

# GEMEINDE BURGSA LACH



## BEBAUUNGSPLAN PFRAUNFELD NR. 7 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### „LANGES FELD“

## BEGRÜNDUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 12.12.2023

**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

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets .....	4
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>5</b>
2.1	Regional- und Landesplanung .....	5
2.2	Flächennutzungsplan .....	6
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt .....	7
<b>3</b>	<b>Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf</b> .....	<b>8</b>
3.1	Strukturdaten und Bevölkerungsprognose .....	8
3.2	Vorhandene Flächenpotenziale in der Gemeinde Burgsalach .....	12
3.3	Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs .....	13
3.4	Fazit .....	15
<b>4</b>	<b>Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht</b> ..	<b>15</b>
4.1	Städtebauliche Konzeption .....	15
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	16
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	16
4.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	16
4.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	17
4.6	Gestalterische Ziele der Grünordnung .....	18
4.7	Flächennutzung .....	19
<b>5</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>19</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung .....	19
5.2	Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung .....	20
5.3	Wasserversorgung .....	22
5.4	Stromversorgung .....	23
5.5	Telekommunikationsanlagen .....	23
5.6	Abfallentsorgung .....	23
5.7	Durchführung der Erschließung .....	23
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>24</b>
6.1	Methodik.....	24
6.2	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele .....	24
6.3	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	25
6.3.1	Schutzgut Geologie, Boden .....	25
6.3.2	Schutzgut Wasser .....	27
6.3.3	Schutzgut Klima/Luft.....	28
6.3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	28
6.3.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung .....	33
6.3.6	Schutzgut Mensch .....	34
6.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	35

6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	36
6.4	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	36
6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung).....	36
6.5.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	36
6.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung).....	38
6.5.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	39
6.5.4	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	43
6.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	43
<b>7</b>	<b>Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.....</b>	<b>44</b>
<b>8</b>	<b>Aufstellungsvermerk.....</b>	<b>46</b>

**Anlage 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – Bebauungsplan  
„Pfraunfeld Nordwest“, ÖkoloG Richard Radle, Dipl.-Biologe, Hein-  
rich-Lersch-Straße 1, 91154 Roth, aufgestellt am 12.10.2023**

# 1 Einleitung

## 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Burgsalach sieht sich in den vergangenen Jahren einer überdurchschnittlich hohen Nachfrage nach neuem Bauland gegenüber. Zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfs im Hauptort Burgsalach wurde im Jahr 2021 der Bebauungsplan Burgsalach Nr. 18 „Burgsalach Süd – Erweiterung I“ aufgestellt und das Wohnbaugebiet im Folgejahr erschlossen. Von den 19 erschlossenen Bauplätzen wurden zwischenzeitig 4 verkauft.

Gleichzeitig besteht auch im zweitgrößten Gemeindeteil Pfraunfeld aktuell eine deutliche Nachfrage nach Wohnbauland. Nachdem der Gemeinde in Pfraunfeld weder veräußerbare Bauplätze noch sonstige Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen, hat der Gemeinderat von Burgsalach beschlossen, ein neues Wohnbaugebiet am nordwestlichen Ortsrand von Pfraunfeld zu entwickeln.

Ziel der Gemeinde ist, neben der Deckung des Bedarfs im Hauptort Burgsalach, auch in den Ortsteilen zukünftig Bauplätze für die örtliche Bevölkerung anbieten zu können. Abwanderungen sollen hierdurch vermieden und auf eine Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur hingewirkt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des Baugebiets „Langes Feld“ mit insgesamt 11 Bauparzellen geschaffen werden.

## 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. Der Ortsteil Pfraunfeld liegt im Norden des Gemeindegebiets, rund 3 km nördlich von Burgsalach.

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Pfraunfeld. Es wird im Osten durch die bestehenden Siedlungsflächen von Pfraunfeld begrenzt (Baugebiet „Am Eggert“). Im Norden, Süden und Westen grenzt die freie Feldflur mit landwirtschaftlichen Flächen an (vgl. Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 72, 73, 73/1, 74, 74/1, 75, 362 und 1428/109 der Gemarkung Pfraunfeld, Gemeinde Burgsalach, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,24 ha.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden bislang überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im Osten und Norden befinden sich Feldwege/Grünwege auf den Fl.-Nrn. 73/1 und 74/1. Auf den Fl.-Nrn. 72 sowie 1428/109 befindet sich ein kleines Feldgehölz.

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von Süden her zunächst leicht (ca. 2-3 %), weiter nördlich etwas steiler (ca. 5-8 %) in Richtung Nordosten ab. Die steilste Geländeneigung liegt im Bereich der Baugebietszufahrt im Nordosten vor (ca. 8-12 %). Die genauen topographischen Verhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenschichtlinien zu entnehmen.

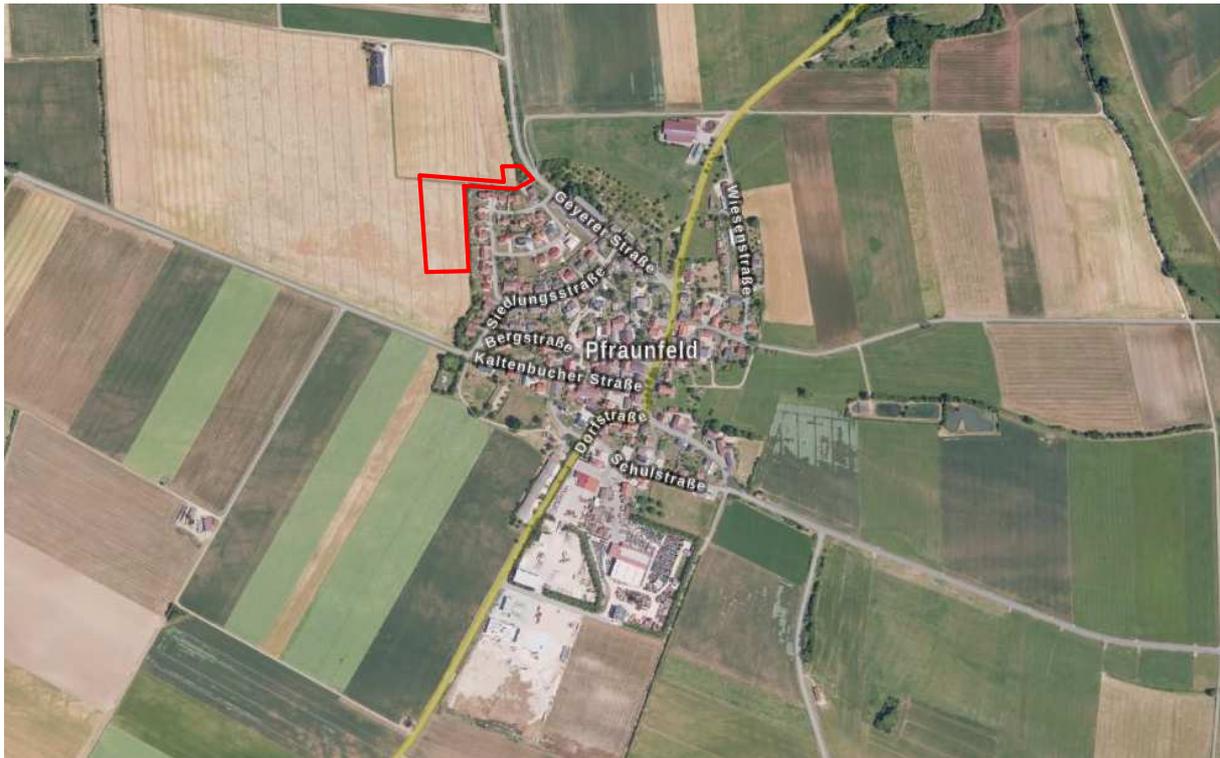


Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets im Nordwesten von Pfraunfeld (o. Maßstab)

## 2 Übergeordnete Planungen

### 2.1 Regional- und Landesplanung

#### *Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)*

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) ist neben den Grundsätzen des Flächensparens (LEP 3.1, vgl. auch § 1a Abs. 2 BauGB) auch das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als verbindliches Ziel verankert (LEP 3.2):

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

Die Gemeinde Burgsalach ist grundsätzlich bestrebt, Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Brachflächen, Leerstände etc.) vorrangig zu entwickeln. Ausführliche Angaben zum Baulandbedarf und zu Innenentwicklungspotenzialen finden sich in Kapitel 3.

#### *Regionalplan Westmittelfranken*

Auf Ebene der Regionalplanung befindet sich die Gemeinde Burgsalach in der Region Westmittelfranken (Planungsregion 8).

Burgsalach liegt gemäß Regionalplan in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll und verfügt über keine eigene zentralörtliche Einstufung. Die Gemeinde ist im Nahbereich des bevorzugt zu entwickelnden Kleinzentrums Nennslingen dargestellt und liegt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung (Weißenburg – Burgsalach – Nennslingen).

Naturräumlich ist der Planungsraum der Haupteinheit 082 „Südliche Frankenalb“ zugeordnet und liegt hier im Bereich der Untereinheit 082.2 „Altmühlalb“. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal, jedoch nicht innerhalb der Schutzzone (Landschaftsschutzgebiet). Das Gemeindegebiet Burgsalach liegt innerhalb des großräumig dargestellten „Gebiets mit besonderer Bedeutung für die Erholung“.

Das Planungsgebiet ist durch intensive Landnutzung geprägt (vgl. ökologisch-funktionelle Raumgliederung, Begründungskarte 2 zum Regionalplan Westmittelfranken).

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

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Burgsalach ist der Planungsbereich größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten und Nordosten des Planungsgebietes sind entlang der bestehenden Siedlungsflächen Grünflächen im engeren Siedlungsbereich dargestellt.

Um den FNP mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Übereinstimmung zu bringen, wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 17. Änderung des FNPs der Gemeinde Burgsalach im Parallelverfahren durchgeführt. Die Darstellung im Planungsgebiet wird dabei entsprechend den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes in ein Allgemeines Wohngebiet mit Randeingrünung, Zufahrt und Fläche für die Regenwasserrückhaltung/-behandlung abgeändert (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Parallel zum Bebauungsplan durchgeführte FNP-Änderung mit bislang gültigem FNP (oben) und 17. Änderung des FNPs (unten); ohne Maßstab

### 2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“. Weitere Schutzgebietsausweisungen oder amtlich kartierte Biotopie sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Detaillierte Aussagen zu Schutzgebieten sowie zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in Kapitel 6 zu entnehmen.

### 3 Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurden in den vergangenen Jahren die Bemühungen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind bereits seit einigen Jahren Festlegungen zum schonenden und flächensparenden Umgang mit Grund und Boden enthalten (vgl. Kapitel 2.1). Damit die damit verbundenen Vorgaben bayernweit einheitliche Anwendung finden, hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie als oberste Landesplanungsbehörde eine Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung erarbeitet und den höheren Landesplanungsbehörden bei den Regierungen sowie den bayerischen Kommunen zur Verfügung gestellt. Die nachfolgende Analyse und Bedarfsermittlung orientiert sich im Wesentlichen an dieser Auslegungshilfe.

