Gemeinde Burgoberbach

Landkreis Ansbach

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. XX Gewerbegebiet "Im Herrmannshof III"

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Vorentwurf / Stand:20.10.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung 3
2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes 3
3. Übergeordnete Planungen 4
4. Alternativenprüfung 7
5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 7
6. Erschließung 8
6.1. Verkehrliche Erschließung 8
6.2. Ver- und Entsorgung 9
7. Emissionen / Immissionen 9
8. Denkmalschutz 10
9. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen 10
10. Leitungszonen von Versorgungsträgern 10
11. Biotopkartierung und Schutzgebiete 11
12. Grünordnung 11
12.1. Randeingrünung des Planungsgebietes 11
12.2. Innere Durchgrünung des Planungsgebietes 11
12.3. Abwägung der Belange von Natur und Landschaft 11
12.4. Ausgleichsflächenberechnung 11
Bewertung des Eingriffs 11
Ausgleichsmaßnahmen 12
13. Artenschutzrechtliche Prüfung 12
14. Umweltbericht 13

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Anlass der Bebauungsplanänderung und Erweiterung sind die konkreten Erweiterungsabsichten eines örtlichen Betriebes in direktem Anschluss an das bestehende Firmengelände.

Das ansässige Autohaus beabsichtigt eine Erweiterung seines Standortes in Burgoberbach. Geplant sind der Neubau eines Autohauses für den Verkauf von Neu- und Gebrauchtwagen, sowie eine Serviceannahme und Autowerkstatt. Mit dem Vorhaben können ca. 70 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Da die ergänzend überplanten Flächen dem Außenbereich zuzuordnen sind, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung, die 4. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Herrmannshof III“ erforderlich.

Die Festsetzungen für die Erweiterungsflächen werden von dem bestehenden Bebauungsplan fortgeführt, der Bestand und die Erweiterung bilden so eine Einheit.

Ergänzend zu den baurechtlichen Belangen werden mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes auch die Umweltauswirkungen (Umweltprüfung/Umweltbericht) und die ggf. betroffenen Belange des Artenschutzes (Artenschutzprüfung) ermittelt und bewertet, sowie der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) berechnet und ausgeglichen.

Die Gemeinde Burgoberbach begrüßt die positive Entwicklung und hat den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung und Erweiterung in der Gemeinderatssitzung 20.10.2022 beschlossen.

2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das bestehende Gewerbegebiet „Im Herrmannshof“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Burgoberbach, südwestlich der Bundesstraße B 13. Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 20 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung liegt am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes, hat eine Größe von ca. 1,3 ha und umfasst die Flurstücke 521, 523, 525, und 526 der Gemarkung Burgoberbach.

Das Plangebiet beinhaltet zum einen die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (ca. 4.300 m²) und zum anderen die Erweiterung mit einer Fläche von ca. 8.700 m².

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Der Bereich der Änderung wird derzeit als Grünfläche und Fläche für die Regenrückhaltung genutzt. Nördlich verläuft ein Wirtschaftsweg, der die Erschließungsstraße mit dem bestehendem Wirtschaftsweg im Osten verbindet. Der Bereich der Erweiterung wird als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Das Plangebiet wird von Süden nach Norden verlaufenden Überlandleitungen durchquert.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Flächennutzungsplan

