

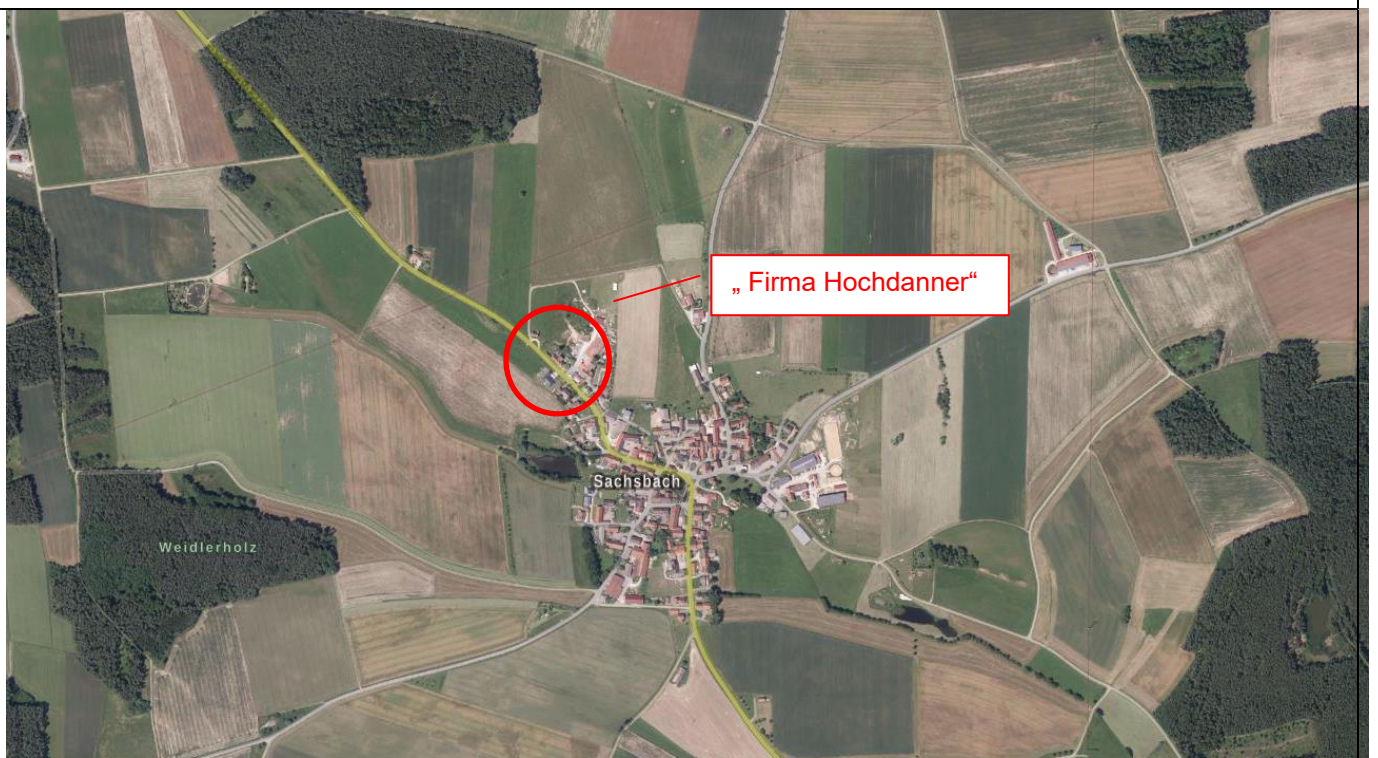
Markt Bechhofen

Landkreis Ansbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

" Firma Hochdanner "

mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung

Vorentwurf / Stand: 13.10.2020

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
3. Übergeordnete Planungen	4
4. Alternativenprüfung.....	7
5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	7
6. Erschließung.....	8
6.1. Verkehrliche Erschließung.....	8
6.2. Ver- und Entsorgung	8
7. Emissionen, Immissionen	9
8. Denkmalschutz.....	9
9. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen.....	10
10. Leitungszonen von Versorgungsträgern	10
11. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung.....	10
12. Grünordnerische Festsetzungen	10
13. Umweltbericht.....	10
Anlagen:	11

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Das im Jahr 1927 gegründete Familienunternehmen „Hochdanner Sanitär- und Heizungs-GmbH“ hat seinen Sitz im Ortsteil Sachsbach des Marktes Bechhofen. Die Aufgabenschwerpunkte des mittelständischen Unternehmens liegen in den Bereichen Sanitär, alternative Energien, Heizung, Spenglerei und Metallbau.