#### 3.1 Strukturdaten und Bevölkerungsprognose

Im Gemeindegebiet von Burgsalach leben aktuell 1.191 Personen (Stand 31.12.2022), die sich auf die drei Gemeindeteile Burgsalach, Pfraunfeld und Indernbuch verteilen. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde im Zeitraum 2012 bis 2021 ist aus nachfolgender Abbildung 3 ersichtlich.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%
2012	1 146	- 14	- 1,2
2013	1 156	10	0,9
2014	1 143	- 13	- 1,1
2015	1 150	7	0,6
2016	1 158	8	0,7
2017	1 172	14	1,2
2018	1 143	- 29	- 2,5
2019	1 156	13	1,1
2020	1 175	19	1,6
2021	1 190	15	1,3

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Burgsalach von 2012 bis 2021 (aus: Statistik kommunal 2022<sup>1</sup>)

#### *Bevölkerungsvorausberechnung*

Der Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik geht für Burgsalach von einer leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2033 aus. Ausgehend von 1.156 Einwohnern im Jahr 2019 wird für die Gemeinde ein Bevöl-

<sup>1</sup> Statistik kommunal 2022, Gemeinde Burgsalach, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023.

kerungsrückgang auf ca. 1.130 im Jahr 2033 prognostiziert (vgl. Abbildung 4). Die relative Bevölkerungsveränderung in diesem Zeitraum wird im Demographie-Spiegel mit -2,5 % angegeben.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 156	174	740	242
2020	1 170	190	740	250
2021	1 170	190	730	250
2022	1 160	190	710	260
2023	1 160	200	700	260
2024	1 160	200	690	270
2025	1 150	200	670	280
2026	1 150	210	660	280
2027	1 150	210	640	290
2028	1 140	210	640	300
2029	1 140	210	620	310
2030	1 140	220	600	320
2031	1 130	210	600	320
2032	1 130	210	590	330
2033	1 130	210	580	340

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 4: Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Burgsalach bis 2033  
(aus: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Burgsalach<sup>2</sup>)

Die Methodik bei der Ermittlung der demographischen Vorausberechnung basiert auf feststellbaren Trends (Parametern) zur Entwicklung der Geburtenrate, Sterblichkeit und Zu- bzw. Abwanderungen ausgehend von Bestandsdaten der Jahre 2011 bis 2019.

Betrachtet man jedoch die Bevölkerungsentwicklung der jüngsten Vergangenheit, so zeigt sich entgegen der Bevölkerungsprognose des Demographie-Spiegels eine signifikant veränderte Tendenz. Von 1.156 Einwohnern im Jahr 2019 stieg die Bevölkerung stetig an, auf

1.175 Einwohner im Jahr 2020,  
1.190 Einwohner im Jahr 2021, und  
1.191 Einwohner im Jahr 2022 (jeweils am 31.12.).

Dies entspricht einem Zuwachs von 35 Einwohnern, respektive rund 3,0 % in drei Jahren, der in deutlichem Kontrast zu den für diesen Zeitraum vorausberechneten Bevölkerungszahlen des Demographie-Spiegels steht.

Auch in der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen bis 2041 eine zunehmende Bevölkerungsentwicklung mit

<sup>2</sup> Beiträge zur Statistik, Heft 550, Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Burgsalach, Berechnungen bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

einem Zuwachs von 2,5 % bis 7,5 % gegenüber dem Jahr 2021 prognostiziert (vgl. Abbildung 5).

**Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns**  
Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent

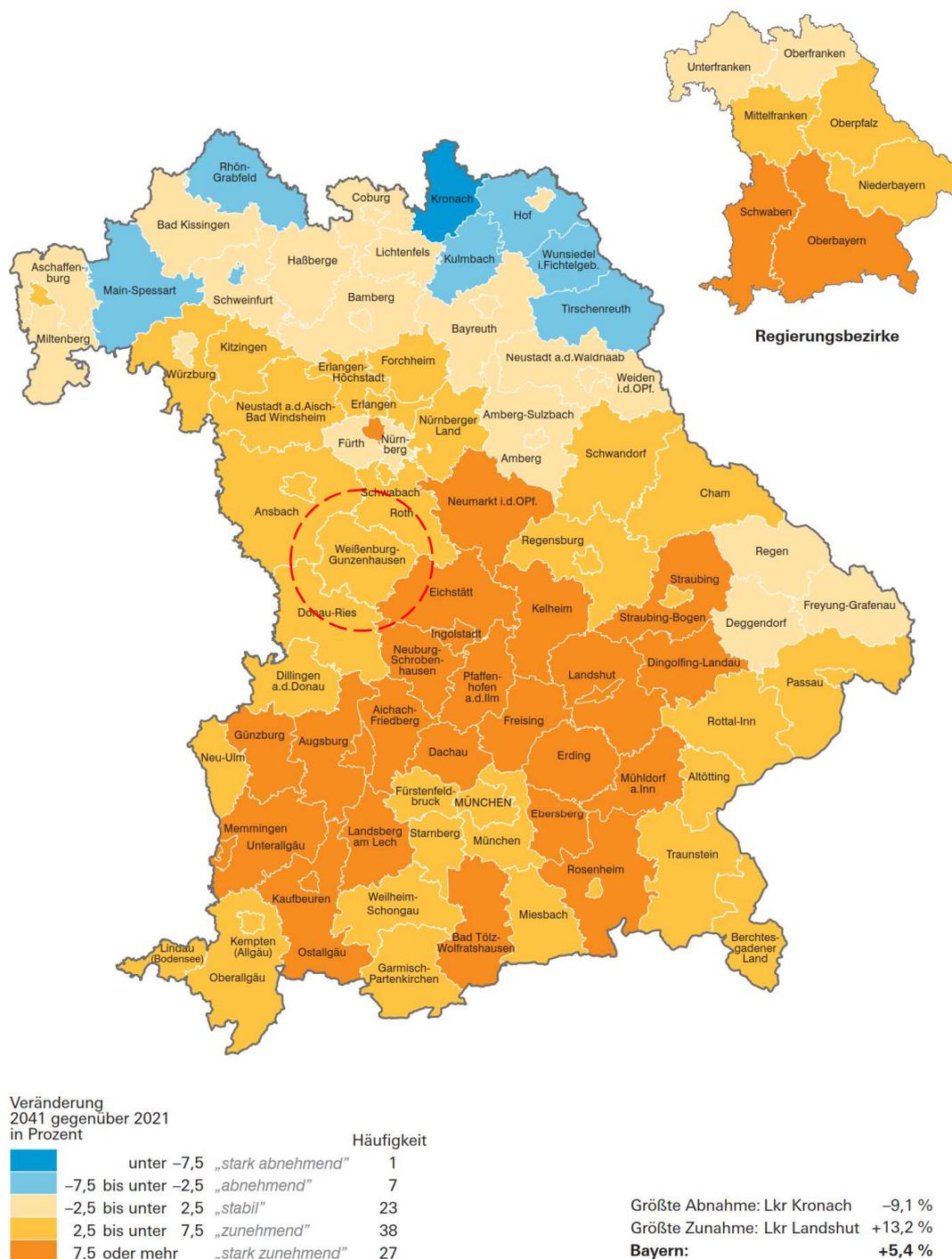


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2041 (aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041<sup>3</sup>)

<sup>3</sup> Beiträge zur Statistik, Heft 553 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023.

Aufgrund der Abweichung zwischen der amtlichen Bevölkerungsprognose des Demographie-Spiegels und der tatsächlichen Entwicklung der vergangenen Jahre, wird mit den vorliegenden Unterlagen eine aktuelle Bevölkerungsprognose erarbeitet und hieraus der Baubedarf für die Gemeinde abgeleitet.

Als Planungshorizont für den Bebauungsplan wird dabei ein Zeitraum von 10 Jahren angenommen. Als Startzeitpunkt wird das Jahr 2022 herangezogen, da dies zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung das letzte Jahr ist, für das die vollständigen Strukturdaten der Gemeinde Burgsalach beim Bayerischen Landesamt für Statistik vorliegen. Zielhorizont ist somit das Jahr 2032. Unter der Annahme, dass die Erschließung im Jahr 2025 abgeschlossen wird, verbleibt ein Zeitraum von 7 Jahren für den Verkauf und die Bebauung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauplätze.

Die oben aufgeführten Strukturdaten zeigen ein Bevölkerungswachstum von 2019 bis 2022 von ca. 3,0 % in 3 Jahren bzw. eine mittlere, jährliche Wachstumsrate von ca. 1,0 %. Da ein stetiges Wachstum in dieser Größenordnung jedoch überbewertet erscheint, wird die jährliche Wachstumsrate der vergangenen Jahre auf ein realistisches jährliches Wachstum von 0,5 % reduziert. Diese Wachstumsrate wurde bereits bei der Bedarfsanalyse für den Bebauungsplan „Burgsalach Süd – Erweiterung I“ im Jahr 2020 angenommen und wurde seitdem übertroffen. Sie kann also als vorsichtige Annahme bewertet werden.

Extrapoliert man mit dieser Wachstumsrate die Bevölkerungszahl des Bezugsjahrs 2022 in das Jahr 2032, so ergibt sich ein Bevölkerungsstand von rund 1.387 Einwohnern im Zieljahr ( $1.191 \text{ EW} \times 1,005^{10} \approx 1.252 \text{ EW}$ ). Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 61 Einwohnern in 10 Jahren bzw. im Mittel ca. 6 Einwohnern pro Jahr.

#### *Durchschnittliche Haushaltsgröße*

Die durchschnittliche Haushaltsgröße („Belegungsdichte“) in der Gemeinde Burgsalach nahm in den vergangenen Jahren relativ stetig ab, von 2,44 Einwohnern (EW) je Wohneinheit (WE) im Jahr 2012 auf 2,29 EW/WE im Jahr 2022 (vgl. Tabelle 1).

Im Vergleich dazu beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen 2,12 EW/WE, in Mittelfranken 1,96 EW/WE und in ganz Bayern 2,03 EW/WE.<sup>4</sup>

Die Belegungsdichte in der Gemeinde Burgsalach liegt damit über dem Landkreis- und dem Landes-Durchschnitt. Angesichts der Entwicklung im Zeitraum von 2012 bis 2022 ist auch für die Zukunft von einer weiteren Abnahme der Belegungsdichte mit Annäherung an den Landkreis-Durchschnitt auszugehen. Für das Zieljahr 2032 der vorliegenden Bauleitplanung wird daher unter vorsichtiger Annahme einer weiteren, aber weniger starken Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße ein Zielwert von 2,20 EW/WE angenommen.

