



# Gemeinde Burgoberbach

Landkreis Ansbach

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXII Gewerbegebiet "Im Herrmannshof II" mit integriertem Grünordnungsplan



## Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf/ Stand:10.10.2024

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

**ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**  
**MICHAEL SCHMIDT**  
**LANDSCHAFTSARCHITEKT**  
HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTWANGEN  
TEL: +49(0)9852-3939 FAX: -4895  
BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM  
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



## Inhaltsverzeichnis

TEIL A: BEGRÜNDUNG .....	3
A 1 Anlass und Zielsetzung der Planung .....	3
A 2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	3
A 3 Übergeordnete Planungen .....	4
A 4 Alternativenprüfung .....	8
A 5 Inhalt der Bebauungsplanänderung .....	8
A 6 Emissionen / Immissionen.....	9
A 7 Erschließung .....	9
7.1. Verkehrliche Erschließung .....	9
7.2. Ver- und Entsorgung .....	9
A 8 Denkmalschutz .....	10
A 9 Anschluss an landwirtschaftliche Flächen .....	10
A 10 Leitungszonen von Versorgungsträgern .....	10
A 11 Biotopkartierung und Schutzgebiete .....	11
A 12 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	11
A 13 Grünordnungsplan – Planinhalte und Festsetzungen .....	12
13.1. Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes.....	12
13.2. Hinweise.....	15
 TEIL B: UMWELTBERICHT .....	 16
Anlagen: .....	16

---

## **TEIL A: BEGRÜNDUNG**

### **A 1 Anlass und Zielsetzung der Planung**

Das Gewerbegebiet liegt am nordöstlichen Rand des Gemeindegebietes Burgoberbach. Der Bebauungsplan Nr. XXII wurde im Jahre 2016 rechtskräftig.

Planungsziel der Gemeinde ist es, mit der Bebauungsplanänderung, die im Bebauungsplan Nr. XXII für ein Rückhaltebecken vorgesehene Fläche, ebenfalls als Gewerbegebiet festzusetzen, um das bestehende Gewerbegebiet „Im Herrmannshof II“ geringfügig erweitern zu können. Die erforderliche Rückhaltung wird nördlich des Gewerbegebietes verlegt.

Die textlichen Festsetzungen des bestehenden Gewerbegebietes der Ursprungsfassung gelten unverändert und werden im Wesentlichen um die erforderlichen Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich ergänzt. Die Festsetzungen für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ bleiben von der Änderung unberührt und behalten weiterhin unverändert ihre Gültigkeit.

Die folgende Begründung bezieht sich ausschließlich auf den geänderten Planinhalt. Die Begründung der ursprünglichen Fassung mit allen Anlagen behält weiterhin ihre Gültigkeit.

### **A 2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Das bestehende Gewerbegebiet „Herrmannshof“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Burgoberbach, westlich der Bundesstraße B 13.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XXII Gewerbegebiet „Herrmannshof II“ und vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ hat eine Gesamtgröße von ca. 2,2 ha.

Die Änderung hat eine Größe von ca. 4.241 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 454 und 455 und Teilflächen der Flurstücke 453 und 481 der Gemarkung Burgoberbach.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zur 1. Änderung zu entnehmen.

Der Bereich der Änderung wird derzeit größtenteils als Rückhaltefläche genutzt. Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers ist zukünftig eine Fläche nördlich des Gebietes vorgesehen.

Der bestehende Geh- und Radweg und die Eingrünungsmaßnahmen werden an den westlichen Rand des Geltungsbereichs verlegt. Die geplanten Gewerbeflächen schließen direkt an die bestehenden Sonderbauflächen an. Das bestehende Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist von der Änderung jedoch nicht betroffen.

