



Stadt Herrieden

Landkreis Ansbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6

"Neunstetten Fa. GIMA"

mit integriertem Grünordnungsplan



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 6
"Neunstetten Fa. GIMA"

Begründung

Entwurf / Stand:30.11.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	3
3. Beschreibung des Vorhabens	4
4. Übergeordnete Planungen	4
5. Alternativenprüfung	6
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	7
7. Erschließung.....	7
7.1. Verkehrliche Erschließung	7
7.2. Ver- und Entsorgung	8
8. Denkmalschutz	9
9. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen	9
10. Leitungszonen von Versorgungsträgern.....	9
11. Biotopkartierung und Schutzgebiete.....	9
12. Grünordnerische Festsetzungen	9
13. Umweltbericht	9

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der Anlass der Bebauungsaufstellung sind die konkreten Erweiterungsabsichten des örtlichen Betriebes in direktem Anschluss an die bestehenden Gebäude.

Die GIMA Gipser- und Malerbedarf GmbH & Co. Groß- und Einzelhandels KG hat ihren Ursprung im Jahr 1966. Das Unternehmen wurde damals unter dem Namen „Bürsten und Pinsel – Malerbedarf“ gegründet und 1970 in „GIMA Gipser- und Malerbedarf“ umbenannt. An mittlerweile 19 Standorten in Süd- und Mitteldeutschland werden hochwertige Produkte des Maler-, Stuckateur- und Trockenbauhandwerks angeboten. Neben namhaften Markenprodukten vertreibt der Baustofffachgroßhandel auch Eigenmarken.

Das Unternehmen hat seinen Hauptsitz im Ortsteil Neunstetten, der Stadt Herrieden. Am nördlichen Ortsrand von Neunstetten befinden sich auf ca. 31.500 m² Produktionshallen, Logistikhallen, Lagerflächen und Verwaltungsgebäude des Hauptsitzes der GIMA GmbH & Co. KG.

Die Fa. GIMA Gipser- und Malerbedarf GmbH & Co. Groß- und Einzelhandel KG hat mit Bauantrag den Neubau einer Produktions- und Logistikhalle mit Sozialräumen und Erweiterung einer Lagerhalle beantragt. Die beantragten Baumaßnahmen liegen im Außenbereich. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung zu schaffen.

Die beabsichtigte Erweiterung des Betriebes erfordert planungsrechtliche Festsetzungen durch einen Bebauungsplan, um die notwendigen Erweiterungsplanungen und Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Weiterhin sollen durch geeignete Festsetzungen mögliche Konflikte im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung vermieden werden.

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

Die Stadt Herrieden begrüßt die positive Entwicklung und hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan in der Stadtratssitzung am 23.02.2022 beschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann eine Betriebserweiterung in direktem Anschluss an den bestehenden Betrieb ermöglicht werden.

2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Neunstetten ist ein Ortsteil von Herrieden und befindet sich ca. 4 km nordwestlich vom Hauptort, zwischen Ansbach und Feuchtwangen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand von Neunstetten, nördlich der Staatsstraße 1066 Richtung Ansbach. Die Staatsstraße 1066 führt über Windmühle und Elpersdorf nach Ansbach, bzw. zur Anschlussstelle 50 der A 6 (1,7 km südwestlich). Die Staatsstraße 2249 führt nach Herrieden (4 km südöstlich).

Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Im Süden grenzt das bestehende Firmengelände an. Das bestehende Firmengelände hat eine Größe von ca. 3,1 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche weist eine Größe von ca. 1,98 ha auf und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 620 (teilw.), 620/1 (teilw.) und 629 (teilw.) der Gemarkung Neunstetten.

3. Beschreibung des Vorhabens

Die bestehende Lagerhalle am nördlichen Rand des Betriebsgeländes soll direkt im Anschluss erweitert werden.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches sollen sowohl eine Logistik- als auch eine Produktionshalle neugebaut werden, da die Kapazitäten der bisherigen Hallen nicht mehr ausreichend sind.

Die Gebäude erhalten eine Umfahrt für LKW und Feuerwehrfahrzeuge.

