



Gemeinde Ehingen

Lkr. Ansbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

„Am Buckhansen II“

mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung

Ingenieurbüro Willi Heller

Aufgestellt: Herrieden, den 24.01.2019

Ingenieurbüro W. Heller



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis der Begründung:

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
3. Übergeordnete Planungen	4
4. Alternativenprüfung	6
5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	7
6. Erschließung	7
7. Immissionen, Emissionen	8
8. Denkmalschutz	8
9. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen	8
10. Leitungszonen von Versorgungsträgern	9
11. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	9
12. Grünordnerische Festsetzungen.....	9
13. Umweltbericht	9

1. Anlass und Ziel der Planung

Die als Familienunternehmen gegründete Unternehmensgruppe REHART GMBH hat Ihre Verwaltung in Ehingen. An diesem Standort produziert die Rehart GmbH derzeit auf ca. 7.500 m² Hallenfläche. Dort ist auch das Verwaltungsgebäude und die Zusammenarbeit der eigenständigen Unternehmen wird im Sinne des Kunden koordiniert.

Die mittelständische Unternehmensgruppe präsentiert sich mit hochwertigem Verschleißschutz, Maschinen für die Grob- und Feinkeramik, Produkten für die Abwassertechnik und kompletten Anlagen für erneuerbare Energie aus Wasserkraft.

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 ist die Absicht des Vorhabenträgers seinen bestehenden Gewerbebetrieb Richtung Osten zu erweitern.

Die Firma REHART GMBH rechnet mit einem Wachstum vom ca. 50%. Ziel ist es der nachfolgenden Generation eine zukunftsfähige Firma für die nächsten 25 – 30 Jahre zu übergeben. Es ist eine Betriebserweiterung in direktem Anschluss an das bestehende Firmengelände geplant. Zunächst sollen die Erweiterungsflächen größtenteils als Lagerfläche dienen, langfristig ist es das Ziel des Vorhabenträgers, den Maschinenbau aus Nordrhein-Westfalen nach Ehingen zu verlagern.

Es ist der Neubau von zwei Hallen und einem Bürogebäude geplant.

Die Gemeinde Ehingen begrüßt die positive Firmenentwicklung und stimmt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um dem ansässigen Gewerbebetrieb die bedarfsgerechte Erweiterung zur ermöglichen.

2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Beschreibung des Gebiets

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Ehingen an der St 2248.

