

Stadt Wassertrüdingen

Landkreis Ansbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 für das Gewerbegebiet Ost „Betriebserweiterung Fa. Schwarzkopf & Henkel“ in Wassertrüdingen



Begründung

SATZUNGSFASSUNG / Stand: 31.01.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:

1. Anlass und Zielsetzung der Planung 3

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes 3

3. Beschreibung des Vorhabens 4

4. Übergeordnete Planungen 5

5. Alternativenprüfung 8

6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen 9

7. Erschließung 10

7.1. Verkehrliche Erschließung 10

7.2. Ver- und Entsorgung 10

7.3. Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer 11

8. Emissionen, Immissionen 12

9. Denkmalschutz 13

10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen 13

11. Leitungszonen von Versorgungsträgern 13

12. Biotopkartierung und Schutzgebiete 13

13. Umweltbericht 14

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Anlass ist die betriebsbedingte Erweiterung des Unternehmens. Die Firma Schwarzkopf & Henkel Production Europe GmbH & Co.KG beabsichtigt an ihrem Standort Wassertrüdingen den Neubau eines Hochregallagers.

Die Lagerkapazitäten des bestehenden Hochregallagers sind am Limit. Die bestehende Lagerkapazität des manuell betriebenen Lagers beträgt 18.000 Paletten.

Aufgrund der begrenzten Lagerkapazität müssen Produkte derzeit in Fremdeinlagerungen zwischengelagert werden. Die Ware aus der Fremdeinlagerung muss derzeit ebenfalls angeliefert werden.

Um den Anforderungen des Betriebes weiterhin gerecht zu werden müssen zusätzliche Lagerkapazitäten in direktem Zusammenhang mit der Produktion geschaffen werden.

Die neue Lagerkapazität des geplanten automatisch betriebenen Hochregallagers beträgt 25.000 Paletten. Durch die zusätzliche Lagerkapazität werden Fahrbewegungen zwischen Fremdeinlagerung und Konzern reduziert. In der Summe entsteht durch den Neubau somit keine Veränderung des LKW-Aufkommens vor Ort.

Aus technischen Gründen ist ein Umbau bzw. eine Aufstockung des bestehenden Lagers nicht sinnvoll möglich. Das Lager erfüllt nicht mehr die Anforderung nach aktuellem Stand der Technik. Um den aktuellen Anforderungen zu genügen wären große Investitionen notwendig, da bspw. Heizung und Lüftung sowie Regal- und Fördertechnik überholt sind.

Somit steht als geeignete Option nur die Schaffung eines neuen Lagergebäudes auf den südlich angrenzenden Flächen zur Verfügung.

Das bestehende Lager soll in zusätzliche Produktionsstätten umgebaut werden.

Zur Erlangung des Baurechts für das geplante Hochregallager ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Die Stadt Wassertrüdingen begrüßt die positive Firmenentwicklung und stimmt aus diesem Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann die planungsrechtliche Voraussetzung für die erforderliche Betriebserweiterung in direktem Anschluss an den bestehenden Betrieb ermöglicht werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das bisherige Firmengelände befindet sich am östlichen Ortsrand von Wassertrüdingen, auf der Flurnummer 2519, Gmkg. Wassertrüdingen und hat eine Größe von ca. 10 ha.

Der Geltungsbereich für die Erweiterungsfläche ist südlich des bestehenden Betriebes auf den Flurnummern 2427 und 2424 geplant und hat eine Größe von ca. 2,9 ha.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist eben, ohne größere Höhenunterschiede.

Die Fläche liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets HQ₁₀₀ des Lentersheimer Mühlbachs. Der verloren gegangene Retentionsraum wird an geeigneter Stelle ausgeglichen.

Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Altentrüdiner Straße (Nordosttangete), sowie die Bahnlinie Nördlingen – Gunzenhausen.

Im Osten grenzt der Lentersheimer Mühlbach und die als Grünland genutzten Aueflächen. Im Süden grenzen Kleingartenanlagen an.

