



# Stadt Herrieden

Lkr. Ansbach

## 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 16.1 „Logistikzentrum Esbach“



## Begründung

Ingenieurbüro Willi Heller



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

Aufgestellt: Herrieden, 13.03.2018

Ingenieurbüro W. Heller

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung .....	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	3
3. Übergeordnete Planungen .....	5
Flächennutzungsplan: .....	5
Relevante Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung .....	6
4. Alternativenprüfung .....	8
5. Vorhaben.....	9
6. Erschließung .....	10
7. Immissionen / Emissionen.....	13
8. Denkmalschutz.....	13
9. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen .....	13
10. Leitungszonen von Versorgungsträgern.....	13
11. Begründung für die planungsrechtlichen Festsetzungen.....	14
12. Umweltbericht.....	15
13. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	15

Anlage 1: Verkehrsuntersuchung (Betrachtung nach HBS 2001/2009)

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

Die geobra Brandstätter Stiftung & Co. KG hat sich im Jahre 2013 dazu entschieden ein Logistikzentrum in dem Gewerbegebiet „Esbach“ der Stadt Herrieden zu errichten.

Für die Ansiedlung waren eine Änderung bzw. eine Erweiterung des vorhandenen Bebauungsplanes notwendig. Mit dem Satzungsbeschluss für die Erweiterung und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „Logistikzentrum Esbach“ waren die baurechtlichen Voraussetzungen für das Logistikzentrum geschaffen.

Im Playmobil – Logistikzentrum Herrieden werden die fertigen Packungen aus den Produktionsstandorten (Dietenhofen, Malta, Tschechien und Spanien) für den Versand vorbereitet, um sich anschließend auf die Reise in über 100 Länder auf der ganzen Welt zu machen.

Die Kapazität der Palettenplätze am derzeitigen Logistikstandort ist erschöpft. Aus diesem Grund plant die Firma die Errichtung eines Hochregallagers im Westen sowie weitere Lagerhallen im Nordosten des Plangebietes, die eine Bebauungsplanerweiterung und -änderung im Bereich der angrenzenden westlichen Erweiterung sowie eine Flächennutzungsplanänderung und erfordern.

Durch die Änderung der westlichen Teilfläche kann die bauliche Erweiterung in direkter Verbindung / Anschluss an den Bestand ermöglicht werden.

Die Stadt Herrieden begrüßt die positive Firmenentwicklung und stimmt aus diesem Grund der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 zu.

Zielsetzung der Bauleitplanung ist es, eine städtebaulich verträgliche und dem Unternehmen dienende Fläche zur Erweiterung des bestehenden Logistikstandortes bereitzustellen.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „Logistikzentrum Esbach“ befindet sich nördlich der Bundesautobahn A6 mit der Anschlussstelle „Herrieden“ und unmittelbar westlich der Staatsstraße 2248, zwischen Herrieden und Elpersdorf und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Landwirtschaftlich genutzte Flächen und in einer Entfernung von ca. 550 m der Ortsteil Mittelbach der Stadt Ansbach
- Süden: Landwirtschaftlich genutzte Flächen und in einer Entfernung von ca. 100 m der Ortsteil Esbach
- Esbach liegt in einer Kessellage. Der Blick Richtung Norden ist durch eine 4 - 5 m hohe Böschung und Bewuchs eingeschränkt.
- Osten: Staatsstraße St 2248, sowie Auf- und Abfahrtsrampen der Autobahn BAB 6, Autobahnmeisterei und eine Ferkelerzeugergemeinschaft
- Westen: Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Kleingartenanlagen und in einer Entfernung von ca. 480 m der Ortsteil Steinbach der Stadt Herrieden



*(Luftbild mit Geltungsbereich und Erweiterungsflächen)*

Der bisherige Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung hat eine Größe von ca. 20 ha. Die beiden Erweiterungen des Sondergebietes grenzen westlich bzw. nördlich an das bestehende Sondergebiet.



Die Erweiterung im Norden hat eine Größe von ca. 1,31 ha und beinhaltet die südliche Teilfläche des Flurstücks 816 der Gemarkung Neunstetten. Die Erweiterungsfläche im Westen hat eine Größe von ca. 1,05 ha und beinhaltet die nördliche Teilfläche des Flurstücks 853 der Gemarkung Neunstetten.

