

GEMEINDE BURGSA LACH



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
PFRAUNFELD NR. 6

„ERWEITERUNG BETRIEBSGELÄNDE EINER RECYCLINGFIRMA“

IM ORTSTEIL PFRAUNFELD

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
GEM. § 10a ABS. 1 BAUGB

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

1 Vorbemerkungen

Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Planungsalternativen anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planungsanlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Pfraunfeld Nr.6 „Erweiterung Betriebsgelände einer Recyclingfirma“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für die gewerbliche Bebauung und Nutzung einer ca. 4 ha großen Außenbereichsfläche am südlichen Ortsrand von Pfraunfeld geschaffen.

Ziel der Planung ist, kurzfristig benötigte Erweiterungsflächen zu schaffen und langfristig eine standortnahe Entwicklungsperspektive für den familiengeführten Betrieb zu sichern.

Konkret sollten Erweiterungsflächen für eine bestehende, regionale Abfall-Lager- und Behandlungsanlage sowie die Erweiterung der abfallwirtschaftlichen Tätigkeiten mit Schaffung einer Grüngut-Kompostieranlage bereitgestellt werden. Mit der Betriebserweiterung wurde eine langfristige Entwicklungsperspektive für den ortsansässigen Familienbetrieb geschaffen, wodurch die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens sichergestellt und ein Beitrag zur Arbeitsplatzsicherung im ländlichen Raum geleistet werden konnte.

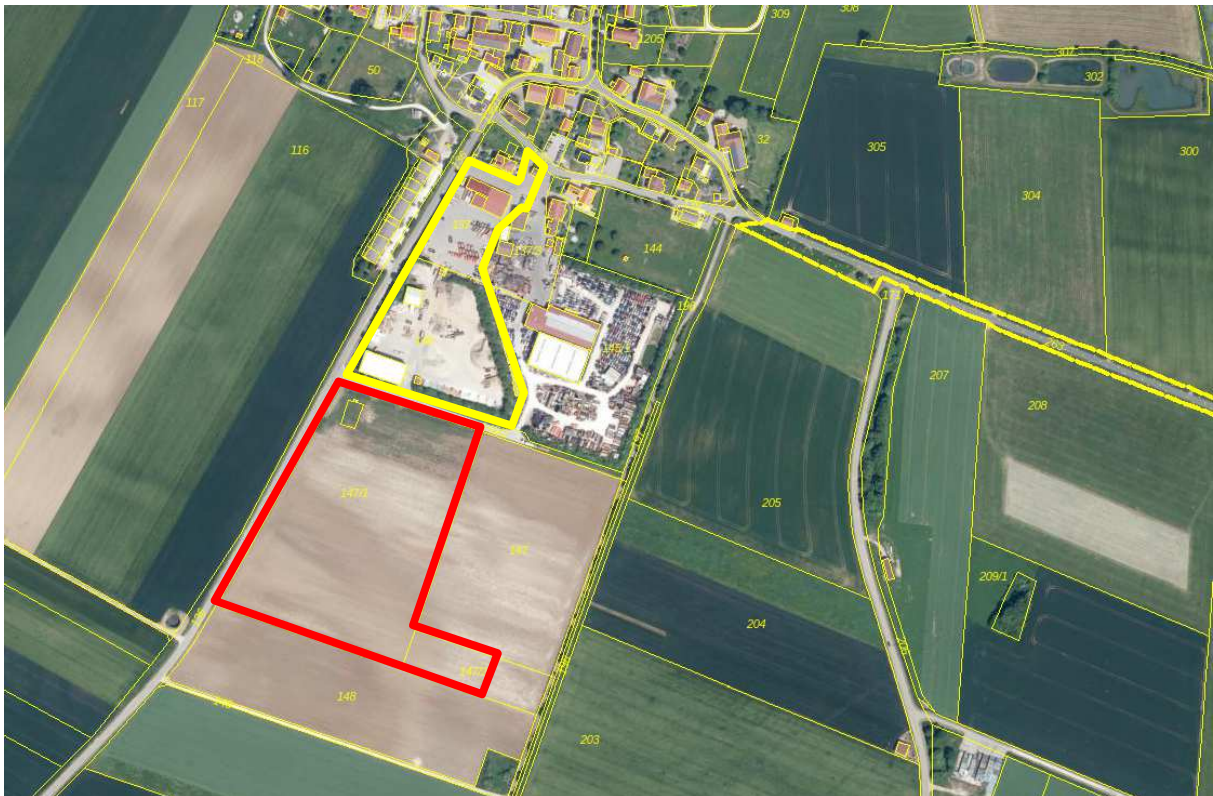


Abbildung 1: Luftbild des Geltungsbereichs in rot und bereits bestehendes Betriebsgelände Fa. Schutt-Karl in gelb (ohne Maßstab)

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

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. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die geplante Bebauung führt zu Verlust und Überformung der Ackerfläche einschließlich der Randstreifen und stellt damit einen Eingriff gem. § 14 BNatSchG dar. Durch die Überformung geht auch Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten verloren.

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.

Neben den allgemeinen Maßnahmen wie:

- Mutterboden in „nutzbarem Zustand“ erhalten,
- schonende Oberbodenbehandlung,
- Minimierung von baubedingten Emissionen,
- rasche Bauabwicklung und
- umweltschonende Ausführung der Gebäude, Anlagen und Freiflächen,

wurden hier baugebietsspezifische Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, die in den folgenden Kapiteln, falls Maßnahmen nötig waren, zusammengefasst werden.

Schutzgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Südliche Frankenalb“ (082) innerhalb der Untereinheit „Altmühlalb“ (082.2). Die Landschaft um Burgsalach und Pfraunfeld ist überwiegend von intensiver Landnutzung geprägt. Durch die Überplanung sind jedoch keine besonders schutzwürdigen Landschaftsteile betroffen.

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung gehen Flächen mit Funktionen zur Wasserversickerung und -verdunstung, als Kaltluftentstehungsfläche sowie als Pflanzenstandort verloren. Durch die Bebauung und Erschließung werden maximal 82% der als Sondergebiet festgesetzten Fläche dauerhaft versiegelt. Die verbleibenden Flächen werden als Versorgungsfläche für die Oberflächenwasserrückhaltung bzw. -versickerung und Grünfläche gestaltet.

Der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt wird durch die konsequente Entwässerung im Trennsystem minimiert.

Zudem wird eine Dachbegrünung empfohlen, um einen wirksamen Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung und -verdunstung zu leisten und die Aufheizungseffekte zu minimieren. Sofern keine Dachbegrünung erfolgt, wird die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen empfohlen, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten und damit auch dem Klimawandel entgegenzuwirken.

Flächen für die Lagerung von „wassergefährdenden Stoffen“ sind dauerhaft dicht herzustellen und müssen somit asphaltiert oder betoniert sein.

Flächen, auf denen ausschließlich „nicht wassergefährdende Stoffe“ gelagert werden, können – sofern keine anderweitigen abfall- oder wasserwirtschaftlichen Anforderungen entgegenstehen – mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass mit wassergefährdenden Stoffen belastetes Abwasser nicht ohne vorherige Reinigung bzw. Behandlung in das Grundwasser eingeleitet werden kann.

Aufgrund der Sondernutzung des Gebiets und des großen Bebauungsumfangs sind mittlere bis hohe Umweltauswirkungen für die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft zu erwarten.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Mensch

Das Planungsgebiet ist bereits stark anthropogen geprägt. Der Geltungsbereich wurde bislang als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gemäß des Bayerischen Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom Januar 2003 werden die Ackerfläche einschließlich der Randstreifen als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft der „Kategorie I - oberer Wert“ zugeordnet.

Die empfohlene Dachbegrünung kann gewisse Funktionen als Nahrungshabitat insbesondere für Insekten erfüllen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird für die Baufeldfreimachung eine zeitliche Beschränkung auf das Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28./29. Februar) festgesetzt. Als Ergebnis der saP wurde außerdem eine CEF-Maßnahme von 0,4 ha zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Lebensräume von Feldlerchen und Wiesenschafstelze festgesetzt.

Aufgrund des bestehenden Betriebsstandortes sind bereits Vorbelastungen durch Lärm- und Staubimmissionen zu verzeichnen. Der Geltungsbereich schließt auf der ortsabgewandten Seite direkt südlich an das bestehende Betriebsgelände an.

Im Rahmen der Bauarbeiten sind Lärm- und Staubimmissionen auf den angrenzenden Flächen zu erwarten, die jedoch räumlich und zeitlich eng begrenzt sind. Aufgrund der Vorbelastungen und des Zeitfensters sowie der betroffenen Nutzungen werden die baubedingten Auswirkungen als nachrangig eingestuft.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten, da die nächstliegende Siedlungsfläche über 250 m nördlich des bestehenden Betriebsstandortes entfernt liegt.

Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Mensch sind aufgrund der Größe des Baugebiets, des geringwertigen Ausgangszustands der zu überbauenden Fläche, der Vorbelastungen, Betriebszeiten und Abstände zum nächsten Wohngebiet geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Bedeutung des Planungsraums für die Naherholung ist aufgrund der Ausprägung und der bestehenden Vorbelastungen gering. Radfahren und Spazierengehen entlang der Wirtschaftswege ist möglich.

Über bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden die zulässigen Gebäudehöhen beschränkt und mögliche Dachformen, -neigungen und -eindeckungen festgelegt, sodass Auswirkungen auf das Landschaftsbild und der Erholungsfunktion minimiert werden.

Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind durch Baulärm und optische Beeinträchtigung zu erwarten. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und betreffen die vorbelasteten Flächen südlich des bestehenden Betriebsgeländes. Sie werden deshalb als nachrangig eingestuft.

Unter Berücksichtigung der genannten Festsetzungen und der Vorbelastungen sowie der örtlichen Gegebenheiten sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie auf angrenzenden Flächen sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Somit sind keine direkten Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmälern zu erwarten. Auch indirekte Beeinträchtigungen durch die Veränderung des Ortsbildes, können aufgrund der Entfernung und der Erweiterung auf der ortsabgewandten Seite des bestehenden Betriebs sowie aufgrund der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der festgesetzten eingrünenden Heckenpflanzungen (Pflanzgebot B) ausgeschlossen werden.

Sofern im Planungsgebiet keine bisher unbekanntes Bodendenkmäler auftreten, sind weder anlage-, bau-, noch betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

Zusammenfassung des Umweltberichts

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichtes hinsichtlich der in Folge der Bauleitplanung zu erwartenden Auswirkungen auf die gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) zu untersuchenden (Umwelt-)Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

Eine detaillierte Ausführung des Umweltberichtes ist dem Kapitel 7 in der Begründung zu entnehmen.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Anregungen, Einwendungen und Hinweise im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB wurden von der Gemeinde geprüft und die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers in den jeweiligen Sitzung-Niederschriften des Gemeinderates dokumentiert.

Dies sind die wichtigsten Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen

- Einwendung gab es zur Nutzung der Randeingrünung als Ausgleichsfläche „A1“. Diese Hecke wurde in der Folge nicht mehr als Ausgleichsfläche festgesetzt. Stattdessen wurde die Ausgleichsfläche „A3“ vergrößert.
- CEF-Maßnahme musste überarbeitet werden und an die Bedürfnisse der Feldlerche und an den Ausgangszustand angepasst werden.
- Weitere fachliche Hinweise wurden zum Immissionsschutz erteilt. Die textliche Festsetzung und die Begründung wurden entsprechend ergänzt und angepasst.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Siedlungsentwässerung und die Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser seien im weiteren Planungs-verlauf mit dem Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abzuklären.
- Weitere Anregungen kamen von der Tiefbauverwaltung bezüglich der angrenzenden Kreisstraße WUG 13, wie zum Beispiel Mindestabstand zum Fahrbahnrand, Bepflanzungen, Werbeanlagen, Zufahrtsverhältnisse, Sichtdreiecke, Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz und Zuleitung von Wasser und Abwasser. Diese Hinweise wurden berücksichtigt, in die Planung eingearbeitet und mussten der Tiefbauverwaltung erneut vorgelegt werden.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

- Ausgleichsmaßnahmen wurden im Hinblick auf die Schonung landwirtschaftlicher Flächen als nicht verhältnismäßig gesehen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

- Es bestanden keine Einwände bezüglich des Geltungsbereichs.
- Die Ausgleichsfläche „A2“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Bodendenkmälern. Diese Fläche ist als Nutzungsextensivierung vorgesehen, so dass lediglich die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG zu beachten ist.
- Die Ausgleichsfläche „A3“ liegt im Bereich eines bekannten Bodendenkmals. Da Bodeneingriffe durch Pflanzung von Obstbäumen erforderlich sind, ist die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis notwendig.

Wasserwirtschaftsamt Ansbach

- Auch wenn im Planungsgebiet keine amtlichen Grundwasserstände vorliegen, sollte der Untergrund im Hinblick auf das Grundwasser als sensibel eingestuft werden, da im Untergrund teils verkarsteter und stark durchlässiges Kalk- und Mergelgestein ansteht.
- Da die Recyclingfirma mit belasteten Abfällen und Stoffen arbeitet, wurde eine Versiegelung annähernd der gesamten Fläche als erforderlich angesehen. Mit entspre-

chend hohen, teils verunreinigten Niederschlagswassermengen ist zu rechnen. Deswegen wurde eine differenzierte Entwässerung und anschließende Behandlung vorgeschlagen.

- Für die geordnete Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung einzuholen.
- Für das stark belastete Niederschlagswasser wurde aufgrund der Lage im Karst eine geeignete Behandlungsanlage oder Zuführung zur Kläranlage vorgeschrieben.
- Das Wasserwirtschaftsamt Ansbach forderte eine entsprechende Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des technischen Regelwerks der DWA als eigenständige Fachplanung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans vorzulegen.

Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Jura

- Die bisher genehmigte Einleitungsmenge von 5 l/s in das Ortsnetz von Pfraunfeld darf nicht überschritten werden.
- Eine getrennte Entwässerung von gering verschmutzten und stark verschmutzten Flächen wurde gefordert.

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Weißenburg-Gunzenhausen

- Die Kreisgruppe des BN hat PV-Anlagen auf den Dachflächen, auch auf dem bestehenden Betriebsgelände, vorgeschlagen. Dies wurde als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Keine Einwendungen bzw. lediglich allgemeine Hinweise wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
- Deutsche Telekom für Technik GmbH
- Gemeinde Bergen
- Gemeinde Raitenbuch
- Große Kreisstadt Weißenburg i. Bay.
- IHK Nürnberg für Mittelfranken
- N-ERGIE Netz GmbH
- Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde
- Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern
- Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern
- TenneT TSO GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die eingegangenen Einwendungen, Hinweise oder Anregungen der Öffentlichkeit, Behörden und TöB wurden in den Abwägungen durch den Gemeinderat weitgehend berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend angepasst und für eine zweite Stellungnahme vorgelegt. Bei der öffentlichen Auslegung und formellen Beteiligung der TöB wurden weiteren keine essentiellen Einwendungen, Hinweise oder Anregungen der Öffentlichkeit, Behörden und TöB eingereicht, außer vom *Zweckverband Burgsalacher Juragruppenwasserversorgung*. Dieser war der Meinung, dass der Aufwand und die Kosten für einen Grundstück-

anschluss an die öffentliche Wasserversorgung zu keinem Verhältnis stehen. Es wurde daher vereinbart, das Bürogebäude auf der neuen Erweiterungsfläche über den bereits bestehenden Grundstückanschluss Fl.-Nr. 137 der Gemarkung Pfraunfeld zu versorgen.

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Ländliche Entwicklung
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
- Bundesnetzagentur Referat 226/richtfunk
- Herr Kreisbrandrat Volker Satzinger
- Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Mittelfranken
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Markt Nennslingen
- Gemeinde Bergen
- Gemeinde Ettenstatt
- Gemeinde Raitenbuch
- Naturpark Altmühltal e.V.
- Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern
- Zweckverband Abwasserbeseitigung Jura

Die städtebaulichen Begründungen für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind somit das Ergebnis der Abwägungen und sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

4 Geprüfte Planungsalternativen

Die Gemeinde Burgsalach ist grundsätzlich bestrebt, Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Brachflächen, Leerstände etc.) vorrangig zu entwickeln. Für den konkreten Erweiterungsbedarf an gewerblichen Lagerflächen der in Pfraunfeld ortsansässigen Abbruch- und Recycling-Firma Schutt Karl GmbH können jedoch aufgrund der immissionsträchtigen Betriebstätigkeit sowie des erforderlichen Flächenbedarfs keine Potenziale der Innenentwicklung im Ortsteil Pfraunfeld (oder anderen Gemeindeteilen Burgsalachs) genutzt werden. Aufgrund der betrieblichen Erfordernisse muss die Erweiterungsfläche unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände anschließen. Somit konnten keine sinnvollen Planungsalternativen gefunden werden.

5 Aufstellungsvermerk

Die Zusammenfassende Erklärung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Pfraunfeld Nr. 6 „Erweiterung Betriebsgelände einer Recyclingfirma“ im Ortsteil Pfraunfeld der Gemeinde Burgsalach wurde ausgearbeitet von der

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

Spalt, den 10.10.2022

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

für die Gemeinde Burgsalach

Burgsalach, _____

Volker Satzinger
Erster Bürgermeister