Aktuell befinden sich die Produktionshallen, Lagerflächen und Verwaltungsgebäude des Unternehmens auf einer Fläche von ca. 7.000 m² im Nordwesten des Ortsteils Sachsbach.

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die konkrete Absicht des Vorhabenträgers seinen bestehenden Gewerbebetrieb Richtung Nordwesten zu erweitern.

Der bestehende Betrieb im Ortsteil Sachsbach hat sich in der Vergangenheit sukzessive entwickelt. Die erneute geplante Erweiterung des Betriebes erfordert nun planungsrechtliche Festsetzungen durch einen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan ist erforderlich um den Betrieb einschließlich der erforderlichen Erweiterungsplanungen und Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Weiterhin sollen durch geeignete Festsetzungen potentielle Konflikte im Zusammenhang mit der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden.

Die geplante Erweiterung grenzt unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände.

Ergänzend zu den baurechtlichen Belangen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die naturschutzrechtlichen Belange durch maßgebende Festsetzungen Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan ist somit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Ortsteils erforderlich.

Die Planung soll der Bereitstellung von Bauflächen für das ortsansässige Unternehmen dienen. Damit soll die konkrete Nachfrage des Betriebes nach Erweiterungsmöglichkeiten befriedigt werden.

2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am nordwestlichen Ortsrand von Sachsbach entlang der Kreisstraße AN 54 Richtung Reichenau.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch bestehende Bebauung und die bestehende Ortsstraße begrenzt. Im Norden, Osten und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2,0 ha auf und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 96, 96/3, 959 und 960 der Gemarkung Sachsbach.

Der bestehende Betrieb mit Nebenflächen befindet sich auf einer Teilfläche mit der Größe von ca. 7.000 m².

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein kartiertes Biotop, von dem noch ein Restbestand erhalten ist.

3. Beschreibung des Vorhabens

Die geplante Betriebshalle im Norden des Plangebiets ist für die Abteilung Stahlbau vorgesehen. Geplant ist eine Produktionsstätte für Stahlbauteile, die sich bisher in Halle 1 befindet.

Die Edelstahlbearbeitung, die sich derzeit in der Halle 2 befindet soll ebenfalls in der geplanten Halle untergebracht werden.

In der Halle 2 befindet sich dann noch die Spenglerei.

Die bestehende Halle 1 wird nach der Umlagerung lediglich zum Schneiden und Kanten von Blechen, sowie zum Unterstellen der Firmenfahrzeuge genutzt.

An den bestehenden Hallen 3 und 4 (Sanitär) sowie Halle 5 (Büro) sind keine Änderungen geplant.

Durch die geplante Umstrukturierung des Betriebes mit dem geplanten Hallenneubau werden die lärmintensiven Arbeiten, wie bspw. schweißen und flexen an den nördlichen Rand des Betriebsgeländes verlagert, die eine Lärminderung für die angrenzende schützenswerte Bebauung mit sich bringt.

Weiterhin kann durch die Erweiterung die innere Erschließung optimiert werden, so dass LKW's zukünftig auf dem Grundstück wenden können.

Die Betriebszeiten werden von Montag bis Freitag auf 6:00 Uhr bis 20:00, Samstag von 6:00 Uhr bis 16:00 Uhr festgesetzt. Um die Anlieferzeiten einzuhalten, wird an der Zufahrt ein zeitgesteuertes Sektionaltor angebracht, welches die Zufahrt auf das Firmengelände außerhalb der Betriebszeiten verhindern soll.

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Flächennutzungsplan



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Bechhofen (Stand 2013) mit Umgriff des Bebauungsplanes

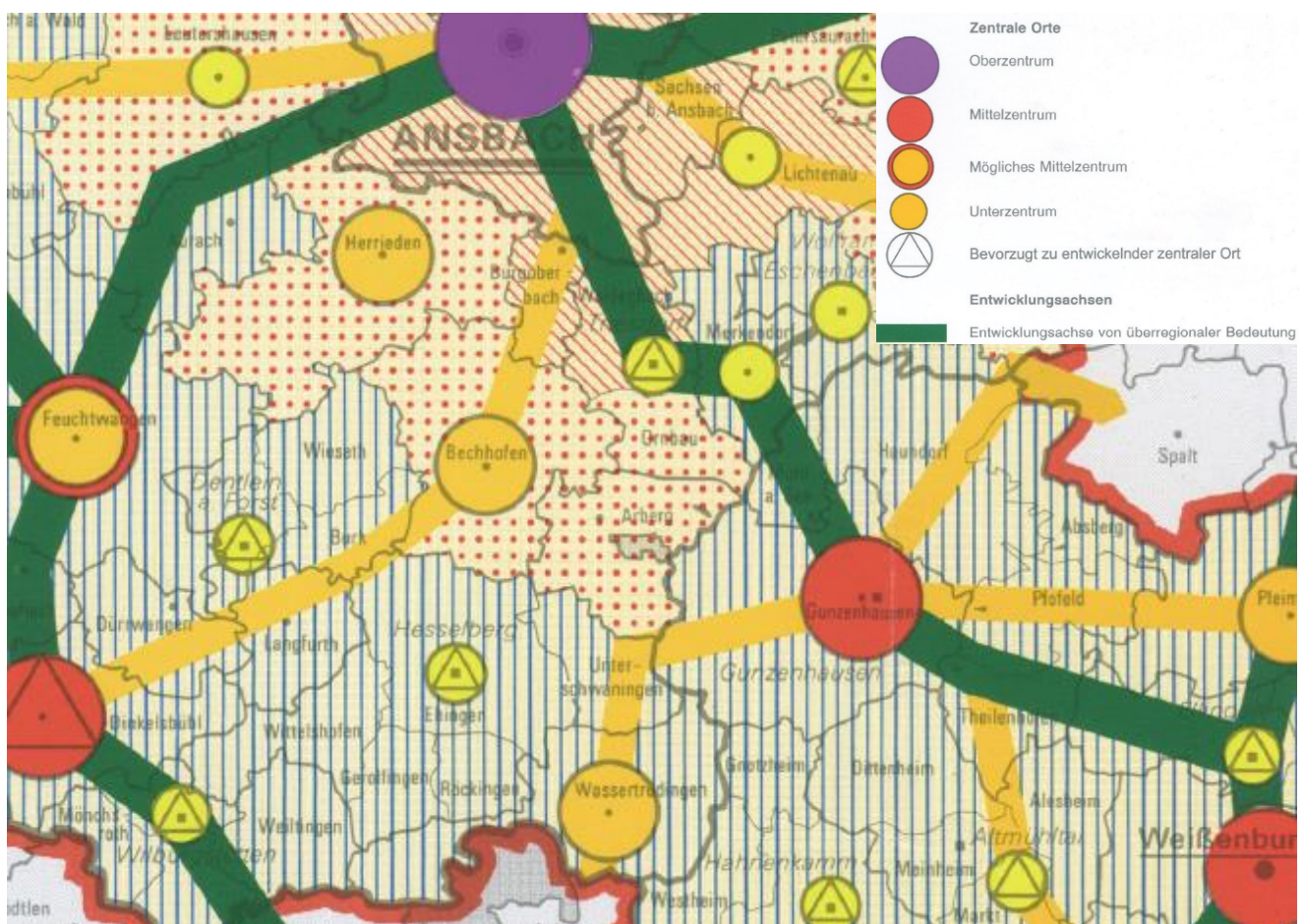
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Marktes Bechhofen stellt die Fläche im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes teilweise als gemischte Baufläche mit Ortsrandeingrünung, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturschutz mit kartierter Biotopfläche und eine kleine Teilfläche im Norden als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Somit stimmt die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein. Dieser muss im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden, sodass der Bebauungsplan entsprechend dem § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

4.2. Landes- und Regionalplanung

Der Markt Bechhofen ist als Unterzentrum eingestuft. Das Gemeindegebiet liegt direkt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die das Mittelzentrum Dinkelsbühl und des Oberzentrum Ansbach verbindet.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Dinkelsbühl und Gunzenhausen, das nächstgelegene Oberzentrum Ansbach.



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 1.4.1 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

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.

RPV8 2.1 Zentrale Orte

2.1.2.2 (G) Die Arbeitsplatzzentralität ist in den Unterzentren Bechhofen (...) möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln.

