

GEMEINDE BURGSALACH



BEBAUUNGSPLAN NR. 17

„BURGSALACH SÜD“

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 12.10.2016

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten

Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	3
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	5
3	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	5
3.1	Städtebauliche Konzeption	5
3.2	Verkehrliche Erschließung	6
3.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
3.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	8
3.6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	8
3.7	Gestalterische Ziele der Grünordnung	10
3.8	Flächennutzung	10
3.9	Durchführung der Planung.....	10
4	Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
4.1	Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung	11
4.2	Wasserversorgung	12
4.3	Stromversorgung	12
4.4	Telekommunikationsanlagen	12
5	Umweltbericht	13
5.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	13
5.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	13
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	20
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung).....	20
5.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	26
6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	27
7	Aufstellungsvermerk	28

1 Einleitung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Burgsalach verfügt derzeit nur noch über wenige veräußerbare Wohnbaugrundstücke im Kernort. Um auch in Zukunft Bauplätze für die örtliche Bevölkerung anbieten zu können, plant die Gemeinde die Entwicklung eines kleinen Wohnbaugebietes mit insgesamt 13 Bauparzellen am südlichen Ortsrand von Burgsalach. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll hierfür das Planungsrecht geschaffen werden. Darüber hinaus werden in den Bebauungsplan die Geltungsbereiche der drei rechtskräftigen Bebauungspläne „Kirschbaumweg II“, „Kirschbaumweg Nord“ und „Kirschbaumweg Süd“ einbezogen. In diesen Bereichen sollen die gestalterischen Festsetzungen überarbeitet und vereinheitlicht werden, so dass im Ergebnis ein übergreifender Bebauungsplan „Burgsalach Süd“ für das Neubaugebiet und die genannten Kirschbaumweg-Baugebiete vorliegen wird.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Die Gemeinde Burgsalach liegt ca. 9 km östlich der großen Kreisstadt Weißenburg auf der Hochfläche der Weißenburger Alb, einem Teilhöhenzug der südlichen Frankenalb. Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Burgsalach und wird im Westen und Nordwesten durch die bestehenden Siedlungsflächen von Burgsalach am Kirschbaumweg bzw. an der Burgusstraße begrenzt. In allen übrigen Himmelsrichtungen grenzt das Planungsgebiet an die freie Feldflur an. Der historische römische Grenzwall Limes verläuft rund 200 m südwestlich des Planungsgebiets von Nordwest nach Südost. Der Sportplatz von Burgsalach befindet sich ebenfalls ca. 200 m entfernt in Richtung West-Südwest (vgl. Abbildung 1).

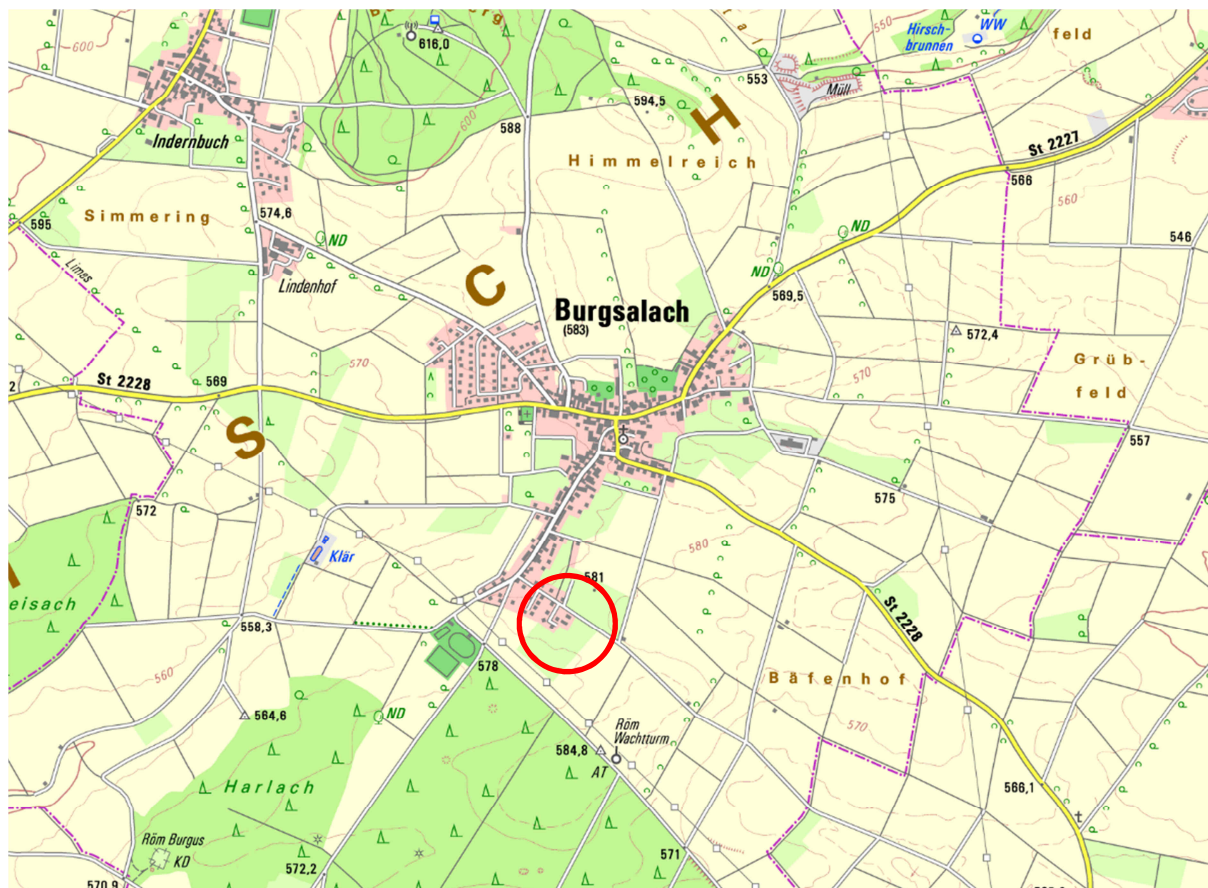


Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets im Süden von Burgsalach (TK25, ohne Maßstab)

Das Gelände im Planungsgebiet ist relativ eben mit einem geringen Gefälle von durchschnittlich weniger als 2 % nach Süden bis Südwesten.

Der gesamte Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke mit den Nummern 342/1, 342/2, 342/3, 342/4, 342/5, 342/6, 342/7, 342/8, 342/9, 342/10, 342/11, 343 (Teilfläche), 374 (Teilfläche), 374/1 (Teilfläche), 376, 376/1, 376/2, 376/3, 376/4, 376/5, 376/6, 376/7, 376/8, 389, 389/1, 389/2, 389/3, 389/4, 389/5, 389/6, 389/7, 389/8, 389/9 in der Gemarkung Burgsalach, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Burgsalach Süd“ umfasst damit insgesamt eine Fläche von 4,12 ha. Hiervon entfallen 1,52 ha auf das geplante Neubaugebiet im Südosten des Geltungsbereichs. Neben diesem Neubaugebiet umfasst der Geltungsbereich vollständig die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 8 „Kirschbaumweg II“, Nr. 14 „Kirschbaumweg Nord“, sowie Nr. 15 „Kirschbaumweg Süd“. Diese werden nachfolgend vereinfachend als „Altbestand“ bezeichnet. Die Baufläche des Altbestands ist aktuell (April 2016) zu 80 % bebaut.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

Auf Ebene der Regionalplanung befindet sich die Gemeinde Burgsalach in der Region Westmittelfranken (Planungsregion 8). Burgsalach ist im Regionalplan als Gemeinde im Nahbereich des Kleinzentriums Nennslingen eingestuft.

Naturräumlich ist der Planungsraum der Haupteinheit 082 „Südliche Frankenalb“ zugeordnet und liegt hier im Bereich der Untereinheit 82.2 „Altmühlalb“. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal, jedoch nicht innerhalb der Schutzzone (Landschaftsschutzgebiet).

Das Planungsgebiet ist von intensiver Landnutzung geprägt, nach Südwesten hin beginnt ein Übergang zu einem Gebiet kleinräumiger und vielfältiger Nutzungen sowie zum Teil natürlicher und naturnaher Lebensgemeinschaften (vgl. ökologisch-funktionelle Raumgliederung, Begründungskarte 2).

Laut Regionalplan soll sich die Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft sollen vermieden werden.

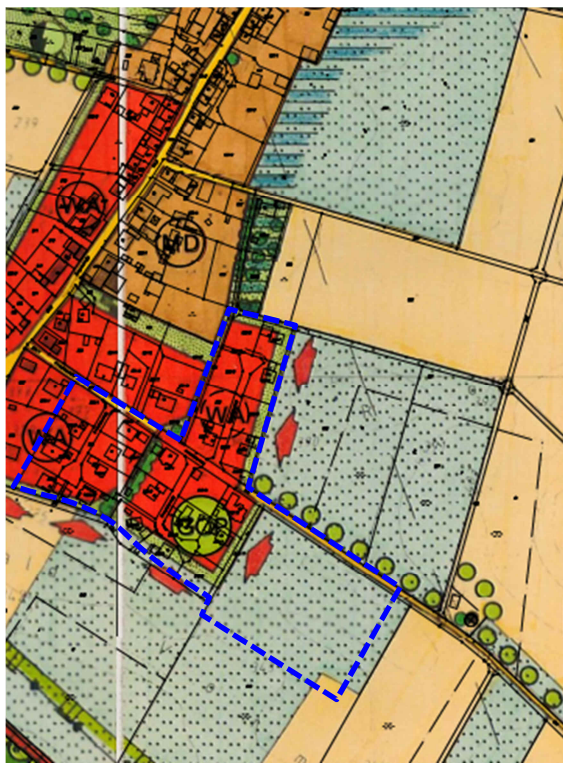
Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung. Das geplante Baugebiet schließt unmittelbar an die bestehende Siedlungsfläche von Burgsalach an. Die Ausweisung von 13 neuen Bauplätzen für die örtliche Bevölkerung entspricht dem Grundsatz der organischen Siedlungsentwicklung.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Burgsalach ist der nordwestliche Geltungsbereich (bestehende Bebauungspläne Kirschbaumweg) als allgemeines Wohngebiet dargestellt (WA). Der Bereich des Neubaugebiets (südöstlicher Geltungsbereich) ist als landwirtschaftliches Grünland dargestellt. Aufgrund des Entwicklungsgebots in der Bauleitplanung – der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln – wird gleichzeitig mit der Bebauungsplanaufstellung die 11. FNP-Änderung der Gemeinde

Burgsalach durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB (vgl. Abbildung 2).

Bisher rechtskräftiger Flächennutzungsplan:



11. Änderung des Flächennutzungsplans:



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Burgsalach (ohne Maßstab); links der rechtskräftige FNP mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Burgsalach Süd“ (blau gestrichelt), rechts die aktuelle FNP-Änderung

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“. Weitere Schutzgebietsausweisungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in Kapitel 5 zu entnehmen.

3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

3.1 Städtebauliche Konzeption

Altbestand

Die Baugebiete „Kirschbaumweg II“, „Kirschbaumweg Nord“ und „Kirschbaumweg Süd“ wurden gegen Ende der 1990er Jahre sukzessive beiderseits des Kirschbaumwegs entwickelt. Hierbei wurden jeweils acht bis neun Bauparzellen für den kurzfristigen Baulandbedarf der örtlichen Bevölkerung ausgewiesen. Insgesamt sind im Bereich „Altbestand“ noch fünf Bau-

plätze unbebaut. Diese befinden sich jedoch in Privatbesitz und stehen derzeit nicht zum Verkauf.

In den jeweiligen Bebauungsplänen des Altbestands liegen relativ strenge Festsetzungen zur Bauweise und Gestaltung vor, die aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß sind. Aus diesem Grund werden die Geltungsbereiche der genannten Bebauungspläne in den vorliegenden Bebauungsplan integriert und einheitliche Festsetzungen für den gesamten neuen Geltungsbereich „Burgsalach Süd“ festgeschrieben. Die drei oben genannten Bebauungspläne des Kirschbaumwegs wurden für das vorliegende Planblatt digitalisiert, zeichnerische Änderungen wurden dabei nicht vorgenommen. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Festsetzungen zur Bauweise und Gestaltung der baulichen Anlagen.

Neubaugebiet

Das geplante Neubaugebiet schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung des oben genannten Altbestands an. Es erstreckt sich in südöstlicher Richtung in Verlängerung des Kirschbaumwegs. Gemäß der parallel durchgeführten 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Burgsalach ist mittelfristig die Erschließung der gegenüberliegenden Flächen auf der Nordseite des Kirschbaumwegs vorgesehen. Die langfristige Siedlungsentwicklung soll hier grundsätzlich in Richtung Norden bzw. Nordosten verlaufen, zurück in Richtung des Ortskerns. Eine weitere Verlängerung der Achse Burgusstraße in die freie Landschaft soll vermieden und langfristig eine kompaktere, abgerundete Siedlungsform angestrebt werden.

Das geplante Neubaugebiet wird in 13 Bauparzellen gegliedert und kann damit den kurz- bis mittelfristigen Wohnlandbedarf in Burgsalach decken. Ziel ist eine gemäßigte, organische Siedlungsentwicklung. Die Parzellengrößen liegen zwischen 705 und 895 m², wobei mehr als die Hälfte der Bauparzellen Größen zwischen 800 und 850 m² aufweisen. Die gewählte Parzellierung mit mittleren bis großen Grundstücksgrößen entspricht dem ländlichen Charakter des Planungsgebiets und auch der örtlichen Nachfrage. Städteplanerisches Ziel ist hier der Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur mit relativ großen, gartenreichen Grundstücken.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Wohnbaugebietes „Burgsalach Süd“ an das gemeindliche Verkehrsnetz erfolgt über die Erschließungsstraße „Kirschbaumweg“, welche im Westen an die „Burgusstraße“ anschließt. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Baugebiete „Kirschbaumweg II“, „Kirschbaumweg Nord“ und „Kirschbaumweg Süd“ wurden vom Kirschbaumweg jeweils über einen Stichweg mit kleinem Wendehammer erschlossen.

Zur Erschließung des Neubaugebiets wird der Kirschbaumweg in südöstlicher Richtung um ca. 130 m verlängert. Hierbei wird die bestehende Ausbaubreite mit Gehweg fortgesetzt.

Die innere Erschließung des Neubaugebiets erfolgt über eine ca. 185 m lange, ringförmige Erschließungsstraße, die mit beiden Enden an den Kirschbaumweg angeschlossen ist. Die beiden Anschlüsse der Erschließungsstraße an den Kirschbaumweg erfolgen jeweils als rechtwinklige Einmündung mit Ausrundungsradien von $R = 10 \text{ m}$.

Durch die ringförmige Erschließung werden weitere Stichwege mit Sackgassen vermieden, so dass eine ungehinderte Befahrung auch für Lastkraftwagen möglich ist. Insbesondere wird somit eine problemlose Befahrbarkeit für Müllabfuhr und Winterdienst gesichert.

Die geplante Erschließungsstraße im Neubaugebiet erhält eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und einen durchgehenden straßenbegleitenden Gehweg mit 1,50 m Breite. Der Gehweg soll höhengleich zur Fahrbahn angelegt werden, um einen barrierefreien, fließenden Übergang zwischen Geh- und Fahrbereichen zu schaffen.

Die Anlage von öffentlichen Parkplätzen in den Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen. Aufgrund der vorgesehen Ausbaubreite ist jedoch für Besucher auch ein problemloses Parken in der Erschließungsstraße möglich.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gebietscharakter ‚Allgemeines Wohngebiet‘

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da im Geltungsbereich Wohnbauland für die örtliche Bevölkerung zu Verfügung gestellt werden soll.

Grund- und Geschossflächenzahl

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Werte orientieren sich an der angrenzenden bzw. einbezogenen Bebauung und waren bereits in den Bebauungsplänen Kirschbaumweg festgesetzt. Planerisches Ziel ist die Entwicklung eines typisch ländlichen, lockeren Baugebietes mit größeren Gartenanteilen.

Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen

Die städtebauliche Umgebung des Geltungsbereichs ist geprägt von ein- bis maximal zweigeschossigen Gebäuden, wobei das zweite Vollgeschoss in den überwiegenden Fällen ein ausgebautes Dachgeschoss darstellt. In den einbezogenen Bebauungsplänen Kirschbaumweg waren bisher lediglich erdgeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig (E+D). Aufgrund der hohen Nachfrage werden zukünftig im gesamten Geltungsbereich neben dieser Bauweise auch zweigeschossige Gebäude zugelassen (E+I = II). Die Obergrenze liegt jedoch weiterhin bei maximal 2 Vollgeschossen. Bei der Bauweise E+D muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

Vorgaben zur Wandhöhe und zur Dachgestaltung werden in Kapitel 3.6 erläutert.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass als Hausformen lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Aufgrund der örtlichen Nachfrage ist jedoch in erster Linie von einer Einzelhausbebauung auszugehen. Eine Doppelhausbebauung wäre durch Teilung größerer Bauparzellen aber ebenso möglich.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, innerhalb derer die Stellung der Hauptgebäude frei wählbar ist („Baufenster“). Die Baugrenzen sind größtenteils mit einem Regelabstand von 3,00 m von der Grundstücksgrenze vorgegeben und folgen damit dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand. Die überbaubare Grund-

stücksfläche ist damit relativ großzügig bemessen, um den Bauherren bei der Gebäude- und Grundstücksgestaltung eine hohe Flexibilität zu gestatten.

Innerhalb der Baugrenzen sind die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO einzuhalten.

Grenzgaragen und grenzständige Nebengebäude dürfen nach Maßgabe der Bayerischen Bauordnung (BayBO) auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Eine straßenseitige Grenzbebauung bzw. Überschreitung der Baugrenze ist jedoch unzulässig.

Zwischen Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

3.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplatznachweis

Zur Vermeidung einer Belastung der Erschließungsstraßen durch viele parkende Fahrzeuge wird die Schaffung von ausreichend Stellplätzen auf der privaten Grundstücksfläche angestrebt. Hierfür sind auf den privaten Baugrundstücken für die erste Wohnung jeweils mindestens zwei Stellplätze anzulegen. Für jede weitere Wohnung ist ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.

