



WWA Ansbach - Postfach 18 62 - 91509 Ansbach

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

info@ib-klos.de

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
4-4622-WUG120-11669/2024

Bearbeitung
+49 (981) 9503-330
Roland Rösler

Datum
31.05.2024

**17. FNP-Änderung Burgsalach und Bebauungsplan Pfraunfeld Nr. 7 "Langes Feld",
- Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

1.	Gemeinde Burgsalach	
1.1	<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan 17. Änderung	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan /integriert
1.2	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Pfraunfeld Nr. 7 für das Gebiet "Langes Feld" <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan integriert	
1.3	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
1.4	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
1.5	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: 31.05.2024 (§ 4 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)	



11669/2024



Standort
Dürnerstraße 2
91522 Ansbach

Telefon / Telefax
+49 981 9503-0
+49 981 9503-210

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-an.bayern.de
www.wwa-an.bayern.de

2.	Träger öffentlicher Belange
	Wasserwirtschaftsamt Ansbach Dürnerstraße 2, 91522 Ansbach
	Tel. 0981/9503-0
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstandes
2.4	<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnung) Einwendungen Rechtsgrundlagen Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen 1. Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. 2. Grundwasser Amtliche Grundwasserstände liegen im Planungsbereich nicht vor. Mit flurnahem Grundwasser ist nicht zu rechnen. Dennoch kann Schicht- oder Stauwasser angetroffen werden. Die Ableitung von Grund-, Schicht- oder Stauwasser über Drainagen ist nicht zulässig. 3. Trinkwasserversorgung Die öffentliche Trinkwasserversorgung für das Grundstück kann durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des ZV Burgsalacher Juragruppe zuverlässig sichergestellt werden. 4. Niederschlagswasser Wie in 5.2 der Begründung beschrieben, soll das Baugebiet im Trennsystem entwässert werden. Somit wird die Forderung des § 55.WHG erfüllt. Da nachgewiesen wurde, dass eine Versickerung vor Ort nicht im vollen Umfang möglich ist, soll das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet in einem Erdbecken gesammelt werden und das überschüssige Wasser, das dort nicht versickert, gedrosselt über einen Entwässerungsgraben zur Anlaute abgeleitet werden. Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Als Grundlage hierfür ist eine Entwässerungsplanung unter

Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regelwerke der DWA zu erstellen.

Wie weiterhin in der Begründung hervorgeht, sollen Wege, Einfahrten und Hofbefestigungen möglichst mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden. Die Errichtung von Zisternen wird empfohlen.

Somit wird im Sinne des Art. 44 BayWG darauf hingewirkt, die Versickerungsfähigkeit der Böden zu erhalten sowie ein Teil des Niederschlagswassers dezentral dem Boden zuzuführen.

Wir weisen jedoch hin, dass die Zisternen bei der Bemessung der öffentlichen Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung nicht berücksichtigt werden können. Die Überläufe der Zisternen sind an die Niederschlagswasserleitung anzubinden.

Grundsätzlich bitten wir im Zuge des Klimawandels eine wassersensible Entwicklung von Bau- und Gewerbegebieten noch weiter in den Fokus zu rücken. Weitere Anregungen/Informationen hierzu entnehmen Sie gerne der Broschüre „Klimaresilienter Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim“.

Im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen halten wir insbesondere die Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser für erforderlich und bitten dies zu prüfen.

5. Schmutzwasser

Das in den Änderungsflächen anfallende Schmutzwasser kann der Kläranlage ZV Jura über den vorhandenen Mischwasserkanal zugeleitet werden. Die Kläranlage ZV Jura ist ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Abwasseranfall nach dem Stand der Technik zu behandeln.

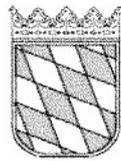
6. Hinweis auf abfallrechtliche Belange

Uns liegen keine Erkenntnisse über Altlastenflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor.