## A 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1. Flächennutzungsplan

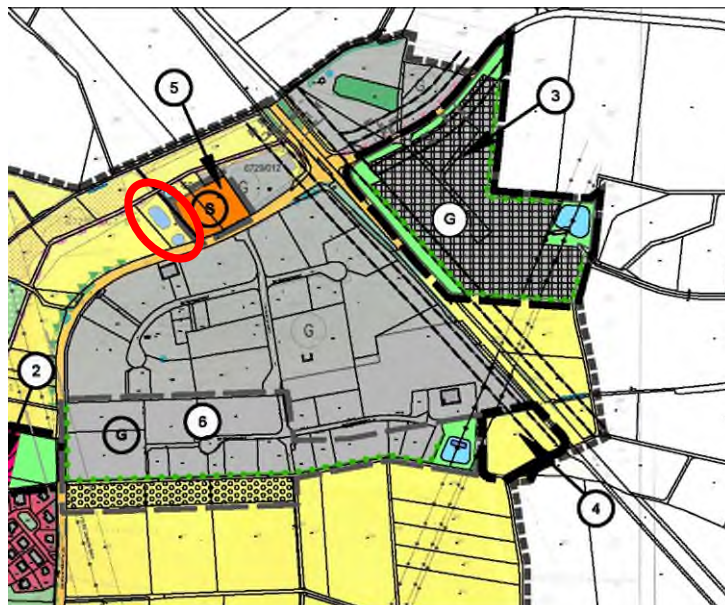


Abbildung 1: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach (Stand 6. Änderung), ohne Maßstab

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach stellt die Fläche im Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grund ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Herrmannshof II“ erforderlich. Dieses punktuelle Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

### 3.2. Bebauungsplan (bisher rechtskräftige Fassung)

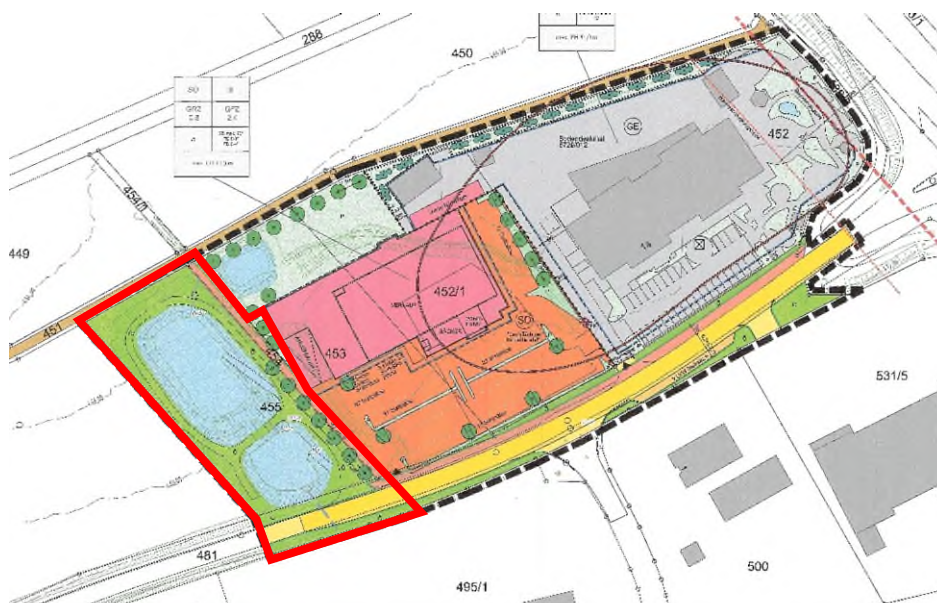


Abbildung 2: Planteil rechtskräftiger Bebauungsplan (Stand: 31.05.2016), ohne Maßstab



Der Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich einen geplanten Geh- und Radweg fest, Bäume zur Randeingrünung, öffentliche und private Grünflächen, sowie Wasserflächen zur Regenwasserrückhaltung.

### 3.3. 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.

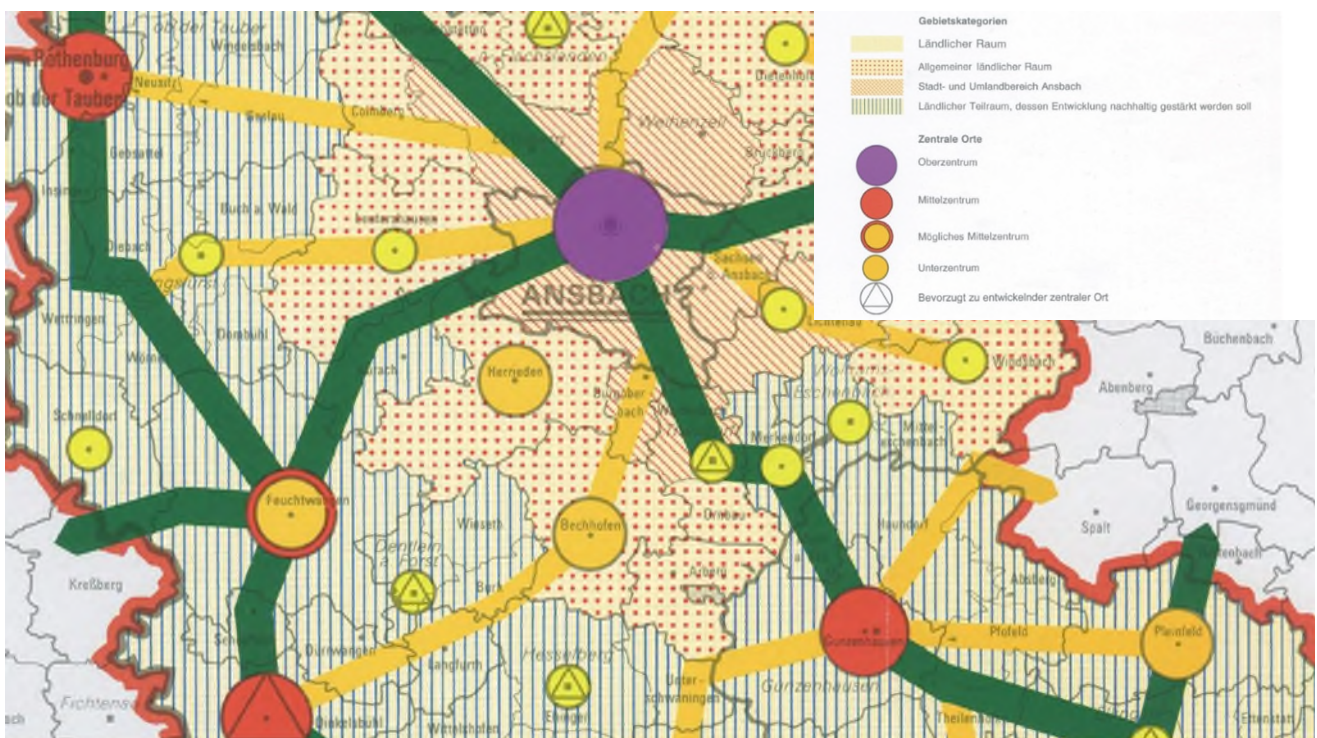


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

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

#### **LEP 1.3.2 Abs. 2: Anpassung an den Klimawandel**

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

#### **LEP 3.1 Abs. 1 und 2: Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

### **LEP 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

### **LEP 3.3: 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 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,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Im Hinblick auf die ökologischen Aspekte können ferner folgende Ziele und Grundsätze einschlägig sein:

### **LEP 7.1.1: Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

### **LEP 7.1.5: Ökologisch bedeutsame Naturräume**

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.

### **LEP 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem**

(G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

### **LEP 7.2.1: Schutz des Wassers**

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

118

(G) Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

### **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.

### **LEP 5.4.2 Wald und Waldfunktionen**

(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. Waldumbaumaßnahmen sollen schonend unter Wahrung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse erfolgen.

## **RP 1. Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region West-Mittelfranken (8) - Begründung**

(Z) Entwicklungsziel: Zur dauerhaften Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen liegen die Schwerpunkte in der Schaffung möglichst wohnortnaher, insbesondere qualifizierter Arbeitsplätze....  
(Begründung)

Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden.

### **RP 3.1.1 Siedlungswesen**

(Z) In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind. (Begründung).

### **RP 3.3 Gewerbliches Siedlungswesen**

(Z) 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.

Neben der quantitativen Ausweitung des gewerblichen Arbeitsplatzangebotes soll insbesondere auch eine qualitative Verbesserung der bisher unbefriedigenden regionalen Arbeitsplatzstruktur herbeigeführt werden.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung und Ansiedlung mittelständischer Betriebe für die strukturschwache Region erscheint aus regionaler Sicht gegenüber Neuansiedlungen größeren Ausmaßes mindestens ebenso effektiv, wenn nicht auf Dauer sogar effektiver (Begründung).

#### **RP 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.

#### **RP 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.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung von Gewerbeflächen in einem erschlossenen Gewerbegebiet. Es können Synergien durch die bestehende Erschließung genutzt werden.

### **A 4 Alternativenprüfung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine geringfügige Änderung bzw. Erweiterung von gewerblichen Bauflächen im Bereich eines bestehenden Gewerbegebietes, welches vollständig erschlossen ist.

Da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Gebietes mit guter verkehrlicher Anbindung handelt, wird auf eine weitere Alternativenprüfung bei vorliegender Planung abgesehen.

### **A 5 Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Im Rahmen der 1. Änderung ist eine geringfügige Erweiterung der gewerblichen Bauflächen, im Wesentlichen im Bereich für die Regenwasserrückhaltung des bestehenden Gewerbegebietes „Im Herrmannshof II“, vorgesehen.

Die zeichnerischen Festsetzungen werden in folgenden Punkten geändert:

---



- Verlegung des Geh- und Radweges an den westlichen Rand des Geltungsbereichs
- Verlegung der Randeingrünung an den westlichen Rand des Geltungsbereichs
- Erweiterung des Gewerbegebietes in direktem Anschluss an das bestehende Sondergebiet

Die Änderungen sind im Planteil zur 1. Änderung des Bebauungsplanes dargestellt.

Alle Festsetzungen der Ursprungsfassung werden für den in der Planzeichnung geänderten Teilbereich vollständig übernommen. Zusätzlich wurden die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen für den zusätzlichen Eingriff ergänzt.

## **A 6 Emissionen / Immissionen**

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die nächstgelegene schützenswerte Bebauung befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

## **A 7 Erschließung**

### **7.1. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Gewerbegebiets erfolgt wie bisher über die bestehende Straße „Im Herrmannshof“.

Der bestehende Geh- und Radweg wird an den westlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes verlegt.

### **7.2. Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt wie bisher im Trennsystem. Die Fläche wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanal angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird der biologischen Kläranlage im Süden von Burgoberbach zugeleitet.

Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert, um die durch das Plangebiet entstehende zusätzliche Schmutzfracht aufzunehmen.

Das Oberflächenwasser wird in das nördlich des Gebiets geplante Rückhaltebecken geleitet. Vom Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser dann in den „Hesselbach“ (Gew. III. Ordnung) eingeleitet.

Die Versorgung des Änderungsbereiches sowie die technische Erschließung ist wie bisher sichergestellt.

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz des Wasserversorgungsunternehmens (WVU) Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe.

Das vom WVU gelieferte Trinkwasser entspricht den Anforderungen der Trinkwasserversorgung.

Für das geplante Baugebiet kann eine Löschwassermenge bereitgestellt werden, welche dem erweiterten Grundschutz (mind. 96 m³/h) für Wohnbau-, Misch- und Dorfgebiete nach DVGW-Richtlinie W 405 entspricht. Sollte aufgrund der Art oder Umfang der Bebauung ein höherer Löschwasserbedarf als 96 m³/h erforderlich sein bzw. werden, kann die erforderliche Menge nicht über das öffentliche Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Bei vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Rohrleitungen ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Bei Unterschreiten dieses Abstandes ist seitens des Pflanzenden ein entsprechender Wurzelschutz einzubauen.

## **A 8 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **A 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.

## **A 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.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von den Baumaßnahmen, insbesondere den Grünflächen / Baumstandorten, berührt und müssten infolgedessen ggf. gesichert, verändert oder verlegt werden. Vor weiteren Planungen und Auskünften unsererseits möchten wir Sie bitten, uns die genauen Gründe und die Aufgabe der geplanten Bepflanzung darzulegen und nachzuweisen.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht.

Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen

## **A 11 Biotopkartierung und Schutzgebiete**

Im direkten Planungsumgriff befinden sich keine kartierten Schutzgebiete gemäß BayNatSchG.

## **A 12 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im Frühjahr 2025 erstellt und den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

## A 13 Grünordnungsplan – Planinhalte und Festsetzungen

### 13.1. Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes

#### a) Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen aus der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt und werden nun auch für den Erweiterungsbereich angewendet.

#### b) Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

##### Berechnung des Kompensationsbedarf

Kategorie I:

Durch das geplante Gewerbegebiet werden Flächen überbaut. Aufgrund der GRZ von 0,8 wird dafür ein Eingriffsfaktor von 0,8 festgesetzt.