3. Beschreibung des Vorhabens

Ziel der Planung ist die Entwicklung von gewerblichen Nutzflächen für die Errichtung eines Hochregallagers für den bestehenden Betrieb des Vorhabenträgers. Hierzu soll ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO ausgewiesen werden.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Erweiterungsbereich soll mit einem Hochregallager und einem vorgelagerten Logistikgebäude bebaut werden. Das Logistikgebäude wird mit einem Verbindungsbau an das bestehende Gebäude angeschlossen.

Die Kubatur des Hochregallagers ist mit einer Grundfläche von ca. 4.800 m² und einer Höhe von 30 m geplant. Die Ausrichtung des Gebäudes ist in Nord – Süd Ausrichtung geplant. Vorteil bei dieser Ausrichtung ist eine bessere Anbindung an den Bestand. Um ein Lager zu bauen, das effektiv und zukunftsfähig ist, hat man sich entschlossen, ein automatisch betriebenes Hochregallager zu planen, welches die beschriebene Höhe erfordert. Mit dem Hochregallager ist mit geringstmöglicher Flächeninanspruchnahme eine effiziente und geeignetste Umsetzung der erforderlichen Lagerkapazität möglich.

Die Grundfläche des Logistikgebäudes beträgt ca. 800 m², die maximale Gebäudehöhe soll 20 m betragen.

Die Gebäude erhalten eine Umfahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge.

Ergänzend zu dem bestehenden Gleisanschluss ist optional ein neues internes Gleis für die Be- und Entladung über die Bahn geplant.

Die restlichen Hofflächen westlich des Gebäudes dienen zunächst als Betriebshof. Bei Bedarf können auf diese Flächen für bauliche Anlagen zur Betriebserweiterung dienen. Die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen für diesen Bereich wird auf 20 m beschränkt.

Zur regenerativen Energieerzeugung sind ergänzend zu den bestehenden PV-Modulen im Norden des Betriebsgeländes bei Bedarf weitere Freiflächen PV-Module auf diesem Bereich geplant.

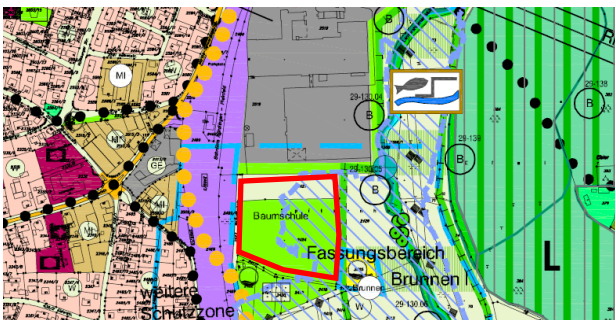
Südlich und östlich der Erweiterungsflächen sind Grünflächen zur Einbindung in die freie Landschaft geplant. Auf diesen Flächen werden Teilflächen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht festgesetzt.

Nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (Grundlage § 12 Abs. 3a BauGB).

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Derzeit rechtskräftiger Stand:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wassertrüdingen mit Umgriff des Bebauungsplanes

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wassertrüdingen ist die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes geplante Industriegebietsfläche als Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die gewerblichen Bauflächen bedarfsgerecht erweitert.