Mit freundlichen Grüßen



Rösler



AELF-RW • Johann-Strauß-Straße 1 • 91154 Roth

Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG
Herrn Christian Klos
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 19.04.2024

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-RW-L2.2-4612-6-12-2

Name
C. Schwab /H. Kleemann

Telefon
09171 842-1023

Roth-Weißenburg i.Bay., 16.05.2024

**Aufstellung des Bebauungsplans Pfraunfeld Nr. 7 „Langes Feld“ der Gemeinde Burgsalach
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplans wird wie folgt Stellung genommen:

Bereich Landwirtschaft:

Ausgangssituation:

Der Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Pfraunfeld Nr. 7 für das allgemeine Wohnbaugebiet „Langes Feld“ im Ortsteil Pfraunfeld der Gemeinde Burgsalach umfasst die Flurnummern 72, 73, 73/1, 74, 74/1, 75, 362 und 1428/109 jeweils in der Gemarkung Pfraunfeld. Der Flächenumfang des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,24 ha. Der überwiegende Teil der einbezogenen Flächen wurde bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Bei der Bodenart handelt es sich um einen Lehmboden mit einer durchschnittlichen Ertragsfähigkeit. Die Bodenzahl ist mit 36 Wertpunkten und die Ackerzahl mit 30 Wertpunkten angegeben; sie liegen deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen.

Kompensationsbedarf/Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf im Planungsgebiet wurde mit 16.188 Wertpunkten festgesetzt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf der externen Ausgleichsfläche mit der Flurnummer 1428 in der Gemarkung Pfraunfeld. Es handelt sich hierbei um eine überwiegend als Streuobstwiese bzw. Grünland genutzte Fläche. Als Ausgleichsmaßnahme ist geplant auf einer Fläche von 2.700 m², 12 bis 13 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen, die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen, frühestens ab dem 15. Juni und das Mähgut ist abzufahren. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich. Mit Aufwertung der Fläche werden 16.200 Wertpunkte generiert. Der ermittelte Kompensationsbedarf wird mit der Ausgleichsmaßnahme gedeckt.

Seite 1 von 3

Die Empfehlung aus landesplanerischer Sicht die komplette nordöstliche Teilfläche mit Obstbäumen zu bepflanzen und als Streuobstwiese zu entwickeln kann aus landwirtschaftlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn die zusätzliche Fläche von 4.550 m² mit den ermittelten 27.330 Wertpunkten auf dem Ökokonto der Gemeinde Burgsalach gesichert und für zukünftige Bauleitverfahren herangezogen wird.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine externe Ausgleichsflächen für CEF-Maßnahmen benötigt werden.

Landwirtschaftliche Betriebe/ Tierhaltung

Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung sind im näheren Umkreis (< 100 m) zum Planungsgebiet nicht vorhanden.

Hinweise Landwirtschaft

An das Planungsgebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen direkt an. Erfreulicherweise wird in der Satzung i.d.F. vom 12.12.2023 unter Punkt 4.6 „Landwirtschaftliche Emissionen“ auf das Auftreten von Emissionen und Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in Form von Lärm, Staub und Geruch hingewiesen.

In der Satzung vom 12.12.2023 ist die Textpassage unter Punkt 4.6 folgendermaßen zu ändern:

„Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen und Emissionen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Bauwerber haben dies hinzunehmen.“

Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist zur Randeingrünung eine Heckenanpflanzung geplant. Dabei ist der gesetzliche Grenzabstand zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche einzuhalten, ebenso sind überhängende Äste, die in das landwirtschaftliche Grundstück ragen, durch regelmäßige Pflege zurückzuschneiden.

Bei der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Planungsgebiet, ist darauf zu achten, dass für die umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke keine Beeinträchtigungen und Bewirtschaftungerschwernisse entstehen. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin gegeben sein.

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Pfraunfeld Nr. 7 „Langes Feld“ der Gemeinde Burgsalach keine Bedenken, wenn die o.g. Hinweise und Anmerkungen beachtet werden.

Bereich Forsten:

Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs.1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist durch den Satzungsbereich des o.g. Bebauungsplans nicht betroffen. Forstliche Belange sind nicht berührt.

Aus waldrechtlicher und forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Christian Schwab
Landwirtschaftsoberinspektor



Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Roth
Münchener Str. 67 · 91154 Roth

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Roth
Telefon: 09171 9660-100
Telefax: 09171 9660-119
E-Mail: Roth@
BayerischerBauernVerband.de

Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG
Herrn Christian Klos
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Datum: 13.05.2024

info@ib-klos.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
19.04.2024 ck/gl PN 22-092

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
vo

17. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Burgsalach sowie Bebauungsplan Pfraunfeld Nr. 7, „Langes Feld“, Gemeinde Burgsalach, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessenvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zur o.g. Projekt aus landwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.
2. Alle bereits bestehenden Zufahrten zu landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet muss während der Bebauungsphase und auch danach dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zugänglich sein.
3. Etwaige Lärm-, Staub - und Geruchsbelästigungen sind hinzunehmen und entschädigungslos zu dulden.
4. Wir bitten grundsätzlich darum, mit Fläche sparsam umzugehen. Einmal verbaute Flächen sind der landwirtschaftlichen Produktion unwiederbringlich entzogen.
5. Wir regen an, für etwaige arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich zuvorderst auf die Möglichkeit produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (vertragliche Vereinbarungen mit Landwirten) zurückzugreifen. Für eine diesbezügliche Beratung steht Ihnen auch gerne die Bayerische KulturLandStiftung in München zur Verfügung.

.../2

Des Weiteren sind Ausgleichsflächen möglichst so anzulegen, dass Landwirtschaftliche Nutzflächen dabei nicht in Anspruch genommen werden oder eine landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Flächen auch weiterhin möglich bleibt oder ein Ausgleich in Geld seitens des Vorhabenträgers anstelle der Ausweisung von Ausgleichsflächen erfolgt.

Es ist ferner darauf zu achten, dass Flächen nicht dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung unbrauchbar gemacht werden.

Wir bitten Sie o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.

Mit freundlichen Grüßen



Daniel Meier
Geschäftsführer

Betreff: 1221 - 31.05.2024 WG: 17. FNP-Änderung Burgsalach und Bebauungsplan Pfraunfeld Nr. 7 "Langes Feld", Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Von: BN Kreisgruppe WUG <bnkgwug@t-online.de>
Datum: 21.05.2024, 13:24
An: "Weglehner , Theresa (VG Nennslingen)" <Theresa.weglehner@vg-nennslingen.de>, "info@ib-klos.de" <info@ib-klos.de>
Kopie (CC): *Löffler, Brigitte <brigitte@loeffler.io>

Beteiligung des Bund Naturschutz Weißenburg Gunzenhausen

Sehr geehrte Frau Weglehner,

zunächst vielen Dank für die freundliche Übersendung der Anhörungsunterlagen.

Das BNatSchG §63 sieht vor, dass anerkannten Naturschutzvereinigungen Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Einsicht in die einschlägigen Sachverständigengutachten zu gewähren ist.

Insbesondere in den Verwaltungsbestimmungen wird dabei Wert daraufgelegt, dass diese Stellungnahmen deutlich in der planungs- und Vorbereitungsphase möglich sein soll.

Dies wurde von Seiten der Gemeinde Burgsalach sowohl zeitlich als auch fachlich eingehalten.

Es bestehen seitens des BN **keine Einwände**.

Wir regen an, in die Satzung noch die verpflichtende Auflage zur Erstellung einer PV-Anlage auf 50% der Dachfläche aufzunehmen.

Vorausschauend wäre auch die Nutzung von Brauch-und Trinkwasser in getrennten Kreisläufen vorzuschreiben, so dass z. B. die Toilettenspülung mit Brauchwasser erfolgen würde.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Brigitte Löffler

Vorsitzende

i. A.

Anita Lössl

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Kreisgruppe Weißenburg-Gunzenhausen

Wülzburger Weg 4

91781 Weißenburg

Tel 09141 33 03

-----Original-Nachricht-----

Betreff: 17. FNP-Änderung Burgsalach und Bebauungsplan Pfraunfeld Nr. 7 "Langes Feld", Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Datum: 2024-04-19T10:20:59+0200

Von: "Ingenieurbüro Klos" <info@ib-klos.de>

An:

Cc: "Klos, Christian (Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG)" <c.klos@ib-k "Weglehner, Theresa (VG Nennslingen)" <Theresa.weglehner@vg-nennslingen.de>los.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem beiliegenden Anschreiben dürfen wir Sie namens der Gemeinde Burgsalach gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an den im Betreff genannten Bauleitplanungen beteiligen.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme bis zum 31.05.2024 unmittelbar an unser Büro, vorzugsweise per Email. Vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Klos

--

KLOS GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung

Alte Rathausgasse 6, 91174 Spalt

Tel. 0 91 75 / 79 70 - 0

Fax 0 91 75 / 79 70 - 50

info@ib-klos.de

— Anhänge: —

Anschreiben_B-Plan Langes Feld_frühz.Bet.pdf	228 KB
17.FNP-Änderung_Burgsalach_1_Planblatt_VE_12-12-2023.pdf	1,4 MB
17.FNP-Änderung_Burgsalach_2_Begründung_VE_12-12-2023.pdf	933 KB
B-Plan_Pfraunfeld_Langes Feld_1_Planblatt_VE_12-12-2023.pdf	2,6 MB
B-Plan_Pfraunfeld_Langes Feld_2_Satzung_VE_12-12-2023.pdf	203 KB
B-Plan_Pfraunfeld_Langes Feld_3_Begründung_VE_12-12-2023.pdf	1,3 MB
B-Plan_Pfraunfeld_Langes Feld_4_saP_12-10-2023.pdf	1,1 MB

Abdruck

Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen
Postfach 380 • 91780 Weißenburg i. Bay.