Garagen, Carports und Nebengebäude

Um den Bauherren ein hohes Maß an Flexibilität in der Grundstücks- und Gebäudeplanung einzuräumen, werden die Standorte von Garagen nicht zwingend festgesetzt.

Grenzgaragen und grenzständige Nebengebäude dürfen nach Maßgabe der Bayerischen Bauordnung (BayBO) auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Eine straßenseitige Grenzbebauung bzw. Überschreitung der Baugrenze ist jedoch unzulässig.

Um zusätzlich Besucherparkplätze zu schaffen und ein unmittelbares Ausfahren aus der Garage auf die Straße zu vermeiden, ist zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten. Vor Carports genügt ein Stauraum von 3,00 m.

3.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Dachgestaltung und Wandhöhe

Grundsätzlich will die Gemeinde Burgsalach den Bauwerbern bei der Gebäudeplanung und -gestaltung ein hohes Maß an Freiheit und Flexibilität einräumen. Im Hinblick auf den zwischenzeitlich verstärkten Trend zu einer moderneren Gebäudegestaltung mit energie- und kostensparenden Bau- und Dachformen hat sich die Gemeinde Burgsalach entschlossen im Geltungsbereich „Burgsalach Süd“ auch moderne, individuellere Bauweisen und Dachformen zuzulassen. So werden neben den traditionell landschaftstypischen Satteldächern (SD) auch Walmdächer (WD) sowie Pultdächer in versetzter Bauweise („versetztes Pultdach“, VPD) zugelassen. Während im Altbestand bislang nur erdgeschossige Bauweisen (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) in Verbindung mit aufwändigen Kniestockregelungen zulässig waren, sollen nun für den gesamten Geltungsbereich auch zweigeschossige Gebäude zugelassen werden.

Für erdgeschossige Bauweisen mit ausgebautem Dachgeschoss (E+D) werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 27 bis 48° und einer Kniestockhöhe von max. 0,90 m zugelassen (Gebäudetyp 1: „Fränkisches Haus“). Die maximale Wandhöhe wird hierbei mit 4,30 m festgesetzt.

Für erdgeschossige Bauweisen mit einem erhöhtem Kniestock bis maximal 2,30 m Höhe werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 22 bis 34° zugelassen (Gebäudetyp 2: „Jura-Haus“). Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt dabei 5,60 m.

Für zweigeschossige Gebäude (Gebäudetyp 3) werden Satteldächer und Walmdächer ohne Kniestock mit Dachneigungen von jeweils 15 bis 30° und einer maximalen Wandhöhe von 6,30 m zugelassen.

Als Sonderform wird das versetzte Pultdach zugelassen (Gebäudetyp 4). Hier sind ebenfalls Dachneigungen von 15 bis 30° bei einer maximalen Wandhöhe von 6,30 m zugelassen. Festsetzungen zum Kniestock entfallen hier, jedoch wird die Höhe des Pultversatzes auf maximal 1,50 m beschränkt.

Die Wandhöhe ist dabei definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Dachhaut. Die Kniestockhöhe wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses und der Unterkante des Sparrens in der Ebene der unverputzten Außenwand.

Die Errichtung von Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln sowie Dachgauben als Spitz-, Giebel- oder SchlepPGAuben wird grundsätzlich zugelassen. Der First bzw. das obere Ende der Gauben muss jedoch mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen. Turmartige Anbauten an das Hauptgebäude werden ausgeschlossen, um hervorstechende Fremdkörper im Ortsbild zu vermeiden.

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat mit Dachziegeln oder Pfannen aus Ton oder Betonstein in ziegelroten, braunen oder grau/anthrazitfarbenen Farbtönen zu erfolgen.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude werden sämtliche Dachformen mit Neigungen zwischen 0 und 48° zugelassen; hier sind neben den oben genannten auch andere Dacheindeckungen möglich. Hierdurch soll den Bauwerbern auch die Errichtung kostengünstiger Garagen (z.B. als Beton-Fertigarage) oder Carports mit flach geneigtem Dach ermöglicht werden.

Gebäudefassaden

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Zum Schutz des Ortsbildes werden für den Anstrich gedeckte Farben vorgeschrieben und grelle Farben ausgeschlossen. Ebenso wird die Errichtung von typischen Blockhäusern („Baumstammhäuser“) ausgeschlossen. Hierdurch soll die Bildung von störend wirkenden Fremdkörpern im Ortsbild verhindert werden.

Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin werden als Einfriedung Zäune und Hecken zugelassen. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zulässig, ansonsten sind Mauern unzulässig.

Die Höhe von straßenseitigen Zäunen wird auf maximal 1,30 m eingeschränkt. Hierdurch sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung im Verkehrsraum vermieden werden.

3.7 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand und der Nähe zum rund 200 m südlich verlaufenden Römer-Erlebnispfad wurde bei der Grünordnungsplanung besonderer Wert auf eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung zur Einbindung des Neubaugebiets in die Landschaft gelegt. Da aufgrund von wasserwirtschaftlichen Erfordernissen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Versickerungsgraben angelegt wird, bietet sich die Möglichkeit, diesen naturnah zu gestalten und im Sinne einer Randeingrünung zu bepflanzen. Auf diese Weise soll am südlichen Rand des Neubaugebiets ein aufgelockerter, abgestufter Übergang in die freie Landschaft auf einem öffentlichen Grundstück mit einer Breite von ca. 11,0 m entstehen. Für die Bepflanzung ist eine abwechslungsreiche Kombination aus Einzelbäumen, Baumgruppen und Strauchheckenbereichen vorzusehen (Pflanzgebot A).

An der östlichen bzw. südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs wird zur Randeingrünung ein 5 m breiter Streuobststreifen auf öffentlichem Grund angelegt. Auf diesem Streifen sind mindestens 10 hochstämmige Obstbäume typischer Streuobstarten und -sorten mit einem Pflanzabstand von ca. 8 bis 10 m zu pflanzen (Pflanzgebot A).

Um darüber hinaus die innere Durchgrünung des Baugebiets zu fördern, wird in der Satzung die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen, heimischen Laub- oder Obstbaum auf jeder privaten Bauparzelle vorgeschrieben (Pflanzgebot B).

Die in den alten Bebauungsplänen zur Eingrünung nach Süden und Osten festgesetzten Pflanzungen werden jeweils als 3 m breite Streifen als Flächen zur Bepflanzung übernommen (Pflanzgebot C). Die Flächen dienen der Eingrünung zur freien Landschaft sowie der Durchgrünung und Gliederung des Baugebiets an den südöstlichen Grenzen der ursprünglichen Bauabschnitte.

3.8 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung innerhalb des Neubaugebiets (= nur neu überplanter Bereich im Südosten des Geltungsbereichs).

Tabelle 1: Flächennutzung im neu überplanten Bereich des Bebauungsplans „Burgsalach Süd“

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Netto-Neubauland	69,5 %	10.535 m ²
Verkehrsflächen	16,5 %	2.495 m ²
Öffentliche Grünflächen (einschl. Ausgleichsflächen)	14,0 %	2.120 m ²
Gesamtfläche Neubaugebiet	100,0 %	15.150 m²

3.9 Durchführung der Planung

Die Erschließung des geplanten Wohnbaugebietes ist kurzfristig nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgesehen. Die für die Umsetzung erforderlichen Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Burgsalach.

Für die Entwässerung im Trennsystem ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Ein entsprechender Bauentwurf ist von einem geeigneten Fachbüro zu erstellen und beim Landratsamt Weißenburg einzureichen.

4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Burgsalach wird – bis auf wenige Teilbereiche – überwiegend im Mischsystem entwässert, separate Oberflächenwasserkanäle zur Ableitung des Niederschlagswassers sind im Nahbereich des Neubaugebiets „Burgsalach Süd“ nicht vorhanden.

Das Mischwasser der Ortschaft Burgsalach wird über die Sammelleitungen der Ortschaft einer biologischen Kläranlage in ca. 600 m Entfernung zum Ortsrand zugeleitet, wo es behandelt und gereinigt wird. Die für 1.000 EW ausgelegte Kläranlage Burgsalach ist ausreichend dimensioniert, um die Schmutzfracht aus dem Neubaugebiet „Burgsalach Süd“ aufnehmen und behandeln zu können.

Gegenwärtig sind die Jura-Gemeinden Burgsalach, Raitenbuch und Nennslingen dabei, im Rahmen einer Abwasser-Zweckverbandgemeinschaft eine neue, vollbiologische Zentralkläranlage im Anlautertal bei Gersdorf zu planen. Die neue Kläranlage soll für ca. 4.900 EW ausgelegt werden und das Abwasser der drei Gemeinden Burgsalach, Raitenbuch und Nennslingen aufnehmen und behandeln. Die entsprechenden Planungen und Abstimmungen mit dem WWA Ansbach sind bereits im Gange. Ebenso wurde bereits ein Abwasserzweckverband gegründet.

Aus ökologischen und langfristig auch wirtschaftlichen Gründen ist geplant, das Neubaugebiet „Burgsalach Süd“ künftig im Trennsystem zu entwässern.

