

# Stadt Wassertrüdingen

Landkreis Ansbach

## 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 57

„Betriebserweiterung Fa. Schwarzkopf & Henkel“



## Begründung

Genehmigungsfassung / Stand: 31.01.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

Stadt Wassertrüdingen

9. FNP – Änderung

Im Bereich des Bebauungsplan Nr. 57 GE Ost „Betriebserweiterung Fa. Schwarzkopf & Henkel“

Begründung, Stand 31.01.2022

---

## **INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:**

1. Anlass und Zielsetzung der Planung .....	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	4
3. Übergeordnete Planungen.....	5
4. Alternativenprüfung.....	7
5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung .....	8
6. Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer .....	9
7. Umweltbericht.....	10

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 57 für das Gewerbegebiet Ost „Betriebserweiterung Fa. Schwarzkopf & Henkel“ abzugleichen.

Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die gewerblichen Bauflächen bedarfsgemäß erweitert.

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.

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.

---

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

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung kann die bedarfsgerechte 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 HQ<sub>100</sub> des Lentersheimer Mühlbach. Der verloren gegangene Retentionsraum wird an geeigneter Stelle ausgeglichen.

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

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

Stadt Wassertrüdingen

9. FNP – Änderung

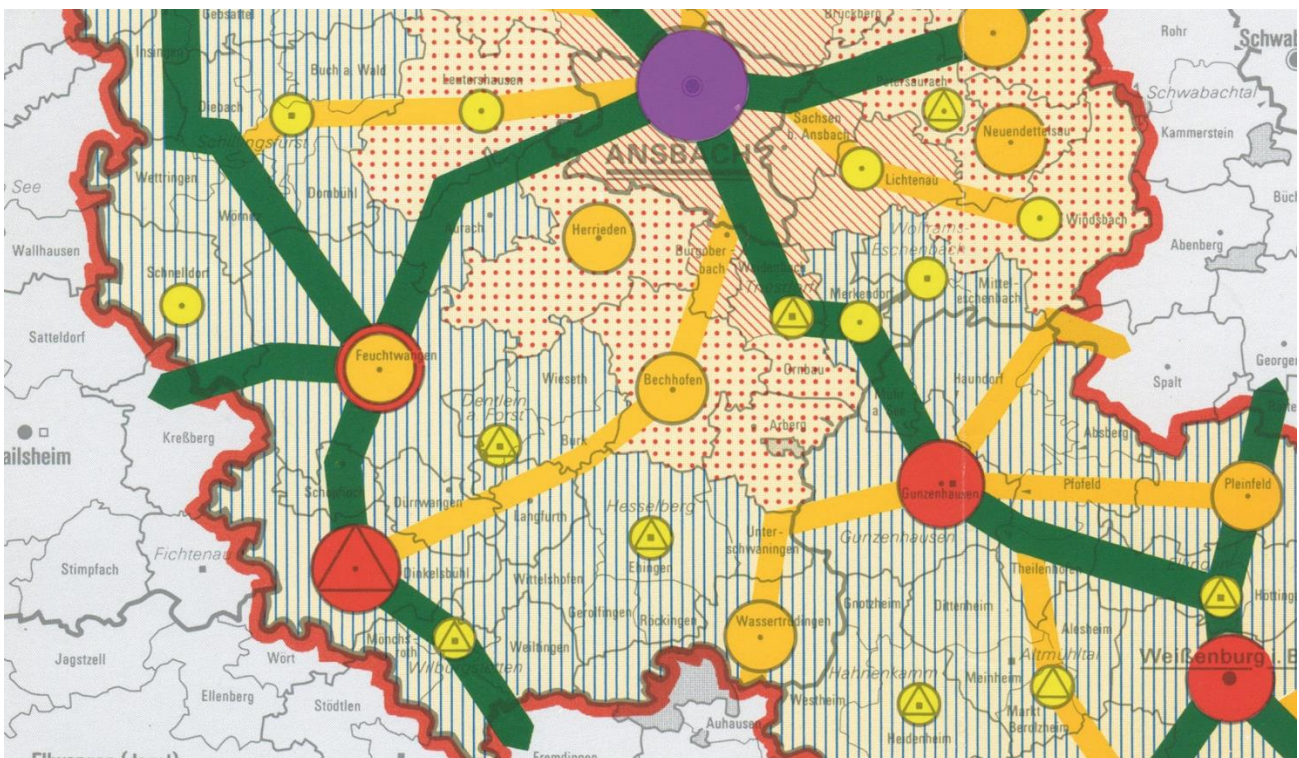
Im Bereich des Bebauungsplan Nr. 57 GE Ost „Betriebserweiterung Fa. Schwarzkopf & Henkel“

Begründung, Stand 31.01.2022

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1. 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 Wirtschaftsnaher 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.

## **4. 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 andern 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.

## **5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wassertrüdingen ist die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes geplante Industriegebietsfläche als Grünfläche dargestellt.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die gewerblichen Bauflächen bedarfsgerecht erweitert.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der 7. FNP – Änderung wurden keine Bedenken dazu geäußert.

Die südliche Ortsrandeingrünung wird durch die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme sichergestellt.

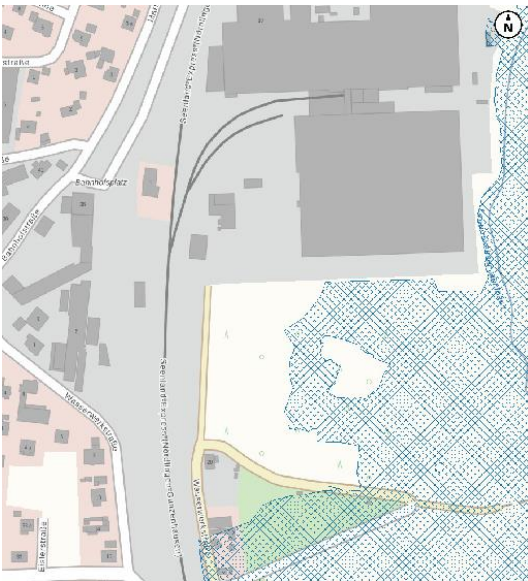
Die Darstellungen der Teilflächennutzungsplanänderung entsprechen der Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 Gewerbegebiet Ost „Betriebserweiterung Fa. Schwarzkopf & Henkel“ der parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird.

Die Planung der Teiländerung der 9. Flächennutzungsplanänderung wird in der 7. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt, bzw. übernommen.



## 6. Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>) 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 HQ<sub>100</sub> 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*

Stadt Wassertrüdingen

9. FNP – Änderung

Im Bereich des Bebauungsplan Nr. 57 GE Ost „Betriebserweiterung Fa. Schwarzkopf & Henkel“

Begründung, Stand 31.01.2022

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 Wasserspiegellhöhe 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. Umweltbericht**

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 Gewerbegebiet Ost „Betriebserweiterung Fa. Schwarzkopf & Henkel“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie bereits im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt sind. Es wird daher auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen, der in wortgleicher Ausfertigung Bestandteil der Begründung ist. Der Umweltbericht mit allen Anlagen vom 26.07.2021 von Baaderkonzept GmbH wird, als gesonderter Teil als Anlage der Begründung beigefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, 29.11.2021 / 31.01.2022

**INGENIEURBÜRO HELLER GMBH**

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