

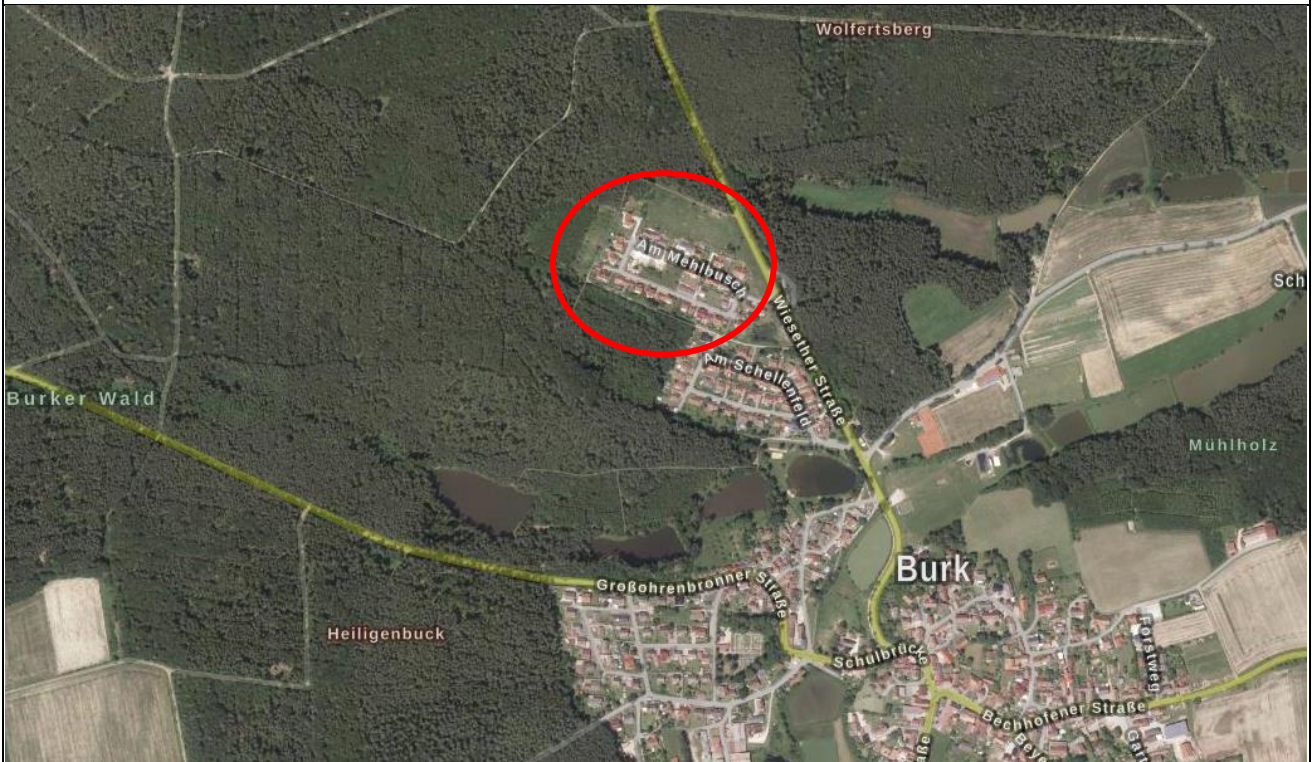


Gemeinde Burk

Landkreis Ansbach

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Am Schellenfeld II“

mit integriertem Grünordnungsplan
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



Begründung

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

1. Anlass und Zielsetzung der Änderung

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Schellenfeld II“ ist am 10.06.1997 in Kraft getreten. Mit der 1. Änderung wurden gestalterische Festsetzungen, wie bspw. Dachform- und Dachneigung geändert. Im Zuge der 2. Änderung wurden die zeichnerischen Festsetzungen im Bereich der Erschließungsstraße im Norden geändert und dem tatsächlichen Bedarf angepasst.

Das Baugebiet ist mittlerweile vollständig erschlossen und weitestgehend vermarktet bzw. bebaut.

Anlass der 3. Änderung ist, das Flurstück 732 in eine Wohnbaufläche umzuwandeln, um diese ebenfalls vermarkten zu können. Das Flurstück ist bereits vollständig erschlossen.

Der Gemeinderat hat aus diesen Gründen beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern.

Durch die geringfügige Erweiterung der Wohnbaufläche sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die Größe der Erweiterung der Wohnbaufläche im Vergleich zur Gesamtgröße des Baugebiets keine wesentliche Änderung darstellt. Die Änderung des Bebauungsplanes kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf den geänderten Planinhalt.

