



Markt Dietenhofen

Lkr. Ansbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Sondergebiet "Holzrecycling"

in Methlach

mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung

SATZUNGSFASSUNG / Stand: 06.12.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Zielsetzung der Planung.....	3
2.	Beschreibung Größe und Abgrenzung des Plangebiets	3
3.	Übergeordnete Planung	3
	Landes- und Regionalplan	3
	Flächennutzungsplan	5
4.	Alternativenprüfung	5
5.	Beschreibung der Wesentlichen Planinhalte.....	5
6.	Erschließung	6
7.	Grünordnerische Festsetzungen.....	8
8.	Umweltbericht	9

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzrecycling“ liegt in der Einöde „Methlach“, ein Gemeindeteil der Marktgemeinde Dietenhofen. Methlach liegt ca. 4,5 km südwestlich von Dietenhofen, entlang der Kreisstraße AN 17 an der Gemeindegrenze der Gemeinde Weihezell.

Die Fläche liegt planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Vorhabenträger betreibt auf dieser Fläche eine Holzrecycling- und eine Holzverwertungsbetrieb.

Für die bestehenden Betriebsgebäude mit Lagerhallen und Lagerflächen wurde die Auflage erteilt, einen verbindlichen Bebauungsplan aufzustellen, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Betriebes gegeben ist.

Der Markt Dietenhofen unterstützt die Bemühungen des Vorhabenträgers, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterführung des Holzverwertungsbetriebes zu schaffen und somit die Voraussetzungen für einen langfristigen und wirtschaftlichen Betrieb der Holzrecycling- und Holzverwertungsanlage zu schaffen. Und hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet „Holzrecycling“ beschlossen. Parallel wurde die Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Dietenhofen beschlossen, dessen Darstellungen nicht mit dem Vorhaben übereinstimmen.

Eine wesentliche Intention liegt in der Sicherung des ortsansässigen Betriebes.

Ein weiteres wichtiges Ziel der Planung ist, mittels der Umweltprüfung die landschaftliche Einbindung der Anlage zu gewährleisten und den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu regeln.

2. Beschreibung Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzrecycling“ befindet sich in der Einöde Methlach, ein Gemeindeteil der Marktgemeinde Dietenhofen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.700 m² und beinhaltet die Flurstücke 635 (teilw.), 639 (teilw.), 704, 705 (teilw.), 706, 707 (teilw.), 709 und 727 (teilw.) der Gemarkung Götteldorf.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich seitdem mit Ausnahme des Flurstücks 727 (öffentliche Verkehrsfläche) im Eigentum der Familie des Vorhabenträgers.

Der heutige Eigentümer hat im Jahr 2000 das Anwesen erworben und seinen Gewerbebetrieb zur Holzrecycling und Holzverwertung in den Bestandsgebäuden eingerichtet. Der Betrieb hat sich regional etabliert und möchte seinen Standort sichern.

3. Übergeordnete Planung

Landes (LEP) - und Regionalplan (RP 8)

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

Folgende Ziele sind bei vorliegender Planung einschlägig:

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(Z) "Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,

- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- 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,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann."

RP 8 7.1.3.4 Landschaftsschutzgebiete

- **Abs. 2 (Z)** "Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden."

Bei vorliegender Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die zulässigen Nutzungen sind auf das Vorhaben beschränkt.

Es handelt sich um einen Holzrecyclingbetrieb, von dem vor allem Lärmbelastungen ausgehen, die Abstände von dem Wohnen dienenden Gebieten fordern. Von dem Betrieb gehen grundsätzlich Geräusche durch den Betrieb des Holzshredders, durch betrieblichen Fahrverkehr und Be- und Entladetätigkeiten aus. Durch die Lage im Außenbereich ohne gewerbliche Vorbelastung können die Immissionsrichtwerte ausgeschöpft werden.

Das Gebiet ist nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden, die Planungsabsicht ist ausnahmsweise mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da von dem Betrieb aufgrund der oben beschriebenen ausgehenden Emissionen ausgehen die einen Abstand zur Wohnbebauung fordern.