Die restlichen Hofflächen östlich des Gebäudes dienen zunächst als Betriebshof, Verkehrsflächen oder Lagerflächen. Bei Bedarf können auf diese Flächen für bauliche Anlagen zur Betriebserweiterung (Erweiterung der Produktion und Logistik, Verwaltungsbau oder Gebäude für Energieerzeugung) dienen.

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

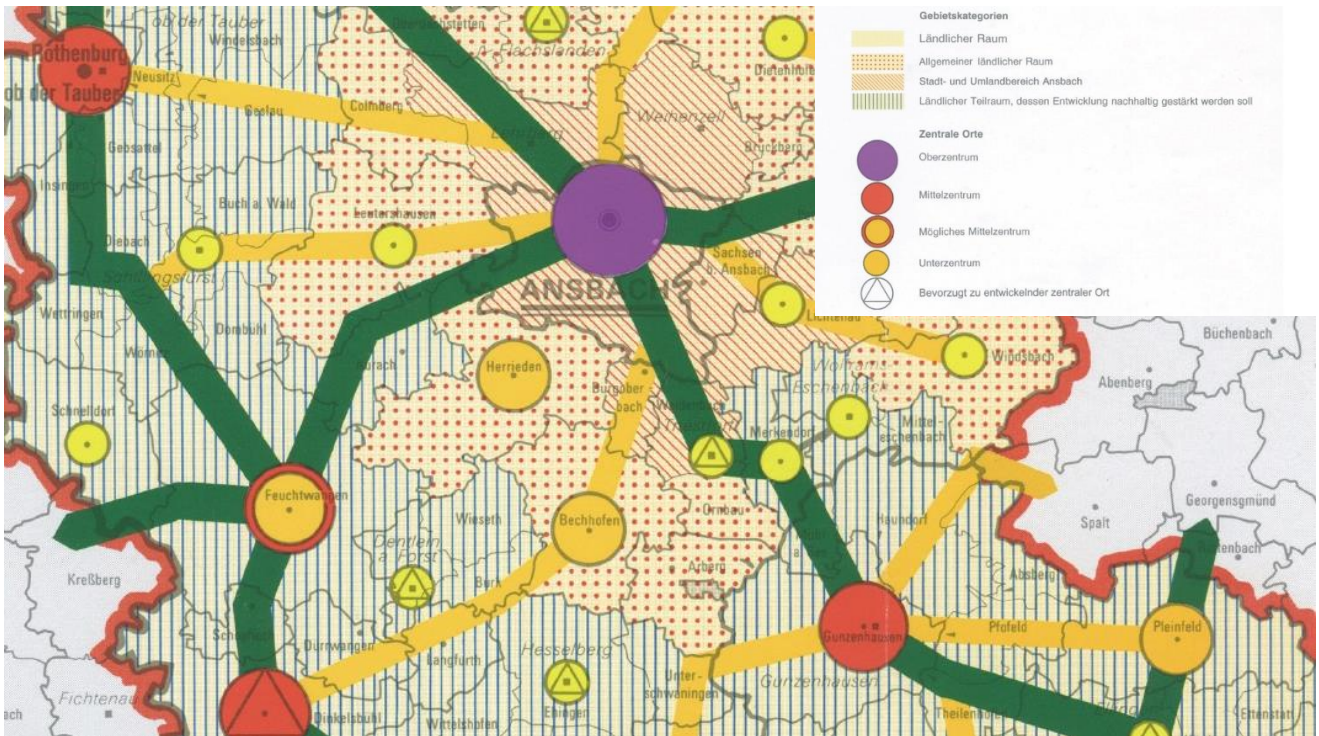
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Herrieden stellt die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes aktuell noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung wird die mögliche Erweiterungsfläche berücksichtigt und die gewerblichen Bauflächen mit Ortsrandeingrünung erweitert.

Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Herrieden durchgeführt.

4.2. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Herrieden ist im Regionalplan der Region Westmittelfranken als Unterzentrum eingestuft. Das Stadtgebiet befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum südwestlich des Oberzentrum Ansbach.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Dinkelsbühl und Gunzenhausen.