Die Begründungen der ursprünglichen Fassung bzw. der Änderungen mit allen Anlagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Baugebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Burk, entlang der Staatsstraße 2248 Richtung Wieseth. Der Ortskern von Burk befindet sich ca. 400 m südöstlich.

Es schließt im Süden an das vorhandene Wohngebiet „Am Schellenfeld“ an und erstreckt sich im Norden bis zum Landwirtschaftsweg Fl.Nr. 731, von dem es auch im Westen begrenzt wird. Im Osten bildet die Staatsstraße St 2248 Richtung Wieseth die Grenze des Baugebietes. Nördlich, südwestlich und westlich wird das Gebiet außerdem durch den Burker Wald begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 732, 732/1 – 732/55 und Teilflächen aus den Flurstücken 735 und 763 jeweils der Gemarkung Burk. Die Gesamtgröße des Baugebietes beträgt ca. 4,8 ha.

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 950 m² und liegt am nordwestlichen Rand des Baugebietes. Von der Änderung ist die Flurnummer 732 betroffen.

Auf dem Flurstück 732 stockt ein im Jahr 1988 als Erstaufforstung begründeter Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG). Es handelt es sich um einen

Mischwald mit führender Fichte und zahlreichen Mischbaumarten wie Aspe, Rot- und Stieleiche, Hainbuche, Birke, Linde, Weide und Kirsche. Im dem gut 30 Jahre alten Bestand dominiert das schwache Baumholz, also Bäume im Brusthöhen-durchmesser-Bereich 21 bis 35 cm. Für eine Bebauung dieses Grundstückes ist gemäß Art. 9 Abs. 2 Satz 1 BayWaldG eine Rodungserlaubnis nötig.

Die Festsetzung des geänderten Bebauungsplanes ersetzt gemäß Art. 9 Abs. 8 BayWaldG eine gesonderte Rodungserlaubnis.

3. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Das allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO wird im Bereich der Flurnummer 732 geringfügig erweitert.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Bauvorschriften und Hinweise werden wie im restlichen Baugebiet fortgesetzt. Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst.

Alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben bestehen und gelten unverändert fort.

Die bestehenden Festsetzungen werden mit den erforderlichen artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen ergänzt.

4. Erschließung

Das Grundstück ist technisch und verkehrlich vollständig erschlossen. Die Belange zur Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungssituation wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4 bzw. der Änderungen berücksichtigt.

5. Grünordnung

Eingrünung

Die Erweiterungsfläche grenzt im Norden und Westen an Waldflächen an. Im Süden und Osten schließt das Wohngebiet „Am Schellenfeld II“ an. Eine Eingrünung der Erweiterungsfläche ist deshalb nicht notwendig.

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

Zeitliche Einschränkungen:

Oberbodenabtrag

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Reptilien, brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln sind alle vorbereitenden Erdbewegungen (v.a. Abtrag von Humus und der Vegetationsdecke) jeweils zwischen Oktober und Mitte März durchzuführen, also außerhalb der Vogelbrutzeit.

Rodung

Die Rodung der Gehölze darf nur von Oktober bis März durchgeführt werden. Bäume die als Winterquartier für Fledermäuse dienen könnten müssen im Oktober gefällt werden.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Vor der Rodung des Baugrundstückes wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt in deren Rahmen die Bestände insbesondere auf vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht werden. Sofern dies aus artenschutzfachlicher oder –rechtlicher Sicht erforderlich ist, sind geeignete Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu treffen. Erforderlichenfalls sind dies Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – d.h. vor Beginn der Rodung – vorzuweisen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Schellenfeld II“ findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Fläche der Erweiterung ist ein 1988 als Erstaufforstung begründeter Wald. Es handelt sich um einen Mischwald mit führender Fichte und zahlreichen Mischbaumarten. In dem Bestand dominiert das schwache Baumholz (Bäume im Brusthöhendurchmesser-Bereich 21-35 cm).

Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Eingriff wird bedingt durch:

- zulässigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad,
- Eingriff ins Landschaftsbild,

dem **Typ A des Bayerischen Leitfadens** zugeordnet.

Die Grünflächen werden in ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild als Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II) eingestuft.

Geltungsbereich Faktor 1,0 x 950 m² = 950 m²

Gesamter Ausgleichsflächenbedarf von 950 m².