Von der Änderung im Anschlussbereich der westlichen Erweiterungsfläche ist das Flurstück 852 der Gemarkung Neunstetten sowie eine kleine westliche Teilfläche des Flurstücks 847/1 der Gemarkung Neunstetten betroffen.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **Flächennutzungsplan:**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Herrieden sind die Erweiterungsflächen noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Logistik“ erweitert werden.

Die Gesamtfortschreibung (Änderung) des FNP der Stadt Herrieden stoppt derzeit, bis aufgetretene Fragen an anderen Stellen im Stadtgebiet geklärt werden können.

Aus diesem Grund ist, losgelöst von der Gesamtfortschreibung eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „Logistikzentrum Esbach“ betreffend erforderlich. Dieses punktuelle Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.



*(Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan)*

### **Relevante Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung**

(Z) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- Ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist (LEP 3.3).

In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen

Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden (LEP B VI 1.5 Abs. 1 (G)).

Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden (RP 8 1.2.1).

Die Arbeitsplatzzentralität ist in den Unterzentren (... Herrieden ...) möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln (RP 8 2.1.2.2).

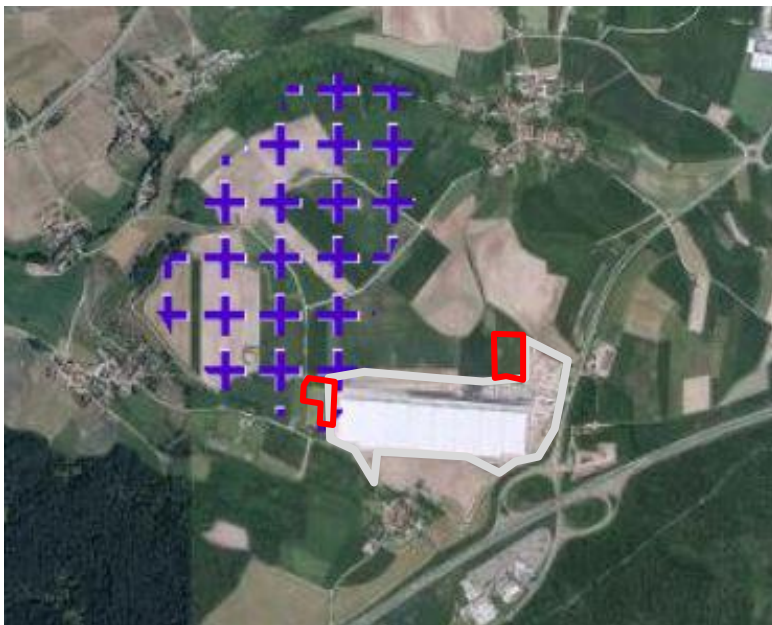
Für Branchen mit besonderen Standortanforderungen sollen in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der anzustrebenden Raum- und Siedlungsstruktur Flächen an geeigneten Standorten in der Region bevorzugt bereitgestellt werden, soweit ein konkreter Bedarf vorliegt oder abzusehen ist (RP 8 5.1.2.2).

In der Region ist vor allem auf den Abbau der unter 5.2 angeführten Bodenschätzen zu verweisen. Hier geht es darum, dass speziell geeignete Standorte nicht unwiderruflich für andere Nutzungen verplant werden. Durch die Autobahn Nürnberg – Heilsbronn und Würzburg – Ulm werden Ansatzpunkte für die Ansiedlung von Fertigungs- und

Dienstleistungsbetrieben geschaffen, die auf eine leistungsfähige überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind (RP 8 5.1.2.2) 21. und 22. Änderung vom 16.06.2016

In Vorbehaltsgebieten soll der Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen auch unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht beigemessen werden (Regionalplan Region Westmittelfranken (RP 8) B II 1.1.1 (G), Entwurf vom 21.01.2013).

Der Geltungsbereich der Erweiterung überschneidet sich mit einem Vorbehaltsgebiet für Tonabbau (TO 107). Die Überschneidung befindet sich am südöstlichen Rand des Gebietes. Es handelt sich um eine geringfügige randliche Überschneidung.