Per E-Mail als pdf-Datei:

info@ib-klos.de

IB Klos GmbH
Herrn Christian Klos
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Sachgebiet Bauwesen, Bauleitplanung

Patrick Eggmayer

Bahnhofstraße 2
91781 Weißenburg i. Bay.
Gebäude A / Zimmer 3.50

Telefon: 09141 902-158
Telefax: 09141 902 7158
patrick.eggmayer@landkreis-wug.de

Servicezeiten

nach vorheriger Terminvereinbarung

Montag - Freitag 07.30 – 12.00 Uhr
Montag - Dienstag 13.30 – 16.00 Uhr
Donnerstag 13.30 – 17.30 Uhr

Unser Zeichen	Ihr Schreiben vom, Zeichen	Gespräch vom, mit	Weißenburg i. Bay.,
SG 41-610/Egg.	19.04.2024, ck/gl		27.05.2024

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung des Bebauungsplans Pfraunfeld Nr. 7 „Langes Feld“, WA, Gemeinde Burgsalach, VG Nennslingen

Planungsstand: 12.1.2023 (Klos GmbH, Spalt)

Verfahrensstand und -art:

**1. Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB;
Zweistufiges Parallelverfahren**

Das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen nimmt als Träger öffentlicher Belange zur vorstehenden Bauleitplanung wie folgt Stellung:

A) Rechtsverbindliche Einwendungen:

k e i n e

B) Fachliche Informationen und Empfehlungen:

Technische Wasserwirtschaft/Wasserrecht:

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerung von Heizöl, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau entsprechender Vorhaben sind das WHG und BayWG zu beachten; hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Anlagenverordnung) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Anträge detailliert darzustellen.



Hauptsitz/Lieferadresse

Bahnhofstraße 2 (Geb. A-F)
91781 Weißenburg i. Bay.
Telefon: 09141 902-0
Telefax: 09141 902-108
poststelle.lra@landkreis-wug.de
www.landkreis-wug.de
www.altmuehlfranken.de

Bankverbindung

Sparkasse Mittelfranken-Süd
Sparkasse Gunzenhausen
Raiffeisenbank Wug-Gun eG
Postbank Nürnberg
VR-Bank Bayern Mitte eG

Steuernummer: 203/114/50191

IBAN / SWIFT-BIC:

DE54 7645 0000 0000 0014 06/BYLADEM1SRS
DE72 7655 1540 0000 1026 99/BYLADEM1GUN
DE81 7606 9468 0003 0490 00/GENODEF1GU1
DE86 7601 0085 0019 0188 54/PBNKDEFFXXX
DE38 7216 0818 0002 8700 02/GENODEF1INP

UST-ID: DE 131948388



Standortverhältnisse, u. a.:

Die weiteren, wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte (Siedlungsentwässerung, u. a.) sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach als zuständiger Träger öffentlicher Belange abzuklären.

Kommunalaufsicht:

Es wird empfohlen, nach In-Kraft-Treten der Satzung und in Begleitung zukünftiger baulicher Aktivitäten eventuelle beitragsrechtliche Auswirkungen – insbesondere nach Art. 5 und Art. 5a KAG - zu prüfen.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Der Hinweis auf dorftypische Einwirkungen aus der Landwirtschaft (Punkt 4.6 der Satzung zum Bebauungsplan) wird als sinnvoll erachtet.

C) Keine inhaltlichen Äußerungen:

Kreisbaumeister und untere Naturschutzbehörde wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt und haben **keine Einwände** erhoben oder sich inhaltlich **nicht** geäußert. Von Seiten des Fachbereichs Bauleitplanung erfolgt keine Äußerung.

Die VG Nennslingen erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme. Sofern nicht ausdrücklich gewünscht, erfolgt keine Übersendung dieses Schreibens per Post.

Es wird gebeten, das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen über den Verfahrensforgang auf dem Laufenden zu halten.

Gez.

Eggmayer