberkante des Flachdachs zulässig.

Notwendige Verankerungen/Aufbauten der Solaranlagen zur Befestigung auf geneigten Dächern gelten nicht als Aufständering, soweit hierdurch die Dachneigung des Daches selbst nicht verändert wird. Als nicht aufgeständerte Bauweise werden hierbei die technischen Unterkonstruktionen der Systemhersteller verstanden. Beispielfhaft nebenstehend abgebildet:



Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind grundsätzlich derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen.

7.4 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die Wohnungen benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellmengen.

In Abhängigkeit von den tatsächlich geplanten Nutzungen und Größen der baulichen Anlagen wird den individuellen Bauherren angeraten, die Umsetzung von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung intensiv zu prüfen und wenn möglich zu realisieren. Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Im Planungsgebiet sollen Gebäude mit Flachdächern errichtet werden. Diese sind prädestiniert für eine Doppelnutzung im Sinne der Energieeffizienz. Sie eignen sich in der Regel hervorragend für die Errichtung von PV-Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Entsprechende Anlagen können, je nach ausgeführter Größenordnung, zum Teil den gesamten Eigenbedarf an Strom decken.

Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, LED-Techniken für die Außenbeleuchtung einzusetzen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Auch aus artenschutzrechtlichen Gründen ist darauf zu achten, die Außen- und Objektbeleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Somit kann das Anlocken von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten vermindert werden.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes ist durch Anbindung an den bestehenden Birkenweg im Norden hinreichend gewährleistet. Von dort besteht Anschluss an die Ansbacher Straße im Westen, diese ist zudem als Staatsstraße 2221 klassifiziert, sowie an weitere örtliche und überörtliche Straßen. Der Birkenweg weist eine Straßenbreite von 5,50 m auf und ist somit ausreichend für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs aus dem Planungsgebiet dimensioniert. Der Knotenpunkt des Birkenwegs ist hinsichtlich der geometrischen Ausführung sowie die Sichtverhältnisse bereits im Bestand so sicher ausgeführt, dass auch ohne weitergehende Untersuchungen davon ausgegangen werden kann, dass die aus dem Plangebiet noch zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen dort ohne gesonderte Maßnahmen noch aufgenommen werden können.

Mit diesen Anschlussmöglichkeiten kann die äußere Erschließung als sichergestellt erachtet werden.

Innere Erschließung

Das Planungsgebiet ist im Bereich des Baufensters WA 2 direkt vom Birkenweg aus erschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungen sind dort nicht erforderlich.

Der Bereich des Baufensters WA 1 hingegen stellt bzgl. des Abstandes zu den bestehenden öffentlichen Straßen im Umfeld ein Hinterliegergrundstück dar. Aufgrund der Bestandsbebauungssituation kann hierbei eine sinnvolle Verkehrserschließung nur vom Birkenweg aus erfolgen. Der Abstand zwischen dem überbauten Bereich und dem Birkenweg ist jedoch so groß, dass es städtebaulich als notwendig zu erachten ist, dass zur öffentlichen Erschließung des Baufensters WA 1 eine neue öffentlich gewidmete Privatstraße vorgesehen wird. Hiermit können die Abstände der überbauten Flächen zur öffentlichen Erschließung reduziert werden und hiermit insbesondere die ordnungsmäße Rettungerschließung sowie die Erreichbarkeit für die Entsorgungsfahrzeuge sichergestellt werden.

Hierzu wird im Bebauungsplan eine Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, welche im Nordwesten an den Birkenweg angebunden wird. Die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Bereich weist als Zufahrt eine Straßenbreite von 5,00 m auf. Er mündet im Süden auf einem Quartiersplatz mit einem Durchmesser von 22,00 m, der als Wendeanlage sowie als Zufahrtsmöglichkeit zu den weiteren Wohnbauflächen dient. Eine weitere öffentliche innere Erschließung ist mit der vorliegenden Planung nicht vorgesehen oder erforderlich.

Die weitergehende innere Erschließung kann vorhabenbezogen im Rahmen der konkreten individuellen Planung geregelt werden. Es handelt sich um die privaten Abstell- und Bewegungsflächen, welche nur sinnvoll im Zuge der konkreten Vorhabenplanung entwickelt werden können. Eine Notwendigkeit der Sicherung von Flächen als öffentliche Verkehrsflächen besteht hier nicht. Eine privatrechtliche Regelung ist ausreichend.

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet ist grundsätzlich, entsprechend dem hauptsächlichen Entwicklungsziel eines allgemeinen Wohngebietes mit der Errichtung von Wohnnutzungen zu rechnen. Darüber hinaus können aber zu einem gewissen Grad auch anderweitige gewerblichen Nutzungen entstehen. Für das Plangebiet war daher zu prüfen, welcher Stellplatznachweis eine angemessene Anzahl von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr sicherstellt. Hierbei sollte gewährleistet werden, dass durch die neuen Nutzungen kein zusätzlicher Parkdruck auf das bestehende städtebauliche Umfeld und die dortigen Abstellmöglichkeiten entsteht.