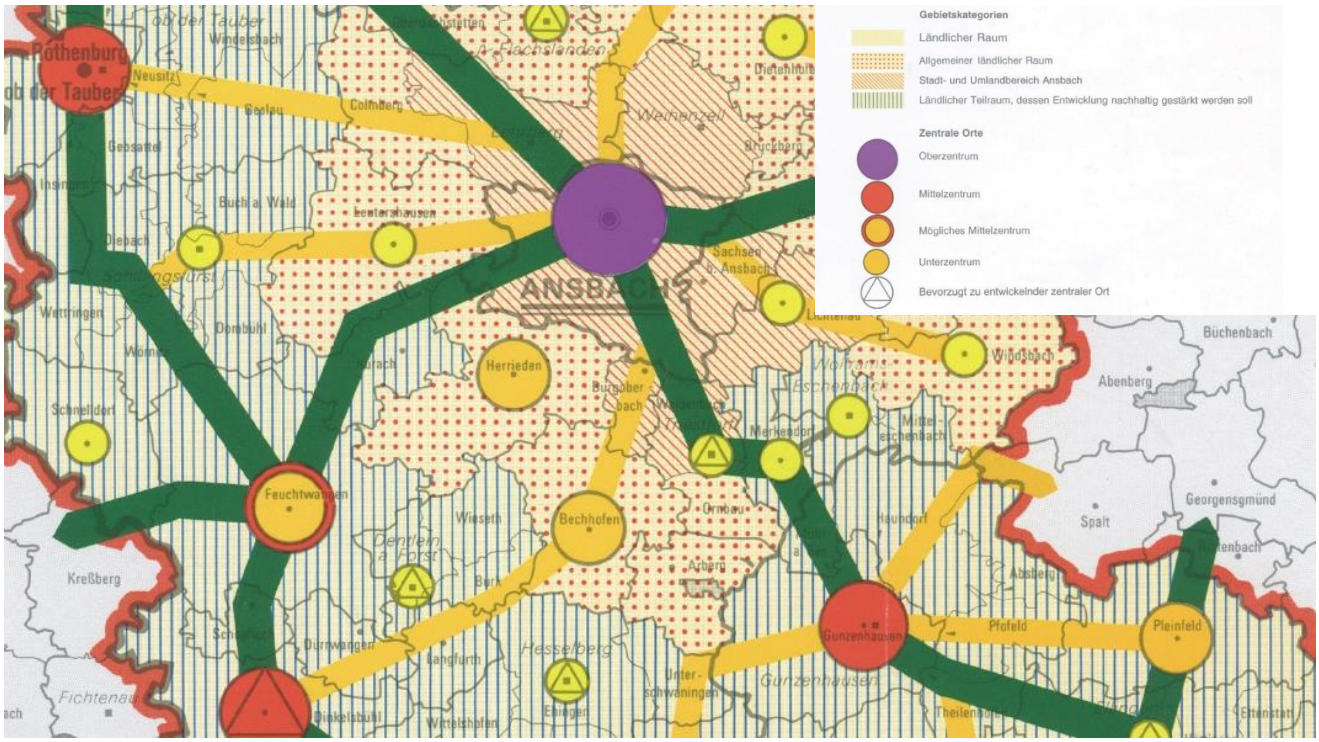
Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach (Stand 2010)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach stellt die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes bereits als geplante gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2. Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung anzupassen. Maßgebend hierfür ist das Landesentwicklungsprogramm (LEP) und der Regionale Planungsverband Westmittelfranken (RPV 8).

Die Gemeinde Burgoberbach liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung innerhalb des Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Ansbach. In der näheren Umgebung liegen die Unterzentren Herrieden und Bechhofen sowie das Mittelzentrum Gunzenhausen.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 1.4.1 Hohe Standortqualität
(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

LEP 5.1 Wirtschaftsstruktur
Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

RPV8 2.1 Zentrale Orte
2.1.2.2 (G) Die Arbeitsplatzzentralität ist in den Unterzentren (…), Herrieden, (…) möglichst dauerhaft zu sichern.

RPV8 3.3 Gewerbliches Siedlungswesen
Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden.
Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden.

RPV8 5.1.1.2 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes
Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen.

RPV8 5.1 Wirtschaftsstruktur
5.1.1.1 Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes soll gesichert werden.

5.1.1.2 Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen.

5.1.1.3 In den zentralen Orten und Gemeinden mit gewerblicher Funktion sollen für mittelständische Betriebe, auch für erforderliche Verlagerungen, geeignete Flächen ausgewiesen und bei Bedarf erschlossen werden. Dabei soll unter Beachtung der bauleitplanerischen Erfordernisse die ungehinderte gewerbliche Nutzung dieser Flächen angestrebt werden.