Das häusliche Abwasser des Baugebiets wird in einem separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und am westlichen Rand des Neubaugebiets in den vorhandenen gemeindlichen Mischwasserkanal im Kirschbaumweg eingeleitet. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten muss das Schmutzwasser über eine zentrale Hebeanlage in den gemeindlichen Mischwassersammler gepumpt werden. Die vorhandenen, weiterführenden Mischwassersammler im Ortsbereich Burgsalach sowie die Anschlussleitung zur Kläranlage Burgsalach sind hydraulisch ausreichend.

Das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen und privaten Dach- und Hofflächen des Neubaugebiets wird in separaten Oberflächenwasserkanälen gesammelt und am südlichen Rand des Baugebiets (Geländetiefpunkt) über eine Rohrleitung bzw. einen offenen Graben einem Versickerungs-/Rückhaltebecken in naturnaher Bauweise zugeleitet. Die Versickerungsfläche wird als langgestrecktes Becken in geschwungener und naturnaher Bauweise ausgeführt. Dort wird das Niederschlagswasser gesammelt, zurückgehalten und über eine 30 cm dicke belebte Oberbodenzone und eine darunter liegende 1,00-1,50 m dicke korngestufte Filterschicht aus Schotter in den karstigen Felsuntergrund eingeleitet. Aufgrund von Erfahrungswerten aus ähnlichen Maßnahmen in der Gemeinde Burgsalach und den benachbarten Kommunen ist davon auszugehen, dass der anstehende karstige Felsuntergrund ausreichend versickerungsfähig ist. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds wird im Rahmen der Erschließungsplanung für das Neubaugebiet durch entsprechende Baugrunduntersuchungen und Versickerungsversuche nachgewiesen.

Die Ableitung, Behandlung und naturnahe Versickerung des im Planungsgebiet des Bebauungsplans anfallenden Niederschlagswassers ist wasserrechtlich zu behandeln. Die entsprechenden Planunterlagen, Berechnungen und Nachweise werden im Zuge der Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, erstellt und zur wasserrechtlichen Genehmigung eingereicht.

Private Flächenbefestigung und Zisternen

Um den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt weitestgehend zu minimieren, wird empfohlen Einfahrten und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. mit Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.). Die Flächenversiegelung sollte grundsätzlich so gering wie möglich gehalten werden.

Darüber hinaus wird den Bauherren die Errichtung von Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den privaten Dachflächen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden. Auf die Bestimmung der Trinkwasserverordnung – insbesondere beim Bau von sogenannten Grauwasseranlagen – wird hingewiesen.

Grundwasser/Schichtwasser

Sollten beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist dies nach § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich dem Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen anzuzeigen. In diesem Fall sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und ggf. als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die Kanalisation ist nicht gestattet.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Wohnbaugebietes wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbands Burgsalacher Juragruppenwasserversorgung sichergestellt. Das Versorgungsnetz der Ortschaft wird entsprechend erweitert.

4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Main Donau Netzgesellschaft mbH (MDN) nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung erfolgt mittels Erdverkabelung. Die MDN wird frühzeitig in die Erschließungsplanung eingebunden.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

4.4 Telekommunikationsanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem vom Erschließungsträger zu beauftragenden Unternehmen. Dieses wird frühzeitig in die Erschließungsplanung eingebunden.

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

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen und -leitungen einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind vom Pflanzenden entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

5 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser ist Teil der Begründung des Bebauungsplans.

Der Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Integriert ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG unter Berücksichtigung des Bayerischen Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Damit werden für den Altbestand der rechtskräftigen Baugebiete „Kirschbaumweg II“, „Kirschbaumweg Süd“ und „Kirschbaumweg Nord“ die zu erwartenden Auswirkungen im Vergleich zu den rechtskräftigen Festsetzungen betrachtet.

5.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Geltungsbereich liegt, wie die gesamte Gemeinde Burgsalach innerhalb des Naturparks „Altmühltal“. Ca. 150 m südwestlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst sowohl den rätischen Limes als auch die Waldflächen. Der Schutzzweck des Naturparks sowie des Landschaftsschutzgebiets werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Der rätische Limes verläuft südwestlich von Burgsalach in südost-nordwestlicher Richtung. Er ist inklusive der Wachtposten als Bodendenkmal (Nr. D-5-6932-0102 und D-5-6932-0218 bis 219) erfasst. Aufgrund der Entfernung von ca. 150 m wird eine Beeinträchtigung ausgeschlossen.

Weitere Schutzgebietsausweisungen oder Biotope sind nicht betroffen.

5.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzgut eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Maßgeblich für die Beurteilung ist im Altbestand der Vergleich der bisherigen Festsetzungen mit den geplanten Änderungen und im neu ausgewiesenen Baugebiet der Vergleich mit dem heutigen Bestand. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Ist ein Schutzgut nicht betroffen oder sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, werden die Auswirkungen als nachrangig bezeichnet.

Bei den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Im Altbestand ist eine Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ 0,4 zulässig. Diese Festsetzungen werden übernommen. Auch die Erschließung bleibt unverändert. Die Änderungen für den Altbestand betreffen im Wesentlichen die Festsetzungen zur Bau-

weise und Gestaltung der baulichen Anlagen. Damit sind für die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Kultur- und Sachgüter keine Auswirkungen zu erwarten. Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen bezieht sich für diese Schutzgüter nur auf das Neubaugebiet „Burgsalach Süd“.

5.2.1 Schutzgut Boden

Bestand:

Der geologische Untergrund im Geltungsbereich wird laut geologischer Karte Bayern von Malm (Weißer Jura) gebildet. Es sind also vorrangig geschichtet ausgebildete Mergel-, Kalk- und Dolomitgesteine zu finden. Auf diesem Untergrund haben sich im Geltungsbereich Lehmböden gebildet. Der Boden im Geltungsbereich weist eine mittlere Bonität mit Bodenwert/Ackerzahlen von 48/48 auf. Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens hat das Bergamt Nordbayern darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet sowie die geplante Ausgleichsfläche von inzwischen erloschenen Eisenerzverleihungen überdeckt werden. Das Vorhandensein hier nichttriskundiger Grubenbaue könne demnach nicht ausgeschlossen werden. Bei den Baugrunduntersuchungen müsse deshalb ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Sollten beim Baugrubenaushub Hinweise auf alten Bergbau (z. B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) angetroffen werden, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Böden umgelagert, Oberboden wird abgeschoben und zwischengelagert. Das gewachsene Bodengefüge wird gestört und Bodenfunktionen werden vorübergehend ausgeschaltet. Aufgrund der bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung veränderten Bodenverhältnisse wird die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkung als gering eingestuft.

Durch die Bebauung und Erschließung werden maximal 40 % der als Wohngebiet festgesetzten Fläche dauerhaft versiegelt. Die verbleibenden Flächen werden als Gartenfläche gestaltet. Bodenversiegelung bedeutet den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort. Des Weiteren sind mit der Versiegelung Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Tiere und Pflanzen zu erwarten. Es handelt sich um anthropogen bereits veränderte, landwirtschaftlich genutzte Böden, sodass der Kompensationsbedarf über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt wird. Aufgrund der GRZ von 0,4 werden die anlagebedingten Auswirkungen als mittel bewertet.

Aufgrund der reinen Wohnnutzung und des geringen Bebauungsumfangs mit 13 Parzellen ist von einer geringen betriebsbedingten Beeinträchtigung auszugehen.

Fazit:

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden werden trotz der Versiegelung und dem damit verbundenen dauerhaften Verlust natürlicher Bodenfunktionen aufgrund der geringen Grundflächenzahl als Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit eingestuft.

5.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand:

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich liegt mit dem Malmkarst ein großräumig zusammenhängender Festgesteins-Grundwasserleiter (Kluft-Karst-Grundwasserleiter) mit überwiegend mittlerer bis mäßiger Durchlässigkeit und karbonatischem Gestein vor.

Auswirkungen:

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können bei ordnungsgemäßem Baustellenbetrieb nach dem heutigen Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden, sodass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die anlagebedingte Neuversiegelung bedeutet den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen bezüglich des Wasserhaushalts. Die Versiegelung führt zu einer Verminderung des Retentionsvermögens, einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Durch die geringe Grundflächenzahl und eine konsequente Entwässerung im Trennsystem wird der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt minimiert. Das Niederschlagswasser aus Dach- und Verkehrsflächen wird über einen separaten OW-Kanal gesammelt und am südlichen Baugebietsrand in einen Versickerungsgraben eingeleitet und in den Untergrund versickert. Zur weiteren Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt wird die Verwendung versickerungsfähiger Befestigungen für Einfahrten, Hofbefestigungen und offene Stellplätze sowie die Errichtung von Zisternen zur Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den privaten Dachflächen empfohlen. Aufgrund der niedrigen Grundflächenzahl und der genannten Maßnahmen werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering bewertet.

Betriebsbedingt sind aufgrund der reinen Wohnnutzung keine erheblichen Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen zu erwarten.

Fazit:

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen insgesamt als gering eingestuft.

5.2.3 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Die Gemeinde Burgsalach liegt auf der Hochfläche der südlichen Frankenalb mit einem im Vergleich zum tiefergelegenen Vorland der Frankenalb eher feucht-kühlen Klima. Die Jahresmitteltemperatur im Planungsgebiet liegt bei etwa 7 °C, die jährliche Niederschlagssumme bei 750-850 mm. Der Trockenheitsindex wird mit 40-45 mm/°C angegeben (www.bis.bayern.de).

