

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET LANGGRABEN
Gemeinde Kirchehrenbach
Landkreis Forchheim
1. Änderung



Begründung

Stand 20.01.2010

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Allgemeines.....	3
1.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
1.3	Begründung der Planung.....	3
1.4	Träger öffentlicher Belange.....	4
2	Beschreibung des Änderungsbereiches.....	5
2.1	Lage, Größe und Beschaffenheit.....	5
2.2	Baugrenzen.....	5
2.3	Baumfallgrenze.....	5
2.4	Auswirkungen der Änderung.....	5
3	Bedarfsfläche für den ökologischen Ausgleich.....	6
3.1	Allgemeines.....	6
3.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	6
3.3	Fläche in der Gemarkung Kirchehrenbach auf Flur-Nr. 2604.....	6
3.4	Flächenbilanz.....	7

Bebauungsplan Gewerbegebiet Langgraben Gemeinde Kirchehrenbach, Landkreis Forchheim

1. Änderung

Begründung

1 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Kirchehrenbach hat in den Jahren 1999 bis 2000 den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Langgraben aufgestellt und amtlich bekannt gemacht. Für das Gemeindegebiet ist ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorhanden. Darin ist das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat Kirchehrenbach hat in der Sitzung am 08.09.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Langgraben beschlossen. Die vorgesehenen Flächenausweisungen sind im Planteil dargestellt und in der Begründung beschrieben. Die Zöbelein Pieger Ingenieur- und Vermessungsgesellschaft mbH, Forchheim, wurde mit der Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Langgraben beauftragt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Langgraben mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen basiert auf:

- dem Baugesetzbuch (BauGB)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanV 90)

1.3 Begründung der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Langgraben ist erforderlich, da für den Neubau einer Werkstatt und einer Waschanlage auf Flur-Nr. 2718/6, Gemarkung Kirchehrenbach im Einvernehmen mit der Gemeinde dem Bauherrn Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt wurden. Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Langgraben betreffen die Baugrenzenüberschreitung, die Firstrichtung, den Grünstreifen zur FO 2 und die Auffüllungen. Diese sollen nun im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Gemeinde Kirchehrenbach beabsichtigt, das in Ihrem Eigentum stehende Grundstück Flur-Nr. 2718/2 einer Bebauung zuzuführen; bisher war diese Fläche als Aus-

gleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft geplant und darf dem zufolge nicht bebaut werden.

Die früher geplante Fläche auf Flur-Nr. 2718/6 für einen Transformator wird wieder aufgenommen, jedoch nur auf eine Fläche von ca. 5,30 m x 4,20 m, da die E.on Bayern auf das bestehende Trafostationsrecht vom 02.04.2002 nicht verzichtet. Die 20 kV Freileitung der E.on wurde mittlerweile in eine unterirdische Leitung geändert; der mit Leitungsrechten belastete Streifen kann entfallen.

Die festgesetzte Eingrünung zur FO 2 auf eine Breite von ca. 10 m wird nicht weiter verfolgt.

1.4 Träger öffentlicher Belange

Am Verfahren zu beteiligende Träger öffentlicher Belange

1. Amt für Landwirtschaft und Forsten Bamberg, Schillerplatz 15, 96047 Bamberg
2. Abwasserzweckverband –Kirchehrenbach-Weilersbach, Hauptstraße 53, 91356 Kirchehrenbach
3. Bayerischer Bauernverband, Löschwöhrdstr. 5, 91301 Forchheim
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf
5. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Klosterstr. 17, 91301 Forchheim
6. E.ON Bayern AG, Hallstadter Str. 119, 96052 Bamberg
7. Landratsamt Forchheim, Dienststelle Ebermannstadt, Oberes Tor 1, 91320 Ebermannstadt, 4-fach
8. Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 34, Postfach 11 01 65, 95420 Bayreuth
9. Regionaler Planungsverband Oberfranken West, Geschäftsstelle Landratsamt Bamberg, Ludwigstraße 23, 96052 Bamberg
10. Vermessungsamt Forchheim, Dechant-Reuder-Str. 8, 91301 Forchheim
11. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kulmbacher Straße 15, 96317 Kronach

2 Beschreibung des Änderungsbereiches

2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Änderung betrifft die Art der baulichen Nutzung; der Geltungsbereich und die Fläche werden nicht verändert. Die Fläche wird von folgenden Grundstücken gebildet: Flur-Nr. 2718/2, 2718/6, 2718/3, 2718/3, 2718/1, 2718/4, 2718, 2718/5 Gemarkung Kirchehrenbach

Die Größe der Fläche beträgt ca. 1,728 ha.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flur –Nr. 2718/2, 2718/6, 2718/3 Gemarkung Kirchehrenbach

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,667 ha

Mit der Änderung der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Langgraben haben die Eigentümer die Möglichkeit, den westlich gelegenen Teil ihrer Grundstücke umfassender und näher an die FO 2 zu bebauen.