4. Alternativenprüfung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes „Im Herrmannshof“ des Hauptortes Burgoberbach.

Es ist eine Erweiterung in direktem Anschluss an das bestehende Betriebsgelände geplant. Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Für diese Flächen soll nun mit vorliegender Planung bedarfsgerecht Baurecht geschaffen werden.

Aufgrund der günstigen Lage am Rand des bestehenden Gewerbegebietes mit guter verkehrlicher Anbindung und der Nutzung von Synergieeffekten durch den bestehenden Betrieb wird auf eine weitere Alternativenprüfung bei vorliegender Planung abgesehen.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen sowohl durch den Textteil (Satzung) als auch durch den Planteil. Der Bebauungsplan enthält die erforderlichen Festsetzungen, um die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens zu schaffen. Er ist ein qualifizierter Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB.

Der Geltungsbereich beinhaltet zum einen auf einer Teilfläche von ca. 4.300 m² eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Hermannshof III“, 3. Änderung. Im Änderungsbereich sind folgende Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen vorgesehen:

- Anpassung der Fläche des Regenrückhaltebeckens
- Änderung des Fuß- und Radweges
- Ergänzung Verkehrsfläche
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen
- Anpassung der öffentlichen und privaten Grünflächen

Die Lage des Rückhaltebeckens wird leicht nach Südwesten verschoben, das bestehende Auslaufbauwerk bleibt von der Änderung unberührt. Die Rückhaltefunktion wird durch die Verschiebung nicht beeinträchtigt. Entsprechende Nachweise werden im Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren erbracht.

Der bestehende Fuß- und Radweg wird ebenfalls in südwestliche Richtung verlegt. Die bestehende Verbindung zu dem südlich gelegenen Wirtschaftsweg kann somit uneingeschränkt aufrechterhalten werden.

Zur Erschließung der zusätzlichen Gewerbeflächen wird ausgehend von dem bestehenden Wendehammer eine Verkehrsfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs ergänzt.

Auf der Teilfläche der Erweiterung werden die Gewerbeflächen bedarfsgerecht erweitert. Neben den Gewerbeflächen wird die Randeingrünung entsprechend fortgeführt.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Herrmannshof III“ werden sowohl für den Bereich der Änderung als auch für die Erweiterung fortgeführt.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird ausgeschlossen; Vergnügungsstätten in Form von Tanzlokalen, Diskotheken und Spielhallen sind nicht zulässig.

Weiterhin werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO aus städtebaulichen Gründen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Die Einzelhandelsbetriebe sind in städtebaulich integrierter Lage anzusiedeln.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind zulässig, jedoch nicht innerhalb der Immissionsschutzzone; Aufenthaltsräume sind möglichst auf der lärmabgewandten Gebäudefassadenseite anzuordnen um mögliche Konflikte aufgrund auftretender Emissionen ausgehend von der angrenzenden Bundesstraße B 13 auszuschließen.

Trotz dem Ausschluss oben beschriebener Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets zur gewerblichen Nutzung gewahrt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die maximal zulässige Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen festgesetzt. Die jeweiligen Festsetzungen hierzu sind dem Planteil zu entnehmen.

Im gesamten Baugebiet gilt die abweichende Bauweise. Einzelgebäude und Gebäudegruppen sind in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück möglich.

Es gelten die Abstandsflächenvorgaben der Bayerischen Bauordnung gem. Art 6 Abs. 5 Satz 3, die angegebenen Maximalwerte für GRZ (0,8) und BMZ (3,0) dürfen nicht überschritten werden.

Die Ausführungen zur Kompensation von Eingriffen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der UNB ausgearbeitet und im Rahmen der öffentlichen Auslegung ergänzt.

Zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

6. Erschließung

6.1. Verkehrliche Erschließung

Für die Erschließung der Erweiterungsflächen können im Wesentlichen vorhandenen Verkehrswege genutzt werden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Norden über das bestehende Gewerbegebiet mit einem Anschluss an das bestehende Straßennetz.

Der bestehende Wirtschaftsweg wird um das Regenrückhaltebecken verlegt. Die Funktion wird wie bisher uneingeschränkt erhalten. Zusätzlich dient der Weg als Pflegeweg für das Rückhaltebecken.

6.2. Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser wird in Grundleitungen unter den Erschließungsstraßen im Plangebiet gesammelt und einer Pumpstation im Bereich des Regenrückhaltebeckens zugeführt. Von dieser wird das Schmutzwasser dem bestehenden Kanalsystem der Gemeinde Burgoberbach zugeführt und in die örtliche Kläranlage eingeleitet. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert, um die durch das Plangebiet entstehenden zusätzliche Schmutzfracht aufzunehmen.

Das Niederschlagswasser ist über das geplante Regenwasserkanalnetz dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Vom Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser dann in den Wiesengraben östlich der Bundesstraße B 13 eingeleitet.

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Burgoberbach quantitativ und qualitativ sichergestellt (Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberggruppe).

Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h nur ausreichend, wenn die überwiegende Bauart aus feuerbeständigen, hochfeuerhemmend oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen besteht (Gefahr der Brandausbreitung: klein).

Bei Abweichungen hierzu (Gefahr der Brandausbreitung: mittel oder groß) ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h erforderlich. Mengen, die über 96 m³/h hinausgehen, können aus dem öffentlichen Trinkwassernetz allerdings nicht erbracht werden. Der Mehrbedarf muss dann vom Eigentümer bzw. der Gemeinde Burgoberbach bereitgestellt werden.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Telekommunikationsdiensten wird durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

7. Emissionen / Immissionen

Für das gesamte Baugebiet wurden die maximal zulässigen Dauerschalpegel während Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Nachtzeit (22.00 Uhr bis 8.00 Uhr) definiert.

Im Zuge der 3. Änderung wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Die darin definierten maximalen Dauerschallpegel der einzelnen Baufelder wurden festgesetzt. Für die Erweiterungsfläche werden analoge Schallpegel festgesetzt.

So können negative Beeinträchtigungen auf die angrenzende schützenswerte Bebauung ausgeschlossen werden.

Aufgrund der von der Bundestraße ausgehenden Emissionen sind innerhalb der festgesetzten Immissionsschutzzone Wohnnutzungen unzulässig; Aufenthaltsräume sind möglichst auf der lärmabgewandten Gebäudefassadenseite anzuordnen.

Südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Ackerflachen an das Plangebiet an. Staubemissionen infolge ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung sind zu dulden.

8. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 – 4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen.

9. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchsimmissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

10. Leitungszonen von Versorgungsträgern

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig. Die hierdurch entstehenden Kosten sind durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

Der ungehinderte Zugang zu den Leitungen muss jederzeit gewährleistet sein. Bauausführende sollen sich über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen informieren.

Das Baugebiet wird von einer 20-KV-Leitung und einer 110-KV-Leitung gekreuzt. Leitungsbereiche und Schutzzonen (Baubeschränkungsbereiche) sind im Bebauungsplan dargestellt.

Straßenoberflächen müssen einen lotrechten Abstand zur Unterkante des Leiterseils von mind. 7,00 m aufnehmen.

Beiderseits der Leitungstrasse gelten auf einer Breite von jeweils 30,00 m Bewuchsbeschränkungen. Innerhalb dieser Bereiche dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden. Geländeveränderung innerhalb der Beschränkungszonen durch infolge von Abgrabungen oder Auffüllungen sind im Vorfeld mit der N-ERGIE abzustimmen.

11. Biotopkartierung und Schutzgebiete

Im direkten Planungsumgriff befinden sich keine kartierten Schutzgebiete gemäß BayNatSchG.