Kleinklimatisch stellen die Grünlandflächen des Geltungsbereichs Kaltluftentstehungsflächen dar. Aufgrund der Lage im Süden des Ortes und der geringen Geländeneigung weist der Geltungsbereich nur eine untergeordnete Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche auf.

Auswirkungen:

Bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen.

Baubedingt sind durch den Baustellenverkehr Staub- und Abgasemissionen zu erwarten, die im Vergleich zur heutigen landwirtschaftlichen Nutzung jedoch keine erhebliche Verschlechterung darstellen. Die Emissionen sind außerdem lokal und zeitlich eng begrenzt, somit werden die Auswirkungen als nachrangig eingestuft.

Durch die geplante Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher als Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu stark überhitzten Stadtflächen einzustufen waren. Die entstehenden Versiegelungs- und Dachflächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei. Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets, der niedrigen Grundflächenzahl und der damit verbundenen starken Durchgrünung werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering bewertet.

Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets und der reinen Wohnnutzung werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft als nachrangig eingestuft.

Fazit:

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft werden als nachrangig eingestuft.

5.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Als potentiell natürliche Vegetation würden sich ohne menschliche Einflüsse langfristig buchenreiche Laubwaldkomplexe entwickeln. Aufgrund der anthropogenen Nutzung ist die potentielle natürliche Vegetation nicht mehr ablesbar.

Bestand:

Im Altbestand ist die Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und umgebenden Gartenflächen größtenteils bereits realisiert. Im Mai 2016 sind noch fünf Parzellen frei. Diese werden zurzeit noch als mäßig intensives Grünland genutzt.

Der südöstliche Geltungsbereich des neu ergänzten Baugebiets wird heute als frisches Intensivgrünland genutzt. Es sind typische Arten stickstoffreicher, frischer bis mäßig feuchter Fettwiesen vertreten, wie Wiesen-Kerbel, Löwenzahn, scharfer Hahnenfuß, Wiesen-Labkraut. Am südöstlichen Rand ragen die Randbereiche der angrenzenden Ackerfläche in den Geltungsbereich. Am nordöstlichen Rand grenzt ein versiegelter Wirtschaftsweg an. Ein abgrenzbarer Saum- oder Verkehrsbegleitgrünstreifen fehlt.

Als östliche Randeingrünung des Altbestands „Kirschbaumweg Süd“ wächst an der Grenze eine gemischte Hecke aus überwiegend heimischen Arten (Roter Hartriegel, Hundsrose, Schwarzer Holunder u.a.). Der mittlere Abschnitt wird regelmäßig geschnitten, während die beiden äußeren Abschnitte frei wachsen.

Ein Lageplan mit dem Biotopbestand im Geltungsbereich ist in Abbildung 3 dargestellt.

Insgesamt werden die Flächen im Geltungsbereich intensiv genutzt. Sie werden als Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie I – oberer Wert) eingestuft. Lediglich die beiden eingrünenden, freiwachsenden Heckenabschnitte am Rand zum bestehenden Baugebiet werden als Siedlungsgehölze mit überwiegend heimischen Arten der Kategorie II - unterer Wert zugeordnet. Versiegelte Flächen werden als naturferne Flächen in die Kategorie 0 eingestuft.

Aufgrund der Siedlungsnähe und intensiven Nutzung sind im gesamten Geltungsbereich Störungen und Beunruhigungen zu erwarten. Damit ist nicht mit dem dauerhaften Aufenthalt störungsempfindlicher Tierarten zu rechnen. Dennoch können die Gartenflächen des Altbestands, je nach Ausprägung Nahrungsquelle und Lebensraum beispielsweise für gehölzbrütende Vogelarten darstellen. Auch die Grünlandflächen können als Nahrungshabitat zum Beispiel von insektenjagenden Vogelarten genutzt werden. Mit dem Vorkommen von Bodenbrütern ist nicht zu rechnen.

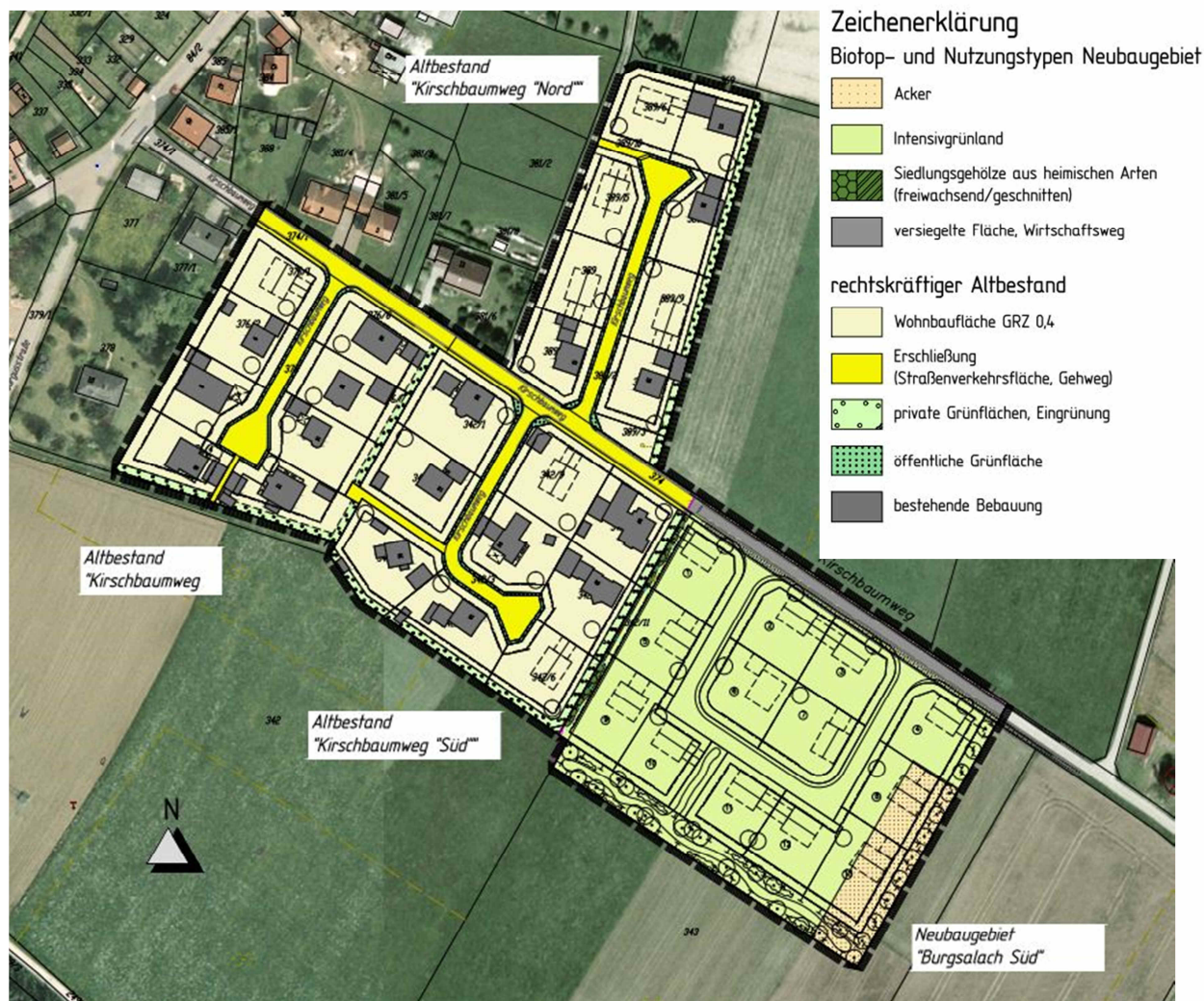


Abbildung 3: Bestand im Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung führt zu Verlust und Überformung der o.g. Biotop- und Nutzungsstrukturen und stellt damit einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG dar. Den größten Anteil nimmt die intensiv genutzte Grünlandfläche mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung ein.

Baubedingt wird Oberboden umgelagert wodurch Vegetationsstandorte temporär beeinträchtigt werden. Insgesamt werden die baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes nachrangig eingestuft.

Anlagebedingt werden durch die Bebauung im Neubaugebiet unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl ca. 6.150 m² Biotopstrukturen mit geringer Bedeutung versiegelt und ca.

6.520 m² durch Garten- und Grünflächen überformt. Die Fortsetzung des Kirschbaumwegs (ca. 560 m²) liegt auf der bereits versiegelten Fläche des Wirtschaftsweges. Die öffentlichen Grünflächen im Süden und Osten (ca. 1.920 m²) stellen durch die Gestaltung des Versickerungs-/Rückhaltebeckens als naturnaher offener Graben und die Bepflanzung eine Aufwertung dar und werden als Ausgleichsfläche angerechnet.

Die festgesetzten Bäume und je nach Gestaltung auch die Gartenflächen sowie insbesondere die Ausgleichsfläche können für störungsunempfindliche Arten wieder eine gewisse Lebensraumfunktion entwickeln. Arten, die die Grünland- und Ackerfläche zeitweise zur Nahrungssuche aufsuchen können auf Flächen in der Umgebung ausweichen.