Eine Konkurrenzsituation zwischen dem Gewerbestandort in Dietenhofen und den entsprechenden Potentialen der Innenentwicklung ist nicht zu befürchten, denn durch die Festsetzung als Sondergebiet mit konkreter Zweckbestimmung ist eine Umwandlung in eine weitere allgemeine Gewerbefläche in der Gemeinde nicht möglich

Zudem handelt es sich um eine Nutzung eines bereits vorhandenen Betriebsstandortes. Eine Neuausweisung ist nicht geplant und auch nicht erforderlich. Eine bauliche Erweiterung ist zudem aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet in Verbindung mit den zahlreichen angrenzenden Biotopen, die teilweise auch als Tabuflächen im Bebauungsplan gekennzeichnet sind und aufgrund der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nördlich der Gebäude für den erfolgten Eingriff nicht möglich.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturpark Frankenhöhe. Die Eingrünung sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen für den Artenschutz wurden entsprechend der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt. Die Voraussetzungen zur Erlaubnis sind aus Sicht der Gemeinde somit gegeben.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dietenhofen ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Somit stimmt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mit dem Flächennutzungsplan überein. Dieser wird im Parallelverfahren geändert, sodass der Bebauungsplan entsprechend dem § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der 7. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

4. Alternativenprüfung

Da es sich um eine Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines bestehenden Betriebes handelt kann in vorliegendem Fall von einer Alternativenprüfung abgesehen werden.

5. Beschreibung der Wesentlichen Planinhalte

Die Festsetzungen dienen der Sicherung der bestehenden Nutzungen.

Aufgrund der spezifischen Eigenheit des Betriebes mit der Spezialisierung auf Holzverwertung und Holzrecycling, soll hier ein Sondergebiet gem. § 11 Bau NVO festgesetzt werden.

Es werden Paletten von verschiedenen Firmen angenommen. Die noch gebrauchsfertigen Paletten werden weiterverkauft, die defekten Platten repariert, das bei der Reparatur anfallende Altholz wird vorgerochen und danach geschreddert. Anfallendes A2 Material wird aussortiert und ordnungsgemäß entsorgt.

Der Betrieb verfügt über eine Zertifizierung, für bestimmte Abfallarten. Das Zertifikat mit Angaben der Abfallarten und Tätigkeiten liegt der Begründung als Anlage bei. Bei Änderung im Betrieb ergeben, sind diese erneut beim zuständigen Abfallrecht im LRA bekannt zu geben und zu prüfen.

Die überbaubaren Flächen werden auf die bereits versiegelten Bereiche konzentriert. Somit ist gewährleistet, dass die versiegelten Flächen auf das unvermeidbare Maß reduziert werden und vorhandene Freiflächen bestehen bleiben und teilweise aufgewertet werden können.

Die vorhandene Versiegelung ist bereits sehr hoch und schöpft die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen aus. Die Grundflächenzahl wird daher auf 0,8 festgesetzt.

Die Anordnung der Baufelder orientiert sich am vorhandenen Bestand. Die Größe und Ausdehnung sowie die festgesetzten Wandhöhen entsprechen der bereits vorhandenen Bestandsbebauung.

Grundsätzlich ist die gesetzlich festgelegte Anbauverbotszone von 15,00 m gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße von baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten. Darunter fallen ebenfalls Leitungen und Kanäle, des weiteren Bepflanzungen, Becken oder andere befestigte Flächen wie Parkplätze. Die Anbauverbotszone ist im Plan zeichnerisch dargestellt.

Jedoch unterschreitet die bestehende Bebauung dieses Maß von 15,00 m bereits teilweise. Zukünftig bedürfen Baumaßnahmen innerhalb der Bauverbotszone jeweils der Genehmigung des zuständigen Straßenbaulastträgers.

Stellplätze, Lagerflächen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen zulässig. Die maximal zulässige Stapelhöhe wird auf 6,00 m begrenzt.

Durch die Holzlagerungen auf den genutzten Lagerflächen vor allem auf der Flur Nr. 706 und 707, darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet werden. Aus diesem Grund ist generell für das Lagern des Holzes ein Mindestabstand von 2,00 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Unabhängig davon sind die gekennzeichneten Sichtflächen immer freizuhalten.

6. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist über die bestehende Kreisstraße AN 17 verkehrlich erschlossen.

Die Zufahrt erfolgt im Wesentlichen direkt von der Kreisstraße aus. Die Zufahrt zu dem hinterliegenden Grundstück mit der Flurnummer 709 erfolgt über die bestehende Ortsstraße (Fl.-Nr. 704) Richtung Haasgang (Gemeinde Weihenzell).

Die gekennzeichneten Sichtflächen an den Zufahrten sind von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.

Der Verkehr auf der Kreisstraße darf durch die Betriebsfahrzeuge der Holzrecyclinganlage nicht behindert oder gefährdet werden. Insbesondere dürfen auf der Fahrbahn keine Baumaterialien gelagert oder Baumaschinen, Geräte, Gerüste usw. aufgestellt werden. Hängende Lasten dürfen nicht über die Fahrbahn geschwenkt werden.