---

<sup>4</sup> Struktur der Bevölkerung und der Haushalte in Bayern 2019, Regionalergebnisse des Mikrozensus, Teil V der Ergebnisse der 1%-Mikrozensususerhebung 2019, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021

Tabelle 1: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Burgsalach von 2012 bis 2022 (Quelle: GENESIS Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik<sup>5</sup>)

Stichtag	Bevölkerungsstand [EW]	Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) [WE]	Durchschnittliche Haushaltsgröße [EW/WE]
31.12.2012	1146	469	2,44
31.12.2013	1156	470	2,46
31.12.2014	1143	473	2,42
31.12.2015	1150	487	2,36
31.12.2016	1158	488	2,37
31.12.2017	1172	490	2,39
31.12.2018	1143	491	2,33
31.12.2019	1156	493	2,34
31.12.2020	1175	499	2,35
31.12.2021	1190	504	2,36
31.12.2022	1191	520	2,29

#### *Gemeindespezifischer Raumanpruch der Bevölkerung (Wohneinheitendichte)*

Der durchschnittliche (Wohn-)Raumanpruch der Bevölkerung lässt sich über den Quotienten aus der Anzahl der Wohnungen (Wohneinheiten WE) und der Gesamt-Wohnbaufläche im Gemeindegebiet abbilden.

Die Wohnbaufläche der Gemeinde Burgsalach beträgt 29,73 ha (Stand: 31.12.2022). Damit ergibt sich eine aktuelle Wohneinheitendichte von rund 17,5 WE/ha (520 Wohneinheiten / 29,73 ha Wohnbaufläche).

### **3.2 Vorhandene Flächenpotenziale in der Gemeinde Burgsalach**

#### *Reserven im Flächennutzungsplan*

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgsalach sind noch folgende Wohnbauflächenreserven vorhanden:

Gemeindeteil	Gebiet	Flächenreserve
Burgsalach	Umfeld Baugebiet „Burgsalach Süd“	ca. 2,5 ha
	Westlich der Burgusstraße in zweiter Reihe	ca. 0,5 ha
Indernbuch	Nordwesten von Indernbuch	ca. 0,8 ha
	Nordosten von Indernbuch	ca. 0,3 ha
	Südosten von Indernbuch	ca. 0,5 ha
<b>Gesamt</b>		<b>ca. 4,6 ha</b>

<sup>5</sup> <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/> Online-Werteabfrage am 28.03.2024

In Pfraunfeld, dem Ortsteil der vorliegenden Baulandausweisung „Langes Feld“ sind dagegen keine Wohnbauflächenreserven mehr im FNP vorhanden.

#### *Verfügbare Bauplätze in Baugebieten*

Im zuletzt erschlossenen Baugebiet „Burgsalach Süd – Erweiterung I“ stehen noch 15 unbebaute Bauplätze zum Verkauf zur Verfügung.

#### *Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien*

Die Gemeinde Burgsalach ist grundsätzlich bestrebt, Baulücken in Baugebieten sowie sonstige Potenzialflächen im Innenbereich zu mobilisieren und vorrangig zu entwickeln. Die Nutzung und Erschließung von Baulücken und sonstigen Innenentwicklungspotenzialen ist dabei jeweils abhängig von der Flächenverfügbarkeit. Die aufgrund der geringen Gemeindegröße überwiegend persönlich durchgeführte Eigentümeransprache zeigte im Allgemeinen eine sehr geringe Verkaufsbereitschaft bei den Grundstückseigentümern.

Aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit wurden die zuletzt ausgewiesenen Bauplätze seitens der Gemeinde Burgsalach nur noch mit Bauzwang verkauft, um eine private „Bevorratung“ von Bauland zu verhindern.

Zur Intensivierung der Bestrebungen im Hinblick auf eine verbesserte Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen hat die Gemeinde Anfang 2022 einen umfassenden Vitalitäts-Check (VC) im Rahmen „Innen statt Außen“ in Zusammenarbeit mit dem Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) beauftragt. Hierin erfolgt unter anderem eine systematische Ersterfassung der Innenentwicklungspotenziale mit Aufbau einer Flächenmanagement-Datenbank (FMD). Darüber hinaus ist eine Schulung der Gemeindeverwaltung zur dauerhaften Pflege und Nutzung der Instrumente VC und FMD vorgesehen. Mit diesen Werkzeugen soll die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zukünftig erleichtert werden, so dass zumindest mittelfristig eine Verbesserung der „Aktivierungsrate“ zu erwarten ist.

Im Zuge des Vitalitäts-Checks wurden bislang alle Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Burgsalach erfasst. Dabei hat sich gezeigt, dass vor allem im Hauptort Burgsalach mit 28 klassischen Baulücken eine große Anzahl unbebauter Bauplätze vorhanden ist. In Pfraunfeld dagegen sind nur 2 klassische Baulücken vorhanden. Im Altort von Pfraunfeld befinden sich zwar einige landwirtschaftliche Anwesen (insgesamt 20), denen im Vitalitäts-Check ein Potenzial zur Umnutzung oder sonstigen Innenentwicklung eingeräumt wurde. Diese sind jedoch in privater Hand und werden bislang nicht entwickelt.

Da aber gerade in Pfraunfeld derzeit eine Nachfrage nach Bauland vorhanden ist, die gegenwärtig nicht durch Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann, hält die Gemeinde Burgsalach die Ausweisung des Wohnbaugebiets „Langes Feld“ für dringend nötig, um den Baulandbedarf der eigenen Bevölkerung zu erfüllen und Abwanderungen zu vermeiden.

### **3.3 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs**

Wie bereits erwähnt, wird für die vorliegende Bedarfsprognose ein Planungshorizont von 10 Jahren angenommen. Als Ausgangsjahr wird dabei allerdings nicht das Planungsjahr (2024), sondern – entsprechend der Verfügbarkeit statistisch erhobener bzw. ermittelter Strukturdaten – das Jahr 2022 herangezogen. Die Ermittlung erfolgt somit für den Zeitraum von 2022 bis zum Jahr 2032. Für den Bebauungsplan, dessen Inkrafttreten im Jahr 2024 und Fertigstellung der Erschließung im Jahr 2025 angestrebt wird, bedeutet dies einen Planungshorizont von ca. 7-8 Jahren.

Der zukünftige Bedarf an Wohnraum ergibt sich maßgeblich aus dem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs. Darüber hinaus wird aufgrund der auffälligen Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße seit dem Jahr 2012 ein gewisser Auflockerungsbedarf angesetzt, da die Belegungsdichte noch immer deutlich über dem Landkreis-Durchschnitt liegt und hier mittel- bis langfristig eine Angleichung zu erwarten ist.

#### *Wohnbauflächenbedarf aus Bevölkerungszuwachs*

Der Wohnbauflächenbedarf wird ermittelt über den Quotienten aus dem im Prognosezeitraum angenommenen Bevölkerungszuwachs (61 EW) und der für das Zieljahr 2032 erwarteten Haushaltsgröße (Belegungsdichte) von 2,20 EW/WE (gerundet):

$$B_{WE,Zuwachs} = \frac{61 \text{ EW}}{2,20 \text{ EW/WE}} \approx 28 \text{ WE}$$

#### *Auflockerungsbedarf*

Die erwartete, zukünftige Haushaltsgröße beträgt 2,20 EW/WE. Damit ergibt sich für die im Bezugsjahr 2022 vorhandene Bevölkerung von 1.191 EW am Ende des Prognosezeitraums nachfolgende Gesamtzahl an erforderlichen Wohneinheiten (gerundet):

$$G_{WE,erf.} = \frac{1191 \text{ EW}}{2,20 \text{ EW/WE}} \approx 541 \text{ WE}$$

Die Differenz aus den erforderlichen und den im Bezugsjahr vorhandenen Wohneinheiten stellt den (theoretischen) Auflockerungsbedarf dar:

$$B_{WE,Auflocker} = 541 \text{ WE} - 520 \text{ WE} = 21 \text{ WE}$$

#### *Gesamtbedarf an Wohneinheiten*

Der Gesamtbedarf an Wohneinheiten für das Prognosejahr 2032 ergibt sich aus der Summe des Bedarfs durch Bevölkerungszuwachs und des Auflockerungsbedarfs.

$$\begin{aligned} B_{WE,Gesamt} &= B_{WE,Zuwachs} + B_{WE,Auflocker} \\ \rightarrow B_{WE,Gesamt} &= 28 \text{ WE} + 21 \text{ WE} = 49 \text{ WE} \end{aligned}$$

### **3.4 Fazit**

Als Ergebnis der vorangegangenen Wohnraumbedarfsanalyse ergibt sich in der Gemeinde Burgsalach für den Prognosezeitraum bis 2032 ein Wohnraum- bzw. Wohneinheitenbedarf von **49 zusätzlichen Wohneinheiten**.

Zur Deckung dieses Bedarfs stehen im Hauptort Burgsalach aktuell noch 15 unbebaute Bauplätze im Baugebiet „Burgsalach Süd – Erweiterung I“ zur Verfügung. Unter der Annahme, dass auf rund 20 % der Bauparzellen des Allgemeinen Wohngebietes Doppelhäuser oder Zweifamilienhäuser entstehen, ergibt sich eine Summe von rund 18 Wohneinheiten in Burgsalach.

Mit dem Bebauungsplan Pfraunfeld Nr. 7 „Langes Feld“ werden 11 weitere Bauparzellen für Wohnbebauung im Ortsteil Pfraunfeld ausgewiesen. Unter der Annahme, dass auch hier auf 20 % der Bauparzellen Doppelhäuser oder Zweifamilienhäuser entstehen, ergibt sich eine Summe von rund 13 Wohneinheiten im Ortsteil Pfraunfeld.

Durch die beiden Baugebiete in Burgsalach und Pfraunfeld können somit 31 von 49 erforderlichen Wohneinheiten abgedeckt werden. Die gemäß Prognose erforderlichen, weiteren 18 Wohneinheiten bis zum Jahr 2032 sollen nach Möglichkeit vorwiegend durch Aktivierung von Innentwicklungspotenzialen gedeckt werden. Hierfür müssten durch den Schluss von Baulücken und die Erschließung sonstiger Innenentwicklungspotenziale etwa 2-3 Wohneinheiten pro Jahr geschaffen werden. Gelingt dies, wäre der zusätzliche Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2032 etwa zu 63 % durch Neubaugebiete und zu 37 % durch die Erschließung von Innentwicklungspotenzialen gedeckt.

## **4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht**

### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Das geplante Baugebiet „Langes Feld“ schließt im Osten unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung des Baugebietes „Am Eggert“ an und erweitert diese nach Westen. Da im Altbaugelände keine Trassen für Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen wurden, muss für das Neubaugebiet eine separate Zufahrt von der „Geyerer Straße“ am nördlichen Siedlungsrand geschaffen werden. Von dieser aus wird eine beidseitig bebaute Stichstraße nach Süden geführt.