*(Vorbehaltsgebiet mit Geltungsbereich und Erweiterungsflächen)*

Die Erweiterungsflächen im Norden liegen außerhalb des Vorbehaltsgebietes.

Die Erweiterung nach Westen, welche zu Überschneidungen des Vorbehaltsgebiets führt wird nachfolgend unter Punkt 4 begründet.

Das Vorhaben dient der Bestandssicherung und Erweiterung des bereits bestehenden Logistikzentrums.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

#### **4. Alternativenprüfung**

Die Kapazität der Palettenplätze am derzeitigen Logistikstandort ist erschöpft.

Um dem mittelfristig – bis langfristigem Bedarf an Lagerkapazität nachzukommen ist die Erweiterung der Sonderbaufläche in zwei Teilbereichen zwingend erforderlich.

Der westliche Erweiterungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,05 ha. der nordöstliche Erweiterungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,31 ha.

Die geplante Lage der Erweiterungsflächen ist aus betrieblichen und topographischen Gründen weitestgehend vorgegeben.

##### **Erweiterung im Westen (Hochregallager):**

- Das geplante Hochregallager im Westen braucht aus betriebstechnischen Gründen zwingend eine unmittelbare Verbindung zu den bestehenden Hallen. Eine Erweiterung in Richtung Osten ist aus Platzgründen nicht möglich.
- Eine Anordnung des Hochregallagers nördlich des bestehenden Wirtschaftsweges, bzw. der Horst Brandstätter Straße ist wegen der zwingenden unmittelbaren Verbindung zu den bestehenden Lagerhallen nicht möglich.

##### **Erweiterung im Norden:**

- Hier handelt es sich um eine Fläche, für die bereits etwa zur Hälfte Baurecht besteht und nur bedarfsgerecht erweitert werden soll.
- Eine Erweiterung der Fläche in Verlängerung des bestehenden Lagers in Richtung Westen ist aus topographischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da das Gelände in Richtung Altmühltal deutlich abfällt, nicht möglich und nicht gewünscht.
- Weitere denkbare Erweiterungsflächen im Zusammenhang mit dem bestehenden Logistikzentrum sind nicht vorhanden.

Da es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt und die Flächen in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Herrieden berücksichtigt



werden und als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Logistik“ dargestellt sind, kann von einer weiteren Alternativenprüfung abgesehen werden. Bei der Erweiterung handelt es sich um eine Vergrößerung der Fläche um insgesamt ca. 12 %.

## **5. Vorhaben**

Es sollen die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit der nachstehend beschriebenen Vorhaben geschaffen werden.

### **Neubau eines Hochregalpalettenlagers (Halle 9) im Westen**

Die Erweiterungsflächen im Westen sind für ein Hochregallager erforderlich. Es sind insgesamt drei Hallen mit unterschiedlicher Höhe geplant. Bezugspunkt der Planungshöhen ist die OK Fertigfußboden der bestehenden Hallen 0-8. Angrenzend an die Halle 8 ist eine Gebäudevorzone und eine Kalthalle als Leer-Palettenlager in ähnlicher Höhe wie die bestehenden Hallen vorgesehen. Im Anschluss an die Gebäudevorzone ist ein vollautomatisches Palettenhochregallagers mit einer Höhe von ca. 34 m über OK Fertigfußboden geplant.

### **Lagerhallen im Norden**

Die Flächen sind erforderlich für die temporäre Errichtung von Leichtbauhallen zur Lagerung von Fertigprodukten.

Erforderlich sind diese Lagerflächen als Interimslösung bis zur Fertigstellung des Palettenhochregallagers Halle 9, der geplanten westlichen Erweiterung.

Die hier geplanten leichten Lagerhallen können deutlich rascher errichtet werden als das Projekt des geplanten Palettenlagers (Halle 9) und stehen dann zur Überbrückung bis zu dessen Fertigstellung bereits für rund 14.000 Paletten zur Verfügung.

Darüber hinaus sind diese Flächen dann auch danach für die weiteren zukünftig entstehenden Lagerengpässe für Fertigwaren im Logistikzentrum Herrieden erforderlich.

Es wird davon ausgegangen, dass auch nach dem Errichten des Palettenlagers diese Pufferlagerkapazitäten notwendig sein werden und hin und wieder dann eingesetzt werden sollen.

Die Grundplanung für die Bebauung dieser Erweiterung Nord ist bereits erfolgt und wird weiterverfolgt.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher von der A6, St 2248 über eine bereits verkehrsgerechte Anbindung mit Linksabbiegespur.

Die Zufahrt der nördlichen Erweiterungsfläche erfolgt über die bereits ausgebaute Erschließungsstraße „Horst-Brandstätter-Straße“.

Für die westliche Erweiterungsfläche werden die bestehenden Betriebszufahrten genutzt. Es ist lediglich eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Hofffläche erforderlich.

Der durch die Erweiterung verlegte Wirtschaftsweg im Westen (Flst. 852 Gmkg. Neunstetten) wird durch die Erweiterung und Änderung überplant. Die Verbindungsfunktion wird durch die bestehenden Wirtschaftswege westlich davon aufrecht erhalten.

### **Leistungsfähigkeit des Anschlusses an die St 2248**

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit wurde im Zuge der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes eine Betrachtung nach HBS 2001/2009 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen durchgeführt. (Verkehrsuntersuchung vom 21.01.2013)

Diese Verkehrsuntersuchung wird auf Grundlage des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens durch die Betriebserweiterung (Hochregallager) fortgeschrieben und als Anlage beigelegt.

Ausgangsdaten:

- Verkehrszählung aus dem Jahre 2010 der obersten Baubehörde (6236Kfz/24h); die jährliche Erhöhung wurde mit 0,5% / Jahr angesetzt
- 120 ankommende und 120 abfahrende Fahrzeuge in der Spitzenstunde beim Schichtwechsel mit Berücksichtigung des Besucherverkehrs (Verteilung 60/40)
- LKW – Anteil von und zur BAB A6 von 48 Fz/h und von und zur B 14 von 10 Fz/h

Aufgrund der erhöhten Lagerkapazität von ca. 40 % wird bei der Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung von 40% mehr LKW und 40% mehr Mitarbeiter-Pkw ausgegangen.

Die Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Auf der Staatsstraße wird nach wie vor die Qualitätsstufe A nach HBS erreicht. Die Aufstelllänge der Linksabbiegespur ist ausreichend. Für den in die Staatsstraße rechtseinbiegenden Verkehr wird die Qualitätsstufe B erreicht. Problematisch ist der in die Staatsstraße linkseinbiegende Verkehr. Hier ist die Kapazität erreicht und es ist mit Wartezeiten zu rechnen.

Der dadurch erzeugte Rückstau erfolgt ausschließlich auf dem Gelände des Sondergebietes, bzw. auf dem Parkplatz des Werksgeländes. Bei größeren Problemen soll der Schichtwechsel zeitversetzt, in zeitlichen Abständen erfolgen.

## **6.2 Abwasserbeseitigung:**

Die Schmutzwasserableitung erfolgt wie bisher über eine bestehende Abwasserleitung nach Esbach zur Kläranlage Herrieden. Die Kläranlage Herrieden kann die zusätzliche Schmutzfracht aufnehmen.

Die Oberflächenwasserableitung für den bestehenden Geltungsbereich ist vorhanden. Eine rechtskräftige Einleitungsgenehmigung liegt vor.

Die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem nördlichen Erweiterungsbereich erfolgt über das bestehende nördlich gelegene Rückhaltebecken und wird gedrosselt über einen namenlosen Graben zum Käferbach, GEW. III. O. abgeleitet. Das Volumen dieses Rückhaltebeckens ist ausreichend. Der Nachweis wird in einer Tektur des Wasserrechtsantrags zur Einleitung von Oberflächenwasser aus diesem Einzugsgebiet erbracht.

Die Kapazität des bestehenden südwestlich gelegenen Regenrückhaltebeckens mit gedrosselter Einleitung in den Steinbach, GEW. III. O., reicht für die Oberflächenwasserableitung aus dem westlichen Erweiterungsbereich derzeit nicht aus. Das erforderliche zusätzliche Rückhaltevolumen wird durch die Erweiterung des bestehenden südwestlich gelegenen Rückhaltebeckens zur Verfügung gestellt.

Der Nachweis wird in einer Tektur zum Wasserrechtsantrag zur Einleitung von Oberflächenwasser aus diesem Einzugsgebiet erbracht.

Die qualitative Beurteilung des Oberflächenwassers und eine ggf. erforderliche Behandlung des Oberflächenwassers werden im Zuge des Bauantrages vorgenommen.

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

Ein Wasserrechtsantrag zur Einleitung des Oberflächenwassers wird parallel zum Bebauungsplanverfahren gestellt.

### **6.3 Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung erfolgt über einen neuen Anschluss an die Fernwasserleitung der Fernwasserversorgung Franken.

Die notwendige Verlegung der Trasse der vorhandenen Fernwasserleitung (FWF) zwischen Esbach und Elpersdorf ist in Planung.

Die Fernwasserleitungstrasse wird durch die Fernwasserversorgung Franken auf Kosten des Erschließungsträgers verlegt. Die neue Leitungstrasse wird dinglich gesichert.

### **Löschwasserversorgung:**

Die Löschwassermenge wird teilweise von der Fernwasserversorgung Franken sichergestellt. Zusätzliche Löschwasserreserven sind in den bestehenden Regenrückhaltebecken vorhanden.

Die Zufahrt zu den Regenrückhaltebecken und die Entnahmemöglichkeit aus den Regenrückhaltebecken ist nach DIN 14210 „Feuerlöschteiche“ ausgeführt um die Nutzung sicherzustellen.

### **6.4 Strom**

Eine Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehendem Versorgungsnetz sichergestellt werden. Das Unternehmensgelände verfügt bereits über eine eigene Trafostation.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,05 m einzuhalten.

## **7. Immissionen / Emissionen**

### **Gewerbegeräuschimmissionen**

Die Lärmwerte des Bestandes liegen unterhalb der errechneten Werte bzw. Richtwerten des für den Logistikstandort errechneten Lärmkontingenten.

Es ist keine neue Lärmprognose nötig, da mit keiner Erhöhung der Lärmwerte zu rechnen ist (lt. Vertreter des Immissionsschutzes des Landratsamtes Ansbach beim Scopingtermin am 19.09.2017 im Landratsamt Ansbach).

## **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) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Zwei Wochen vor Aufnahme der ersten Erdarbeiten ist der Baubeginn an der Dienststelle Nürnberg anzuzeigen, damit diese und die hierbei anfallenden Bodenaufschlüsse durch einen Mitarbeiter oder Beauftragten der Dienststelle in Augenschein genommen und Maßnahmen zur Sicherung und Dokumentierung ggf. anfallender Funde oder Befunde frühzeitig veranlasst werden können.

## **9. 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 Geruchsimmissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

Einfriedungen zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen einen Grenzabstand von mindestens einem Meter haben.

## **10. Leitungszonen von Versorgungsträgern**

Im Sondergebiet verläuft ein Schmutzwasserkanal der Stadt Herrieden, sowie eine Fernleitungstrasse der Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim.



Der Schmutzwasserkanal ist nach wie vor überbaut und dinglich gesichert.

Die vorhandenen und geplanten Leitungstrassen sind, bzw. werden dinglich gesichert.

Zwischen 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.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

### **11. Begründung für die 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 wird in einem Umfang festgesetzt, der erforderlich ist, um alle geplanten Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen und jedenfalls teilweise auch Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

Die Erweiterung erfolgt in 2 Teilbereichen angrenzend an das bestehende Sondergebiet, mit einer Teilfläche im Norden und einer Teilfläche im Westen.

Die Änderungen im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes umfassen den Übergang zur westlichen Erweiterungsfläche. Der Änderungsbereich, der bisher als Grünfläche bzw. als Wirtschaftsweg ausgewiesen war wird künftig im Wesentlichen als bebaubare Fläche festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung wird für beide Erweiterungsbereiche, dem bisherigen Geltungsbereich entsprechend, als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Logistikzentrum gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Dies ermöglicht es, die zulässigen baulichen Anlagen die alle der Logistik dienen festzusetzen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximale zulässige Gesamthöhe festgesetzt. Bezugspunkt der Gebäudehöhen ist der OK Fertigfußboden der bestehenden Hallen 0-8 (0,00 = 478,20 m ü.NN).

Auf der nördlichen Erweiterungsfläche ist eine maximale Höhe von 15 m festgesetzt, was der Höhe im bisherigen Logistikzentrum entspricht.

Im westlichen Erweiterungsbereich wird eine maximale Höhe von 34 m festgesetzt, um die Errichtung eines Hochregallagers zu ermöglichen.

Die Zulässigkeit einer höheren Bebauung entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. Zielsetzung der höheren Landesplanungsbehörde).

Die Bebaubarkeit wird durch die Baugrenzen festgesetzt. Um die Bebauung im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung zu ermöglichen werden die Baugrenzen im Änderungsbereich angepasst.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Planteils und im Textteil (artenschutzrechtliche Belange, Randeingrünung mit Pflanzgeboten und Maßnahmen im Gebiet) dienen zur Einbindung in die freie Landschaft und zur Minderung des Eingriffes. Die genaue Darstellung und Erläuterung der Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **12. Umweltbericht**

Der Umweltbericht wurde von Baaderkonzept GmbH erstellt. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

## **13. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde von Baaderkonzept GmbH erstellt. Das Gutachten wird als Anlage beigelegt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 13.03.2018

**Ingenieurbüro W. Heller**

## Formblatt 1a:

## Beurteilung der Einmündung

Knotenpunkt: A-B **St 2248** / C **GE Esbach**

Verkehrsdaten: Datum **Prognose**  
Uhrzeit **Spitzenstd.** [X] Planung [ ] Analyse

Lage: [ ] innerorts  
außerorts [X] außerh. von Ballungsr. [ ] innerh. von Ballungsr.

Verkehrsregelung: [X] Vorfahrt achten [ ]

Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit  $w = 45$  s Qualitätsstufe **D**

## Geometrische Randbedingungen

Zufahrt	Verkehrsstrom	Fahrstreifen		Dreiecksinsel (ja/nein)
		Anzahl (0/1/2)	Aufstelllänge n [Pkw-E]	
		1	2	3
A	2	1		
	3	0		nein
C	4	0		
	6	1	1	nein
B	7	1	3	
	8	1		

## Verkehrsstärken

Zufahrt	Verkehrsstrom	$q_{Pkw,i}$ [Pkw/h]	$q_{Lkw,i}$ [Lkw/h]	$q_{Lz,i}$ [Lz/h]	$q_{Kr,i}$ [Kr/h]	$q_{Rad,i}$ [Rad/h]	$q_{Fz,i}$ [Fz/h]	$q_{PE,i}$ [Pkw-E/h] (Tab. 7-2)
		4	5	6	7	8	9	10
A	2	483	10	25			518	
	3	62		7			69	
C	4	62		7			69	76
	6	94		31		> 45 s	125	156
B	7	94		31			125	156
	8	483	10	25			518	548