Aufgrund des Vorwertes der Flächen, der geringen Grundflächenzahl und der starken Durchgrünung werden die anlagebedingten Beeinträchtigungen als gering bewertet.

Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets und der Lage am Ortsrand von Burgsalach werden unter Berücksichtigung der Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen die betriebsbedingten Auswirkungen als nachrangig eingestuft.

Fazit

Aufgrund des geringwertigen Ausgangszustands der Fläche und der eingrünenden Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

In Kapitel 5.4.2 wird die Eingriffserheblichkeit ermittelt und daraus der Ausgleichsbedarf bestimmt.

Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 6, saP).

5.2.5 Schutzgut Mensch

Bestand:

Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand von Burgsalach. Der Neubaubereich wird aktuell als Grünland bzw. in Randbereichen als Acker landwirtschaftlich genutzt. Der Altbestand ist bereits fast vollständig mit Einzelhäusern bebaut.

Auswirkungen:

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten im Neubaubereich sowie der noch freien Bauplätze im Altbestand sind Lärm- und Staubimmissionen auf den angrenzenden Flächen zu erwarten, die jedoch räumlich und zeitlich eng begrenzt sind. Betroffen sind die bereits bestehenden Wohngebäude und Gartenflächen, insbesondere die jeweils angrenzenden Grundstücke. Aufgrund der zeitlichen Beschränkung werden die baubedingten Auswirkungen als nachrangig bzw. nicht erheblich eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen für den Menschen und die menschliche Gesundheit sind durch die geplante Bebauung und die Erschließung ebenfalls nicht zu erwarten.

Die einzelnen Baugebiete des Altbestandes werden jeweils über Stichwege mit Wendehammer erschlossen. Das Neubaugebiet erhält eine ringförmige Erschließung. Damit führt die Erweiterung lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung des Anliegerverkehrs auf der Haupt-

erschließung Kirschbaumweg. Durch die geringe Erweiterung um 13 Bauplätze sind die Auswirkungen zu vernachlässigen.

Fazit:

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind durch das Bauvorhaben keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

5.2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Bestand:

Das geplante Baugebiet liegt am südöstlichen Rand von Burgsalach im Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft. Der Geltungsbereich liegt in einer Region mit besonderer Erholungsfunktion (Naturpark „Altmühltal“). Rund 200 m südlich des Neubaugebiets verlaufen entlang des römischen Limes der Römer-Erlebnispfad Burgsalach und der Limeswanderweg Altmühltal (Fernwanderweg) mit Bedeutung für die regionale Erholungsnutzung. Die vorhandene Bebauung (Altbestand) weist bereits eine ähnliche Nähe wie das geplante Neubaugebiet zu den genannten Wanderwegen auf, sodass hier bereits eine Vorbelastung besteht.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind durch Baulärm und optische Beeinträchtigung zu erwarten. Diese sind jedoch räumlich und zeitlich eng begrenzt. Im Vergleich zur heutigen landwirtschaftlichen Nutzung ist keine erhebliche Verschlechterung zu erwarten, sodass die baubedingten Auswirkungen als nachrangig eingestuft werden können.

Das Neubaugebiet rückt nicht näher als die bereits vorhandene Bebauung an die oben genannten Wanderwege und den Limes heran. Aufgrund der reinen Wohnbaunutzung können Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ausgeschlossen werden.

Für den Altbestand werden mit dem Bebauungsplan Lockerungen in den bisher streng geltenden Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper zugelassen. Um eine moderne Gebäudgestaltung mit energie- und kostensparenden Bau- und Dachformen zu ermöglichen, werden im gesamten Baugebiet neben den traditionellen und landschaftstypischen Satteldächern auch Walmdächer und versetzt Pultdächer zugelassen. Die bisher im Altbestand auf Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss beschränkte Bauweise wird ebenfalls erweitert und nun auch im gesamten Geltungsbereich zweigeschossige Gebäude zugelassen. Um Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden über maximale Wandhöhe, Kniestockhöhen und Dachneigungen die maximal möglichen Gebäudehöhen begrenzt. Zusammen mit der Grund- und Geschossflächenzahl sind damit überdimensionierte Baukörper ausgeschlossen. Des Weiteren schließen Festsetzungen der Dach- und Fassadenfarben unpassende und grelle Gestaltungen aus.

Zusätzlich zu diesen gestalterischen Festsetzungen werden Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die festgesetzten Randeingrünungen im Altbestand und durch die geplanten Randeingrünungen im Süden und im Osten sowie die innere Durchgrünung des Neubaugebiets minimiert. Damit werden die anlagebedingten Beeinträchtigungen insgesamt als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund der reinen Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der Eingrünungsmaßnahmen sind auf das Schutzgut Landschaft und Erholung Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter*Bestand:*

Unmittelbar innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Kenntnisse über vorhandene Kultur- oder Sachgüter vor. Etwa 200 m südlich des Neubaugebietes verläuft eine Teilstrecke des rätischen Limes, eines römischen Grenzwalls aus der Zeit des 1. bis 5. Jahrhunderts nach Christus. Neben dem Limes befinden sich im weiteren Umkreis mehrere Bodendenkmäler, die von großer kultureller und zum Teil auch touristischer Bedeutung sind. Etwa 400 Meter südöstlich des Geltungsbereichs befinden sich die freigelegten Fundamente des Wachtpostens WP 14/48 des rätischen Limes und unweit davon ein rekonstruierter römischer Limes-Wachturm. Im Ortskern von Burgsalach und an der Burgusstraße stehen einzelne denkmalgeschützte Gebäude.

Auswirkungen:

Aufgrund des Abstands von mindestens 200 m zu den genannten Bodendenkmälern und Sachgütern sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auch für die denkmalgeschützten Gebäude kann aufgrund der Entfernung eine insbesondere optische Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Bei allen Bodeneingriffen muss prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Fazit:

Insgesamt werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter als nachrangig bewertet.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen sind für den Geltungsbereich nach heutigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt. Die Gemeinde Burgsalach würde voraussichtlich an anderer Stelle neues Bauland ausweisen.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. Die nachfolgenden Maßnahmen wurden zur Vermeidung

dung, Verminderung und dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen entwickelt und werden im Sinne der Eingriffsregelung den jeweiligen Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

5.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 15 BNatSchG gilt bei einem Eingriff das Vermeidungs- bzw. Ausgleichsgebot. Demnach sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorrangig zu vermeiden. Diese Verpflichtung macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen können verschiedene bautechnische und grünordnerische Maßnahmen herangezogen werden. Hierzu zählen insbesondere folgende allgemeine, aus der aktuellen Gesetzeslage ableitbare Maßnahmen:

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in „nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.“ Die Aussagen der DIN 18915 über Bodenabtrag und Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Oberboden ist durch getrennte Lagerung zu sichern und bei Bedarf für Bepflanzungen wieder zu verwenden. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten. Oberboden darf nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.
- Die schonende Oberbodenbehandlung sowie die Vermeidung bzw. Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen (Beachtung der DIN 18300 – Erdarbeiten sowie der DIN 18915 – Bodenarbeiten).
- Minimierung von baubedingten Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen gemäß dem Stand der Technik; Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen nur auf befestigten Flächen.
- Rasche Bauabwicklung zur Begrenzung der temporären Beeinträchtigungen auf ein Minimum.
- Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere. Gegen Verunreinigung des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Während des Baubetriebs sind Beeinträchtigungen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden.
- Gemäß Art. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen oder zu bepflanzen.

Darüber hinaus kommen folgende, spezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Baugebiet zum Tragen:

Schutzgüter Boden und Wasser, Klima/Luft

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 sowie die Empfehlung versickerungsfähiger Beläge auf privaten Zufahrten und Hof-/Terrassenflächen begrenzt.

Die separate Ableitung und Behandlung des Niederschlagswassers im Trennsystem minimiert die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs. Durch die geplante Versicke-

rung südlich des Neubaugebiets werden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung vermindert.

Durch die Empfehlung zur Errichtung von Zisternen auf den privaten Baugrundstücken kann das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden und stünde zur Gartenbewässerung zur Verfügung. Hierdurch können die natürlichen Trinkwasserressourcen geschont werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Durchgrünung des Gebiets mit Baumpflanzungen auf privaten Flächen und die Gestaltung des Versickerungs-/Rückhaltebeckens als naturnaher offener Graben mit Bepflanzungen helfen Lebensräume für heimische Tierarten zu schaffen bzw. zu erhalten (insbesondere Vögel und Insekten).

Schutzgut Landschaft und Erholung

Die Randeingrünung im Osten und im Süden sowie die innere Durchgrünung des Gebiets dienen der Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft.

5.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom Januar 2003.

Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs

Wie bereits erwähnt (vgl. Kap. 5), ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Vergleich zu den Festsetzungen im Altbestand der rechtskräftigen Baugebiete „Kirschbaumweg II“, „Kirschbaumweg Nord“ und „Kirschbaumweg Süd“ werden keine kompensationsrelevanten Änderungen festgesetzt. Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs bezieht sich damit auf das Neubaugebiet „Burgsalach Süd“.

Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt wird anhand des o.g. Leitfadens kategorisiert. Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,4 wird für die Eingriffsschwere dem Typ A ‚hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad‘ zugeordnet.