12. Grünordnung

Der Grünordnungsplan werden von Landschaftsarchitekt Schmidt aus Feuchtwangen erstellt, der derzeit noch ausgearbeitet wird und im Rahmen der öffentlichen Auslegung als Anlage der Begründung beigefügt wird.

12.1. Randeingrünung des Planungsgebietes

Die Erweiterung des Gewerbegebietes wird nach Süden zur freien Landschaft hin eingegrünt.

Die Randflächen zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Waldstück werden mit einer dreireihigen Hecke entsprechend Pflanzschema bepflanzt. Die direkt an die Bebauung und die Bundesstraße B 13 angrenzenden Randflächen werden nicht bepflanzt.

12.2. Innere Durchgrünung des Planungsgebietes

Innerhalb des Planungsgebietes wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ein ausreichend (20%) großer Anteil an Grünflächen auf den Grundstücken gewährleistet.

Durch die Gehölzanpflanzungen sollen sowohl der negative Einfluss auf das Lokalklima als auch die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden. Außerdem werden dadurch Vernetzungsstrukturen im Gebiet selbst aufgebaut, die den Bereich des zukünftigen Baugebietes für Flora und Fauna erhalten bzw. entwickeln. Es werden nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend den Artenlisten verwendet.

12.3. Abwägung der Belange von Natur und Landschaft

Durch die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Im Herrmannshof III“ findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Bayerischem Leitfaden, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

12.4. Ausgleichsflächenberechnung

Bewertung des Eingriffs

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

- zulässigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad
- dem Eingriff ins Landschaftsbild

Typ A des Leitfadens - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft zugeordnet.

Kategorie I:

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden intensiv genutzte Ackerflächen, Grünflächen und Wege überbaut. Aufgrund der GRZ von 0,8 wird dafür ein Ausgleichsfaktor von 0,8 festgesetzt.

BNT	**WP**	**Eingriffsfläche (m²)**	**Eingriffs-faktor/GRZ**	**Kompensationsbedarf in Wertpunkten**
intensiv bewirt-schafteter Acker (Liste 1a)	3	8.170	0,8	19.608
Gewässer mit veränderter Was-serführung (Liste 1b)	8	160	0,8	1.024
Öffentliche Grün-flächen Regelmäßig ge-mäht (Liste 1a)	3	1.600	0,8	3.804
Wegeflächen ver-sickerungs-fähig (Liste 1a)	3	459	0,8	1.102
				Gesamt 25.538

<u>Ausgleichsmaßnahmen</u>

Durch den Pflanzstreifen mit Hecken und Bäumen, entlang der Grenze des Gewerbegebietes, kann der **Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild** zum Teil vor Ort ausgeglichen werden.

Gestaltungsmaßnahmen im Erweiterungsbereich:

Neuanlage: Hecke (B 112) 54 m x 5 m = 270 m².

Heckenpflanzung

Entlang der Grenze des geplanten Gewerbegebietes wird ein mind. 5 m breiter Grünstreifen angelegt und als private Grünfläche gesichert.

In dem Grünstreifen wird eine 3-reihige Hecke aus heimischen Gehölzen entsprechend Pflanzschema gepflanzt. (Mindestgröße: Heister H 60 – 80 cm, Sträucher H 100 – 150 cm).

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines mesophilen Gebüsches (B112)

13. <u>Artenschutzrechtliche Prüfung</u>

Das erforderliche saP-Gutachten zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wird von Diplom-Biologe Ulrich Meßlinger aus Flachslanden erstellt wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Begründung als Anlage beigefügt.

14. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird von Landschaftsarchitekt Schmidt aus Feuchtwangen erstellt. Der Umweltbericht wird aktuell noch ausgearbeitet und im Rahmen der öffentlichen Auslegung als Anlage der Begründung beigefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 20.10.2022

Ingenieurbüro Heller GmbH

……
(Unterschrift)

Anlagen: