

**STADT ABENBERG**  
**2. Änderung**  
**BEBAUUNGSPLAN BEERBACH NR. 3**  
**„GEWERBEGEBIET KARLLOHE“**



**BEGRÜNDUNG**

AUSFERTIGUNG 24.06.2024



APPELTAUER + BRANDL  
ARCHITEKTEN



# Inhalt

<b>1.</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
2.1.	Lage, Topografie und derzeitige Nutzung des Plangebiets .....	3
2.2.	Planänderungs- und Erweiterungsflächen .....	4
2.3.	Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes .....	5
<b>3.</b>	<b>INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>	<b>5</b>
3.1.	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.2.	Stellplätze und Nebenanlagen .....	6
3.3.	Grüngestaltung .....	6
3.4.	Erschließung .....	6
3.4.1.	Verkehrerschließung .....	6
3.4.2.	Ver- und Entsorgung .....	6
<b>4.</b>	<b>UMWELTERHEBLICHKEIT UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT .....</b>	<b>7</b>
4.1.	Ausgleichsflächen .....	8
4.2.	Artenschutz .....	8
4.3.	Altlasten .....	8
4.4.	Immissionen (Lärm - und Geruchsimmissionen) .....	8
<b>5.</b>	<b>DENKMÄLER .....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>KOSTEN .....</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....</b>	<b>8</b>

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Beerbach Nr. 3, „**Gewerbegebiet Karlohe**“, ist die Erweiterung des vorhandenen Betriebsgeländes der Fa. Gilch GmbH. Ein Unternehmen welches in den Sparten Erdbau, Recycling, Abbruch, Transporte sowie der Omnibus Touristik tätig ist.

Fa. Gilch GmbH hat das Grundstück mit der Flur Nr. 690/1 mit der Fläche von 6494 m<sup>2</sup> im Nordosten des bisherigen Geltungsbereichs erworben und möchte eine gewerbliche Nutzung ermöglichen. Hinzu kommt noch eine Teilfläche des Flurstücks 678 von ca. 2106 m<sup>2</sup>, für Begrünung und Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser.

Erweiterungsfläche 1	6.494 m <sup>2</sup>
<u>Erweiterungsfläche 2 ca.</u>	<u>2.106 m<sup>2</sup></u>
Gesamt Erweiterung	8.600 m <sup>2</sup>

Bestand BBP 36.448 m<sup>2</sup>

Fläche gesamtes Plangebiet 45.078 m<sup>2</sup>

(Enthalten in der Fläche ist die Änderungsfläche im Südwesten von 4.561m<sup>2</sup>)

Für das Gesamtkonzept des Areals sind die dazukommenden zwei Erweiterungsflächen in den Geltungsbereich aufzunehmen, der Bebauungsplan weiterzuentwickeln und anzupassen. Eine Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets im direkten Anschluss ist sinnvoll, da dies den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft) entspricht. Für die hinzukommende Flächen ist für den Flächennutzungsplan eine Änderung durchzuführen.

Am 20.01.2020 wurde vom Stadtrat der Stadt Abenberg die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Karlohe“ mit integrierten Grünordnungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss für die Weiterentwicklung des Bebauungsplanes wurde in geänderter Form am 26.10.2021 noch einmal gefasst, da das Flurstück 690 nicht von der Fa. Gilch GmbH erworben wurde, und somit auch nicht eingeschlossen ist. Außerdem gibt es noch eine Änderungsfläche im Südwesten des Geländes, auf dem Parkplätze für die Fa. Gilch und deren Besucher errichtet werden sollen.

## 2. Rahmenbedingungen der Planung

### 2.1. Lage, Topografie und derzeitige Nutzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet, welches ursprünglich 3,64 ha umfasste, weist nach der Erweiterung eine Größe von ca. 4,5 ha auf.

Es befindet sich im Landkreis Roth, Stadt Abenberg, im Nordwesten des Ortsteils Beerbach.

Das Gewerbegebiet wird begrenzt im Nordwesten, Nordosten und Südosten von landwirtschaftlichen Grundstücken und einem Graben. Dies sind die landwirtschaftlichen Flurstücke 690, 694, 675, 674, 679, sowie der Graben mit der Flur Nr. 676.

Im Südwesten befindet sich die Kreisstraße RH 9 (Beerbachstraße) und im Westen die Erweiterung des „Gewerbegebietes Wassermungenau“ für welches momentan ebenfalls ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 durchgeführt wird.

Das Gelände ist leicht von Norden nach Süden geneigt mit Höhen von ca. 387,4 m bis 389,6 m ü.N.N. Der Höhenunterschied von Nord nach Süd ist an der Westlichen Seite ca. 2,20 m und an der östlichen Seite ca. 1,00 m. Von West nach Ost fällt das Gelände ebenfalls sehr leicht um ca. 1,00 m.

Auf dem Flur Stück 676 im Südosten befindet sich ein wasserführender Graben.

Die derzeitige Nutzung der Erweiterungsflächen 1 und 2 des Plangebiets ist landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Der Änderungsbereich im Südwesten ist momentan Nadelwald.

## 2.2. Planänderungs- und Erweiterungsflächen

### Änderung des Bebauungsplanes

Die **Erweiterungsfläche -1-** mit 6.494m<sup>2</sup> im Nordosten ist bereits im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Deshalb bedarf es für diese Fläche nur der Änderung des Bebauungsplanes.

### Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes

Die **Änderungsflächen im Südwesten** seitlich der Zufahrtsstraße sind im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Nadelwald dargestellt und umfassen 4.561m<sup>2</sup>. Es ist geplant diese Flächen überwiegend als Parkflächen für die Fa. Gilch zu nutzen. Somit werden hier eine Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung notwendig. Diese Fläche ändert sich vom Nadelwald zum Gewerbegebiet.

Die **Erweiterungsfläche -2-** mit rund 2.106 m<sup>2</sup> im Südosten ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Ortsrandeingrünung dargestellt. Diese Fläche soll für die Oberflächenwasserversickerung verwendet werden. Diese Fläche erfordert daher sowohl die Änderung des Bebauungsplanes als auch des Flächennutzungsplanes.

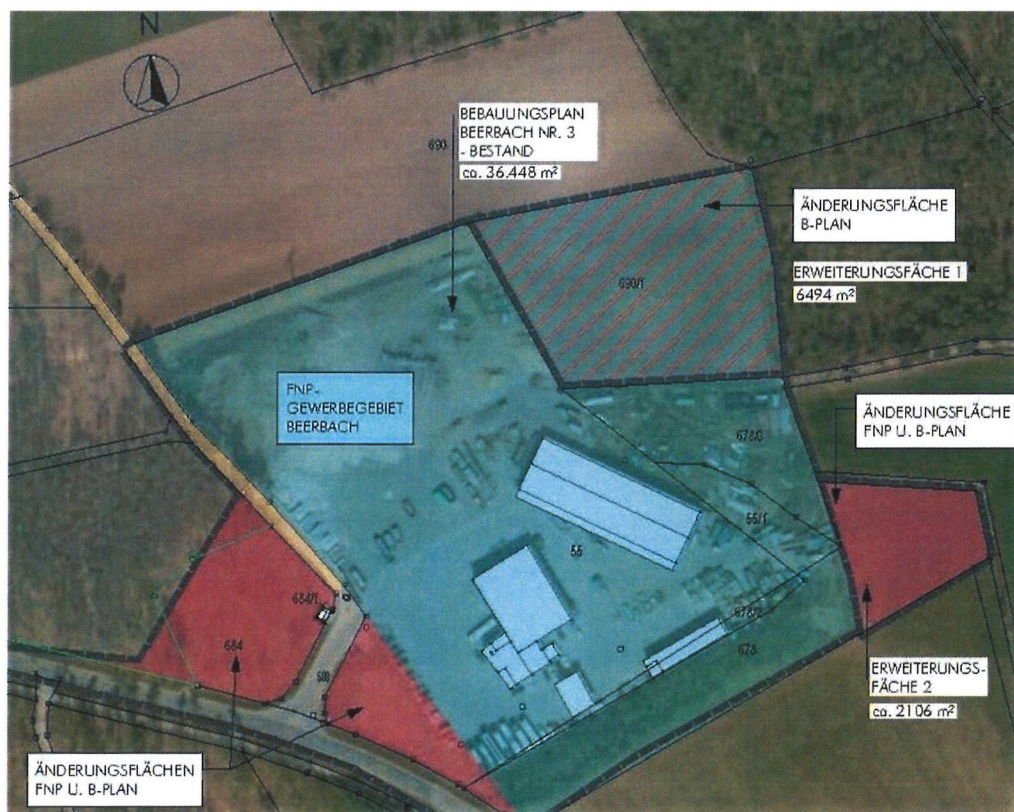


Abb. 1 - Erweiterungs- und Änderungsflächen

## 2.3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 20.01.2020 und 26.10.2021 wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert und stellt künftig auch entlang der RH 7 Gewerbefläche dar.

Auf der Grünfläche der Erweiterungsfläche 2 wird die Abkürzung RRB für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens ergänzt.



20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

## 3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

### 3.1. Maß der baulichen Nutzung

Die Erweiterungsflächen werden wie das bisherige Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt wie bisher im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt bei der maximalen Grundflächenzahl von 0,6 und einer Wandhöhe von 8,50m.

#### Baugrenzen:

Im Norden wurde der Abstand der Baugrenze von 11,00 m beibehalten und entlang der Erweiterungsfläche 1 verlängert.

Im Osten der Erweiterungsfläche 1 wurde die neue Baugrenze auf 15,00 m festgesetzt um noch eine ausreichende Randeingrünung des Plangebietes zu gewährleisten.

Diese 15 m bzw. 11 m Randstreifen sind als Grünstreifen mit unterschiedlichen Pflanzgeboten zur landschaftseinbindenden Begrünung vorgesehen.

Die südliche Baugrenze bleibt von der Lage her unverändert.

Im Südwesten wurde die Baugrenze um ca. 5,40 m nach Südwesten gerückt, da es die Baumfallgrenze von 15 m nicht mehr geben wird. Die bisher im Flächennutzungsplan für Nadelwald vorgesehenen Flächen werden derart umgestaltet, dass keine zusammenhängende Waldfläche mehr vorhanden sein wird, und somit eine Baumfallgrenze nicht erforderlich ist.

#### Stellplätze, Wege:

Auf eine Wegeführung innerhalb des Baugebietes und eigene Flächen für Stellplätze wurde verzichtet um eine ökonomische, flexible Nutzung des Gebietes zu ermöglichen.

Die eingezeichneten Flächen für Stellplätze und Zufahrten haben informativen Charakter und sind nicht bindend festgelegt.

#### Technische Gebäudeausrüstung:

Auf die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen für Dächer von gewerblich genutzten Gebäuden, gemäß Art. 44a BayBO, wird hingewiesen.

## 3.2. Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten privaten Grünflächen.

Die eingezeichneten Flächen für Stellplätze und Zufahrten haben informativen Charakter und sind nicht bindend festgelegt.

## 3.3. Grüngestaltung

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen begründen sich auf den § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b im Baugesetzbuch. Die Pflanzmaßnahmen und Erhaltungsgebote sollen das Baugebiet in die Landschaft einbinden und so weit wie möglich einen naturschutzfachlichen Ausgleich vor Ort ermöglichen.

Mit dem Pflanzgebot B wird das Gebiet Richtung Norden eingefasst. Im Westen sorgt die Baum-/Strauchhecke für eine Abgrenzung zum angrenzenden Gewerbegebiet der Firma Hans Henglein & Sohn GmbH. Im Osten dient die Bepflanzung als Übergang zum bestehenden Wald und führt gleichzeitig zur Stabilisierung des Waldrandes und zur Einhaltung des Fallschutzbereiches.

Die Erweiterungsfläche im Osten wird als Extensivgrünland (Pflanzgebot E) mit einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken genutzt. Der bereits bepflanzte Wall in Richtung der Wohnbebauung von Beerbach fungiert weiterhin als Sicht- und Immissionsschutz.

Weitere Baumpflanzungen (Pflanzgebot F), insbesondere im Bereich der Stellplätze, dienen zur Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Eingrünung von der RH 9 aus.

Details zur Grünordnung sind der Beschreibung im Umweltbericht bzw. den Festsetzungen auf dem Planblatt zu entnehmen.

## 3.4. Erschließung

### 3.4.1. Verkehrserschließung

Die hinzukommende Fläche wird über die bestehende Zufahrtsstraße an der RH 9 (Beerbachstraße) erschlossen. Die bestehenden Flurwege entlang der Südwestseite und entlang des bestehenden Sichtschutzwalls bleiben erhalten.

Auf die Festlegung von Verkehrswegen innerhalb des Geltungsbereichs wird verzichtet, da die bebaubaren Flächen im Besitz der Fa. Gilch GmbH sind.