Zu beachten waren hierbei auch die ab 1.10.2025 aufgrund der Änderungen der BayBO sowie der GaStellV geltenden neuen Maßgaben zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs und dem Stellplatznachweis. Die Gemeinde Burgoberbach hat daher unter Berücksichtigung dieser Prämissen und der Dimension des Plangebietes sowie den Entwicklungsziel einer verdichteten Bauweise geprüft, welcher Stellplatzbedarf sich für

das Plangebiet ergeben kann. Im Ergebnis zeigte sich, dass insgesamt aufgrund der verdichteten Bauweise mit einem Stellplatzbedarf von bis zu 120 Stellplätzen für das Plangebiet zu rechnen war. Nach sorgsamer Abwägung wurde daher in Anwendung der Möglichkeiten des Art. 81 Abs. 1 BayBO festgesetzt, dass für das Plangebiet insgesamt mindestens 120 Stellplätze verpflichtend innerhalb des Plangebiets herzustellen sind.

Somit werden negative Auswirkungen auf das Umfeld ausgeschlossen und ein angemessenes Stellplatzangebot für die neuen Quartiersbewohner sichergestellt.

Da von einer abschnittsweisen Errichtung der Nutzungen auszugehen ist, wurde zugelassen, dass die notwendige nachzuweisende Gesamtstellplatzanzahl ebenfalls abschnittsweise in Relation zu den bereits errichteten Gebäuden und den dortigen Nutzungen hergestellt werden dürfen. Sicherzustellen ist dabei, dass spätestens mit Nutzungsaufnahme des letzten errichteten Hauptgebäudes ist notwendige Gesamtanzahl an Stellplätzen baulich hergestellt ist.

Um gleichzeitig die Verhältnismäßigkeit zwischen einzelner Nutzung und der zu errichtenden Gesamtanzahl von Stellplätzen sicherzustellen, wurden im Weiteren differenzierende Maßgaben für die Errichtung des Stellplatzbedarfs getroffen.

Die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze richtet sich bei Wohnnutzungen nach der Anzahl Wohnungen je Wohngebäude. Die Ermittlung erfolgt dabei gestaffelt nach der Anzahl der Räume je Wohneinheiten wie folgt:

- bis 2 Räume – 1 Stellplatz
- für 3 Räume – 2 Stellplatz

Hiermit wird sichergestellt, dass in Abhängigkeit der tatsächlichen Wohnungsgröße und der damit im Regelfall auf Dauer einhergehenden Bewohneranzahl ein angemessenes Stellplatzangebot vorhanden ist. Die Anzahl der als Räume im Sinne der vorstehenden Festsetzung zu beachtenden Räume umfasst alle Wohn-, Ess-, Arbeits- und Schlafzimmer. Küche, Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt. Ein Wohnzimmer mit einer Essecke, Schlafnische oder Kochnische ist als ein Raum zu zählen.

Für zulässige gewerbliche Nutzungen ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze wie folgt zu ermitteln und nachzuweisen:

Altenwohnheime, Altenheime,
Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime,
Tagespflegeeinrichtungen u. ä.

1 Stellplatz je 15 Betten bzw.
Pflegeplätze, mind. 2 Stellplätze
davon mind. 50 % für Besucher

Nutzungen mit Büro- und Verwaltungsräume (allgemein)
(allgemein)

1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche
davon mind. 20 % für Besucher

Räume mit erheblichem Besucherverkehr
(Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)

1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche
davon mind. 75 % für Besucher

Handwerks- und nicht störende Gewerbebetriebe

1 Stellplatz je 70 m² Nutzfläche
davon mind. 40 % für Besucher

Für alle weiteren zulässigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der notwendigen und nachzuweisenden Stellplätze nach der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung. Somit wird auch dort ein angemessener Stellplatznachweis sichergestellt.

Ist die Anzahl der gem. vorstehenden Einzelermittlung im Geltungsbereich nachzuweisenden Stellplätze geringer als die festgesetzte nachzuweisende Gesamtanzahl von mindestens 120 Stellplätzen, so ist die Differenz als Besucherstellplätze herzustellen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass auch ein angemessenes Stellplatzangebot für Besucher oder ggf. doch vorhandene Zweit- (oder Drittfahrzeuge) im Plangebiet vorhanden ist.

Die Vorgabe der Anlage zur GaStellV über die max. zulässige Anzahl von Stellplätzen inkl. Besucherstellplätze von 2,0 Stellplätzen je Wohnung ist dabei eingehalten.

Die Errichtung von Stellplätzen ist grundsätzlich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bereiche zulässig, aber nicht in den mit Pflanzgebot gekennzeichneten Bereichen. Stellplätze und Zufahrten sind dabei aus Gründen des Klimaschutzes und der Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen.