Der Schutz der Verkehrsteilnehmer ist durch geeignete Maßnahmen des Betreibers der Holzrecyclinganlage sicher zu stellen.

Während der Ausführung von Bauarbeiten, Verladearbeiten o. ä. ist die Kreisstraße, soweit erforderlich, auf Kosten des Erlaubnisnehmers mehrmals am Tag zu reinigen. Insbesondere sind durch die Bauarbeiten verursachte Verunreinigungen unverzüglich zu beseitigen.

Zur Energie- und Medienversorgung dienen die vorhandenen Netze der Versorgungsträger.

Abwasserentsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt kein Schmutzwasser an.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser versickert wie bisher breitflächig auf dem Grundstück.

Bei einer Versiegelung der Oberflächen von mehr als 1.000 m² ist die Bagatellgrenze überschritten, es ist daher für die Oberflächen- und Dachflächenentwässerung dem Wasserwirtschaftsamt ein Entwässerungskonzept vorzulegen und zu prüfen, ob ein wasserrechtliches Verfahren notwendig ist.

Es ist eine Entwässerung der betrieblichen Flächen nach Stand der Technik (LfU-Merkblatt Nr. 4.5/5 „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen / Entwässerung von Lager- und Betriebsflächen“) zu konzipieren.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser findet über Hausbrunnen statt.

Löschwasserversorgung

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf ist gemäß der geplanten bzw. bestehenden baulichen Nutzung zu bemessen. Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) herangezogen werden.

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 Meter über geeignete Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung zu stellen. Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 oder auch Löschwasserteiche nach DIN 14210 angesehen werden. Für den Erstangriff/-einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Hierbei sind für eine Löschgruppe mindestens 800 Liter/min sicherzustellen.

Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter erforderlich, um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen

7. Wasserrechtliche Belange

Grundwasserstand

Alle Flächen südlich der Kreisstraße AN 17 weisen aufgrund der Nähe zu den Gewässern III. Ordnung einen hohen Grundwasserstand auf, der Bereich ist als wassersensibel einzustufen. Aufgrund dessen darf für alle Auffüllungen ausschließlich unbelastetes Material aus nicht altlastenverdächtigen Flächen oder mit analytischem Nachweis (Z0 nach LAGA M 20 1997) verwendet werden. Der Einbau von Recyclingmaterial (nach RC-Leitfaden) wäre vor Einbau zwingend mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abzustimmen.

Starkregenereignisse

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sollten bauliche Vorsorgemaßnahmen geprüft werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Es wird der Abschluss einer Elementarversicherung empfohlen.

Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern/Schutz vor Hochwasser

Am südlichen Planrand befindet sich der Mettlachbach. Am Vorhabenstandort verfügt der Mettlachbach über ein oberirdisches Einzugsgebiet von ca. 14,4 km. Für den Mettlachbach wurden Überschwemmungsgebiete für das maßgebliche statistisch einmal in hundert Jahren wiederkehrenden Hochwasserereigniss HQ100 und das HQextrem ermittelt. Auf Grundlage dessen wurden die entsprechenden Gefährdungsbereiche ermittelt.



Abb.1 Gefährdungsbereiche HQ₁₀₀



Abb.1 Gefährdungsbereiche HQ_{extrem}

Beim HQ100 ist der Planbereich südlich der Kreisstraße AN 17 nur geringfügig betroffen, beim HQextrem wird die Flurnummer 705 überflutet, die jedoch außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Auf die Einhaltung des Gewässerrandstreifens nach Art.16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG mit einer Breite von 5 m beidseits der Gewässer wird hingewiesen. Diese sind im Planteil dargestellt.

8. Immissionen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 7140.1/2020-SF der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 25.08.2020 angefertigt, um die tatsächlichen Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangebiet auf die Umgebung 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 Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden.

Die Berechnungen ergeben für den Gewerbelärm keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

9. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Planteils und der textlichen Festsetzungen sind zu beachten. Durch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann der Eingriff gemindert werden. Die Pflanzgebote (Eingrünungsmaßnahmen) können eingriffsmindernd berücksichtigt werden. Aufgrund

der Eingriffe in die Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in erforderlichem Maße festgesetzt.

10. Umweltbericht

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

Anlagen:

- Anlage 1: Umweltbericht vom 29.10.2020
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung vom 25.08.2020
- Anlage 3: Zertifizierung Entsorgungsfachbetrieb

Aufgestellt:

Herrieden, den 04.11.2020 / 06.12.2022

Ingenieurbüro Heller GmbH

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