Das geplante Neubaugebiet wird in 11 Bauparzellen mit Parzellengrößen zwischen 610 und 875 m<sup>2</sup> gegliedert. Die vorgeschlagene Parzellierung mit mittleren bis großen Grundstücksgrößen entspricht einerseits dem ländlichen Charakter des Planungsgebiets und zielt auf eine Weiterentwicklung der vorhandenen ländlich-dörflichen Siedlungsstruktur mit gartenreichen, gut durchgrüneten Grundstücken ab. Andererseits soll mit den größeren auch die Möglichkeit zum Bau von Doppelhäusern sowie kleinerer Mehrfamilienhäuser geschaffen werden, um auch zeitgemäße Wohnformen für unterschiedliche Bedürfnisse entwickeln zu können.

## 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

### *Art der baulichen Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)*

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ziel ist die Entwicklung von Wohnbauland, in erster Linie für die örtliche Bevölkerung.

### *Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)*

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Die städtebauliche Umgebung des Geltungsbereichs ist geprägt von ein- bis maximal zweigeschossigen Gebäuden, wobei im nördlichen Teil des Baugebiets „Am Eggert (III)“ die erdgeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss überwiegt. Um eine effiziente Nutzung der Grundfläche und des Obergeschosses zu ermöglichen, werden im Geltungsbereich des Baugebiets „Langes Feld“ durchgehend zwei Vollgeschosse zugelassen.

Vorgaben zur Wandhöhe und zur Dachgestaltung werden in Kapitel 4.5 erläutert.

## 4.3 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. Insbesondere ist auch eine Doppelhausbebauung durch Teilung größerer Bauparzellen 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“). Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Die Baugrenzen sind größtenteils grundstücksübergreifend mit einem Regelabstand von 3,00 m von den Grundstücksgrenzen bzw. 2,00 m von den festgesetzten privaten Grünflächen zur Randeingrünung. Die überbaubare Grundstücksfläche ist damit relativ großzügig bemessen, um den Bauherren bei der Gebäude- und Grundstücksgestaltung eine hohe Flexibilität zu ermöglichen.

Innerhalb der Baugrenzen sind die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO einzuhalten.

## 4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

### *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.

Um neben dem erforderlichen Stellplatznachweis zusätzliche Besucherparkplätze zu schaffen und um 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.

### *Stellplatznachweis*

Zur Vermeidung einer Belastung der Erschließungsstraßen durch viele parkende Fahrzeuge wird die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen angestrebt. Hierfür sind auf den privaten Baugrundstücken für jede Wohneinheit mindestens zwei private Pkw-Stellplätze anzulegen. Für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügt ein Pkw-Stellplatz.

## **4.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### *Dachgestaltung und Wandhöhe*

Die Gemeinde Burgsalach möchte den Bauwerbern bei der Gebäudeplanung und -gestaltung grundsätzlich 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 des Bebauungsplanes 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. Neben erdgeschossigen Bauweisen (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) mit steileren (Sattel-)Dächern, sind für den gesamten Geltungsbereich auch zweigeschossige Gebäude mit flacheren Dachneigungen zulässig, wobei die jeweils zulässigen Wandhöhen entsprechend gestaffelt sind.

Für erdgeschossige Bauweisen mit ausgebautem Dachgeschoss (E+D) werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 27 bis 48° und einer und einer maximalen Wandhöhe von 4,20 m zugelassen (Gebäudetyp 1: „Fränkisches Haus“).

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

Für zweigeschossige Gebäude (Gebäudetyp 3) werden Satteldächer und Walmdächer 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. Die Höhe des Pultversatzes wird dabei auf maximal 1,50 m beschränkt.

Die Wandhöhe im Sinne des Bebauungsplans wird definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Dachhaut.

Festsetzungen zur Kniestockhöhe bleiben aus.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten) werden sämtliche Dachformen mit Neigungen zwischen 0 und 48° zugelassen, also auch Flach- und Pultdächer. Hierdurch soll den Bauwerbern auch die Errichtung kostengünstiger Garagen (z.B. als Beton-Fertigarage) oder Carports mit flachem bzw. flach geneigtem Dach ermöglicht werden.

### *Dacheindeckung*

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

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind darüber hinaus auch andere Dacheindeckungen möglich.

#### *Dachaufbauten, Anbauten*

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

#### *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 aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“) ausgeschlossen. Hierdurch soll wiederum die Bildung von störend wirkenden Fremdkörpern im Ortsbild verhindert werden.

#### *Einfriedungen*

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

Die Gesamthöhe von Zäunen an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,30 m begrenzt. Hierdurch sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild und Sichtbehinderungen im Verkehrsraum vermieden werden.

## **4.6 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen in erster Linie der landschaftsverträglichen Einbindung der geplanten Wohnbebauung am Ortsrand von Pfraunfeld sowie der inneren Durchgrünung der neu geschaffenen Siedlungsflächen.

Um das am nordwestlichen Ortsrand liegende Gebiet gut einzubinden und einen guten Übergang zur freien Landschaft zu bilden, wird entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze die Pflanzung von mindestens zweireihigen, gemischten Hecken auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt (Pflanzgebot A). Im Osten grenzt das Baugebiet direkt an das bestehende Wohngebiet „Am Eggert“, sodass in diesem Bereich keine zusätzliche Eingrünung zwischen den Grundstücken erforderlich ist. Die bestehende eingrünende Hecke des Wohngebiets stellt künftig eine schmale Grünstäur und Abschirmung zwischen den Grundstücken dar.

Des Weiteren wird zur inneren Durchgrünung des Baugebiets die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Laub- oder Obstbaum je angefangenen 500 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche vorgeschrieben (Pflanzgebot B). Die Baumstandorte innerhalb des Grundstücks bleiben dem Eigentümer dabei freigestellt (keine Standortbindung). Wie im Plan dargestellt, wäre jedoch eine Pflanzung entlang der Erschließungsstraße als Gliederung und Eingrünung des Straßenraums wünschenswert.

Das Regenrückhaltebecken wird als Erdbecken angelegt und spielt im Orts- und Landschaftsbild eine untergeordnete Rolle. Aus nördlicher Richtung bilden die straßenbegleitenden Gehölze entlang der Geyerer Straße eine Eingrünung. Auf eine zusätzliche Eingrünung wird verzichtet.

Die Pflanzlisten unter Ziffer 3.4 der Satzung nennen eine landschaftsplanerische Vorauswahl geeigneter Laubgehölze, die eine kulturlandschaftstypische Artenauswahl fördern sollen. Das Verbot einiger fremdländischer standortfremder Arten und die Begrenzung des Anteils an Nadel- und immergrünen Gehölzen sollen einem städtischen, „sterilen“ Charakter entgegenwirken. Neben dem ökologischen Aspekt einer höheren Bedeutung heimischer, blühender und fruchtender Gehölze für die heimische Fauna, zeigen heimische Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild.

#### 4.7 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 2 zeigt die Flächennutzung nach Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans Pfraunfeld Nr. 7 „Langes Feld“

Tabelle 2: Festgesetzte Flächennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Allgemeines Wohngebiet (Netto-Baufläche)	66,7 %	8.248 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (einschl. Versorgungstreifen und Vorbehaltsflächen)	21,0 %	2.603 m <sup>2</sup>
Öffentliche Wege (Fuß- und Unterhaltswege)	5,6 %	688 m <sup>2</sup>
Flächen für Regenrückhaltebecken	5,5 %	685 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	1,2 %	146 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Neubaugebiet</b>	<b>100,0 %</b>	<b>12.370 m<sup>2</sup></b>

## 5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Wohnbaugebietes an das gemeindliche Verkehrsnetz erfolgt über eine neu herzustellende Zufahrtsstraße mit Anschluss an die Geyerer Straße, unmittelbar am nordwestlichen Ortseingang von Pfraunfeld. Da im Altbaugebiet „Am Eggert“ keine Erweiterungsanschlüsse nach Westen vorgesehen wurden, muss die Zufahrt zunächst am nördlichen Siedlungsrand entlang nach Westen geführt werden. Nach rund 150 m zweigt eine Stichstraße nach Süden ab, die nach rund 100 m in einen Wendeplatz mündet.

Die Verlängerung der Zufahrtsstraße nach Westen kann für künftige Erweiterungen des Baugebiets genutzt werden. Bis dahin erfolgt eine Anbindung an den bestehenden, weiterführenden Feldweg.

Darüber hinaus sind im Bereich des Wendeplatzes zwei verkehrliche Vorbehaltsflächen für künftige Erweiterung in westliche und südliche Richtung vorgesehen.

Die nördliche Zufahrtsstraße erhält eine Breite von 5,00 m und wird beiderseits von einem befahrbaren Versorgungstreifen/Bankett mit 1,00 m bzw. 1,50 m Breite in Schotterrasen begleitet. Auf diese Weise ist ein sicheres Ausweichen bei entgegenkommendem landwirtschaftlichem Verkehr gewährleistet.

Für die öffentliche Straße innerhalb des Baugebietes ist eine Verkehrsraumbreite von 6,00 m festgesetzt. Die asphaltierte Straßenbreite kann hier gegebenenfalls auf 4,50 m Breite reduziert werden. Die verbleibende Breite von 1,50 m kann wiederum als Versorgungstreifen in Schotterrasen, entweder ein- oder beidseitig, ausgebildet werden. Die konkrete Aufteilung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

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

Der vorhandene Grünweg entlang des bisherigen westlichen Siedlungsrandes bleibt als Unterhaltungsweg für die dortigen Hecken sowie als Spazierweg erhalten. Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs erfolgt eine Anbindung des Wegs an die verkehrliche Vorbehaltsfläche. Auf diese Weise soll auch die Möglichkeit einer fußläufigen Anbindung an die Kaltenbucher Straße weiter südlich und damit an den Ortskern geschaffen werden.

Das Verkehrskonzept des Neubaugebiets ist so ausgelegt, dass eine problemlose Befahrbarkeit für Feuerwehr, Rettungsdienst, Winterdienst und Müllabfuhr gewährleistet ist.

## **5.2 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung**

### *Bestehende Verhältnisse*

Pfraunfeld wird – bis auf wenige Teilbereiche – überwiegend im Mischsystem entwässert. Das Abwasser (Mischwasser) der Ortschaft wird über das örtliche Mischwasserkanalnetz der Kläranlage am östlichen Ortsrand von Pfraunfeld zugeleitet. Die mechanisch-biologische Kläranlage ist für 400 EW ausgelegt und besitzt eine bis zum 31.12.2024 befristete wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von behandeltem (gereinigtem) Abwasser in die Anlaute.

Die Gemeinde Burgsalach plant, die Kläranlage Pfraunfeld zeitnah aufzulassen und das Mischwasser von Pfraunfeld in die neue, vollbiologische Zentralkläranlage des Abwasserzweckverbands Jura bei Gersdorf überzuleiten. Die hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen (Neubau Abwasserpumpwerk, Druckleitung und RÜB) befinden sich derzeit in Vorbereitung und sollen im Laufe des Jahres 2024 umgesetzt werden.

Die neue Kläranlage ist für ca. 4.900 EW ausgelegt, um das Abwasser der drei Gemeinden Burgsalach, Raitenbuch und Nennslingen aufnehmen und gemäß dem Stand der Technik behandeln zu können. Für die Behandlung des Schmutzwassers aus dem Neubaugebiet „Langes Feld“ sind ausreichende Kapazitäten vorhanden.

### *Schmutzwasserbeseitigung des Neubaugebiets*

Aufgrund wasserrechtlicher Erfordernisse ist geplant, das Neubaugebiet „Langes Feld“ im Trennsystem zu entwässern.

Das häusliche Abwasser des Neubaugebiets wird in einem separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und entsprechend dem natürlichen Gefälle zunächst zum nördlichen Rand der Bauflächen geleitet. Von hier aus wird ein Schmutzwasserkanal im Bereich der neu zu errichtenden Zufahrtsstraße nach Osten geführt, wo das Schmutzwasser in den vorhandenen ge-

meindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden kann. Der Anschlusspunkt befindet sich im Bereich der Einmündung „Am Eggert“ in die „Geyerer Straße“.

#### *Niederschlagswasserbeseitigung*

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde im Rahmen einer Baugrunduntersuchung ein Sicker Versuch im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens durchgeführt. Bei einem Schurf von 2,0 m Tiefe wurden dabei mit Kalksteinbrocken vermengte Decklehme angetroffen. Der Bemessungsdurchlässigkeitsbeiwert wurde mit  $k_f = 4,46 \times 10^{-6}$  ermittelt.

Eine vollständige Versickerung des Regenwassers in einem Versickerungsbecken ist mit dem gegebenen Durchlässigkeitsbeiwert nicht realisierbar. Es wird stattdessen folgendes Entwässerungskonzept angestrebt:

Das Niederschlagswasser wird in einem Erdbecken im Bereich der hierfür festgesetzten Fläche gesammelt und zurückgehalten. Ein Teil des Wassers kann hier in den Untergrund versickern. Überschüssiges Wasser wird (gegebenenfalls gedrosselt) in den Graben an der Geyerer Straße eingeleitet. Hier besteht bereits ein kleinerer Rückhaltegraben für das Regenwasser aus einer Teilfläche des angrenzenden Baugebiets „Am Eggert“. Von dort aus wird das Wasser über ein Grabensystem zur rund 1 km östlich gelegenen Anlauter abgeleitet. Aufgrund der Länge des Ableitungsgrabens ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Wassers auf dem Weg zu Anlauter in den Untergrund versickert.

Die detaillierte Entwässerungsplanung wird parallel zur Bebauungsplanaufstellung erarbeitet und mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abgestimmt. Hierin ist der rechnerische Nachweis für die Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers auf Basis des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA-Merk- und Arbeitsblätter) zu erbringen.

Für die Einleitung des gesammelten Regenwassers in den Untergrund bzw. in die Anlauter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen, Abteilung Wasserrecht, zu beantragen.

#### *Private Flächenbefestigung*

Um den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren und die örtliche Versickerung zu stärken, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Einfahrten, offene Stellplätze und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen sind (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.) – soweit dies nicht dem Nutzungszweck der Fläche widerspricht.

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden.

#### *Regenwasserzisternen*

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.

Der Zisternenüberlauf kann an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

### *Grundwasser/Schichtwasser*

Sollten beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist dies nach § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich dem Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen anzuzeigen.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszubilden. Die Einleitung von Drainagewasser in die gemeindliche Kanalisation ist unzulässig.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

### *Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge*

Auf der Grundlage der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) vom August 2019 wurde eine Hochwasserrisiko-Abschätzung durchgeführt.

Oberirdische Gewässer sind im Umgriff der Planung nicht vorhanden. Das Planungsgebiet liegt auf der Hochebene der Fränkischen Alb und weist eine relativ geringe Geländeneigung in östlicher bis nordöstlicher Richtung auf. Die westlich des geplanten Baugebiets gelegenen landwirtschaftlichen Flächen entwässern bei Starkregen theoretisch ebenfalls in östlicher Richtung. Das Einzugsgebiet weist jedoch mit ca. 2 bis 3 % ebenfalls ein sehr geringes Gefälle auf. Die Bewirtschaftung der Ackerflächen erfolgt in Nord-Süd-Richtung, also quer zur Hangneigung. Zudem werden manche Ackerschläge durch kleine Gräben/Mulden, ebenfalls in Nord-Süd-Richtung unterteilt. Im Starkregenfall oberflächlich abfließendes Wasser wird damit überwiegend in Richtung Kaltenbucher Straße nach Süden abgeleitet, wo es über die vorhandenen Entwässerungsgräben geordnet abfließen kann.

Ein erhöhtes Hochwasser- und Starkregenrisiko kann daher für das geplante Wohnbaugebiet nicht erkannt werden. Das Überflutungsrisiko für die Bauflächen wird als gering eingeschätzt.

Dennoch kann es innerhalb der geplanten Bauflächen – wie in allen Siedlungsgebieten – in Folge von Starkregenereignissen zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit kurzzeitigen, lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen. Den zukünftigen Grundstückseigentümern und Bauherren wird deshalb grundsätzlich empfohlen, Gebäudeeingänge und eventuelle Lichtschächte konstruktiv so zu gestalten, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann (z. B. OK FFB EG ca. 20 bis 30 cm über Geländeoberfläche, Lichtschächte umwallt oder mit druckdichten Fenstern versehen, etc.).

Die Belange der Starkregenvorsorge und des Hochwasserschutzes sind vom Bauherrn und seinem Planer auf der Ebene des Einzelbauvorhabens eigenverantwortlich zu berücksichtigen. Die Eigentümer und Bauherren werden diesbezüglich ausdrücklich auf ihre Eigenverantwortungspflicht hingewiesen.

## **5.3 Wasserversorgung**

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

Im Zuge der Erschließung ist zu prüfen, ob der Löschwasserbedarf für das Baugebiet aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann.

#### **5.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Elektrizitätsnetz die N-ERGIE Netz GmbH nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung erfolgt mittels Erdverkabelung. Die N-ERGIE ist frühzeitig in die Erschließungsplanung einzubinden.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Ebenso sind bei der Planung und Verlegung der Versorgungskabel die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte zu beachten und 2,50 m Mindestabstand einzuhalten.

#### **5.5 Telekommunikationsanlagen**

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Gemeinde Burgsalach zu beauftragenden Unternehmen. Dieses ist frühzeitig in die Erschließungsplanung einzubinden.

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

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen und -leitungen einzuhalten. Ebenso sind bei der Planung und Verlegung der Kabel die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte zu beachten und 2,50 m Mindestabstand einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind vom Pflanzenden entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

#### **5.6 Abfallentsorgung**

Die geordnete Abfallentsorgung getrennt nach Wert- und Reststoffen erfolgt durch den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Das Verkehrskonzept des Neubaugebiets ist so ausgelegt, dass eine ordnungsgemäße Abfall- und Wertstoffentsorgung möglich ist.

Der Wendepplatz im Süden des Baugebiets ist mit einem Durchmesser von 18 m ausreichend dimensioniert, um das Wenden von Müllfahrzeugen mittels ein- bis zweimaligem Zurücksetzen zu ermöglichen. Auf eine größere Dimensionierung als flächenintensiver Wendekreis (zum Wenden in einem Zug) wurde aus städtebaulichen Gründen sowie im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) verzichtet.

#### **5.7 Durchführung der Erschließung**

Die Erschließung des geplanten Wohnbaugebietes ist kurzfristig nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Zeitraum 2024/2025 vorgesehen.

Für die Entwässerung im Trennsystem mit Ableitung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen zu beantragen. Entsprechende Antragsunterlagen auf Grundlage des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA Merk- und Arbeitsblätter) sind von einem Fachplanungsbüro zu erstellen und durch die Gemeinde beim Landratsamt einzureichen.

## 6 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 bzw. einer Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Integriert in den Umweltbericht wird auch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 15 und 18 BNatSchG.

Für den Bebauungsplan „Langes Feld“ liegt zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vor, die unter anderem wichtige Informationen für den Umweltbericht liefert. Eine Zusammenfassung der relevanten Ergebnisse erfolgt in Kapitel 7.

### 6.1 Methodik

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet eine Geländekartierung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im November 2023 sowie die Auswertung folgender, vorhandener Datenquellen:

- Landschaftsplan der Gemeinde Burgsalach, 02/1998
- Umweltatlas Bayern
- Amtliche Biotopkartierung Bayern
- FIS-Natur Online (Fachinformationssystem Naturschutz)
- Bayern-Atlas Plus.

Integriert in diesen Umweltbericht ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG unter Berücksichtigung des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (12/2021).

### 6.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Das Gemeindegebiet Burgsalach liegt vollständig innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, der besondere Funktionen als Erholungsgebiet aufweist. Die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ beginnt östlich des Ortes Pfraunfeld, gut 770 m südöstlich des Geltungsbereichs bzw. über 950 m nordwestlich des Geltungsbereichs. Weitere Schutzgebiete sind im Umfeld des Planungsvorhabens nicht vorhanden (vgl. Abbildung 6). Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele der großräumigen Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

In der bayerischen Biotopkartierung erfasste Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Der Streuobstbestand am nördlichen Ortsrand von Pfraunfeld, östlich der Geyerer Straße ist als Biotop-Nr. 6932-1062-001 in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst. Beeinträchtigungen können aufgrund der Entfernung und Lage ausgeschlossen wer-

den. Die Ausgleichsmaßnahme A1 sieht eine Erweiterung und Aufwertung des Streuobstbestandes vor (vgl. Kapitel 6.5.3).



Abbildung 6: Luftbild des Geltungsbereichs mit Schutzgebietsabgrenzungen und Biotopkartierung (Bayern-Atlas PLUS, 04.04.2024)  
 (orange Schraffur = Naturpark (gesamter Ausschnitt)  
 grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet  
 mittelrosa mit Punkten = Biotopkartierung mit möglicherweise gesetzlich geschützten Anteilen, inkl. möglicherweise geschütztes Streuobst  
 rote Umrandung = Geltungsbereich)

### 6.3 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. 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.

#### 6.3.1 Schutzgut Geologie, Boden

*Bestand:*

Der Planungsraum kann dem Naturraum „Südliche Frankenalb“ in der Untereinheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (082-A) zugeordnet werden.

Der geologische Untergrund im Geltungsbereich wird laut geologischer Karte Bayern (M1:500.000 und 1:25.000) von Malm (Weißer Jura) gebildet. Prägend sind Mergelsteine mit Kalksteinlagen, nach oben Übergänge in Kalkstein mit dünnen Mergelsteinlagen. Die natürlichen Bodenverhältnisse werden fast ausschließlich durch Braunerden und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) gebildet (Carbonatgestein) (Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000).

Bodenformen mit regional besonderer Standortfaktorenkombination sowie topographische Besonderheiten trifft man im Plangebiet nicht an. Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf. Im Bereich der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Wege sind Verdichtungen zu verzeichnen.

#### *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 Wege- und landwirtschaftliche Nutzung veränderten Bodenverhältnisse wird die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkung als gering eingestuft.

