



Gemeinde Aurach

Lkr. Ansbach

**1. Änderung
des Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet Steinauer Weg BA I"**
mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung
ENTWURF / Stand: 23.07.2020

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Zielsetzung der Änderung	3
2.	Beschreibung Größe und Abgrenzung des Plangebiets	3
3.	Übergeordnete Planung	3
4.	Alternativenprüfung	5
5.	Inhalt der Planung	5
6.	Verkehrliche Erschließung	6
7.	Ver- und Entsorgung	6
8.	Grünordnerische Festsetzungen	7
9.	Umweltbericht	7

1. Anlass und Zielsetzung der Änderung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Steinauer Weg BA I“ wurde im Jahre 1991 rechtskräftig. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbebetrieben geschaffen.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die geplante Errichtung einer LNG-Anlage (Flüssigerdgas) für die Betankung von Lkw's zur Ergänzung der Tankanlagen auf dem Autohof – Gelände. Auf den bestehenden, als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen steht dafür kein geeigneter Platz mehr zur Verfügung. Die LNG-Anlage ist nördlich der bestehenden Tankanlage geplant. Diese Nutzung entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da hier eine öffentliche Grünfläche festgesetzt ist.

Die Gemeinde unterstützt die Nachverdichtung in dem bestehenden Gewerbegebiet. Die Änderung des Bebauungsplanes wird durchgeführt um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen.

Gleichzeit werden die Gewerbeflächen auf den Flurstücken 387 und 388 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da die Errichtung baulicher Anlagen aus wasserwirtschaftlicher Sicht für diesen Bereich abzulehnen ist.

Ziele der Bebauungsplanänderung sind die Inanspruchnahme einer verkehrsgünstig gelegenen gut erschlossenen Fläche im Bereich eines bestehenden Gewerbegebietes und eine Anpassung der Gewerbeflächen im Gemeindegebiet.

2. Beschreibung, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Gewerbegebiet „Am Steinauer Weg“ liegt östlich von Aurach, direkt an der Anschlussstelle Aurach der Bundesautobahn A6.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem Flächenbedarf des geplanten Vorhabens und wird so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Der Geltungsbereich der Änderung ist im Planteil dargestellt und hat eine Größe von ca. 4,6 ha.

Von der Änderung sind die Flurstücke 387 (teilweise), 214, 215/7 und 381 (teilw.) der Gemarkung Aurach betroffen. Die Fläche der Änderung beträgt ca. 1,6 ha.

Gleichzeitig werden mit der Änderung gewerbliche Bauflächen zurückgenommen. Von der Rücknahme sind die Flurstücke 388 und 387 (teilw.) betroffen. Diese liegen nach dem Änderungsverfahren, wie im Planteil dargestellt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Steinauer Weg BA I“ und werden wie bisher landwirtschaftlich genutzt.

Die Fläche der Rücknahme beträgt ca. 3,0 ha.

3. Übergeordnete Planung

Landes- und Regionalplan

Die Bauleitplanung ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

Die Gemeinde Aurach hat keine Zentrumsfunktion und liegt

- im allgemein ländlichem Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll
- an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „GE Steinauer Weg BA I“
Begründung, Stand 23.07.2020

Die Planungsabsicht ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Durch die Planung wird zum einen ein bestehendes Gewerbegebiet nachverdichtet und zum anderen Flächen, die der gewerblichen Nutzung, aus eigentumsrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zur Verfügung stehen, zurückgenommen. Das entspricht den Grundsätzen des Flächensparens und der Forderung, Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Flächennutzungsplan



Im Bereich der Bebauungsplanänderung entsprechen die Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die geplante Ergänzung der Gewerbefläche innerhalb des Gewerbegebietes ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung wird entsprechend angepasst.

Die teilweise Rücknahme der gewerblichen Bauflächen wird als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung ist die Rücknahme der gewerblichen Bauflächen teilweise bereits berücksichtigt. Die Umwandlung der Grünfläche in gewerbliche Bauflächen sowie die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen wird im weiteren Verfahren berücksichtigt und der punktuellen Änderung entsprechend angepasst.

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

Aus diesem Grund ist, losgelöst von der Gesamtfortschreibung, eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Bebauungsplanänderung und – Erweiterung „Gewerbegebiet am Steinauer Weg BA I“ erforderlich. Dieses punktuelle Änderungsverfahren wird im Zuge der 15. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

4. Alternativenprüfung

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich zum einen um die Rücknahme bestehender nicht nutzbarer Gewerbeflächen. Zum anderen um die Umwandlung von Grünflächen in Gewerbeflächen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes. Die zusätzlichen Gewerbeflächen dienen zur Erweiterung des Angebotes der bestehenden Tankanlage. Andere geeignete Gewerbeflächen stehen nicht zur Verfügung.

Eine Alternativenprüfung scheint bei vorliegender Planung entbehrlich.

5. Inhalt der Planung

Im Rahmen der Änderung und Erweiterung wurde die aktuelle Flurkarte zugrunde gelegt. Es sind folgende Änderungen vorgesehen:

1. Umwandlung einer Grünfläche in Gewerbefläche innerhalb des Gewerbegebietes auf dem Flurstück 215/7 in der Größe von ca. 6.690 m².

Begründung der Änderung:

Der Betreiber der bestehenden Tankanlage möchte sein Angebot um eine LNG -Anlage (Flüssigerdgas) für die Betankung von LKW's erweitern. Um diese Erweiterung bedarfsgerecht zu ermöglichen ist die Ausdehnung des Gewerbegebietes bis hin zum „Steinauer Weg“ auf die öffentliche Grünfläche erforderlich.

Zwischen dem bestehenden Autohof – Gelände und der geplanten LNG – Anlage verläuft die „Kleine Aurach“. Der Gewässerverlauf und die Grünfläche werden im Bereich der Änderung in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die naturnahe Gestaltung der Kleinen Aurach wird festgesetzt.

2. Rücknahme von Gewerbeflächen auf den Flurstücken 387 und 388 in der Größe von ca. 10.575 m² und 18.400 m².

Begründung der Änderung:

Nach dem sich abzeichnet, dass sich die Gewerbeflächen unter anderem auf dem Flurstück 388 aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht realisieren lassen, hat sich die Gemeinde entschieden, das Gewerbegebiet an dieser Stelle zurückzunehmen. Ziel ist es Gewerbeflächen auszuweisen, die in Eigentum der Gemeinde stehen oder die Kooperationsbereitschaft der Eigentümer besteht.

Weiterhin ist aus wasserwirtschaftlichen Gründen eine bauliche Nutzung des Flurstücks 387 nicht zulässig, da dieser Bereich teilweise im Überschwemmungsgebiet der „Kleinen Aurach“ für ein 100 – jährliches Hochwasser liegt.

Die Randeingrünung wurde als Abgrenzung der Gewerbeflächen entsprechend verschoben. Diese ist auf einem ca. 10 m breiten Streifen auf dem Flurstück 387 zu erbringen. Die Maßnahmen sind im beiliegenden Umweltbericht beschrieben.

Die Gewerbeflächen für o.g. Grundstücke werden im Rahmen der 1. Änderung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Diese Flächen dienen, wie bisher der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die textlichen Festsetzungen wurden überwiegend aus der Ursprungsfassung übernommen. Diese wurden lediglich der aktuellen Praxis und den aktuellen Regelwerken angepasst.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung bleiben von der Änderung unberührt und wie bisher bestehen.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verkleinert sich mit der Rücknahme der Gewerbeflächen von ca. 15,5 ha auf ca. 12,5 ha.

6. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist wie bisher über den „Steinauer Weg“ mit Anschluss an die Staatstraße St 1066 erschlossen. Der Autobahnanschluss Aurach der BAB A6 liegt ca. 350 m nordöstlich des Gewerbegebietes.

7. Ver- und Entsorgung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkung auf die technische Ver- und Entsorgung. Es wird auf die Ursprungsfassung verwiesen.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt, wie bisher im Trennsystem.

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.

Wasserversorgung:

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.

Grundwasser und Grundwasserflurabstand:

Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Vorhabens nicht bekannt. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten.

Ein bestehendes Wasserschutzgebiet ist durch die Maßnahme nicht betroffen

Altlasten:

Informationen über Altlasten bzw. einer schädlichen Bodenveränderung liegen nicht vor. Es wird auf das LfU- Merkblatt „Beprobung von Boden und Bauschutt“ verwiesen.

8. Wasserwirtschaftliche Belange

Der Änderungsbereich liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der „Kleinen Aurach“ für ein 100 – jährliches Hochwasser.

Die Bebaubarkeit der Fläche ist gemäß § 78 WHG dennoch zulässig, da die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen zur Ergänzung des Angebotes der Tankanlagen auf dem Autohof – Gelände

dienen. Auf den bestehenden, als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen steht dafür kein geeigneter Platz mehr zur Verfügung.

Der überbaubare Bereich wird aufgefüllt. Der Verlust von verlorengehenden Retentionsraum von ca. 485 m³ wird durch eine Mulde südlich der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 215/7 der Gemarkung Aurach ausgeglichen. Der Retentionsraumausgleich ist im Planteil dargestellt.

So werden weder der Hochwasserabfluss, noch die Hochwasserrückhaltung nachteilig beeinflusst bzw. beeinträchtigt.

Durch die geplanten Maßnahmen sind auch keine Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten. Die Fundamente der Analgentechnik und baulichen Anlagen sind über der OK HQ 100 auszuführen, sodass keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

9. Grünordnerische Festsetzungen

Es werden verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs wird die naturnahe Gestaltung der „Kleinen Aurach“ und verschiedene Pflanzgebote, sowie die artenschutzrechtliche Bauzeitenregelung festgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Planteils und der textlichen Festsetzungen sind zu beachten.

10. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde von der Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen, erstellt und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Anlagen:

Anlage 1: Umweltbericht vom 23.07.2020

Aufgestellt:

Herrieden, den 23.07.2020

Ingenieurbüro Heller GmbH

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