RPV8 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.

RPV8 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.

RPV8 7.1 Natur und Landschaft

7.1.4.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und dem Regionalplan (RP) vereinbar.

5. Alternativenprüfung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich teilweise um die im Bestand genutzten Betriebsflächen. Die geplante Erweiterung erfolgt in direktem Anschluss an das bestehende Betriebsgelände. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist das geplante Betriebsgebäude in direktem Anschluss an den Bestand erforderlich. Die verbleibenden, derzeit noch nicht konkret überplanten Flächen, dienen der langfristigen Entwicklung des Betriebes.

Auf eine weitere Alternativenprüfung wird bei vorliegender Planung abgesehen.

6. 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 den bestehenden Betrieb und die erforderliche Erweiterung der Firma Hochdanner GmbH planungsrechtlich zu sichern.

Die Art der baulichen Nutzung wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Durch die räumlichen Verhältnisse (geringe Abstände zwischen bestehender Wohnnutzung in der Nachbarschaft und geplanter Gewerbenutzung) wird in vorliegendem Fall nach § 1 Abs. 5 BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter.

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 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.

7. Erschließung

7.1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die vorhandene Zufahrt über die bestehende Ortsstraße. Eine zusätzliche Zufahrt ist nicht erforderlich, da das Grundstück über interne Wegeführung erschlossen ist.

Der Bebauungsplan setzt keine weiteren Verkehrsflächen fest. Um die geplante Erschließung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan weitergehend zu definieren, wird die Innere Erschließung mit der geplanten Zufahrt mit Toranlage und Wendepplatz dargestellt.

7.2. Ver- und Entsorgung

Das Gewerbegebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet.

Das unbelastete Niederschlagswasser wird in geeigneter Form auf dem Grundstück zurückgehalten und über das Kanalsystem abgeleitet. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird auf mind. 300 m³ / 1 ha befestigte Fläche festgesetzt.

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darf mit der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung der Fläche nicht mehr Wasser abfließen als natürlich abfließen würde. Die Erhöhung der Abflüsse durch Flächenversiegelung muss durch entsprechende Drosselung und Rückhaltung der Abflüsse ausgeglichen werden. Aus diesem Grund ist die Pufferung des Oberflächenwassers geplant, bevor die Ableitung in den Kanal erfolgt. Die entsprechenden Nachweise werden im Rahmen des Bauantrages erbracht.

Um den erhöhten Intensitäten und Häufigkeiten von Starkregen durch die Klimaänderung bei der Kanaldimensionierung vorsorgend Rechnung zu tragen, wird grundsätzlich empfohlen für die Bemessungsabflüsse bei Bedarf die rechnerisch zulässigen Wiederkehrzeiten von Überflutungen angemessen zu erhöhen. Auf das LfU-Merkblatt Nr. 4.3/3 „Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen, Teil 1: Klimawandel und möglicher Anpassungsbedarf“ wird verwiesen.

Durch Starkregenereignisse und wild abfließendes Wasser kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Beeinträchtigung innerhalb der Bebauung kommt. Aufgrund der vorliegenden Topografie kann eine höhere Schadneigung vorliegen. Es wird daher auf das DWA-Themenheft „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ vom August 2013 verwiesen.

Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser für die Gartenbewässerung sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen - zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheit- anzuzeigen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

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

8. Emissionen, Immissionen

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 21.04.2020 mit der Auftrags-Nr. 7016.0 / 2020 - SF angefertigt, um für das Gewerbegebiet die zulässigen Lärmimmissionen der schützenswerten Nachbarschaft 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 des Marktes Bechhofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

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.

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 Bebauungsplans 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 Geruchsmissionen 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 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig. Die hierdurch entstehenden Kosten sind durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen. 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. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Büro Baader Konzept GmbH erstellt und liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

13. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden vom Büro Baader Konzept GmbH erstellt. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt. An dieser Stelle wird auf den Umweltbericht verwiesen, der der Begründung als Anlage beiliegt. Dieser ist vollumfänglich zu beachten.

14. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde vom Büro Baader Konzept GmbH erstellt und wird als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 13.10.2020

Ingenieurbüro Heller GmbH

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

Anlagen:

- Anlage 1: Umweltbericht mit saP vom 07.09.2020
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung vom 21.04.2020