Aufgrund der steigenden Akzeptanz des Fahrrades als alternatives Verkehrsmittel wird angeraten, auch für Fahrräder eine angemessene Anzahl von Abstellflächen vorzuhalten. Von gesonderten Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans wurde aber nach sorgsamer Prüfung abgesehen. Hier kann zum aktuellen Zeitpunkt auf die im Regelfall sich bereits aus Angebot und Nachfrage ergebenden Selbstverpflichtungen der Vorhabenträger verwiesen werden. Die Gemeinde Burgoberbach kann so zudem im Rahmen einer für das Gemeindegebiet ggf. aufzustellen Fahrradstellplatzsatzung auf sich verändernde Rahmenbedingungen noch reagieren, so dass eine zwingende Regelung im Bebauungsplan nicht nötig ist.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Entlang des nördlich gelegenen „Birkenwegs“ verläuft ein Gehweg zu den weiteren Siedlungsflächen von Burgoberbach. Mit der vorliegenden Planungsmaßnahme ist nicht mit einem maßgeblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen, welches nicht hinreichend über die bestehenden Verkehrswege abgebildet werden kann. Innerhalb der überplanten Flächen obliegt es dem Vorhabenträger eine sichere Führung von Fußgängern und Radfahrern auf den gemischt genutzten Flächen zu gewährleisten. Die Erschließung mittels Geh- und Radweges kann als gesichert erachtet werden.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet mit der Haltestelle „Ortsmitte“ ca. 300 m südlich des Planungsgebietes. Von dort besteht sowohl Anschluss an die Buslinie 802 in Richtung Ansbach.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung der geplanten Neubaumaßnahme kann aufgrund der bestehenden Erschließungsstrukturen nur über den „Birkenweg“ im Norden erfolgen. Die bestehende Straße ist für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Gegebenenfalls sind im unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Planungsgebiet temporäre verkehrsrechtliche Anordnungen erforderlich, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen sind zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so zu regeln, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebiets erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser ist in die öffentlichen Schmutzwasserkanäle im Umfeld der überplanten Flächen einzuleiten. Diese besitzen noch ausreichend Kapazitäten für die Aufnahme des Schmutzwassers aus dem geplanten Baugebiet. Das Schmutzwasser wird von dort zur Zentralkläranlage im Süden von Burgoberbach

gepumpt. Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die bestehende Entwässerungsanlage ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der zu erwartenden, im Verhältnis geringen, Mengen an häuslichem Abwasser besitzt.

Um der Forderung einer ortsnahe Versickerung bzw. Nutzung des innerhalb des Planungsgebietes anfallenden Niederschlagswasser zu einem gewissen Grad nachzukommen und gleichzeitig auch eine gewisse Pufferung von Niederschlagswasser innerhalb der einzelnen Bauflächen zu ermöglichen, werden verschiedenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgenommen. Stellplätze und Zufahrten sollen, wo möglich und zulässig, in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden.

Anfallende Dach- und Oberflächenwässer sind getrennt von Schmutzwasser auf den privaten Grundstücksflächen zu fassen und, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Da aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht von einer vollständigen örtlichen Versickerung ausgegangen werden kann, wurde für die überplanten Flächen Maßgaben zur Mindestrückhaltung im Quartier getroffen. Nicht versickerbare Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in eine private Zisterne einzuleiten. Je 100 m² errichteter Dachfläche sind mind. 3 m³ Retentionsvolumen zu errichten. Der Nachweis kann dabei auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen (z.B. als Gründach) erbracht werden.

Aufgrund der nicht zu erwartenden vollständigen Versickerungsfähigkeit sind Zisternen und Retentionsvolumen mit einem Überlauf auszustatten. Von diesen ist dann eine Ableitung in Richtung der Vorflut in Form des an das Plangebiet angrenzenden namenlosen Grabens vorzunehmen. Aufgrund der beschränkten Dimensionen ist davon auszugehen, dass die Ableitung nur gedrosselt erfolgen kann. Der Drosselabfluss ist hierbei gesondert in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu bestimmen. Hiermit kann ein Beitrag zur verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken geleistet werden. Das festgesetzte zusätzliche Rückhaltevolumen kann zudem einen Beitrag zur Minimierung des Trinkwasserbedarfs der Nutzungen leisten, indem es als Brauchwasser bspw. für die Gartenbewässerung genutzt wird.

Soweit eine Brauchwassernutzung von gesammeltem Niederschlagswasser vorgesehen wird, ist auf die Vorgaben der Wasserabgabesatzung des Zweckverbands zur Wasserversorgung Reckenberg-Gruppe hinzuweisen. Diese regelt in § 5 Abs. 2 WAS zur Brauchwassernutzung Folgendes:

Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser im Rahmen des Benutzungsrechts (§ 4) ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, zur Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden, soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen. § 7 Abs. 4 findet entsprechend Anwendung. Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen des Zweckverbandes die dafür erforderliche Überwachung zu dulden."

Die dementsprechenden Verpflichtungen sind durch die konkreten Vorhabenträger zu beachten. Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt zudem gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u.U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist. Das Plangebiet wird zudem von bestehenden, dinglich gesicherten, Privatkanälen gekreuzt. Soweit diese Leitungsverläufe nicht erhalten werden können, muss auf Kosten der jeweiligen privaten Vorhabenträger ein Umbau erfolgen. Die Funktionsfähigkeit der Abwasseranlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt und die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Burgoberbach ist zu beachten.

8.3 Versorgung

Für die Versorgung des Planungsgebietes sind für alle Medien größtenteils neue Leitungen zu verlegen. Es handelt sich im Regelfall jedoch um Hausanschlussleitungen, welche vom Vorhabenträger individuell mit den betreffenden Versorgern abzustimmen sind. Dies betrifft sowohl die Strom-, Wasser- und ggf. Gasversorgung als auch die Breitband- und Telekommunikationsversorgung des neuen Baugebiets. Entsprechende Leitungen der Versorger sind im Birkenweg im Norden des Planungsgebietes vorhanden.

Versorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Somit wird eine wirtschaftliche Ausführung sichergestellt. Wo möglich wird eine Mitverlegung in Kabelgräben anderer Versorger angestrebt. Im Detail kann hier aber erst im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung eine Koordination aller Versorger und deren Leitungstrassen entsprechend erfolgen.

Eine Festsetzung gesonderter Leitungstrassen auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Zuleitungen können im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Eine Trassenfestlegung oder Bestimmung von Leitungsrechten ist dort nicht nötig. Die koordinierte Erschließungsplanung ist hier als hinreichend zu erachten. Im privaten Grundstücksbereich sind lediglich die individuellen Hausanschlussleitungen zu verlegen. Hier sind individuelle Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und Versorger bzgl. Trassenführung und Leitungssicherung ausreichend. Gesonderte Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans sind entbehrlich.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen, sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Vor der Errichtung oder Inbetriebnahme der Eigengewinnungsanlage (Brunnen, Zisterne) für obige Zwecke ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, dies der Reckenberg-Gruppe mitzuteilen. Von der Verpflichtung zum Anschluss oder zur Benutzung wird auf Antrag ganz oder zum Teil befreit, wenn der Anschluss oder die Benutzung aus besonderen Gründen auch unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Gemeinwohls nicht zumutbar ist. Der Antrag auf Befreiung ist unter Angabe der Gründe schriftlich beim Zweckverband einzureichen.

8.4 Abfallentsorgung

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden.

Im Bereich des Baufensters WA 2 ist eine Bereitstellung und Abholung am Birkenweg unmittelbar möglich. Um die Entsorgung des als Hinterliegergrundstücks zu erachtenden Teilbereichs WA1 zu gewährleisten, wurde eine öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Durch diese kann sichergestellt werden, dass die Entsorgung der neuen Nutzungen in vertretbarer Entfernung zu den für die Entsorgungsfahrzeuge befahrbaren Flächen erfolgen kann. Das Ende des verkehrsberuhigten Bereiches wird hierzu als Quartiersplatz mit 22,00 m Durchmesser ausgelegt, so dass die Befahrung mit den typischen Fahrzeugen der Entsorger ausreichend gegeben ist. Für die Abholung werden am Quartiersplatz ausreichende Bereitstellungsflächen für die Abfallbehältnisse vorgesehen. Den Bewohnern der dortigen Nutzungen ist es zumutbar, die Behältnisse am Tage der Abholung bis zu diesen Bereitstellungsflächen zu verbringen. Die Entfernung ist als vertretbar einzustufen. Im Regelfall wird bei entsprechenden Nutzungen die Verbringung zudem durch einen Hausmeisterdienst vorgenommen.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen.

Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

9. Denkmalschutz

Die Internetanwendung BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 05.05.2025) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler. Das nächste Bau- und Bodendenkmal befindet sich über 120 m südöstlich, dabei handelt es sich um die mittelalterliche Katholische Pfarrkirche St. Nikolaus, das Benehmen wurde hergestellt. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber grundsätzlich im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt grundsätzlich:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468-0 zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.12.2024

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *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 zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *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.*

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Zu den Grundwasserständen liegen keine Angaben vor, laut Information des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach ist mit hohen Grundwasserständen im Planungsgebiet zu rechnen. Amtliche Messstellen liegen nicht im Umgriff des Bebauungsplans. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen. Aufgrund der Nähe zu einer Vorflut sowie den bekannten Hinweisen auf wassersensible Bereiche kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Eine wesentliche Versickerungsfähigkeit ist aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht zu erwarten.

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit hohen Grundwasserständen. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers (Weiße Wanne mit druckwasserdichten Fenstern) oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

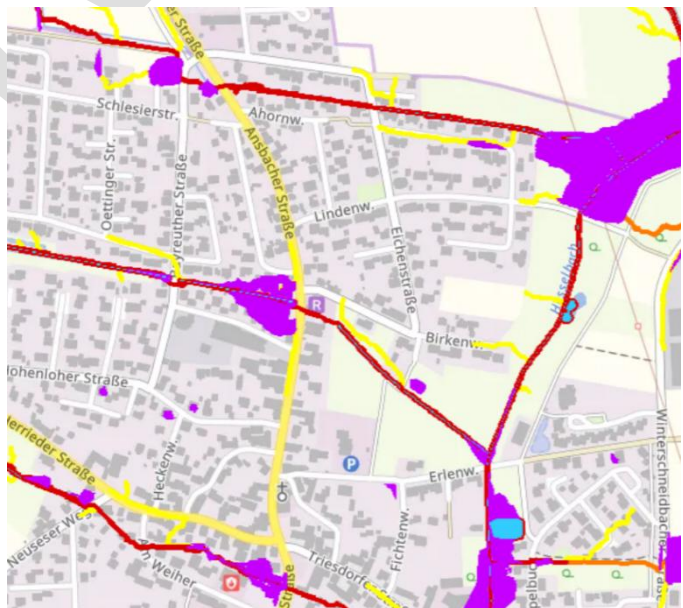
Die Grundstückseigentümer haben sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse und Starkregenereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse bzw. der zu erwartenden Versiegelung können bei Starkregenereignissen im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Insbesondere im Bereich der barrierefreien Anschlüsse an die Nutzungen (Eingangsbereiche) kann es je nach Gefälleausführung zu Wassereintritten kommen.