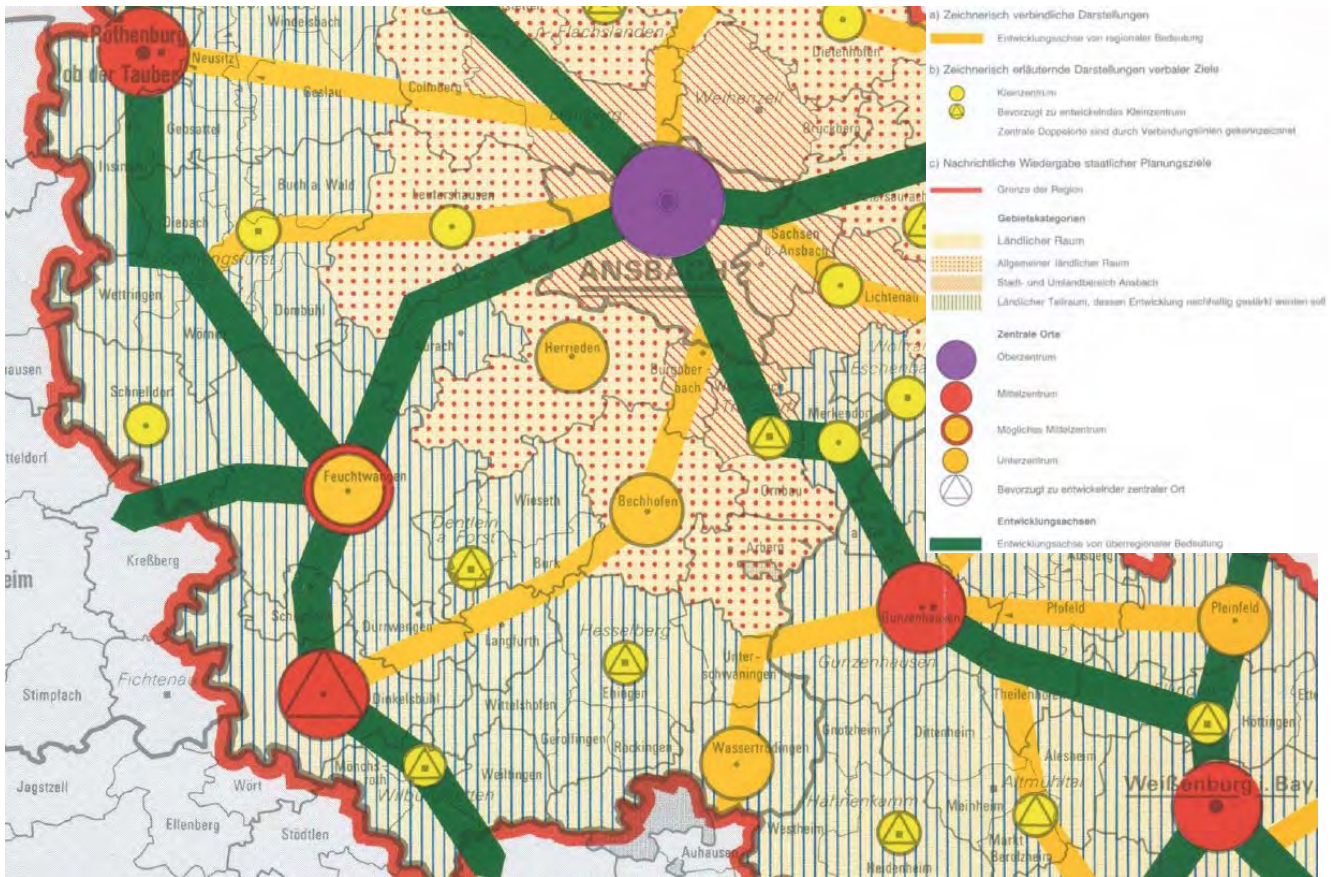
Der Geltungsbereich wird im Westen durch die „Industriestraße“ und im Süden durch die St 2248 begrenzt. Im Norden und im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Im Plangebiet befindet sich ein bestehendes Regenrückhaltebecken. Zudem verläuft durch das Plangebiet eine 20 kV-Freileitung, die rückgebaut werden soll.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 1,47 ha auf und umfasst die Teilflächen der Flurstücke 480, 481, 487, 489/1, 493, 494, 495/1, 558 und 559 der Gemarkung Ehingen.

3. Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur incl. Legende (März 2000)

Die Gemeinde Eching wird als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum eingestuft und liegt in der Region Westmittelfranken im allgemeinen ländlichen Raum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die beiden Mittelzentren Dinkelsbühl und Gunzenhausen sowie das Oberzentrum Ansbach befinden sich in näherer Umgebung.

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP 8) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(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 Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte

2.1.2.1 „Die Arbeitsplatzzentralität ist in den Kleinzentren (...) Ehingen (...) möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln“ (Grundsatz).

RP Siedlungswesen

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

3.1.4 „Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushaltes Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermindert werden.“ (Ziel).

RP Gewerbliches Siedlungswesen

3.3 „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. (Ziel)

RP Allgemeine strukturpolitische Zielsetzung

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." (Ziel).

RP Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes

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" (Ziel).

Das Vorhaben ist mit wesentlichen regionalplanerischen und landesplanerischen Zielen vereinbar.