Durch die Bebauung und Erschließung werden Flächen dauerhaft versiegelt. 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 festgesetzten GRZ von 0,4 sowie der gewählten Erschließung mit reduziertem Wendepunkt und dem Verzicht auf explizit ausgewiesene, straßenbegleitende Stellplätze werden unverhältnismäßige Flächenversiegelungen vermieden. Der öffentliche Fußweg im Osten und Süden des Geltungsbereichs wird als unversiegelter, befestigter Weg geplant. Des Weiteren sind Einfahrten, Hofbefestigungen und offene Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen - soweit dies nicht dem Nutzungszweck der Fläche widerspricht - in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.).

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen zu begrünen und zu bepflanzen. Unter Berücksichtigung der Durchgrünung und der GRZ werden die anlagebedingten Auswirkungen als mittel, bei Mehrfamilienhäusern aufgrund der festgesetzten Stellplatzanzahl als hoch bewertet.

Aufgrund der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ist nur mit geringen betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu rechnen.

#### *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 Grundflächenzahl als Umweltauswirkungen mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

### 6.3.2 Schutzgut Wasser

#### *Bestand:*

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die wechselnden Kalk- und Dolomitgesteine in geschichteter und massiger Fazies mit Mergelzwischenlagen des Malms führen bei einer Mächtigkeit von 110 bis 250 m zu Kluft-Karst-Grundwasserleitern mit variabler Gebirgsdurchlässigkeit. Die Grundwasservorkommen weisen lokale Bedeutung auf. Das Filtervermögen ist sehr gering.

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Geltungsbereich und in der Umgebung nicht vorhanden.

#### *Auswirkungen:*

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können bei ordnungsgemäßigem 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 Ausweisung als Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und eine Entwässerung im Trennsystem wird der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt minimiert.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem Erdbecken im Nordosten des Geltungsbereichs gesammelt und zurückgehalten. Wie in Kapitel 5.2 beschrieben kann ein Teil des Wassers direkt in den Untergrund versickern. Überschüssiges Wasser wird in den Graben an der Geyerer Straße eingeleitet. Von dort aus wird das Wasser über ein Grabensystem zur rund 1 km östlich gelegenen Anlauter abgeleitet. Aufgrund der Länge des Ableitungsgrabens ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Wassers auf dem Weg zu Anlauter 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 festgesetzt sowie die Errichtung von Zisternen zur Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den privaten Dachflächen empfohlen. Über die Garten- und Pflanzflächen wird Niederschlagswasser im natürlichen Wasserkreislauf gehalten.

Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,4 und der genannten Maßnahmen zur Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf sowie der Durchgrünung des Baugebiets werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering bis mittel bewertet.

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

#### *Fazit:*

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs, der Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen und der Förderung der Grundwasserneubildung. Damit kann die durch den Klimawandel bedingte Zunahme von extremen Wetterereignissen (z.B. Starkregen und Trockenperioden) abgepuffert werden.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen wird die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als gering eingestuft.

### **6.3.3 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.

Kleinklimatisch stellen die landwirtschaftlich genutzten Flächen um Pfraunfeld Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu überwärmten Siedlungsflächen dar. Aufgrund der Lage im Nordwesten des Ortes und der geringen Geländeneigung nach Nordosten weist der Geländebereich 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.

Die östlich angrenzenden Wohngebiete sind gut durchgrünt. 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 Grundflächenzahl von 0,4, der festgesetzten Pflanzungen und der damit verbundenen zu erwartenden Durchgrünung, werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering bewertet. Im Umfeld stehen weiterhin großflächige Kaltluftentstehungsflächen zur Verfügung.

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen vor allem durch Anliegerverkehr, Heizung und Ähnliches. Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets und der reinen Wohnnutzung werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft als nachrangig eingestuft.

#### *Fazit:*

Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft als gering eingestuft.

### **6.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, um relevante Tierarten zu untersuchen, mögliche Beeinträchtigungen abzuschätzen und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden (vgl. Anlage 1

und Kapitel 7). Die Ergebnisse fließen in die nachfolgende Bestandsbeschreibung und Bewertung ein.

*Bestand:*

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich wurden im November 2023 aufgenommen. Ihre Bedeutung für den Naturhaushalt wird an Hand des neuen Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung Dezember 2021 bewertet. Aufgrund der Ausprägung des Geltungsbereichs wird auf die Erstellung eines Bestandsplans der Biotop- und Nutzungsstrukturen verzichtet. Abbildung 7 zeigt ein Luftbild des Geltungsbereichs einschließlich der direkten Umgebung.

Der Geltungsbereich wird fast vollständig als Ackerfläche (A11)<sup>6</sup> intensiv bewirtschaftet. Auch die nördlich, westlich und südlich anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet (vgl. Abbildung 7). Ackerflächen können als Bruthabitat bodenbrütender Vogelarten wie Feldlerche und Wiesenschafstelze dienen sowie als Nahrungshabitat durch verschiedene Vogelarten genutzt werden. Im Rahmen der saP konnten innerhalb des Geltungsbereichs keine Nachweise für Brutplätze der Feldlerche oder anderer bodenbrütender Vogelarten erbracht werden. Auf den landwirtschaftlichen Flächen nördlich, westlich und südlich konnten in einiger Entfernung zum Geltungsbereich Brutzentren erfasst werden. Die Brutpaare befinden sich jedoch außerhalb der Eingriffskulisse. CEF-Maßnahmen in Bezug auf Bodenbrüter sind damit nicht erforderlich. Sowohl Schwalben als auch Greifvögel kommen als Nahrungsgäste im Geltungsbereich vor. Brutplätze bzw. Horste sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

---

<sup>6</sup> Biotopcode der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung



Abbildung 7: Luftbild des Geltungsbereichs (ohne Maßstab) (BayernAtlas PLUS, 04.04.2024)

Am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft je ein unbefestigter Grünweg (V332). Der nördliche Grünweg setzt sich nach Osten im Bereich der geplanten Gebietszufahrt als unversiegelter Weg (V32) fort.

Zwischen den Wegen und dem bestehenden Wohngebiet „Am Eggert“ wächst eine eingründende gemischte Hecke aus u.a. Liguster (*Ligustrum vulgare*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) und verschiedenen Ahorn als Überhälter. Die Hecke wird aufgrund der Zusammensetzung als mesophile Hecke (B112) erfasst, auch wenn aufgrund der Breite, kurzer zurückgeschnittener Abschnitte und der angrenzenden Siedlungsfläche keine optimale Ausprägung zu verzeichnen ist. Nach Süden ist die Hecke teilweise stark zurückgeschnitten und nur lückig ausgeprägt. In diesen Abschnitten wird sie als Schnitthecke mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (B141) erfasst.

Ein weiterer Gehölzbestand wächst am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens. Der gemischte Heckenbestand setzt sich u.a. aus Haselnuss (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) zusammen. Überhälter bilden Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Im Unterwuchs wachsen u.a. Brombeeren (*Rubus spec.*). Auch dieser Heckenbestand wird trotz der suboptimalen Ausprägung als mesophile Hecke (B112) erfasst. Nach Norden wird der Streifen schmaler und setzt sich als straßenbegleitende Gehölze (V52) fort. Zur versiegelten Straße (V11) hin schließt sich Straßenbegleitgrün (V51) an.

Gut ausgeprägte Säume sind nicht vorhanden.

Die Gehölzbestände bieten trotz vorhandener Störungen verschiedene Habitatstrukturen für Vögel, Insekten und Kleintiere. Im Rahmen der saP konnten Goldammer, Haussperling sowie mehrere sog. Allerweltsarten wie Amsel, Kohl- und Blaumeise, Grünfink, Hausrotschwanz usw. in den Hecken bzw. den angrenzenden Gärten nachgewiesen werden. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden zwei Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die sowohl die saP-relevanten, als auch die Allerweltsarten schützen.

Auch Fledermäuse sowie Kleintiere wie Igel können die Strukturen als (Nahrungs-)Habitat nutzen. Quartierbäume für Fledermäuse wurden keine nachgewiesen. Der Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen können jedoch als Jagdhabitat dienen.

Zauneidechsen bzw. geeignete Habitatstrukturen wurden im Rahmen der saP im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen.

Mit Ausnahme der versiegelten Flächen (keine Bedeutung) und der besser ausgeprägten Gehölzstrukturen können alle Flächen im Planungsraum als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet werden. Die Gehölzstrukturen werden als Flächen mit mittlerer Bedeutung eingestuft; die eingrünenden Gehölze des angrenzenden Wohngebiets stehen jedoch randlich außerhalb des Geltungsbereichs.

Sowohl naturschutzfachlich als auch faunistisch weist der Geltungsbereich damit insgesamt geringe Bedeutung auf. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der angrenzenden Straßen, Wege und Bebauung sind Störungen und Vorbelastungen zu verzeichnen.

#### *Auswirkungen:*

Die geplante Bebauung führt zu Verlust und Überformung der o.g. Biotop- und Nutzungsstrukturen und stellt damit einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG dar. Betroffen sind die Ackerfläche und der Grünweg mit jeweils geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sowie im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens Teile des Gehölzbestands mit mittlerer Bedeutung. Die eingrünende Hecke des angrenzenden Wohngebiets wächst randlich außerhalb des Geltungsbereichs und wird erhalten. Gegebenenfalls sind randliche Rückschnitte im Bereich der Erschließungsstraße und des neuen Fußwegs nicht vollständig vermeidbar. Durch die Überformung geht auch Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten verloren.

Baubedingt wird Oberboden umgelagert wodurch Vegetationsstandorte temporär beeinträchtigt werden. Um Eingriffe zu minimieren, sind erhaltbare Gehölzbestände während angrenzender Bautätigkeiten vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzel-/Traufbereich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

Durch die Bautätigkeit sind für angrenzende Strukturen Störungen und Beunruhigungen zu erwarten. Betroffene Arten können in der Regel in angrenzende Bereiche auswandern.

Anschließend werden die Gartenflächen jedoch wieder eingeschränkte Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen aufweisen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird für die Baufeldfreimachung eine zeitliche Beschränkung auf das Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28./29. Februar) festgesetzt (vgl. Vermeidungsmaßnahme V-M 1). Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen werden die baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes als nachrangig eingestuft.

Anlagebedingt werden aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung dauerhaft überbaut. Für die Verkehrserschließung werden ca. 0,23 ha versiegelt. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ist eine Überbauung auf privaten Baugrundstücken von insgesamt etwa 0,50 ha möglich. Diese Flächen gehen als Vegetationsstandorte mit ihrer Lebensraumeignung für Tiere dauerhaft verloren. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden voraussichtlich als Garten- und Grünflächen angelegt. Das Regenrückhaltebecken wird als naturnahes Erdbecken erstellt.

Die zur Eingrünung festgesetzten Heckenpflanzungen entlang der westlichen, südlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Pflanzgebot A) können für störungsunempfindliche Arten eine gewisse Lebensraumfunktion entwickeln. Auch die Baumpflanzungen (Pflanzgebot B) können zumindest als Trittsteine gewisse Bedeutung aufweisen. Festsetzungen zur Verwendung heimischer Bäume und Sträucher sowie der Ausschluss bestimmter fremdländischer Pflanzen mit geringem naturschutzfachlichem Wert sollen die Lebensraumfunktion für die heimische Tierwelt zusätzlich erhöhen und stärken.

Die bestehende Kulissenwirkung des Wohngebiets „Am Eggert“ verschiebt sich um das neue Baugebiet nach Westen. Laut saP liegen die erfassten Feldlerchenbrutpaare in ausreichendem Abstand außerhalb der Eingriffskulisse. Eine CEF-Maßnahme ist nicht erforderlich.

Für Brutvögel in der bestehenden Hecke um das Wohngebiet „Am Eggert“ werden die Beunruhigungen zunehmen. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsfläche und landwirtschaftlichen Nutzung sind jedoch bereits heute Störungen vorhanden. Auch künftig finden störungsunempfindliche Hecken- und Gehölzbrüter sowohl in der erhaltbaren Hecke weiterhin Lebensraum- und Nahrungsquelle, als auch in den festgesetzten Hecken- und Baumpflanzungen im geplanten Wohngebiet. Des Weiteren bestehen im Umfeld adäquate Ausweichmöglichkeiten. Über die Vermeidungsmaßnahme V-M 2 wird die Gefährdung von Vogelschlag an Glasfassaden minimiert.

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

Trotz der geringen Größe des Baugebiets werden, unter Berücksichtigung der Summationswirkungen mit dem bereits bestehenden Wohngebiet und der Lage am Ortsrand von Pfraunfeld unter Berücksichtigung der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen die betriebsbedingten Auswirkungen als gering eingestuft.

### *Fazit*

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

In Kapitel 6.5.2 wird die Eingriffserheblichkeit ermittelt und daraus der Ausgleichsbedarf bestimmt.

Genauere Aussagen zu Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten werden in der beigefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 1) getroffen und in Kapitel 7 zusammengefasst.

### 6.3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

#### *Bestand:*

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich der Ortschaft Pfraunfeld auf der Hochfläche der südlichen Frankenalb. Die ebene bis leicht wellige Landschaft wird vor allem durch landwirtschaftliche Nutzflächen und einzelne Hecken, Feldgehölze und Obstwiesen am Ortsrand geprägt. Die wegebegleitenden Hecken und Baumreihen stellen positive Landschaftsbildstrukturen im Umfeld dar. Im weiteren Umfeld stellt der Mast auf dem Büchelberg zwar eine technische Struktur, aber auch eine Landmarke und Orientierungshilfe dar. Um den Salacher Berg südwestlich des Planungsgebiets prägen mehrere Windräder das Landschaftsbild.

Die straßenbegleitenden Gehölze entlang der Geyerer Straße sowie die Gehölze nördlich und westlich des Wohngebiets „Am Eggert“ bilden eine überwiegend gute Ortsrandeingrünung.

Das geplante Baugebiet liegt am nordwestlichen Rand von Pfraunfeld im Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft. Durch die Bebauung wird der Ortsrand nach Westen verschoben.

Der Geltungsbereich liegt in einer Region mit besonderer Erholungsfunktion (Naturpark „Altmühltal“). Damit spielen insbesondere ein intaktes Landschaftsbild sowie eine lärmarme Umgebung eine Rolle für die Erholungsfunktion. Der landwirtschaftlich genutzte Geltungsbereich weist keine unmittelbare Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Insbesondere nördlich von Pfraunfeld durch Geyern sowie südlich durch Burgsalach führen Rad- und Wanderwege. Im Planungsgebiet können die Wirtschaftswege zum Spazieren, Wandern und Radfahren genutzt werden.

#### *Auswirkungen:*

Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion besteht vor allem über die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Aufgrund der Entfernung sind für die Wander- und Radwegverbindungen der weiteren Umgebung weder direkte, noch indirekte Beeinträchtigungen zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild 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.

Die geplante Bebauung schließt westlich an die bestehende Wohnbebauung an. Der Ortsrand von Pfraunfeld wird dadurch nach Westen verschoben. Die eingrünenden Gehölze entlang der Geltungsbereichsgrenze zum bestehenden Wohngebiet bleiben erhalten. Gegebenenfalls kleinflächige Rückschnitte stellen keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Zur Anlage des Regenrückhaltebeckens werden Teile des Gehölzes an der Geyerer Straße gerodet. Die nördliche Fortsetzung bleibt erhalten und kann weiterhin als verkehrsbegleitende Ortsrandeingrünung dienen.

Um eine moderne Gebäudegestaltung mit energie- und kostensparenden Bau- und Dachformen zu ermöglichen, werden im gesamten Baugebiet neben den traditionellen und landchaftstypischen Satteldächern auch Walmdächer und versetzte Pultdächer zugelassen. Um Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden über Festsetzungen zu maximalen Wandhöhen 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 Fassa-

denfarben unpassende und grelle Gestaltungen aus. Festsetzungen zu Dachaufbauten, Anbauten und Einfriedungen vermeiden ebenfalls unpassende Gestaltungen.

Zusätzlich zu diesen gestalterischen Festsetzungen werden Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die festgesetzten Randeingrünungen im Norden, Westen und Süden sowie die innere Durchgrünung des Neubaugebiets minimiert. Die in den Pflanzlisten genannten heimischen Laubgehölze und der Ausschluss fremdländischer nicht heimischer Koniferen, fördert auch über die Bepflanzung ein ansprechendes, vielfältiges, dorf- und kulturlandschaftstypisches Bild und wirkt sterilen, städtisch wirkenden Grünflächen entgegen. Damit werden die anlagebedingten Beeinträchtigungen insgesamt als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der reinen Wohnnutzung und der geringen Größe des Gebiets nicht zu erwarten.

#### *Fazit:*

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

### **6.3.6 Schutzgut Mensch**

#### *Bestand:*

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Pfraunfeld und ergänzt das bestehende Wohngebiet „Am Eggert“ um weitere 11 Bauplätze. Der Geltungsbereich und die nördlich, westlich und südlich anschließenden Flächen werden aktuell als Ackerfläche landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet. Von den Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung typische landwirtschaftliche Emissionen, beispielsweise Staub, Lärm, Geruch etc. ausgehen. Das östlich angrenzende Wohngebiet ist überwiegend mit Einzelhäusern bebaut.

#### *Auswirkungen:*

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten im Geltungsbereich 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.

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

Das geplante Baugebiet wird über eine auf dem bestehenden Weg am nördlichen Ortsrand neu herzustellende Zufahrtsstraße mit Anschluss an die Geyerer Straße angeschlossen und über eine nach Süden führenden Stichweg erschlossen. Auf den Straßen wird geringer Anliegerverkehr erwartet, der weder betriebsbedingte Auswirkungen auf das bestehende Wohngebiet, noch auf die geplante Wohnbebauung erwarten lässt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist und weitere typi-

sche landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den jetzigen und zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

*Fazit:*

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

### **6.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

*Bestand:*

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie auf angrenzenden Flächen sind, ebenso wie auf der Fläche der Ausgleichsmaßnahme, keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Im Ortskern von Pfraunfeld sind einige wenige Bau- und Bodendenkmäler in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst.

Die nächstgelegenen Baudenkmäler, die Pfarrkirche St. Nikolaus einschließlich Kirchhofmauer, sind aufgrund der Entfernung von über 340 m und der dazwischenliegenden Bebauung weder direkt, noch indirekt durch Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen betroffen.

Die nächstgelegenen bekannten Bodendenkmäler sind der mittelalterliche Kirchenstandort im Bereich des heutigen Friedhofs (gut 400 m Entfernung) und ein neuzeitliches Eisenbergwerk etwa 600 m nordöstlich des Geltungsbereichs.

*Auswirkungen:*

Direkte Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten. Auch indirekte Beeinträchtigungen durch die Veränderung des Ortsbildes, können aufgrund der Entfernung und der Lage des geplanten Baugebiets im Nordwesten des Ortes ausgeschlossen werden.

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

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kulturgüter z. B. in Form von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden zu Tage treten, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Der Bau ist vorübergehend einzustellen.

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

*Fazit:*

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

### **6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

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

### **6.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Ackernutzung fortgesetzt. Die Gemeinde Burgsalach würde aufgrund der deutlichen Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Pfraunfeld an anderer Stelle neues Bauland ausweisen.

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

#### **6.5.1 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.

Die Ausweisung eines Baugebiets auf Flächen mit naturschutzfachlich geringem Wert im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung minimiert die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft. Geeignete innerörtliche Baulücken bestehen in Pfraunfeld nicht.

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 Verwitterung 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 Festsetzung versickerungsfähiger Beläge auf privaten Einfahrten, offenen Stellplätzen und Hofflächen begrenzt.

Die separate Ableitung und Behandlung des Niederschlagswassers im Trennsystem minimiert die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs. Durch die geplante Versickerung nordöstlich 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*

Der Schutz angrenzender Gehölzbestände während der Bauzeit minimiert den Verlust bzw. Beeinträchtigungen an Gehölzen.

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung inkl. der Rodung und Rückschnitt von Gehölzen in Übereinstimmung mit dem BNatSchG außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen (=> Vermeidungsmaßnahme V-M 1 gemäß saP, vgl. Kapitel 7).

Die Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets mit Hecken- und Baumpflanzungen auf privaten Flächen, helfen zusammen mit der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Lebensräume für heimische Tierarten zu schaffen bzw. zu erhalten (insbesondere Vögel und Insekten).

Festsetzungen zur Verwendung heimischer Gehölzarten sowie der Ausschluss einiger fremdländischer steriler Arten, erhöhen der Wert der Bepflanzungen als Nahrungshabitat für die heimische Fauna.

Die Gestaltung des Rückhaltebeckens als naturnahes Erdbecken hilft Lebensräume für heimische Tierarten zu schaffen bzw. zu erhalten (insbesondere Vögel und Insekten).

Als Ergebnis der saP werden bauzeitliche Beschränkungen sowie Maßnahmen gegen Vögelschlag als Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

#### *Schutzgut Landschaft und Erholung*

Die Randeingrünung im Norden, Westen und Süden sowie die innere Durchgrünung des Gebiets dienen der Einbindung des geplanten Wohngebiets in die Landschaft.

Über bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen werden überdimensionierte und unpassende Baukörper vermieden.

### **6.5.2 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 neuen Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021.

#### *Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs*

Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt wird anhand des o.g. Leitfadens kategorisiert und bewertet. Dabei wird der naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) bestimmt. Zur Vereinfachung und praxisgerechten Handhabung werden dabei Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer Wertigkeit bzw. Grundwert 1 bis 5 Wertpunkten (WP) gemäß BayKompV pauschal mit 3 WP und BNT mit mittlerer Wertigkeit bzw. Grundwert 6 bis 10 pauschal mit 8 WP bewertet. BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert 11 bis 15 WP) werden flächenscharf nach den jeweiligen Wertpunkten der Biotopwertliste eingestuft. Darüberhinausgehende Wertmerkmale z.B. Bedeutung im Biotopverbund oder Merkmale der weiteren Schutzgüter werden verbal-argumentativ ergänzt.