Das Austreten von Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen aus dem Planungsgebiet selbst wird durch die Minimierung des Versiegelungsgrades bestmöglich reduziert. Erhebliche Gefährdungen des städtebaulichen Umfelds sind nach aktueller Einschätzung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet wird zudem von einem wasserführenden Graben gequert. Für diesen sind Gewässerrandstreifen bestimmt. Die Hinweis-karten Oberflächenabfluss und Sturzflut des Landesamtes für Umwelt zeigen im dortigen Bereich erhöhte Gefahren des konzentrierten Abflusses von Regenwasser. Die betreffenden Randbereiche des Grabens wurden daher im Bebauungsplan von einer Überbauung freigehalten. In diesem Bereich ist auch bei der Umsetzung von Bepflanzungen auf abflussbehindernde Objekte zu verzichten, so dass keine zusätzlichen Gefahren für die überplanten Flächen sowie die Niederlieger entstehen.

Unabhängig von den vorstehenden Ausführungen werden aber für die konkrete Vorhabenplanung weitergehende Prüfungen angeraten.



Es sollten vorhabenbezogenen Maßnahmen zur Minimierung der Risiken aus Starkregenereignissen für die geplanten Nutzungen getroffen werden. Es wird daher angeraten, dies bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von ggf. geplanten Kellern in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen.

Der Gefahr aus Starkregenereignisse ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände angelegt werden. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sollten bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche ausgebildet werden.

Es wird dringend angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Diese Maßnahmen werden insbesondere für Souterrain Bereiche mit Fenstern und davorliegenden Lichthöfen angeraten, wenn keine baulichen Maßnahmen umgesetzt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

In Abhängigkeit von den Detailplanungen ist zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Abschluss einer Elementarschadenversicherung, welche auch Schäden aus Starkregenereignissen beinhaltet, ratsam ist.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

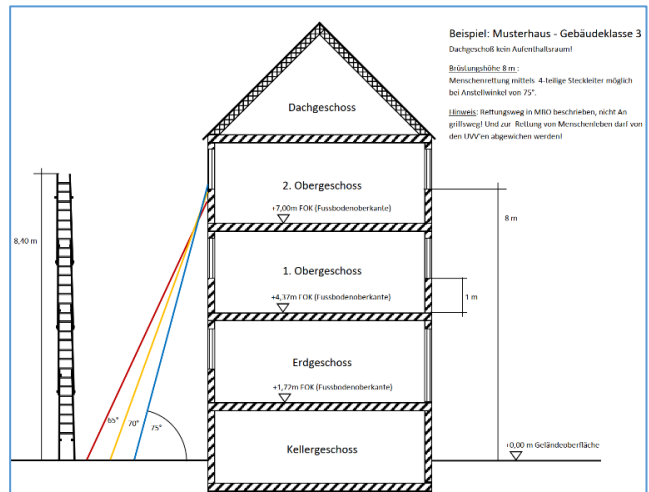
Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet mit den zulässigen Nutzungen, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Feuerwehr Burgoberbach mit ihren Ortsteilwehren hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit max. drei Vollgeschossen vor. Die Feuerwehr Burgoberbach verfügt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht über ein Hubrettungsgerät.

Übersteigt die notwendige Anleiterhöhe im Sinne des Art. 31 Abs. 3 BayBO ein Maß von 8,0 m über Gelände (Brüstungshöhe) Art. 31 Abs. 3 BayBO bzw. ist nicht mit der bei Feuerwehr Burgoberbach maximal verfügbaren vierteiligen Steckleiter erreichbar, kann der 2. Rettungsweg nicht über die Rettungsmittel der Feuerwehr realisiert werden. In diesem Fall ist ein zweites Treppenhaus oder ein Sicherheitstreppenhaus notwendig.

Der Nachweis des zweiten Rettungsweges kann daher nicht ausschließlich auf die Rettungsmittel der Feuerwehr abgestellt werden, wenn die geplanten Gebäudehöhen die max. möglichen Anleiterhöhen für die Rettungsmittel der örtlichen Feuerwehr überschreiten.



Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Burgoberbach beträgt ca. 630 m.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von 96 m³/h für 2 Stunden anzusetzen. Eine entsprechende Wasserleitung ist in der Ansbacher Straße bzw. dem Birkenweg vorhanden. Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass eine Bereitstellung von Löschwasser aus dieser Wasserleitung in ausreichendem Maß möglich ist. Die Löschwasserversorgung für das Planungsgebiet kann damit als gesichert erachtet werden.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die beplanten Flächen werden über den bestehenden Birkenweg erschlossen. Für die Erreichbarkeit des Baufensters WA 1 wurde eine Stichstraße als verkehrsberuhigte öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Am Ende der Stichstraße ist ein Quartiersplatz vorgesehen. Dieser ist so dimensioniert, dass ein Wenden des Feuerwehrfahrzeuge sowie das Abstellen dort möglich ist. Die Stichstraße selbst ist mit einer Breite die Straße weist eine Breite von mindestens 5,50 m auf und ist damit ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert.

Für die Gebäude ist teilweise trotzdem davon auszugehen, dass diese in einer Entfernung von mehr als 50 m zur öffentlichen Erschließungsstraße zu liegen kommen. Es ist daher eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich. Diese Flächen sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken und Brücken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen, Verkehrsflächen der St 2221 sowie Wohnnutzungen aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren. Das Risiko hierfür wird als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind. Westlich der überplanten Flächen befindet sich eine Tankstelle. Unmittelbare Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist überwiegend die Errichtung von Wohnbebauung Gebiet mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus den Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen.

Solarmodule produzieren aber auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i. d. R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Im Zuge der vermehrten Nutzung regenerativer Energiequellen für die Beheizung von Gebäuden wird oftmals auf Luftwärmepumpen zurückgegriffen. Die hierfür benötigten Wärmetauscher werden häufig noch als Splitgerät mit Aufstellung im Freien realisiert.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind grundsätzlich auch Abluftanlagen sowie Klimaanlage als potenzielle Lärmquellen mit Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu erachten. Die hieraus resultierenden Auswirkungen sind entsprechend auf die zulässigen Maße zu minimieren.

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend den Maßgaben in der TA-Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mitzuerfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktueller Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der entsprechenden Vorgaben, ein ausreichender Immissionsschutz gegeben ist, so dass auf gesonderte Festsetzung im Rahmen der vorliegenden Planung verzichtet werden kann.

Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm:

Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen grundsätzlich Verkehrslärmbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Aufgrund der im Verhältnis geringen Plangebietsflächen ist aus den Planungen selbst mit kaum merklichen Veränderungen der bestehenden Verkehrslärmbelastungen zu rechnen. Es handelt sich um unmaßgebliche Verkehrsbelastungen aus den Planungen für das Umfeld.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmbelastungen aus dem Umfeld sind aufgrund der Entfernungen zu den maßgeblichen lärmbelastenden Straßen (insbesondere der Ansbacher Straße) als vertretbar einzustufen. Die im Verhältnis große Entfernung (mindestens 50 m) lässt hier mit hinreichender Sicherheit von einer angemessenen Bewältigung möglicher Immissionskonflikte durch bauliche Maßnahmen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ausgehen. Auf eine weitergehende Untersuchung der Verkehrslärmauswirkungen wurde daher in Abwägung aller Belange verzichtet.

In der Gesamtabwägung kann nach sorgsamer Abwägung davon ausgegangen werden, dass die sich aus Verkehrslärm ergebenden Immissionskonflikte angemessen berücksichtigt werden können.

Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm:

Westlich der überplanten Flächen befindet sich eine Tankstelle. Aus den dortigen Nutzungen können grundsätzlich Immissionsbelastungen für das überplante Gebiet in Form von Gewerbelärm entstehen. Die maßgeblichen Emissionsorte der Tankstelle befinden sich auf der Westseite des Tankstellengrundstücks. Gegenüber dem Plangebiet wirken die dazwischen liegenden Gebäude sowie Überdachung als Abschirmung. Wesentliche nach Osten, auf das Plangebiet direkt wirkende Emissionsorte sind nicht erkennbar. Zudem grenzen direkt nördlich und südlich sowie gegenüber schutzbedürftige Wohnnutzungen an. Diese Immissionsorte liegen deutlich näher als das Plangebiet. Kritische Immissionsbelastungen an diesen Orten sind nicht bekannt. Es wird daher von einer Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der bestehenden Tankstellennutzung ausgegangen. Ebenso sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den zulässigen Betrieb der Tankstelle zu erwarten.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für Errichtung neuer mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann nur über die bestehende Straße im Norden abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld. Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden. Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift

zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV-Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden. Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

Immissionen aus der Landwirtschaft

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden.

Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Kinderbetreuungseinrichtung

Südlich der überplanten Flächen befindet sich eine Kinderbetreuungseinrichtung. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Bundesimmissionsschutzgesetz die Geräuscheinwirkungen von Kindern im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung darstellt und somit von den umgebenden Nutzungen zu dulden sind. Immissionsgrenz- und -richtwerte dürfen für eine Bewertung nicht herangezogen werden.

Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:

In der Gesamtabwägung kann daher davon ausgegangen werden, dass die sich ergebenden Immissionskonflikte angemessen und sicher gelöst werden können. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben gewahrt. Die Umsetzung der Planungen ist in angemessener Weise möglich.

13. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend den geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehener Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen, insbesondere Ersatzbaustoffverordnung (EBV) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die geltenden Einstufungen nach EBV zu beachten.

14. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 4 Bayerischen Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Die Festsetzungsmöglichkeiten werden durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung v. 23.12.2024 erheblich eingeschränkt. Zwar treten die diesbezüglichen Einschränkungen erst zum 01.10.2025 in Kraft, eine Bestimmung von Vorschriften, welche zum Beginn des Oktobers 2025 nicht mehr vollzugsfähig sind, ist aus kommunaler Sicht jedoch nicht sinnvoll. Die Grünordnungsplanung wurde daher auf die sich ergebenden Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB, die Vorgaben des Artenschutzes sowie den ab 01.10.2025 verbleibenden Möglichkeiten örtlicher Bauvorschriften beschränkt.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen naturnah zu gestalten und in Bereichen, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen.