Flächennutzungsplan

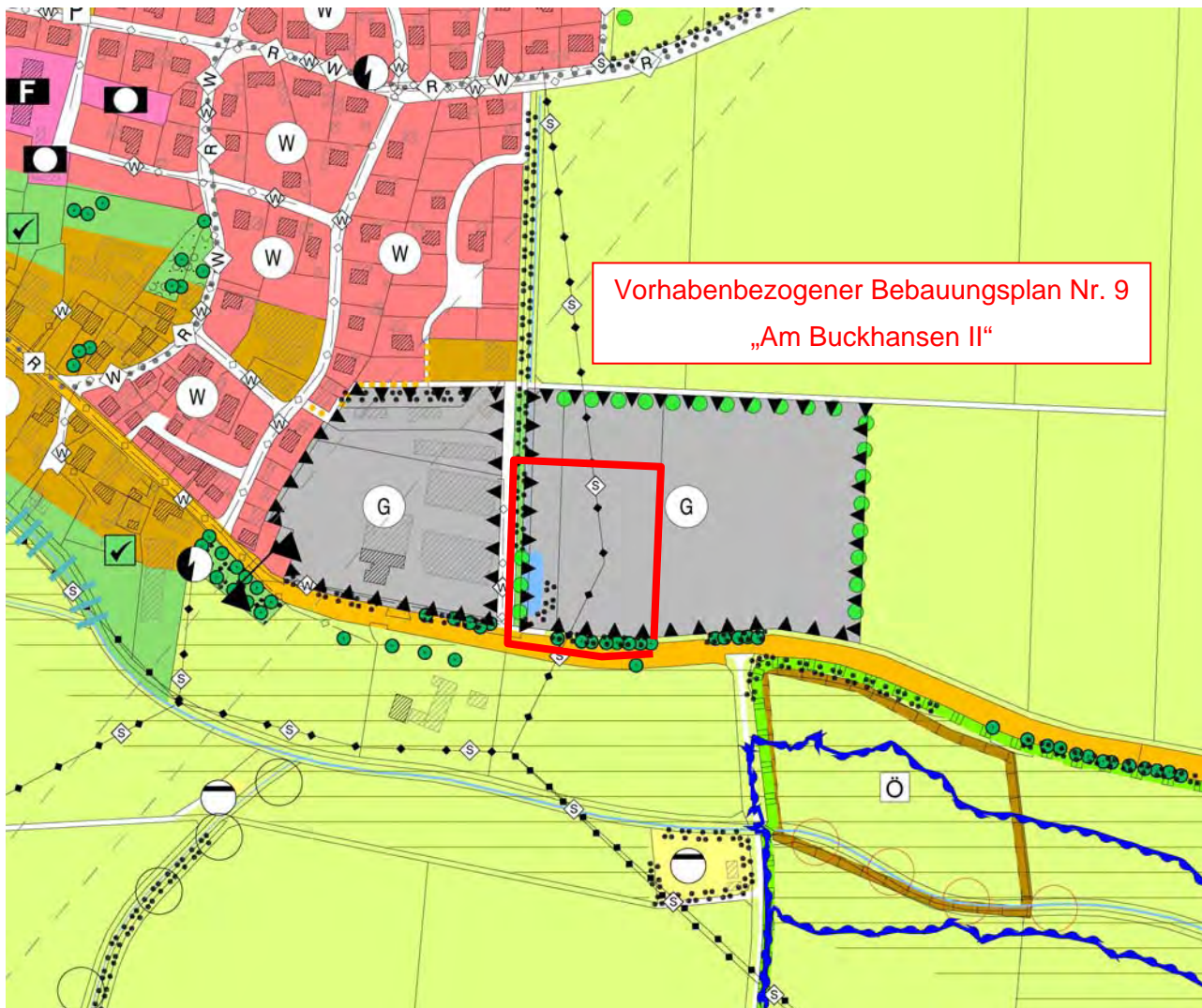


Abbildung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes, Stand 2016 der Gemeinde Ehingen mit Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Buckhansen II“

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehingen stellt im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Buckhansen II“ die Fläche bereits als gewerbliche Bauflächen dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Alternativenprüfung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Fläche zur Erweiterung des Gewerbebetriebes der Firma REHART GMBH in direktem Anschluss an das bestehende Betriebsgelände.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan, als vorbereitende Bauleitplanung, bereits vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Erweiterung entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Ehingen.