Auf eine Wegeführung innerhalb des Baugebietes und eigene Flächen für Stellplätze wurde verzichtet um eine ökonomische, flexible Nutzung des Gebietes zu ermöglichen.

Die eingezeichneten Flächen für Stellplätze und Zufahrten haben informativen Charakter und sind nicht bindend festgelegt.

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten privaten Grünflächen.

### 3.4.2. Ver- und Entsorgung

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen des bisherigen Plangebietes.

#### Schmutzwasserentsorgung

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

#### Oberflächenwasserableitung

Das anfallende Regenwasser wird in einem getrennten Kanal gesammelt und dann in das geplante Versickerungsbecken eingeleitet.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan vom 26.01.2009 aufgezeigte mögliche Versickerungsfläche entfällt. Stattdessen wird ein Versickerungsbecken auf der Erweiterungsfläche 2 errichtet. Die Dimensionierung erfolgt im Zusammenhang mit der tatsächlichen Bebauung.

#### Hochwasser- und Starkregensrisiken

Die Risikoabschätzung wurde anhand der „Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregensrisiken in der Bauleitplanung“ durchgeführt. Es bestehen im Plangebiet keine besonderen Risiken in Hinsicht auf Hochwasser.

Im Plangebiet befinden sich jedoch Überschwemmungsgefahren durch Starkregen, teilweise mit starkem Abfluss und Aufstaubereichen.

Auf die Überschwemmungsgefahren durch Starkregen wird hingewiesen. Entsprechende Maßnahmen sind durch den Bauwerber zu treffen.



Weitergehende Informationen über folgenden Link zu den Hinweiskarten:  
[www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen\\_und\\_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm)

#### Sonstige Bestandsleitungen

##### Strom:

Die Hochspannungsleitung (20 KV) bleibt als oberirdische Leitung mit zugehöriger Baubeschränkungszone bestehen.

##### Fernwasserleitung:

Die Fernwasserleitung AZ DN 200 mit Steuerkabel der Zweckverband Wasserversorgung Reckenberg - Gruppe (ZVB-RG) querte das bestehende Plangebiet östlich zur Fläche für Stellplätze an der RH 9. Diese Fernwasserleitung wurde inzwischen verlegt und verläuft nun parallel zur RH 9 (Beerbachstraße). Deshalb wurde die frühere Leitungsführung mit Schutzzone aus dem Plan herausgenommen.

Eine Überbauung der Wasserleitungen mit Parkflächen und Wegen ist nach Absprache mit der Reckenberg Gruppe möglich.

## **4. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit**

Für den Bebauungsplan ist ein Umweltbericht erforderlich. Dieser wurde vom Büro Ermisch & Partner Landschaftsplanung, Gartenstr. 13, 91154 Roth erstellt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

#### 4.1. Ausgleichsflächen

Im Umweltbericht wurde gem. dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr", Stand Dez. 2021 ein Ausgleichsflächenbedarf von 45.079 Wertpunkten bilanziert.

Dieser wird zum Teil mit Flächen im Planungsgebiet abgedeckt (16.4004 Wertpunkte mit 3.455,4 m<sup>2</sup>). Der Rest von 28.675 Wertpunkten wird auf der Flur-Nr. 1573, Gemarkung Wassermungenau nachgewiesen (siehe Umweltbericht).

#### 4.2. Artenschutz

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Die saP für die 2. Änderung des BBP Beerbach Nr. 3 wurde durch das Büro ÖkoloG, Herrn Richard Radle durchgeführt. Sie liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

#### 4.3. Altlasten

Es liegen keine Kenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

#### 4.4. Immissionen (Lärm - und Geruchsimmissionen)

Die Erweiterung der Gewerbefläche kann zu zusätzlichen Immissionen führen. Lärm - und Immissionsbelastungen ergeben sich aus dem Anlieferverkehr der Fa. Gilch GmbH. Durch das bestehende Gewerbegebiet ist eine Vorbelastung durch Immissionen gegeben.

### 5. Denkmäler

In der südwestlichen Änderungsfläche (bisheriger Nadelwald) befindet sich ein Flurdenkmal (Wegekreuz oder - Stein).

Dieses bleibt in der Grünfläche erhalten.

### 6. Kosten

Die Kosten des Verfahrens und der Erschließung trägt zu 100% der Auftraggeber Bernd Gilch.

### 7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Schwabach, den 24.06.2024