Die Intensität der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und damit die Eingriffsschwere werden aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet und damit über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Werden BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen, wird grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und damit ein Beeinträchtigungsfaktor 1,0 angesetzt.

Damit ermittelt sich der Ausgleichsbedarf aus dem Wert der betroffenen Fläche, der Flächengröße und der künftigen baulichen Nutzung über die GRZ:

$$\text{BNT (WP)} \times \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{GRZ} = \text{Ausgleichsbedarf (WP)}$$

Der Ausgleichsbedarf kann über einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, wenn die Planung durch Vermeidungsmaßnahmen vor Ort optimiert wird. Angerechnet werden können beispielsweise festgesetzte dauerhafte Dach- oder Fassadenbegrünungen, Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Versickerungsmulden, Verwendung versickerungsfähiger Beläge u.ä.

Wie in Kapitel 6.3.4 beschrieben, werden durch die geplante Bebauung überwiegend Ackerflächen und in untergeordneten Anteilen befestigte Wege, Grünwege und Verkehrsbegleit-

grün mit geringer Bedeutung sowie Heckenstrukturen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft überformt.

A11<sup>7</sup> – intensiv bewirtschaftete Ackerflächen – 2 WP<sup>8</sup>

B112 – mesophile Hecken – 10 WP

B141 – Schnitthecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten – 5 WP

V32 – Rad-/fuß- und Wirtschaftswege, befestigt – 1 WP

V332 – unbefestigte, bewachsene Wege (gering genutzt), Grünwege – 3 WP

V51 – Verkehrsbegleitgrün – 3 WP

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Bewertung Ausgangszustand BNT	WP	Eingriff	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsbedarf in WP
BNT geringer Bedeutung	3	Gebietszufahrt	1,0	900 m <sup>2</sup>	2.700 WP
BNT geringer Bedeutung	3	Wohngebiet inkl. Erschließung, unversiegeltem Fußweg und privaten Grünflächen, Verkehrsbegleitgrün	0,4	10.650 m <sup>2</sup>	12.780 WP
BNT geringer Bedeutung	3	Regenrückhaltebecken (Erdbauweise)	0,0	430 m <sup>3</sup>	0 WP
BNT mittlerer Bedeutung	8	Regenrückhaltebecken (Erdbauweise), Wegerandstreifen, unversiegelter Weg	0,5	390 m <sup>2</sup>	1.560 WP
				<b>12.370 m<sup>2</sup></b>	<b>17.040 WP</b>

Aufgrund der Versickerung vor Ort mittels Regenrückhaltebecken erfolgt eine Anrechnung eines Planungsfaktors von -5 %, sodass sich ein **Ausgleichsbedarf von 16.188 WP ergibt**.

### 6.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von 16.188 WP wird die nachfolgende externe Ausgleichsmaßnahme A1 festgesetzt und dem Bebauungsplan Pfraunfeld Nr. 7 „Langes Feld“ zugeordnet.

#### **Ausgleichsmaßnahme A1 – Ergänzung der Streuobstwiese nördlich von Pfraunfeld**

Teilfläche Fl.-Nr. 1428, Gemarkung Pfraunfeld

7. Code der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischer Kompensationsverordnung

8. Grundwert der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischer Kompensationsverordnung in Wertpunkten

Die Teilfläche Fl.-Nr. 1428, Gmkg. Pfraunfeld liegt nördlich des Ortes etwas 200 m östlich des geplanten Baugebiets und wird zurzeit überwiegend als Streuobstwiese bzw. als Grünland genutzt (vgl. Abbildung 8).



Abbildung 8: Luftbild mit Geltungsbereich (rot) und Ausgleichsmaßnahme A1 (grün) (ohne Maßstab, BayernAtlas Plus, 04.04.2024)

Die südwestliche als Streuobst genutzte Teilfläche ist in der Biotopkartierung als Biotop-Nr. 6932-1062-001 erfasst. Der Bestand liegt an einem nordostexponierten mäßig steilen Hang. Es dominieren mittelgroße Apfel-Hochstämme. Daneben sind Kirsch- und Birnbäume vorhanden. Einzelne Lücken wurden nachgepflanzt. Damit sind Bäume mit Stammdurchmessern zwischen < 10 cm bis > 40 cm vorhanden. Teilweise sind Nester und totholzreiche Kronen vorhanden. Insbesondere im Südosten weist der Bestand große Lücken auf. An den Garagen wächst ein dichter Gehölzbestand u.a. mit Rotem Hartriegel, Hunds-Rose, Feld-Ahorn und einzelnen alten Ahorn mit Stammdurchmesser > 40 cm. Im Nordwesten prägen verbuschte Bereiche das Bild. Die Obstbäume sind dicht von Sträuchern umstanden (Roter Hartriegel, Gemeiner Liguster u.a.). Der Unterwuchs wird gepflegt und kann als Intensivgrünland (G11 – 3 WP) angesprochen werden. In den Randbereichen zu den angrenzenden Gärten und Garagen wird abschnittsweise Holz gelagert, teilweise sind die Obstbäume dicht von Holzstapeln eingebaut.

Die nordöstliche Teilfläche wird zusammen mit dem nördlich angrenzenden Grundstück intensiv als Grünland bewirtschaftet.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen (Telefonat Fr. Sylvestre, 04.04.2024) wird die bestehende Obstwiese ergänzt.

Um eine möglichst gute Bewirtschaftbarkeit des verbleibenden Grünlands zu erhalten, wird eine weitere Reihe Obstbäume parallel zum Bestand gepflanzt. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt etwa 12 m. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bäume sind 12 bis 13 hochstämmige Obstbäume alter, regionaler Sorten zu pflanzen. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen. Auf den Einsatz synthetischer Dünger und Pestizide ist zu verzichten.

Die heutige Grünlandnutzung ist zu extensivieren. Zur Aushagerung ist die Fläche in den ersten Jahren 2 bis 3 x pro Jahr zu mähen. Anschließend erfolgt eine Mahd 1 bis 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Alternativ ist extensive Beweidung zulässig.

Die Maßnahmenfläche umfasst 2.700 m<sup>2</sup> mit einer Aufwertung von 16.200 Wertpunkten.

Die Ausgleichsmaßnahme ist nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Aus landschaftsplanerischer Sicht wird empfohlen, die gesamte nordöstliche Teilfläche mit Obstbäumen zu bepflanzen, als Streuobstwiese zu entwickeln und als Ökokontofläche für künftige Bauvorhaben zu melden (ca. 4.550 m<sup>2</sup> = 27.300 WP).

### **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich unter Berücksichtigung des Planungsfaktors ein Kompensationsbedarf von 16.188 Wertpunkten. Der Ausgleich erfolgt über die Ergänzung der bestehenden Streuobstwiese östlich des Planungsgebiets (Ausgleichsmaßnahme A1). Damit ergibt sich eine Aufwertung von 16.200 WP bei einer Fläche von 2.700 m<sup>2</sup> (vgl. nachfolgende Tabelle 4). Damit ist der Eingriff nach dem angewandten Bilanzierungsmodell ausgeglichen.

Tabelle 4: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nummer	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichti- gung Prognose- wert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Verzinsung Ökokonto	Kompensations- umfang in WP
A1	Ergänzung der Streuobstwiese nördlich von Pfraunfeld										
	A11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	10	-1	2.700	6	--	16.200
<b>Summe Ausgleichsumfang in WP</b>											<b>16.200</b>

#### **6.5.4 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.

Aufgrund der bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des unmittelbar anschließenden bereits erschlossenen und bebauten Wohngebiets „Am Eggert“ kann das Planungsgebiet sowohl städtebaulich als auch naturschutzfachlich als geeignet eingestuft werden. Durch die festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen ist eine gute Eingliederung in die Landschaft und die Umgebung gegeben.

Die geplante Stichstraße mit Wendepplatz ermöglicht eine effektive Erschließung der Grundstücke. Über Vorbehaltsflächen wird eine zukünftige Erweiterung ermöglicht.

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

#### **6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan Pfraunfeld Nr. 7 „Langes Feld“ plant die Gemeinde Burgsalach die Entwicklung eines Wohnbaugebietes mit insgesamt 11 Bauplätzen am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Pfraunfeld. Mit der Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ soll die vorhandene Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Pfraunfeld gedeckt werden.

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 sowie der Überformung von Biotoptypen mit überwiegend geringer, in geringem Umfang mittlerer, ökologischer Bedeutung.

Durch eine Heckenpflanzung entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine gute Einbindung in die Landschaft erzielt. Weitere Festsetzungen zu Baumpflanzungen innerhalb des Gebiets dienen der Durchgrünung und Strukturierung der künftigen Siedlungsfläche. Die Ableitung und teilweise Versickerung anfallenden Niederschlagswassers über ein Regenrückhaltebecken am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs minimiert Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 16.188 Wertpunkten wird über die Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Artenschutzrechtlich kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen das Auslösen von Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Darüberhinausgehende CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

In nachfolgender Tabelle 5 werden die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 5: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

## 7 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch Herrn Dipl.-Biologen Richard Radle, Roth, durchgeführt (Stand 12.10.2023). Die Unterlage ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Auf Grundlage ausgewerteter vorhandener Daten sowie von 4 Kartierungsdurchgängen zu Brutvögeln zwischen Anfang April und Juni 2022 und einer Übersichtsbegehung zu Reptilien im April 2022 wurden von Herrn Radle folgende Aussagen zu Vorkommen und Betroffenheit saP-relevanter Arten getroffen. Weitere Artengruppen wurden als Beibeobachtung oder aufgrund einer Trockenabschichtung aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen beurteilt.

- Vorkommen saP-relevanter Pflanzenarten im Wirkungsbereich können ausgeschlossen werden.
- Eine Betroffenheit potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.
- Vorkommen von sonstigen Säugetierarten oder Artengruppen nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie werden aufgrund der betroffenen Strukturen ausgeschlossen.

- Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umgriff wurden insgesamt 19 Vogelarten, davon 7 saP-relevante Arten, erfasst. Es werden insgesamt 2 Vermeidungsmaßnahmen V-M 1 bis V-M 2 festgesetzt, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Maßnahmen dienen auch dem Schutz der sog. „Allerweltsarten“.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen der saP werden in die Bebauungsplansatzung übernommen:

#### **V-M 1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit**

Die Freimachung des Baufeldes mit Rodungen und Rückschnitt von Hecken und Gehölzen ist außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, d.h. nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

#### **V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten**

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

Darüberhinausgehende CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) sind nicht vorgesehen.

#### Fazit:

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen

- die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach nicht entsteht.

Es werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

## 8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Pfraunfeld Nr. 7 „Langes Feld“ mit integriertem Grünordnungsplan wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 12.12.2023

geändert:

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

---

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Burgsalach, den

---

Volker Satzinger  
Erster Bürgermeister