Aus den genannten Gründen ist die erforderliche Gewerbegebietsfläche an der geplanten Stelle optimal und es wird von einer weiteren Alternativenprüfung abgesehen.

5. Begründung 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 geplante Erweiterung der Firma REHART GMBH zu ermöglichen.

Die Art der baulichen Nutzung wird bedarfsgerecht als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der baulichen Anlage festgesetzt. Die jeweiligen Festsetzungen hierzu sind dem Planteil zu entnehmen.

Im gesamten Baugebiet gilt die abweichende Bauweise. Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass die Bauverbotszone entlang der Staatsstraße 2248 von Bebauung freigehalten wird.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Planteils und des Textteils (Ausgleichsmaßnahmen, artenschutzrechtliche Belange, Randeingrünung mit Pflanzgeboten) 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.

6. Erschließung

Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die „Industriestraße“, die unmittelbar an die Staatsstraße St 2248 angebunden ist. Ergänzend dazu ist am östlichen Rand eine zusätzliche Ausfahrt für Schwerlasttransporte direkt auf die Staatsstraße St 2248 geplant. Die geplante Ausfahrt ist ausschließlich für den Schwerlastverkehr. Diese wird ca. 2-mal die Woche benötigt. Ansonsten ist die Ausfahrt über eine Schranke bzw. Torregelung gesperrt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der bestehenden Ortskanalisation zugeleitet.

Das Oberflächenwasser wird in das bestehende südwestlich gelegene Rückhaltebecken geleitet und wie bisher gedrosselt in den Vorfluter abgegeben.

Das erforderliche Rückhaltevolumen ergibt sich aus den Berechnungen im Rahmen des Antrags auf wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung von Oberflächenwasser. Dieser wird mit dem Bauantrag gestellt. Das bestehende Becken wird bedarfsgerecht erweitert.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

Sonstiges

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt, soweit möglich über das Trinkwassernetz.

Bei ggf. erhöhten Löschwasserbedarf sind zusätzlich Löschwasserbehälter auf den betroffenen Gewerbegrundstücken vorzusehen.

Strom und Telekommunikation erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze.

7. Immissionen, Emissionen

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 21.01.2019 mit der Auftrags-Nr. 6532.1 / 2019 - SF angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Ehingen, Wittelshofener Str. 30, 91725 Ehingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

8. 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. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

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.

9. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Pflanzordnung und der Einfriedung 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.

10. Leitungszonen von Versorgungsträgern

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb einer 20 kV-Freileitung. Der Leitungsverlauf und die Schutzzone (Baubeschränkungsbereich) sind im Bebauungsplan eingetragen. Die 20 kV-Leitung wird verlegt, Abstimmungen bzw. Planungen zur Verlegung laufen bereits.

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. Die hierdurch entstehenden Kosten sind durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

11. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Dipl. Biol. Dr. Helmut Schlumprecht – Büro für ökologische Studien erstellt (Stand November 2018). Die saP wird dem Grünordnungsplan als Anlage beigefügt.

Als Fazit kann festgestellt werden, dass die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes dem Planungsvorhaben bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und CEF Maßnahmen für die Zauneidechse) nicht entgegenstehen. Die geforderten Maßnahmen sind in den Festsetzungen enthalten (vgl. Festsetzungen Pkt. 4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion).

12. Grünordnerische Festsetzungen

Der Grünordnungsplan (Stand 24.01.2019) wurde vom Landschaftsarchitekt Michael Schmidt aus Feuchtwangen erstellt und wird als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Die grünordnerischen Festsetzungen zur Randeingrünung mit den entsprechenden Auswahllisten sowie die Ersatz- und CEF-Maßnahme sind zu beachten.

13. Umweltbericht

Der Umweltbericht (Stand 24.01.2019) wurde vom Landschaftsarchitekt Michael Schmidt aus Feuchtwangen erstellt und wird als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, 24.01.2019

Ingenieurbüro W. Heller