

## **Begründung**

Genehmigte Planfassung



**STADT ABENBERG**

**1. ÄNDERUNG  
BEBAUUNGSPLAN BEERBACH NR. 3  
“GEWERBEGEBIET KARLLOHE“**

---



## INHALTSVERZEICHNIS

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 1   | Anlass der Änderung .....   | 3 |
| 2   | Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches .....                          | 3 |
| 3   | Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung .....                           | 3 |
| 4   | Angaben zum Standort/ städtebaulich – landschaftlicher Zusammenhang ..... | 3 |
| 5   | Inhalt der Planänderung .....   | 4 |
| 5.1 | Bauliche Nutzung .....  | 4 |
| 5.2 | Änderung der festgesetzten Flächennutzungen .....                         | 4 |
| 5.3 | Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen .....                           | 5 |
| 5.4 | Pflanzgebote auf privaten Grünflächen .....                               | 5 |
| 5.5 | Erschliessung und Verkehr .....   | 6 |
| 6   | Vorbereitende Bauleitplanung .....  | 6 |
| 7   | Umweltbericht .....   | 6 |
| 8   | Eingriffsregelung .....   | 7 |
| 8.1 | Eingriffsermittlung .....   | 7 |
| 8.2 | Ausgleichsflächen –bzw. Massnahmen .....                                  | 8 |
| 9   | Zusammenfassung .....   | 9 |
| 10  | Flächenbilanz .....   | 9 |

## PLÄNE

- Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Beerbach Nr. 3 „Gewerbegebiet Karllöhe“
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Beerbach Nr. 3 „Gewerbegebiet Karllöhe“



## **1 ANLASS DER ÄNDERUNG**

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes Beerbach Nr. 3 „Gewerbegebiet Karlohe“ ist die Reduzierung der gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich. Die Ansiedelung von Gewerbebetrieben wird an dieser Stelle nicht weiter verfolgt, da die im Flächennutzungsplan angedachte Umgehungsstrasse (B 466) nördlich des Gewerbegebietes Karlohe, in absehbarer Zeit nicht realisiert wird. Die gewerblichen Bauflächen werden bis auf die bereits überbauten und die städtischen Flächen zurückgenommen. Dadurch reduziert sich der anfallende Erschließungsbeitrag für die Grundstückseigentümer.

## **2 LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES**

Der Geltungsbereich wird auf den bereits überbauten Bereich sowie eine Erweiterungsfläche und die notwendigen Ausgleichsflächen zurückgenommen. Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst nach dem Verfahrensstand der Neuverteilung die Fl.Nr. 55, 678 (T), 681 (T), 684 (T), 688 (T), 689, 685 (T). Der gesamte Änderungsbereich weist eine Flächengröße von ca. 3,64 ha auf.

## **3 ZIELE UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Der noch nicht erschlossene nördliche Teilbereich des geplanten Gewerbegebietes wird zurückgenommen. Durch die Rücknahme der gewerblichen Bauflächen reduziert sich innerhalb des Änderungsbereiches auch der Bedarf an Versickerungsflächen für die Oberflächenwässer sowie für das naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis.

## **4 ANGABEN ZUM STANDORT/ STÄDTEBAULICH – LANDSCHAFTLICHER ZUSAMMENHANG**

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist lediglich die Fl.Nr. 55 belegt. Die anschließenden privaten und städtischen Flächen sind nicht belegt und werden nach wie vor landwirtschaftlich intensiv genutzt (Acker, Grünland). Die Erschließung des Gewerbebestandes der angesiedelten Fa. Gilch ist über die südwestlich von der Kreisstraße RH 9 abgehende Zufahrtsstraße gewährleistet.

Nach Norden schließt der bestehende Flurweg an. Die nördlich geplante Erschließungsstraße ist nicht ausgeführt worden. Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Sichtschutzwall mit einer Höhe von 4,0 m im Süden des Geltungsbereiches ist umgesetzt und wirkt damit einer möglichen Fernwirkung der gewerblich genutzten Flächen entgegen. Im Süden liegt der Ortsteil Beerbach.



## 5 INHALT DER PLANÄNDERUNG

### 5.1 BAULICHE NUTZUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbaubaren Flächen werden beibehalten. Die Flächengrößen werden reduziert.

### 5.2 ÄNDERUNG DER FESTGESETZTEN FLÄCHENNUTZUNGEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem dazugehörigen Planblatt vom 26.01.2009.

Die überbaubaren Flächen reduzieren sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Beerbach Nr. 3 um ca. 53 % und die Verkehrsflächen um ca. 46 %. Insgesamt reduziert sich die Flächeninanspruchnahme in Form von Überbauung bzw. Versiegelung um ca. 52 % der Flächen des Geltungsbereiches.

Flächenmäßige Gegenüberstellung:

| Festsetzungen/<br>Nutzungen                   | Fläche gemäß<br>rechtsverbindlicher<br>B-Plan Beerbach Nr. 3<br>in m <sup>2</sup> | Fläche gemäß<br>1. Änderung<br>B-Plan Beerbach Nr. 3<br>in m <sup>2</sup> | Differenz<br>Flächengröße<br>in % |
|---|---|---|-----------------------------------|
| <b>1. überbaubare und versiegelte Flächen</b> |   |   |                                   |
| Nettobauland                                  | 4,070 ha  | 1,930 ha  | - 53 %                            |
| Verkehrsflächen                               | 0,570 ha  | 0,309 ha  | - 46 %                            |
| <b>Summe befestigte<br/>Flächen</b>           | <b>4,640 ha</b>   | <b>2,239 ha</b>   | <b>- 52 %</b>                     |

|  |                 |                 |               |
|--|-----------------|-----------------|---------------|
| <b>2. Grünflächen, Flächen für die Land- und Forstwirtschaft</b> |                 |                 |               |
| Waldflächen  | 0,380 ha        | 0,436 ha        | + 15 %        |
| private Grünflächen  | 0,220 ha        | 0,075 ha        | - 65 %        |
| Straßenbegleitgrün   | 0,080 ha        | 0,111 ha        | + 39 %        |
| Kompensationsflächen<br>einschl.<br>Sichtschutzwall              | 1,760 ha        | 0,797 ha        | - 55 %        |
| Graben,<br>Fließgewässer   | 0,060 ha        | 0,014 ha        | -77 %         |
| <b>Summe unbefestigte<br/>Flächen</b>                            | <b>2,500 ha</b> | <b>1,433 ha</b> | <b>- 43 %</b> |



### 5.3 PFLANZGEBOTE AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

Bezüglich der Pflanzgebote ergeben sich innerhalb des Änderungsbereiches folgende Änderungen:

▪ **PFLANZGEBOT A –  
Straßenbegleitpflanzung entlang Erschließung des Gewerbegebietes**

Das Pflanzgebot entfällt, da die Erschließungsstraße auf Höhe der städtischen Flächen (Fl.Nr. 689) endet.

▪ **PFLANZGEBOT B –  
Bepflanzung Sichtschutzwall (Wallhöhe 4,0m) sowie nördlicher und östlicher Rand der Bebauung**

Das Pflanzgebot wird entsprechend der abgeänderten Bebauung ausgeführt (siehe Planblatt). Die Artenzusammensetzung bleibt unverändert.

▪ **PFLANZGEBOT C –  
Abpflanzung im Bereich der Schutzzone der 20 kV-Leitung**

Das Pflanzgebot ist entsprechend der abgeänderten Bebauung im Bereich der Schutzzone der 20 kV-Leitung zu realisieren. Die Lage des Pflanzgebotes ist im Planblatt gekennzeichnet. Die Artenzusammensetzung bleibt unverändert.

▪ **PFLANZGEBOT D –  
Bepflanzung Sickermulde/ Weiher/ Graben**

Das Pflanzgebot entfällt.

▪ **PFLANZGEBOT E –  
Obstbaum-Hochstämme auf Wiese, extensiv**

Das Pflanzgebot bezieht sich auf den östlichen Bebauungsrand und beinhaltete ursprünglich eine Heckenpflanzung entlang eines Fußweges zum östlich gelegenen Waldrand. Diese Maßnahme entfällt, da der Fußweg nicht realisiert wird.

Stattdessen erfolgt am östlichen Bebauungsrand die Anlage einer extensiven Obstwiese.

### 5.4 PFLANZGEBOTE AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

▪ **PFLANZGEBOT F–  
Heckenpflanzung an privaten Grundstücksgrenzen**

Das Pflanzgebot bleibt erhalten. Die Durchführung erfolgt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Angrenzung öffentlicher Straßenraum).

▪ **PFLANZGEBOT G –  
Waldsaumentwicklung am nördlichen und östlichen Waldrand**

Das Pflanzgebot entfällt, da Bebauung zurückgenommen wird.



## 5.5 ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

### 5.5.1 Ver- und Entsorgung

**Schmutzwasserbeseitigung:**

Das Schmutzwasser wird in einer bereits verlegten Rohrleitung abgeleitet. Der Anschlusspunkt liegt in der Kreisstraße RH 9.

**Oberflächenwasserableitung:**

Das Niederschlagswasser von den Hof- und Lagerflächen wird in einem getrennten Kanal gesammelt und gelangt in das geplante Versickerungsbecken.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Beerbach Nr. 3 aufgezeigte mögliche Versickerungsfläche entfällt. Stattdessen wird ein neues Versickerungsbecken im Bereich der Schutzzone der vorhandenen Freileitung erstellt. Aufgrund der Reduzierung der angeschlossenen Flächen verringert sich auch der Flächenbedarf für das Sickerbecken.

### 5.5.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung endet an der geplanten Zufahrt der städtischen Flächen (Höhe Fl.Nr. 689). Die ursprünglich geplante Erschließung der nördlichen Flächen entfällt. Die Zuwegung der landwirtschaftlichen Flächen über Flurwege ist gewährleistet.

Die Anlage von öffentlichen Stellplätzen entfällt.

## 6 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Eine Flächennutzungsplanänderung wird nicht vorgenommen.

## 7 UMWELTBERICHT

Gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten. Vielmehr bringt die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes eine Reduzierung der geplanten Versiegelung um ca. 52 % und somit eine Verbesserung in Hinblick auf den Naturhaushalt und seine Schutzgüter.

Durch die Reduzierung der Versiegelung werden die verschiedenen Funktionen des Bodens, wie Lebensraum-, Ertragsfunktion erhalten und einer wesentlichen Verschlechterung der Grundwasserneubildungsrate kann entgegen gewirkt werden (Schutzgüter Boden/ Wasser).

Der niedrigere Versiegelungsgrad hat weiterhin eine geringere Flächenerwärmung und damit eine geringere Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen zur Folge (Schutzgut Luft/ Klima).

Für die Arten und Lebensgemeinschaften der Umgebung sowie für die angrenzende Ortslage ergeben sich durch den geringeren Fahrverkehr im Bereich der gewerblichen Nutzflächen weniger Störungen (Lärm , Immissionen, Stäube).



## 8 EINGRIFFSREGELUNG

### 8.1 EINGRIFFSERMITTLUNG

Die Basis für die Eingriffsermittlung bilden die im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Beerbach Nr. 3 festgelegten Kompensationsfaktoren. Zu diesem Zeitpunkt wurde bereits die in Diskussion befindliche "Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren" (Quelle: Rohentwurf Konvention Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen), die in der Folge in den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung eingeflossen ist, verwendet.

- Verlust von Waldflächen ca. 750 m<sup>2</sup>

Der Ausbau einer Erschließungsstraße für das geplante Gewerbegebiet "Karllöhe" nimmt Waldflächen in Anspruch. Es handelt sich dabei um einen Kiefernbestand, der im spärlich ausgeprägten Unterwuchs Quercus-, Sorbus- und Pinus- Arten aufweist.

- Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen ca. 20.201 m<sup>2</sup>

Die Realisierung des Gewerbegebietes bedeutet eine Verminderung der landwirtschaftlichen Produktionsflächen.

Ackerflächen: 20.201 m<sup>2</sup>

- Altgras ca. 200 m<sup>2</sup>

Die Realisierung des Gewerbegebietes bedeutet einen Verlust von Altgrasflächen

Für den Änderungsbereich wird zukünftig auf einer Fläche von ca. 1,93 ha ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 geplant, d.h. gemäß dem Leitfaden ist auch weiterhin von einem hohen Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad auszugehen. Die geänderte Planung bringt gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung/ Eingriff mit sich vielmehr erfolgt eine Reduzierung der versiegelten Flächen. Der rechnerische Ausgleichsbedarf reduziert sich gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan um ca. 0,879 ha.

| VERLUST                               | FLÄCHE     | KOMPENSATIONS-FAKTOR | KOMPENSATIONS-FLÄCHE |
|---------------------------------------|------------|----------------------|----------------------|
| Acker, intensiv genutzt               | ~ 2,020 ha | 0,3                  | 0,606 ha             |
| Altgrasflächen                        | ~ 0,020 ha | 0,3                  | 0,006 ha             |
| Wirtschaftswald                       | ~ 0,075 ha | 0,8                  | 0,060 ha             |
| <b>Rechnerischer Ausgleichsbedarf</b> |            |                      | <b>0,672 ha</b>      |



## 8.2 AUSGLEICHSFLÄCHEN BZW. -MASSNAHMEN

Als Flächen für den Ausgleich werden innerhalb des Geltungsbereichs folgende Flächen bzw. Maßnahmen vorgesehen:

### ▪ Pflanzgebot B

Bepflanzung Sichtschutzwall (Breite: 16,0 m) sowie Eingrünung nördlicher und östlicher Siedlungsrand (Breite 8,0 m);

Fläche: 4.000 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand: landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen

Kategorie I(o)

Entwicklungsziel: Heckenpflanzungen, im Bereich des Sichtschutzwalls mit Baumanteil; standortheimische Arten

Kategorie II (o)

Aufwertungsfaktor: 1

Anrechenbare Ausgleichsfläche: 4.000 m<sup>2</sup>

### ▪ Pflanzgebot C

Abpflanzung im Bereich der Leitungsschutztrasse (20 KV); Breite: 8,0 m

Fläche: 380m<sup>2</sup>

Ausgangszustand: landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen

Kategorie I(o)

Entwicklungsziel: Heckenpflanzungen, im Bereich des Sichtschutzwalls mit Baumanteil; standortheimische Arten

Kategorie II (o)

Aufwertungsfaktor: 1

Anrechenbare Ausgleichsfläche: 380 m<sup>2</sup>

### ▪ Pflanzgebot E

Streuobstwiese (extensive Nutzung) nördlich des bestehenden Grabens

Fläche: 1.251 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand: landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen

Kategorie I(o)

Entwicklungsziel: Streuobstwiese, extensive Nutzung, maximale Mahdhäufigkeit zwei Mal pro Jahr

Kategorie II (o)/ III

Aufwertungsfaktor: 1,5

Anrechenbare Ausgleichsfläche: 1.877 m<sup>2</sup>

### ▪ Versickerungsmulde mit flachen Böschungsbereichen, extensiv (1:3)

Fläche: 2.339 m<sup>2</sup>, davon 1.400 m<sup>2</sup> Sickerfläche

Ausgangszustand: landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen

Kategorie I(o)

Entwicklungsziel: Versickerung Oberflächenwässer; Randbereiche extensiv genutzt; Verbesserung Grundwasserneubildungsrate;

Kategorie II (u)



Aufwertungsfaktor: 0,5

Anrechenbare Ausgleichsfläche: 1.170 m<sup>2</sup>

**Die Gesamtfläche der Ausgleichsmaßnahmen beträgt damit ca. 0,743 ha.**

Damit wird der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches quantitativ und qualitativ ausgeglichen.

Der Flächenüberhang von 0,071 ha wird in das Ökokonto der Stadt eingestellt.

## 9 ZUSAMMENFASSUNG

Die Rücknahme der gewerblichen Bauflächen bedeutet zunächst eine Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt bezüglich Boden, Versickerungsleistung, Grundwasserneubildungsrate sowie den Erhalt von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Durch die reduzierte Flächeninanspruchnahme verringert sich auch das naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis, das innerhalb des Änderungsbereiches nachgewiesen werden kann. Damit kann der Eingriff in den Naturhaushalt und Landschaftsbild als ausgeglichen bezeichnet werden.

## 10 FLÄCHENBILANZ

|   |            |                        |
|---|------------|------------------------|
| 1. Nettobauland   | ca.        | 1,930 ha               |
| 2. Waldflächen  | ca.        | 0,436 ha               |
| 3. Verkehrsflächen (einschließl. Einmündung RH 9)<br>davon Wirtschaftswege 0,078 ha | ca.        | 0,276 ha               |
| 4. private Grünflächen  | ca.        | 0,075 ha               |
| 5. Straßenbegleitgrün   | ca.        | 0,111 ha               |
| 6. Kompensationsflächen<br>davon Versickerungsflächen 0,140 ha                      | ca.        | 0,797 ha               |
| 7. Gräben, Fließgewässer  | ca.        | 0,014 ha               |
| <b><u>Geltungsbereich, gesamt</u></b>   | <b>ca.</b> | <b><u>3,639 ha</u></b> |



Aufgestellt  
Bad Alexandersbad/ Spalt, den 26.01.2009 /Ba

Ausgefertigt am 04.05.2009/ Ba

.....

**BÖHRINGER – iF GmbH**  
Markgrafenstraße 9  
95680 Bad Alexandersbad

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) B. Baumgartner  
Landschaftsarchitektin BDLA  
Schnittling 18  
91174 Spalt

Tel. 09175/ 9208  
Fax 09175/ 907 852  
[roth@landschaftsarchitekt-boehringer.de](mailto:roth@landschaftsarchitekt-boehringer.de)