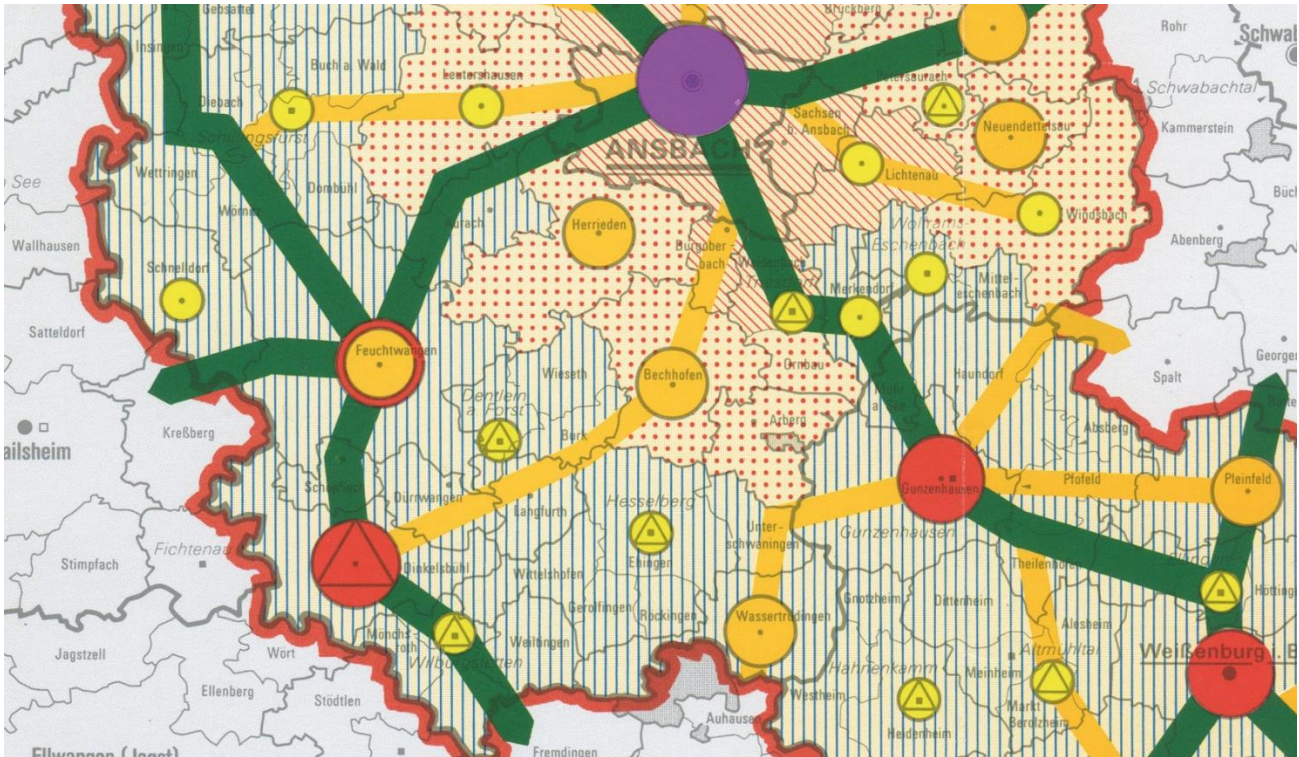
Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Bedenken dazu geäußert.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes kann aller Voraussicht nach nicht in dem erforderlichen zeitlichen Rahmen abgeschlossen werden, so dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Aus diesem Grund ist, losgelöst von der 7. Änderung eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 57 für das Gewerbegebiet Ost „Betriebserweiterung Fa. Schwarzkopf & Henkel“ erforderlich. Dieses punktuelle Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

4.2. Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken - Raumstruktur (Stand März 2000)

Die Stadt Wassertrüdingen liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Region Westmittelfranken.

Die Stadt Wassertrüdingen ist im Regionalplan der Region Westmittelfranken als Unterzentrum festgelegt und befindet sich im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll sowie entlang einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die zum Mittelzentrum Gunzenhausen führt. Unterzentren sollen zur Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs dienen.

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

(G) 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.

RP 8 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.

RP 8 5.1.1.1 Allgemeine strukturpolitische Zielsetzung

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

RP 8 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.

RP8 5.1.1.3 Wirtschaftsnahe Infrastruktur

Die wirtschaftliche Entfaltung der Region Westmittelfranken soll durch den Ausbau einer leistungsfähigen Infrastruktur unterstützt werden. Dabei sollen ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere der Abwasserbeseitigung, der Wasser- und Energieversorgung und eine leistungsstarke Verkehrsinfrastruktur sichergestellt werden.

In den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft sollen gewerbliche Bauflächen als Industriegebiete (GI) oder Gewerbegebiete (GE) unter angemessener Berücksichtigung des vorhandenen Entwicklungspotentials, eines abzusehenden Bedarfs, der überschaubaren wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Anforderungen des Umweltschutzes bauleitplanerisch abgesichert werden. Vor allem soll auf die Sicherung von GI-Gebieten in geeigneten Standorten hingewirkt werden.

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.

In allen Gemeinden mit gewerblicher Entwicklung soll die Verbesserung der Standortqualität angestrebt werden.

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und der Regionalplanung (RP8) vereinbar.

Das Vorhaben dient der Bestandssicherung und Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes.

5. Alternativenprüfung

Bei dem in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehenen Industriegebiet handelt es sich um eine Fläche zur Erweiterung des direkt angrenzenden Betriebes.

Die Erweiterung des Betriebes ist zwingend in direktem Anschluss an das bestehende Betriebsgelände erforderlich (vgl. Punkt 1).

Die Erweiterung an einem anderen Standort ist nicht zweckmäßig:

- Der Betrieb kann seine Altanlagen weiterbetreiben und den Betrieb bedarfsgerecht erweitern sowie den Bestand umnutzen und so alte und neue Nutzungen optimal zusammenzuführen.
- Das Grundstück ist bereits vollumfänglich erschlossen. Im Vergleich zu reinen Neuausweisungen wird der Kostenaufwand gesenkt. Die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur schont zudem Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB

Die bisher praktizierte Lösung der Nutzung externer Lager für die Waren ist dauerhaft nicht als sinnvolle Lösung zu erachten. Hierdurch werden vermeidbare Verkehrsbewegungen zwischen Produktionsstätte und externen Zwischenlagern erzeugt.

Das Betriebsgelände des Vorhabensträgers besitzt aktuell im Norden, östlich der Betriebsparkplätze eine ungenutzte Freifläche, die grundsätzlich zur Entwicklung des Unternehmens herangezogen werden könnte.

Diese Fläche ist für das geplante Hochregallager zum einen aufgrund der Größe und zum anderen aus betriebstechnischen Gründen ungeeignet. Auch aus städtebaulicher Sicht sind die Auswirkungen größer als am geplanten Standort.

Aus genannten Gründen ist keine besser geeignete Alternative vorhanden.

6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen sowohl durch den Textteil (Satzung) als auch durch den Planteil. Der vorhabenbezogene 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in einem Umfang festgesetzt, der erforderlich ist, um die erforderliche Erweiterung der Firma Schwarzkopf & Henkel Production Europe GmbH & Co.KG mit Nebenanlagen und Verkehrsflächen und auch Flächen für Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich zu sichern.

Die Art der baulichen Nutzung wird bedarfsgerecht als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Neben gewerblichen baulichen Anlagen soll die Errichtung von Gleisanlagen und die Errichtung von Freiflächen PV – Anlagen zulässig sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die jeweiligen Festsetzungen sind dem Planteil zu entnehmen. Die Fertigfußbodenhöhe wird auf 424,04 m NHN festgesetzt. Maßgeblich ist hierbei die festgesetzte Wasserspiegelhöhe des Festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Lentersheimer Mühlbach. Die Fußbodenhöhe wird auf 30 cm über der maßgebliche Höhenkote festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche Höhen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt, um dem Betrieb die erforderliche Dimension der Gebäude an jeweiliger Stelle zu ermöglichen.

Im gesamten Gebiet gilt die abweichende Bauweise. Gebäude sind auch mit einer Länge über 50 m zulässig, um die erforderlichen Gebäude für den Betrieb zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.

Da das Hochregallager durch seine Dimensionen (LxBxH 120mx40mx30m) eine wichtige Rolle für die Wahrnehmung für die Nachbarschaft spielt, wird besonderes Augenmerk auf die Fassadengestaltung gelegt.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Planteils und des Textteils (Ausgleichsmaßnahmen, artenschutzrechtliche Belange, Randeingrünung mit Pflanzgebieten) dienen zur Einbindung in die freie Landschaft, zur Minderung des Eingriffes und zum naturschutzfachlichen Ausgleich. Die genaue

Darstellung und Erläuterung der Maßnahmen sind dem Umweltbericht und dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

7. Erschließung

7.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die bestehende Zufahrt und bestehenden Gleisanschluss. Ergänzend dazu ist optional ein neues internes Gleis für die Be- und Entladung über die Bahn vorgesehen.

Aufgrund der wegfallenden Verkehrsbewegungen zwischen dem bestehenden Betrieb und externen Zwischenlagern ist durch den Bau des Hochregallagers zunächst mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Die geplante Erweiterung des Betriebes wird verkehrstechnisch über die Erweiterung interner Verkehrswege erschlossen.

Für die internen Verkehrswege ist wie bisher ein werksinterner LKW – Verkehr im 3 – Schicht Betrieb erforderlich.

PKW – Stellplätze sind nördlich des Betriebes in ausreichender Menge vorhanden.

7.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über Anschlüsse an die bestehenden Versorgungsleitungen des Vorhabenträgers.

Die Grundstücksentwässerung soll wie bisher im Trennsystem erfolgen.

Für die Oberflächenwasserentwässerung ist ein Anschluss an das bestehende Regenwassersystem geplant. Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Dafür ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerkes DWA-M-153 und DWA-A-117 bzw. DWA-A-138 zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen ist

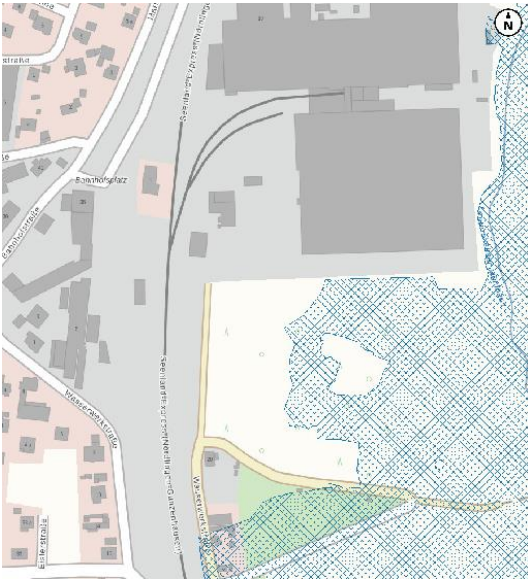
Das Schmutzwasser wird über einen Anschluss an den städtischen Schmutzwasserkanal vom Gesamtareal abgeleitet. Wobei durch ein Hochregal kein Schmutzwasser anfällt.

Bei der Erschließung des Gebiets ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink-, Betriebs- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Die einschlägigen DVGW Arbeits- bzw. Merkblätter sind zu beachten.

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

7.3. Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) des Lentersheimer Mühlbach, Gewässer II. Ordnung. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist im Planteil nachrichtlich dargestellt.



(Überschwemmungsgebiet Lentersheimer Mühlbach (blau schraffiert))

Gem. § 78 Abs. 2 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete ausnahmsweise zugelassen, wenn:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können

Das geplante Industriegebiet dient der Erweiterung eines bestehenden Unternehmens. Alternative Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht gegeben (vgl. Punkt 5 Alternativenprüfung).

2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt

Das Plangebiet grenzt direkt an den bestehenden Betrieb an.

3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der geplanten baulichen Anlagen ist auf 30 cm über der festgesetzten Wasserspiegelhöhe bei HQ₁₀₀ festgesetzt. Daher ist kein Gefährdungspotential zu erwarten.

4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden

5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird

6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt ist.

7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind

8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und

Der Verlust von verlorengegangenen Rückhaltevolumen wird auf einer Teilfläche des Flurstücks 2424 der Gemarkung Wassertrüdingen südlich der geplanten Bebauung, umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen. So wird weder der Hochwasserabfluss noch die Hochwasserrückhaltung nachteilig beeinflusst, bzw. beeinträchtigt. Die Darstellungen zum Retentionsraumverlust und –Ausgleich sind in der Anlage 1 zum Bebauungsplan dargestellt.

Durch die Maßnahme, bzw. dem geplanten Retentionsraumausgleich wird der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind ebenfalls nicht zu erwarten und die Belange der Hochwasservorsorge sind ebenfalls beachtet.

9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Der untere Bezugspunkt der baulichen Anlagen ist so festgesetzt, dass die Fußbodenoberkante 30 cm. über der zu erwartenden Wasserspiegelhöhe bei HQ 100 liegt, so dass keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Industriegebietes sind aufgrund vor genannten Gründen gegeben. Eine Ausnahmegenehmigung gem. § 78 Abs. 2 WHG wird beantragt.

7.4. Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben liegt im vorgeschlagenen Wasserschutzgebiet (Schutzzone III b) der Wasserversorgung der Rastberggruppe. Die zugehörige Schutzverordnung bei der weiteren Planung und späteren Umsetzung ist zu beachten.

8. Emissionen, Immissionen

Das nächstgelegene Wohnhaus befindet sich ca. 93 m westlich des Geltungsbereichs. Die Bahnlinie Nördlingen- Gunzenhausen in Dammlage trennt die westlich gelegene gemischte Bebauung mit Wohnnutzung vom Plangebiet. Direkte Sichtbeziehungen bestehen nicht.

Für den bestehenden Betrieb wurden bei vergangenen Genehmigungsverfahren bereits schalltechnische Untersuchungen vorgenommen, um eine negative Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung ausschließen zu können. Zuletzt wurde im Zuge der Erweiterung der bestehenden Gleisanlage auf dem Werksgelände eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Berechnung hat gezeigt, dass sowohl tags als auch nachts die max. zulässigen Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung um mind. 2 dB(A) unterschritten werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Schalltechnischer Bericht zur Erweiterung des Betriebes erstellt (Anlage 3). Ziel ist es, die mit dem Betrieb des Hochregallagers verbundenen Geräuscheinflüsse an den nächstgelegenen Immissionspunkten, südlich des Werksgeländes zu untersuchen und zu beurteilen.

Die LKW – Fahrten bleiben durch die geplante Erweiterung gleich, da Fahrbewegungen zwischen Fremdeinlagerung und Konzern wegfallen können. Der zentrale Wareneingang wird in das neue Hochregallager verlagert. In der Summe entsteht durch den Neubau keine Veränderung des LKW-Aufkommens vor Ort.

Als gutachterliches Fazit kann festgestellt werden, dass die Geräuschemissionen an den nächstgelegenen Immissionspunkten sowohl nachts als auch tagsüber mindestens 10 Dezibel unter den gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten liegen. Eine negative Beeinträchtigung kann daher ausgeschlossen werden.

9. 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. Auch in der direkten Nähe des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

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.

10. 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.

11. 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 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

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

12. Biotopkartierung und Schutzgebiete

Im direkten Planungsumgriff befindet sich kein kartiertes Biotop gemäß BayNatSchG.

Das Plangebiet befindet sich im planreifen Wasserschutzgebiet der Rastberggruppe (Wasserschutzzone IIIB). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

13. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde von Baader Konzept GmbH erstellt. Der Umweltbericht mit allen Anlagen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) vom 26.07.2021 ist als gesonderter Teil als Anlage 2 der Begründung beigefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, 26.07.2021 / 14.10.2021 / 31.01.2022

INGENIEURBÜRO HELLER GMBH

.....
Willi Heller, Dipl.-Ing. (Univ.)
(Unterschrift)

Anlagen:

- Anlage 1: Berechnung Retentionsraumausgleich HQ 100, Lentersheimer Mühlbach (Lageplan und Profile Stand 31.01.2022)
- Anlage 2: Umweltbericht einschl. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (Stand 26.07.2021)
- Anlage 3: Schalltechnischer Bericht vom 19. November 2021