Formblatt 1b:		Beurteilung der Einmündung		
		<p>Knotenpunkt: A-B <b>St 2248</b> / C <b>GE Esbach</b></p> <p>Verkehrsdaten: Datum <b>Prognose</b>  Uhrzeit <b>Spitzenstd.</b> <input checked="" type="checkbox"/> Planung <input type="checkbox"/> Analyse</p> <p>Lage: <input type="checkbox"/> innerorts  außerorts <input checked="" type="checkbox"/> außerh. von Ballungsr. <input type="checkbox"/> innerh. von Ballungsr.</p> <p>Verkehrsregelung: <input checked="" type="checkbox"/> Vorfahrt achten <input type="checkbox"/></p> <p>Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit <math>w = 45</math> s Qualitätsstufe ____ D</p>		
<b>Kapazität des Verkehrsstroms ersten Ranges</b>				
Verkehrs- strom	Verkehrsstärke $q_{PE,i}$ [Pkw-E/h] (Sp. 10)	Kapazität $C_i$ [Pkw-E/h]	Sättigungsgrad $g_i$ [-] (Sp. 11 : Sp. 12)	
	11	12	13	
8	<b>548</b>	<b>1800</b>	<b>0,304</b>	
<b>Grundkapazität der untergeordneten Verkehrsströme</b>				
Verkehrs- strom	Verkehrsstärke $q_{PE,i}$ [Pkw-E/h] (Sp. 10)	maßg. Hauptstrombelastung $q_{p,i}$ [Fz/h] (Tab. 7-3)	Grundkapazität $G_i$ [Pkw-E/h] (Abb. 7-3, 7-4 oder 7-6)	
	14	15	16	
7	<b>156</b>	<b>587</b>	<b>654</b>	
6	<b>156</b>	<b>552,5</b>	<b>480</b>	
4	<b>76</b>	<b>1195,5</b>	<b>159</b>	
<b>Kapazität der zweitrangigen Verkehrsströme</b>				
Verkehrs- strom	Kapazität $C_i$ [Pkw-E/h] (Gl. 7-2)	Sättigungsgrad $g_i$ [-] (Sp. 14 : Sp. 17)	95%-Staulänge $N_{95}$ [Pkw-E/h] (Abb. 7-20)	Wahrscheinlichkt. D. staufreien Zustands $p_{0,7}, p_{0,7}^*$ oder $p_{0,7}^{**}$ [-] (Gl. 7-3, 7-16 oder 7-14)
	17	18	19	20
7	<b>654</b>	<b>0,239</b>	<b>1</b>	<b>0,761</b>
6	<b>480</b>	<b>0,325</b>		
<b>Kapazität der drittrangigen Verkehrsströme</b>				
Verkehrs- strom	Kapazität $C_4$ [Pkw-E/h] (Gl. 7-4 unter Beachtung von Gl. 7-14)	Sättigungsgrad $g_4$ [-] (Sp. 14 : Sp. 21)		
	21	22		
4	<b>121</b>	<b>0,628</b>		

Formblatt 1c:		Beurteilung der Einmündung			
		<p>Knotenpunkt: A-B <b>St 2248</b> / C <b>GE Esbach</b></p> <p>Verkehrsdaten: Datum <b>Prognose</b>            Uhrzeit <b>Spitzenstd.</b> <input checked="" type="checkbox"/> Planung <input type="checkbox"/> Analyse</p> <p>Lage: <input type="checkbox"/> innerorts            außerorts <input checked="" type="checkbox"/> außerh. von Ballungsr. <input type="checkbox"/> innerh. von Ballungsr.</p> <p>Verkehrsregelung: <input checked="" type="checkbox"/> <b>Vorfahrt achten</b> <input type="checkbox"/></p> <p>Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit <math>w =</math> <b>45</b> s Qualitätsstufe <b>D</b></p>			
<b>Kapazität der Mischströme</b>					
Zufahrt	Beteiligte Verkehrsströme	Sättigungsgrade $g_i [-]$ (Sp. 13, 18, 22)	mögliche Aufstellplätze $n$ [Pkw-E] (Sp. 2)	Verkehrsstärken $\sum q_{PE,i}$ [Pkw-E/h] (Sp. 10)	Kapazität $C_{m,i}$ [Pkw-E/h] (Gl. 7-8 bis 7-15)
		23	24	25	26
B	7	<b>0,239</b>	<b>3</b>	<b>704</b>	1297
	8	<b>0,304</b>			
C	4	<b>0,628</b>	<b>1</b>	<b>232</b>	328
	6	<b>0,325</b>			
<b>Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs</b>					
Verkehrsstrom	Kapazitätsreserve $R_i$ und $R_{m,i}$ 8Pkw-E/h (Gl. 7-21)	mittlere Wartezeit $w_i$ und $w_{m,i}$ [s] (Abb. 7-19, Tab. 7-1)	Vergleich mit der angestrebten Wartezt. $w$	Qualitätsstufe QSV [-]	
	27	28	29	30	
7	498	7,2	< 10 s	A	
6	324	11,1	< 20 s	B	
4	45	76,7	> 45 s	E	
7 + 8	593	6,1	< 10 s	A	
4 + 6	96	36,3	< 45 s	D	
erreichbare Qualitätsstufe QSV <span style="float: right;">ges</span>				D	