2.2 Baugrenzen

Bei allen zu errichtenden baulichen Anlagen sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Die Baugrenze zur Kreisstraße FO 2 bildet die Bauverbotszone, die in einem Abstand von 10m vom Fahrbahnrand liegt.

2.3 Baumfallgrenze

Im Osten grenzt das Gewerbegebiet Langgraben auf die gesamte Länge an eine Waldfläche, die aus einem Kiefernwald besteht und somit in der Baumfallgrenze. Für bauliche Maßnahmen innerhalb dieses Streifens sind Vorkehrungen zur Sicherung durch den Bauherrn auszuführen.

Das Amt für Landwirtschaft und Forsten hat in seiner Stellungnahme vorgetragen, die Baumfallgrenze von derzeit 20 m auf 25 m zu vergrößern; diese Meinung wurde vom Gemeinderat nicht geteilt.

2.4 Auswirkungen der Änderung

Die Auswirkungen der Änderung werden im Folgenden dargestellt. Bereiche, die durch die Änderung nicht betroffen sind und auf die die Änderung keinen Einfluss hat, werden nicht zusätzlich behandelt.

3 Bedarfsfläche für den ökologischen Ausgleich

3.1 Allgemeines

Für den Fall, dass bei der Ausweisung von Bebauungsplänen eine Kompensation der Änderungsflächen auf Grund Ihrer hohen Wertigkeit innerhalb des Baugebietes nicht erfolgen kann, wird folgende Vorbehaltsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Auf diesen Flächen können Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen werden.

3.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

In dem Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Langgraben in der Fassung vom 16.11.2000 wurde eine Ausgleichsfläche von 2000 m² für die Zerstörung einer Fläche nach Art. 13d (2) BayNatSchG festgesetzt. Für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde ein Ausgleich durch einen Grünstreifen zur FO 2 angedacht. Die gesamte Fläche wurde innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Durch die vorgesehene Änderung entfällt die südlich gelegene Ausgleichsfläche und im Norden wird die vorgesehene Eingrünung durch die Einfahrten stark unterbrochen, sodass ein wirksamer Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft nicht mehr gegeben ist. Diese Fläche ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ der Kategorie III, Gebiete mit hoher Bedeutung zuzuordnen. Es ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 1,75.

Es resultieren für die externe Ausgleichsfläche:

Ausgleichsbedarf	2190 m ²
Ausgleich für 13 d Fläche	<u>2000 m²</u>
Flächenbedarf	4190 m² x 1,75 = 0,733 ha

3.3 Fläche in der Gemarkung Kirchehrenbach auf Flur-Nr. 2604

Die für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehene Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kirchehrenbach. Die Ausweisung erfolgte im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Industriegebiet Langgraben im Jahr 2009.

Denkbar wäre z.B. ein Geländeabtrag, eine Ausweitung von bereits vorhandenen Gräben oder die Anlage von periodisch wasserführenden Geländemulden, Vernässung, Herausnahme aus der regelmäßigen, jährlichen landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich einer ca. 10 ha großen Fläche in den Egelseewiesen.

Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Forchheim und dem Wasserwirtschaftsamt Kronach abzustimmen. Die Maßnahmen sind bis zum 31.12.2010 durchzuführen.

3.4 Flächenbilanz

Externe Ausgleichsflächen in der Gemarkung Kirchehrenbach:

Erforderliche Fläche:	0,733 ha
Vorhandene Gesamtfläche	9,800 ha
Geplante Ausgleichsfläche	1,400 ha

Die geplante Fläche ist deutlich größer als der Ausgleichsbedarf; es wird vorgeschlagen, Bauabschnitte zu bilden oder die Maßnahme in sich zusammenhängend durchzuführen und die übrige Fläche in das Ökokonto aufzunehmen.

Die Kosten für die Maßnahme einschließlich der Grundstückskosten werden entsprechend der gemeindlichen Satzungen auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

aufgestellt:

Zöbelein Pieger

Ingenieur- und Vermessungsgesellschaft mbH

Bürgerhofstraße 12a 91301 Forchheim

L. Zöbelein 0818KIR 20.01.2010