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 (...), Herrieden, (...) möglichst dauerhaft zu sichern.

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.

5. Alternativenprüfung

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

Alternative gewerbliche Bauflächen sind im OT Neunstetten nicht vorhanden.

Aufgrund der günstigen Lage am Ortsrand mit guter verkehrlicher Anbindung und der Nutzung von Synergieeffekten durch den bestehenden Betrieb wird auf eine weitere Alternativenprüfung bei vorliegender Planung abgesehen.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen sowohl durch den Textteil (Satzung) als auch durch den Planteil. Der 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 Bebauungsplanes wird in einem Umfang festgesetzt, der erforderlich ist, um die bedarfsgerechte Erweiterung der Firma GIMA GmbH & Co. KG planungsrechtlich zu sichern.

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

Zulässig sind Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen 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 Eingrünung wird wie im Bestand vorhanden fortgeführt. Die Ausführungen zur Kompensation von Eingriffen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der UNB ausgearbeitet und im Rahmen der öffentlichen Auslegung ergänzt.

Zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind entsprechende Maßnahmen (V1 – V3 und A1_{CEF}) festgesetzt.

7. Erschließung

7.1. Verkehrliche Erschließung

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

Der Bebauungsplan setzt keine weiteren Verkehrsflächen fest.

Die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ist wie bisher durch die bestehenden Wirtschaftswege sichergestellt.

7.2. Ver- und Entsorgung

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

Das unbelastete Niederschlagswasser wird in geeigneter Form auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird auf mind. 3 m³ / 100 m² befestigter Fläche festgesetzt. Entsprechende Nachweise sind im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

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

8. Emissionen / Immissionen

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Neunstetten Firma GIMA“ wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 8044.1/2022-FH der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 04.08.2022 angefertigt, um die Lärmimmissionen durch die Nutzungen innerhalb des Planungsbereiches an den umliegenden, maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind.

Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die schalltechnischen Berechnungen ergaben, dass an allen berücksichtigten Immissionsorten keine Konflikte durch die Erweiterungsplanung der Firma GIMA GmbH & Co. KG in Summe mit der vorhandenen Vorbelastung gegeben sind. Die schalltechnische Vorbelastung wurde berücksichtigt, in dem die Annahme getroffen wurde, dass durch diese die zulässigen Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten bereits ausgeschöpft werden. Für die geplante Erweiterung wurde im Sinne der TA Lärm nach Kapitel 3.2.1 festgelegt, dass bei einer Unterschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) von keinen zusätzlich maßgeblichen Geräuscheinwirkungen an den Immissionsorten auszugehen ist.

Die für die Bewertung maßgeblichen, um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet werden am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Damit liegt der Immissionsort und die umgebenden Wohnnutzungen gemäß TA Lärm nicht im Einwirkungsbereich der geplanten Produktions- und Lagerhalle.

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 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 2,5 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 gewährleistet sein. Bauausführende sollen sich über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen informieren.

12. Biotopkartierung und Schutzgebiete

Im direkten Planungsumgriff befinden sich keine kartierten Schutzgebiete gemäß BayNatSchG.

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 als Anlage der Begründung beigefügt ist.

14. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2a BauGB ist für diesen Bebauungsplan und für Flächennutzungspläne die Erstellung eines Umweltberichts obligatorisch. Der Umweltbericht soll den

Zustand der Umwelt im Planungsbereich darstellen und die Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt beschreiben (siehe Anlage zum § 2a BauGB).

Im Rahmen der Erhebungen und Kartierungen wurden der umweltrelevante Bestand sowie die in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet erhoben.

Die Beeinträchtigungen der Ziele bzw. der Umweltbelange werden in der Konfliktanalyse fachgerecht dargestellt. Im Rahmen der Abwägung werden die genannten Ziele der Fachpläne und die Umweltbelange entsprechend ihrem jeweiligen Gewicht berücksichtigt.

An dieser Stelle wird auf den Umweltbericht verwiesen, der als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Aufgestellt:

Herrieden, den 30.11.2022

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung vom	04.08.2022
Umweltbericht vom	14.10.2022
saP vom	15.09.2022