Ersatzmaßnahme

Entwicklungsziel: Schaffung eines strukturreichen Waldrandes

Auf dem östlich der Erweiterungsfläche und dem angrenzenden Feldweg gelegenen Flurstk. 737, Gmk. Burk wird auf 40 m Länge und 25 m Breite der Kiefern/Fichtenbestand gerodet und anschließend ein abgestufter Waldrand mit Baum-, Strauch- und Krautschicht aufgebaut. Vor der Rodungsmaßnahme wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt in deren Rahmen die Bestände insbesondere auf vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht werden. Sofern dies aus artenschutzfachlicher oder –rechtlicher Sicht erforderlich ist, sind geeignete Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu treffen. Erforderlichenfalls sind dies Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – d.h. vor Beginn der Rodung – vorzuweisen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Nach der Rodung wird entlang dem neuen Waldrand eine fünfreiheige Waldsaumpflanzung entspr. Pflanzschema gepflanzt.

Zwischen Pflanzung und Feldweg werden vier Haufen aus den gerodeten Wurzelstöcken angelegt.

Die Restfläche bis zum Feldweg wird mit einer „Wildacker Wildäsung Wilddeckung“ Saatgutmischung (Lieferadresse z.B: www.rieger-hofmann.de) angesät

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen

Die Fläche wird im Frühjahr abschnittsweise gemäht. Bei jedem Mähgang werden maximal 2/3 der Fläche in Streifenmäh mit wechselnden Mähabschnitten gemäht.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitnah nach Erlangung der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung umzusetzen.

Monitoring:

Nicht erforderlich.

Ersatzflächenberechnung

Durch die geplanten Maßnahmen wird eine Fläche von ca. 0,1 ha um den Faktor 1,0 aufgewertet.

Anrechenbare Ersatzfläche: $0,1 \text{ ha} \times 1,0 = 0,1 \text{ ha}$

Ausgleichsflächen	1.000 m²
Ausgleichsbedarf	950 m²

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Eine projektspezifische Relevanzprüfung des prüfungsrelevanten Artenspektrums wurde durchgeführt.

Die Suche nach den im Untersuchungsraum vorkommenden saP-relevanten Arten wurde per ASK (Artenschutzkartierung Bayern, TK 6828 Feuchtwangen Ost) durchgeführt.

Vögel

In dem Waldstück nördlich der Erweiterung wurden 1998 Schwarzspecht (*Dryokopus martius*) und Sperlingskauz (*Glaucidium passerinum*), am Waldrand Wachtel (*Coturnix coturnix*) kartiert. Der Kartierungsstandort der Wachtel liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Vor der Rodungsmaßnahme wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt in deren Rahmen die Bestände insbesondere auf vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht werden.

Fledermäuse

Die Fläche ist wie die umliegenden Flächen potentiell Jagdhabitat mit Quartiersstrukturen von Fledermäusen.

Vor der Rodungsmaßnahme wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt in deren Rahmen die Bestände insbesondere auf vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht werden.

Reptilien

Mit Ausnahme der Zauneidechse finden die Arten der Prüfliste im Geltungsbereich keine geeigneten Habitate vor

Entlang dem Waldrand kann ein Auftreten einzelner Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden.

Durch eine zeitliche Beschränkung für das Abschieben des Oberbodens auf November bis Februar kann die mögliche Gefahr für Reptilien ausgeschlossen werden. Bei vereinzelt dennoch möglichen nutzungsbedingten Individuenverlusten wird davon ausgegangen, dass diese unterhalb eines für die lokale Population relevanten Niveaus bleiben würden („allgemeines Lebensrisiko“).

Unter der Voraussetzung der zeitlich reduzierten Oberbodenarbeiten ist damit kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten.

Amphibien, Libellen und Krebse

Es sind keine Gewässer betroffen. Das nächste potentielle Laichgewässer (Teich) ist ca. 500 m entfernt.

Tagfalter

Geeignete Pflanzenbestände für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche nausithous*) als für den Nachtkerzen-Schwärmer (*Proserpinus proserpina*) sind nicht vorhanden.

Hier nicht genannte Arten und Gruppen von Pflanzen und Tieren werden mangels geeigneter Habitate bzw. Wuchsorte im Geltungsbereich als nicht projektrelevant bewertet.

Insbesondere eine zusätzliche negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population und die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schellenfeld II“ kann ausgeschlossen werden.

Das Projekt ist demnach aus Sicht des speziellen Artenschutzes (§ 44 Abs. 1. BnatSchG) zulässig.

Durch den, als Ausgleichsmaßnahme geplanten Aufbau eines südexponierten abgestuften Waldrandes mit vorgelagerter Hochstaudenflur und den darin eingebrachten Totholzhaufen wird die Biotopqualität für die obengenannten Tiergruppen verbessert.

6. Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Schellenfeld II“ eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Herrieden, 03.02.2021

Ingenieurbüro Heller GmbH