Aus Gründen des Klimaschutzes wurden Stein- und Kiesgärten aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden mit einer maximalen Breite von 0,40 m sowie erforderliche Randstreifen von Dachbegrünungen und Flächen von < 1,5 m². Der Ausschluss ist aus Gründen des Klimaschutzes erforderlich, da entsprechende Flächen negativ auf das Kleinklima wirken. Ebenfalls ausgenommen sind versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies. Es wird ausdrücklich empfohlen, auch in den gem. Ausnahme zulässigen Flächen keine Wurzelschutzvlies oder ähnliches einzubauen, da diese negativ auf den Naturhaushalt wirken.

Entlang des Baches an der nordöstlichen Gebietsgrenze ist eine Fläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen ist als Extensivgrünland herzustellen und zu erhalten. Hierzu hat eine Ansaat mit einer Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuterteil zu erfolgen. Die Saatmischung darf keine Kultursorten wie z.B. Sonnenblume, Buchweizen, Ringelblume Etc. enthalten. Es ist eine max. zweimalige Mahd ab dem 15.6. zulässig. Zwischen dem ersten und zweiten Schnitt müssen mind. sechs Wochen liegen. Das Mulchen der Flächen ist unzulässig. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Von einer Einfriedung ist abzusehen. Um einen ungehinderten Wasserabfluss sicherstellen zu können ist von einer Einfriedung ist abzusehen.

Grundsätzlich wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Ausgebauter Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und dafür erforderlichen Festsetzungen sind unter Kapitel 16 dieser Begründung erläutert. Grundsätzlich gilt, ein Baubeginn kann zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes und zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbstständigen Jungvögeln nur außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Dies regelt sich aus den Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist daher entbehrlich. Unter Baubeginn wird hierbei auch

der Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht (Baufeldfreimachung) verstanden. Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert abzustimmen.

In der Gesamtabwägung der Planung sichern die Grünordnungsmaßgaben eine verträgliche Gesamtentwicklung und angemessene Einbindung in das Umfeld.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend des § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

15. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Somit ist auch die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und den § 2a und § 4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis der für Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB geltenden Maßgaben des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die Umweltbelange sind aber gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigelegt.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Durch die Überplanung kommt zu einer neuen Flächenversiegelung durch die Erschließungsanlagen sowie die geplanten Gebäude und Nebenanlagen. Durch eine Begrenzung der Versiegelung auf Ebene der Bauleitplanung sowie Einschränkung der überbaubaren Flächen können übermäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden.

Vermeidungsmaßnahmen wie die Gründachfestsetzung und der Ausschluss von Stein- und Kiesgärten minimieren die Auswirkungen weiter. Der Ausschluss einer Überbauung der Gewässerrandstreifen minimiert die Auswirkungen auf das Schutzgut zusätzlich. Somit ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Wasserhaushalt

Durch die bereits vorhandene Nutzung im Umfeld sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld als gering einzustufen. Durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Wo möglich soll das Niederschlagswasser in unversiegelten Bereichen im Planungsgebiet breitflächig versickert werden. Die Maßnahmen zur Speicherung des Niederschlagswassers und der Nutzung als Brauchwasser wirken positiv auf den lokalen Wasserhaushalt. Eine vollständige Versickerung ist aufgrund der

bestehenden Bodenverhältnisse ausgeschlossen. Es werden Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung erforderlich. Auswirkungen auf den wassersensiblen Bereich, welcher sich entlang des Baches erstreckt und mit dem Plangebiet teilweise überschneidet sind nicht zu erwarten. Durch die Freihaltung der Gewässerrandstreifen wird zudem auf die Minimierung der Gefährdungen durch Hochwasser hingewirkt. Insgesamt wird von geringen Auswirkungen für das Schutzgut Wasserhaushalt ausgegangen.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Erhebliche Beeinträchtigungen für Flora und Fauna sind, aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsnutzungen im Umfeld des Planungsgebietes sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im Wesentlichen wird das Planungsgebiet durch die typischen Arten des Siedlungszusammenhangs genutzt. Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange sind auf Basis der getroffenen Festsetzungen aktuell nicht zu erwarten. Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung konnten keine besonders geschützten Arten festgestellt werden. Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert werden. Die geplante Siedlungsnutzung lassen unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen eine ähnliche Flora und Fauna wie im Bestand erwarten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Planungsgebiet ist durch angrenzende Siedlungsnutzungen sowie landwirtschaftliche genutzte Fläche geprägt. Die unversiegelten Flächen konnten aber durch ihre Wasserspeicherfunktion zu einem gewissen Grad positiv auf das Kleinklima wirken. Durch die nun geplanten neuen Nutzungen wird zu einem gewissen Grad diese Speicherfunktion aufgegeben. Durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades wird ein Mindestmaß der Funktion für die kleinklimatischen Verhältnisse erhalten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen

Schutzgut Mensch

Die Flächen des Planungsgebietes sind als landwirtschaftliche Flächen genutzt und standen dem Menschen somit auch nicht zu Erholungs- und Freizeit Zwecken zur Verfügung. Durch die Planungen wird hieran keine Veränderung vorgenommen. Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen sowie im Planungsgebiet selbst wird nicht erwartet. Es grenzen keine örtlichen oder überörtlichen Rad- und Wanderwege an das Planungsgebiet an, die Auswirkungen auf die Erholungsfunktion sind mit der nun möglichen Bebauung als gering bis nicht existent zu erachten. Die auf das Plangebiet aus dem Umfeld einwirkenden Immissionsbelastungen sind in der Abwägung als verträglich mit den geplanten Nutzungen anzusehen. Mögliche Immissionsbelastungen können durch den Einbau von schalldämmenden Fenstern u.ä. sicher gelöst werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen

Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen durch die bestehenden gemischten Nutzungen im Umfeld sowie die ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung im Gebiet geprägt. Zudem ist die vorhandene Hochspannungsleitung weiter im Osten sehr markant. Mit der Nachverdichtung im Bestand ergibt sich keine erhebliche Veränderung zur Ausgangssituation. Auch im Bestand wäre in den überwiegenden Teilen bereits eine Überbauung der bisher unversiegelten Fläche möglich gewesen. Durch die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der Baumasse und den Gebäudehöhen wird eine landschaftlich und Ortsbild verträglich Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen ermöglicht. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

Schutzgut Fläche

Mit den Planungen wird die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhangs ermöglicht und betreffen in wesentlichen Teilen entweder landwirtschaftlich genutzte oder baurechtlich als Innenbereich mit entsprechenden Überbaumöglichkeiten einzustufende Flächen. Die Planungen entsprechen den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Der Landverbrauch wird auf das notwendige Maß minimiert, insbesondere kann durch die Nachverdichtung im Bestand auf neue erhebliche Verkehrsflächen verzichtet werden und dem Vorrang der Innenentwicklung

Rechnung getragen werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen nicht betroffen.

Die vorliegenden Planungen berücksichtigen somit in Abwägung aller Belange die Umweltbelange in angemessener und abgewogener Weise. Die Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter sind in der Gesamtbetrachtung geringe Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter zu erwarten.

16. Artenschutzrechtliche Untersuchung

Im Rahmen von örtlichen Begehungen im Frühjahr 2025 konnten aktuell keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden. Die Nähe des Planungsgebietes zu den bestehenden Siedlungsstrukturen sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung wirken sich nachteilig auf die Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus. Darüber hinaus konnten weder im Planungsgebiet als auch im städtebaulichen Umfeld artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten vorgefunden werden. Bei den im Rahmen der Begehung festgestellten Arten handelte es sich um die typischen Arten des Siedlungszusammenhangs. Aufgrund der moderaten Eingriffsgröße des Planungsgebietes ist zudem davon auszugehen, dass auch aus dieser Sicht mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit keine entsprechenden, potenziell vorhandenen Arten mehr als unbedeutend beeinträchtigt werden. Es bestehen umfangreiche Ausweichmöglichkeiten im naturräumlichen Umfeld. Aus fachlicher Sicht war es allgemein im Sinne der Vermeidung von Auswirkungen notwendig, folgende Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplans aufzunehmen:

- **M01:** Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, soll die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe verringert werden. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).
- **M02:** Die Gärten sollen möglichst naturnah gestaltet werden. Es empfiehlt sich die Pflanzung von fruchtetragenden, heimischen Gehölzen sowie der Verzicht auf Mähroboter oder Schottergärten. Wo möglich sollte auf Komplettversiegelung verzichtet werden.

Weiterhin werden folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen im Rahmen der Planung festgesetzt:

- Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober unzulässig.
- Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet sind mit LED-Leuchtmitteln (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittierend) auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle zu minimieren. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten. Alle nicht erforderlichen Beleuchtungsanlagen sind im Zeitraum von 23.00 Uhr bis zum Sonnenaufgang auszuschalten.
- Die Durchgängigkeit der überplanten Flächen für Kleintiere ist zu gewährleisten. Auf Sockel von Einfriedungen ist zu verzichten oder dieser spätestens nach 15 m für mind. 30 cm zu unterbrechen. Der Abstand zwischen Oberkante Gelände sowie Unterkante der Einfriedung darf ein mittleres Maß von 15 cm nicht unterschreiten. Die Durchgängigkeit ist möglichst auch während der Bauphase zu gewährleisten.
- Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z.B. Stacheldraht u.Ä.) bei Einfriedungen sind nicht zulässig. Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.Ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

17. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern und die bestehenden Bebauungen im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie in Bezug genommenen Konzepte können zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen des Rathauses der Gemeinde Burgoberbach, Ansbacher Straße 24, 91595 Burgoberbach eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses können der Homepage der Gemeinde Burgoberbach (<http://www.burogoberbach.de>) eingesehen oder unter Tel. 09805 – 9191-0 erfragt werden.

18. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes „südlich des Birkenwegs“ in der Fassung vom xx.xx.2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte gesonderte Dokumente:

- Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteil der Begründung ist:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, erstellt durch Büro für Artenschutzgutachten Markus Bachmann, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach, Stand 06/2025

Aufgestellt: Heilsbronn, den 31.07.2025
zuletzt geändert: 11.12.2025

Burgoberbach, den.....

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Gemeinde Burgoberbach
Gerhard Rammler
1. Bürgermeister