



**Gemeinde Aurach**

Lkr. Ansbach

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



**Begründung**

**ENTWURF / Stand: 28.05.2020**

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



## 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 Aufstellung der Änderung und Erweiterung 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. Die geringfügige Erweiterung ist erforderlich um die Erschließung eines bestehenden Gewerbegrundstücks neu zu ordnen.

Ziele der Bebauungsplanänderung und -Erweiterung sind die Inanspruchnahme einer verkehrsgünstig gelegenen gut erschlossenen Fläche im Bereich eines bestehenden Gewerbegebietes und eine bedarfsgerechte Anpassung der Gewerbeflächen im Gemeindegebiet, sowie die Optimierung der Erschließung der Gewerbeflächen.

## 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 und Erweiterung ergibt sich aus dem Flächenbedarf des geplanten Vorhabens und wird so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Der Geltungsbereich ist im Planteil dargestellt und hat eine Größe von ca. 5,4 ha. Von der Änderung sind die Flurstücke 388, 387, 213 (teilw.) 214, 215/7, 381 (teilw.), 216 (teilw.) der Gemarkung Aurach betroffen.

## 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

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 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 und Erweiterung 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. Im Erweiterungsbereich stellt der Flächennutzungsplan den jetzigen Stand der Kläranlage dar, der durch den Neubau aber überholt ist. 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 bereits berücksichtigt. Die Umwandlung der Grünfläche in gewerbliche Bauflächen sowie die Neuordnung der Erschließung des Gewerbegrundstücks 387 werden 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.

Die geringfügige Erweiterung dient lediglich für die Neuordnung der Erschließung eines Gewerbegrundstücks sowie zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Kläranlageneubaus.

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 m<sup>2</sup>.**

###### 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 dem Flurstück 388 in der Größe von ca. 18.400 m<sup>2</sup>.**

###### 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.

Die Randeingrünung wurde als Abgrenzung der Gewerbeflächen entsprechend verschoben. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einem Abstand von ca. 10 m zu der angrenzenden zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzfläche festgesetzt. Die Bauverbotszone mit einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße wird wie in der Ursprungsfassung eingehalten.

##### **3. Erweiterung des Geltungsbereichs im Bereich der Kläranlage in der Größe vom ca. 7.000 m<sup>2</sup>, um die Erschließung des Flurstücks 387 neu zu ordnen.**

### Begründung der Änderung:

Die Kläranlage der Gemeinde Aurach wird derzeit neu gebaut. Durch den Neubau der Kläranlage können die Becken auf der Flurnummer 213 verfüllt werden und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aus diesem Grund ist es zwischenzeitlich möglich, die Erschließungssituation des Gewerbegrundstücks mit der Flurnummer 387 neu zu ordnen und direkt von dem „Steinauer Weg“ aus zu erschließen.

Neben der Erschließungsstraße sind im Bereich des bestehenden Rückhaltebeckens öffentliche Grünflächen mit dem Gebot, bestehende Gehölze zu erhalten festgesetzt, was der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Im Bereich des zu verfüllenden Teichs wird die Ansaat einer Blumenwiese, entsprechend den Vorgaben der Kompensationsberechnung für den Neubau der Kläranlage festgesetzt.

**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.**

## **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 und Erweiterung 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

### **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 m<sup>3</sup> 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. Neben einer externen Ausgleichsfläche werden innerhalb des Geltungsbereichs 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 28.11.2019

Aufgestellt:

Herrieden, den 28.05.2020

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

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