Die Bestandsflächen werden gemäß Leitfaden folgenden Kategorien zugeordnet:

- Bestandskategorie 0 - versiegelte Flächen;
- Kategorie 1, oberer Wert - intensiv genutzte Grünland- und Ackerflächen, geschnittene Hecke;
- Kategorie 2, unterer Wert - freiwachsende Hecke mit überwiegend heimischen Arten und Bedeutung für die Ortsrandeingrünung.

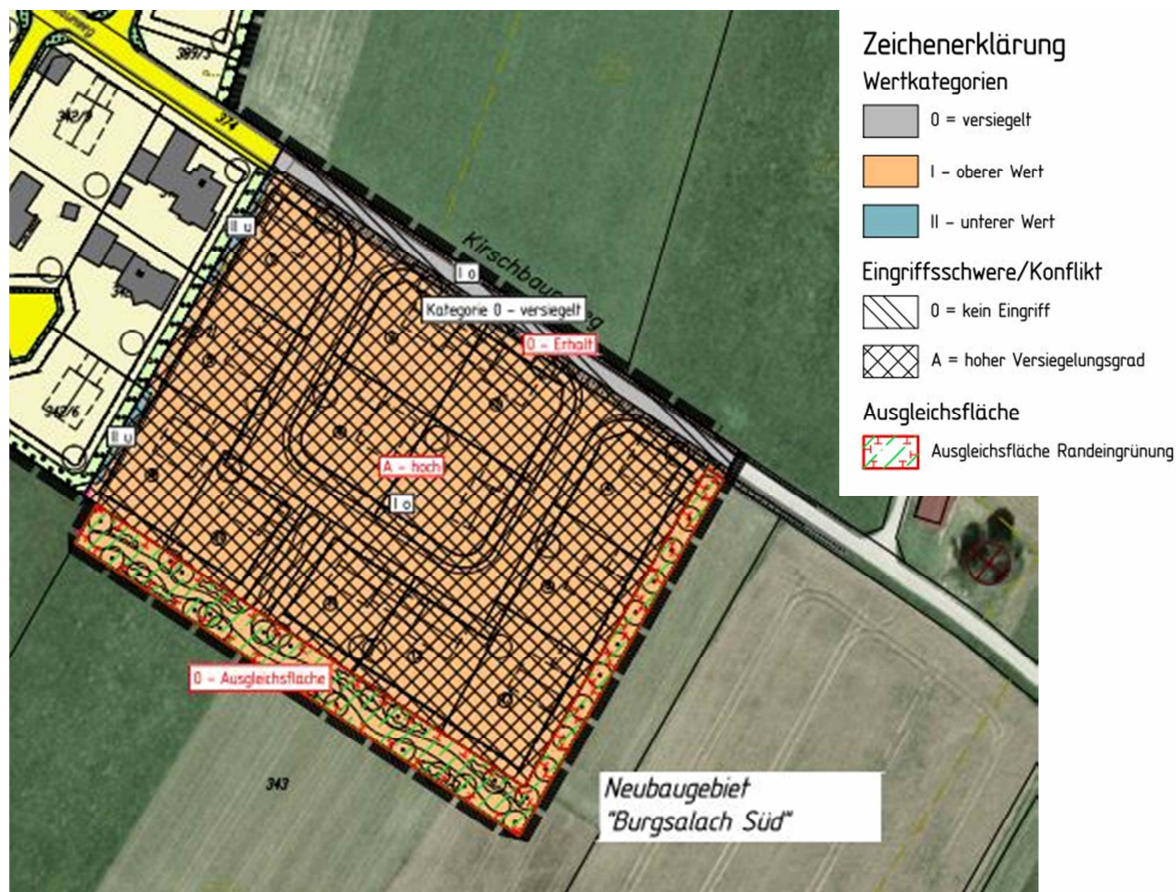


Abbildung 4: Wertkategorien und Eingriffsschwere Ausschnitt Neubaubereich (ohne Maßstab)

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bestandskategorie	Eingriffsschwere/ Versiegelungsgrad	Fläche	Faktor	Ausgleichs- bedarf
Kategorie I - oberer Wert	A - hoher Versiegelungsgrad	12.380 m ²	0,4	4.952 m ²
Kategorie II - unterer Wert	A - hoher Versiegelungsgrad	100 m ²	0,8	80 m ²
Kategorie 0 - versiegelt	0 - Erhalt	560 m ²	0,0	0 m ²
Kategorie I - oberer Wert	0 - Erhalt	190 m ²	0,0	0 m ²
Kategorie I - oberer Wert	0 - Ausgleichsfläche	1.920 m ²	0,0	0 m ²
		15.150 m²		5.032 m²

Aus der Kombination von Eingriffsschwere und Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt werden die jeweiligen Kompensationsfaktoren abgeleitet. Unter Berücksichtigung der als Ausgleichsmaßnahme festgesetzten Teilfläche ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von rund 5.030 m² zur Kompensation der durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen.

5.4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von rund 5.030 m² werden die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt.

Maßnahme A1: Baum- und Heckenpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Im Süden/Südosten des Geltungsbereichs sind als Randeingrünung für das Neubaugebiet heimischen Laub- und Obstbäume sowie Hecken mit Standortbindung gemäß Plandarstellung zu pflanzen (Pflanzgebot A). Kleinräumige Abweichungen von den eingezeichneten Pflanzstandorten sind zulässig sofern das Grundprinzip einer durchgängigen Ortsrandeingrünung erhalten bleibt.

Auf der südlichen Fläche wird der naturnah gestaltete Graben für den Regenrückhalt in die Fläche integriert. Im Unterwuchs der Gehölze ist ein extensiver Gras-Krautsaum zu entwickeln.

Auf dem Pflanzstreifen im Südosten des Geltungsbereichs ist ein Streuobststreifen mit Arten aus der Pflanzliste „Heimische Obstbäume“ mit Pflanzabstand 8 - 10 m zu pflanzen. Im Unterwuchs ist ein extensiv gepflegter Grünlandstreifen zu entwickeln.

Zulässig sind heimische Bäume und Sträucher aus den Pflanzlisten „Heimische Laubbäume“, „Heimische Obstbäume“ sowie „Heimische Sträucher - Ausgleichsmaßnahme auf öffentlichen Flächen“.

Folgende Pflegevorgaben sind zu berücksichtigen:

- Wiesenstreifen unter den Obstbäumen 2x jährlich mähen mit Abtransport des Mähguts; erste Mahd ab dem 16.06., zweite Mahd ab dem 24.08. des Jahres
- Gras-Kraut-Saum alle 2-5 Jahre abschnittsweise mähen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- regelmäßigen Pflegeschnitt an Obstbäumen durchführen
- beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen
- für Pflege- und Wartungsarbeiten an dem Regenrückhaltegraben muss ein Zugang gewährleistet bleiben

Maßnahme A2: Grünlandextensivierung und Wildobstpflanzung

Auf einer Teilfläche des Flurstücks Nummer 1147, Gemarkung Burgsalach wird das bestehende Grünland durch Nutzungsextensivierung und die Pflanzung von Wildobst im östlichen Teilbereich aufgewertet. Die Fläche liegt nordöstlich von Burgsalach in ca. 2 km Entfernung zum Geltungsbereich. Das gesamte Flurstück umfasst eine Größe von gut 2 ha und kann als Mosaik aus Grünland, Fichtenbestand, junger Laubholzanzpflanzung, Laubholzbestand und nitrophil geprägten, brombeer- und brennnesseldominierten Sukzessionsflächen beschrieben werden. Es wird über einen wassergebundenen Wirtschaftsweg auf der Südseite erschlossen.

Der heutige Grünlandbestand kann als artenarmes, mäßig intensiv genutztes Grünland angesprochen werden. Das Grünland ist künftig dauerhaft extensiv durch ein- bis zweischürige Mahd zu bewirtschaften. Die erste Mahd ist ab dem 15.06. zulässig. Die Mahd soll von innen nach außen erfolgen. Dabei sind im jährlichen Wechsel ein bis zwei Brachstreifen zu belas-

sen. Auf die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die nördlichen Randflächen sind auf ca. 3-5 m Breite der Sukzession und Entwicklung einer artenreichen Gras-Krautflur zu überlassen. Diese Bereiche sind alle drei bis fünf Jahre abschnittsweise zu mähen.

Im östlichen Teilbereich der Fläche sind 8 Wildobstbäume der Pflanzliste „Wildobst“ mit einem Pflanzabstand von 10-12 m zu pflanzen.

Aufgrund der heutigen, mäßig intensiven Nutzung wird ein leicht reduzierter Kompensationsfaktor von 0,8 angerechnet (vgl. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung).