BNT	WP	Eingriffsfläche (m²)	Eingriffs- faktor/GRZ	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Sumpfgebüsch B113	11	208	0,8	2.288
Kleintröhricht R113	11	1.025	0,8	11.275
Wechselwasser- bereich S31	9	215	0,8	1.548
Artenarmes Ex- tensivgrünland G213	8	844	0,8	5.402
Versiegelte Verkehrsfläche V11	0	722	0,8	0
befestigte Verkehrsflächen V12	1	350	0,8	280

**Gesamter Ausgleichsflächenbedarf: 20.793 Wertpunkte**

---

## ERSATZFLÄCHENBERECHNUNG

Standort/ Ausgangs- zustand	Bewertung Ausgangs- zustand in WP	Prognose- zustand	Bewer- tung Prog- nose-zu- stand in WP	Fläche (m²)	Auf-wer- tung	Ausgleichs- umfang in Wertpunkten
intensiv bewirtschafte- ter Acker A11	2	Mäßig exten- siv genutztes, artenreiches Grünland. G 212	8	3.465,5	6	20.793
					Gesamt:	20.793

Die Kompensation umfasst die Anlage eines Extensivgrünlandes.

Hierfür werden 3465,5 m² der Flur-Nr. 989, Gemarkung Sachsbad, Gemeinde Bechhofen mit einer „Frischwiese“ gemäß Referenzmischung angesät. (Restfläche auf der Flurnummer 989, Gemarkung Sachsbad: 7.496 m²)

(Kein Einführen von nichtheimischen, gebietsfremden und invasiven Arten gem. § 40 BNatSchG.)

Referenzmischung:

Rieger-Hofmann GmbH, in den Wildblumen 7-13, 74572 Raboldshausen

02 Frischwiese/Fettwiese

Ursprungsgebiet (UG) 12, Fränkisches Hügelland und angrenzende oder Ursprungsgebiet (UG) 11, Südwestdeutsches Bergland und angrenzende

Ansaatstärke: 3 g/m² (30 kg/ha)

Wildblumen 30%		%
Botanischer Name	Deutscher Name	
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	1,00
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel	0,50
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume	0,10
Carum carvi	Wiesen-Kümmel	2,80
Centaurea cyanus	Kornblume	2,00
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	2,00
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	0,70
Daucus carota	Wilde Möhre	1,80
Galium album	Weißes Labkraut	2,00
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	0,40
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	1,00
Leontodon hispidus	Rauer Löwenzahn	0,30
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite	2,50
Lotus corniculatus	Hornschotenklee	1,20
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke	0,50
Malva moschata	Moschus-Malve	0,50



Papaver rhoeas	Klatschmohn	1,00
Pimpinella major	Große Bibernelle	0,40
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,50
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Brau- nelle	1,30
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	0,80
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	1,00
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf	0,40
Scorzoneroide autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,30
Silene dioica	Rote Lichtnelke	0,50
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leim- kraut	1,00
Tragopogon pratensis	Wiesen-Bocksbart	1,00
Trifolium pratense	Rotklee	0,50
		<b>30,00</b>
<b>Wildgräser 70%</b>		
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	2,00
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchs- schwanz	3,00
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruch- gras	4,00
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	2,00
Bromus hordeaceus	Weiche Tresse	4,00
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	5,00
Dactylis glomerata	Gewöhnliches Knäu- elgras	2,00
Festuca pratensis	Wiesenschwingel	8,00
Festuca rubra	Horst-Rotschwingel	18,00
Helictotrichon pubescens	Flaumiger Wiesen- hafer	2,00
Lolium perenne	Deutsches Weidel- gras	5,00
Poa angustifolia	Schmalblättriges Ris- pengras	13,00
Trisetum flavescens	Goldhafer	2,00
		<b>70,00</b>
<b>Gesamt</b>		<b>100,00</b>

#### Wiesenpflege:

Die Fläche wird im 1. Jahr dreimal (Schröpfungsschnitte) gemäht.

Nach erfolgter Bestandsentwicklung wird die Fläche zweimal jährlich gemäht. 1. Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt ab Mitte September.

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 ab 15. März ein „Wälzverbot“ festgesetzt.

### **c) Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen**

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im Frühjahr 2025 erstellt und den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen, sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden bei Bedarf ergänzt.

### **13.2. Hinweise**

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47-52 zu beachten. Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4,00 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Wiederum angrenzend zu Nachbargrundstücken ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 2,00 m und mit Sträuchern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

## **TEIL B: UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht wird derzeit erstellt und den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

Aufgestellt:

Herrieden, 10.10.2024

**Ingenieurbüro Heller GmbH / Orts- und Landschaftsplanung Michael Schmidt**

.....  
(Unterschrift)

### **Anlagen:**

Anlage 1:      Ausgleichsflächen,  
                 Orts- und Landschaftsplanung Michael Schmidt vom 13.03.2024