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

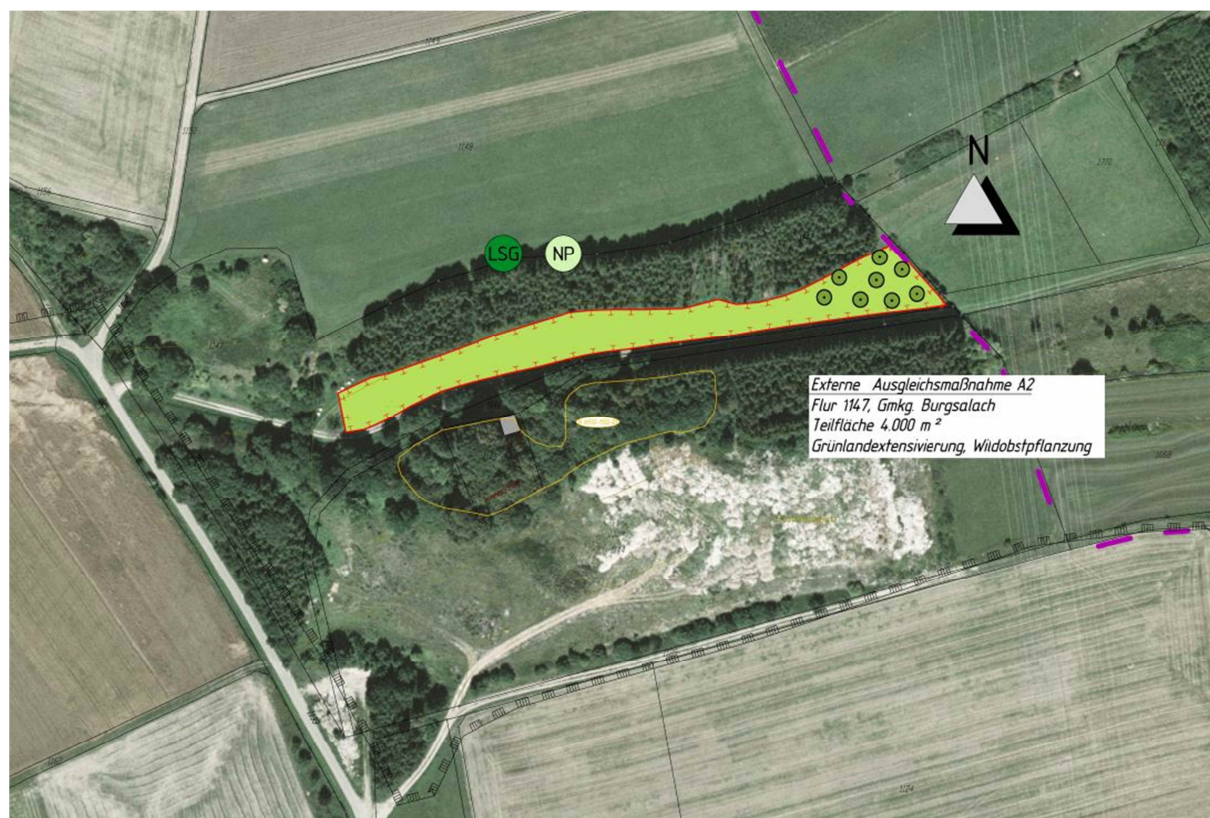


Abbildung 5: Externe Ausgleichsmaßnahme A2 nordöstlich von Burgsalach

5.4.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Aus den festgesetzten Maßnahmen ergibt sich folgende Kompensationsfläche:

Maßnahmennummer	Teilfläche	Kompensationsfaktor	Kompensationsfläche
A1	1.920 m ²	1,0	1.920 m ²
A2	4.000 m ²	0,8	3.200 m ²
	5.920 m²		5.120 m²

Unter Berücksichtigung der Kompensationsfaktoren ergibt sich bei einer Maßnahmenfläche von 5.920 m² eine Kompensationsfläche von 5.120 m². Damit ist der oben ermittelte Ausgleichsbedarf von rund 5.030 m² vollständig abgedeckt.

5.4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wird die Verpflichtung der sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Dabei sind gem. Anlage 1, Nr. 2d BauGB die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen, sodass die Alternativenprüfung anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebiets betrifft und nicht über grundsätzlich andere Planungen nachgedacht werden muss.

Als Alternativstandort käme der bereits rechtskräftige Bebauungsplan „Breitung“ in Betracht, der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Burgsalach Süd“ aufgehoben wird. Dieser Standort weist jedoch städtebauliche Nachteile auf, da er dem wirkungsvoll und ansehnlich eingegrüntem Ortskern von Burgsalach nördlich vorgelagert liegt und damit die Ortsansicht von Pfraunfeld her kommend verbauen und beeinträchtigen würde.

Aufgrund der bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der unmittelbaren Siedlungsnähe kann das Planungsgebiet des Neubaugebiets auch naturschutzfachlich als geeignet eingestuft werden. Durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen ist eine gute Eingliederung in die Landschaft und die Umgebung gegeben.

Es konnten ansonsten keine sinnvollen Planungsalternativen zur vorliegenden Planung des Baugebiets „Burgsalach Süd“ ermittelt werden.

5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Burgsalach Süd“ plant die Gemeinde Burgsalach die Entwicklung eines kleinen Wohnbaugebietes mit insgesamt 13 Bauplätzen am südlichen Ortsrand von Burgsalach. Darüber hinaus werden drei bereits rechtskräftige Bebauungspläne in den Geltungsbereich einbezogen, um die gestalterischen Festsetzungen an die heutigen Bedürfnisse anzupassen und zu vereinheitlichen.

Der aktuelle Umweltzustand des Geltungsbereichs wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen entsprechend des Maßstabes des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet. Schutzgebiete und wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus einer Zunahme der Versiegelung und der Überformung von Biotoptypen mit geringer ökologischer Bedeutung. Für das Neubaugebiet ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 5.030 m². Ein Teil dieses Ausgleichsbedarfs kann durch die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltegrabens in Kombination mit einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern südlich des Baugebiets sowie einem Obstbaumstreifen am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs erbracht werden. Durch diese Randeingrünung wird auch eine wirkungsvolle Einbindung in die Landschaft erzielt.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird durch Grünlandextensivierung und Wildobstpflanzung auf einer externen Ausgleichsfläche nordöstlich von Burgsalach erbracht.

In nachfolgender Tabelle 3 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Ergebnis
	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt	
Geologie/Boden	gering	mittel	gering	gering
Wasser	nachrangig	gering	nachrangig	gering
Klima/Luft	nachrangig	gering	nachrangig	gering
Tiere und Pflanzen	nachrangig	gering	nachrangig	gering
Mensch	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig
Landschaftsbild und Erholung	nachrangig	gering	nachrangig	gering
Kultur- und Sachgüter	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig

6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Rechtlicher Hintergrund

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Aus den ausgewerteten Datengrundlagen und der Kartierung der Biotop- und Nutzungsstrukturen ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen wertvoller Lebensräume bzw. den dauerhaften Aufenthalt saP-relevanter Arten im Geltungsbereich. Damit wird eine kurze Einschätzung bzgl. artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für ausreichend erachtet.

Überprüfung und Einschätzung des Lebensraumpotentials

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich wurden im Frühjahr 2016 durch eine Landschaftsarchitektin (Dipl.-Ing. Landschaftsplanung (FH)) auf potentielles Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten geprüft.

Der Altbestand ist bereits fast vollständig bebaut. Die Gartenflächen sind als Ziergärten angelegt und werden intensiv genutzt und gepflegt. Die einzelnen noch unbebauten Parzellen werden als Grünland genutzt. Es besteht insgesamt eine hohe Nutzungsintensität und ein hohes Maß an Beunruhigung (Personen, Hunde, Katzen usw.). Der dauerhafte Aufenthalt empfindlicher saP-relevanter Arten kann damit ausgeschlossen werden.

Störungsunempfindliche Gehölzbrüter finden in den Gehölzen der Gartenflächen geeignete Nahrungs- und Bruthabitate. Diese Strukturen bleiben erhalten. Des Weiteren sind in der Umgebung ausreichend vergleichbare Lebensräume vorhanden.

Auch der landwirtschaftlich genutzte Bestand im Neubaugebiet wird intensiv bewirtschaftet. Aufgrund der Nähe zu der bestehenden Bebauung sind auch diese Flächen durch Spaziergänger, Hunde, Katzen usw. vorbelastet. Die Nutzung der Flächen als Bruthabitat z.B. durch Bodenbrüter kann ausgeschlossen werden.

Eine temporäre Nutzung des Geltungsbereichs zur Nahrungssuche und als Jagdhabitat durch Vögel und Fledermäuse ist grundsätzlich denkbar. Durch die weiterhin im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen und Strukturen für die Nahrungssuche kann jedoch eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ausgeschlossen werden. Die Anzahl an Bäumen und Gehölzen wird durch Neuanpflanzungen langfristig erhöht. Insbesondere die als Ausgleichsmaßnahme angelegte eingrünende Bepflanzung am südlichen und südöstlichen Rand des Neubaugebietes kann künftig Lebensraum und Nahrungsangebot darstellen.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd und Nahrungssuche können ausgeschlossen werden, da ein Aufenthalt zur Nahrungssuche aufgrund der Beunruhigungen während der Bauphase unwahrscheinlich ist und die Tiere naturgemäß sehr agil sind.

Fazit

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für Tier- und Pflanzenarten der Anhänge IV a) und b) der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten ausgeschlossen werden. Es sind keine Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen erforderlich.

7 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Burgsalach Süd“ wurde ausgearbeitet vom

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Klos GmbH & Co. KG
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 15.03.2016

geändert: 12.10.2016



Manfred Klos, Dipl.-Ing.