

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS- Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Heidenheim  
Gemeinde Dischingen  
Gemarkung Eglingen

## Begründung mit Umweltbericht und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

### " Gewerbegebiet Schrai - Erweiterung "

Ausgearbeitet:

Heidenheim, den 15.04.2013/26.09.2013/  
31.07.2017

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH  
Talhofstr. 12  
89518 Heidenheim an der Brenz  
Telefon (07321) 9843-0  
Telefax (07321) 9843-13

## Teil A

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften  
"Gewerbegebiet Schrai - Erweiterung" in Dischingen - Eglingen gem. § 9 (8) BauGB in  
Verbindung mit § 74 LBO

---

**1. Erfordernis der Planaufstellung**

Am östlichen Ortsrand von Eglingen ist der Betrieb Grienbold-Jodag angesiedelt. Aufgrund der guten Entwicklung des Betriebs sollen die betrieblichen Anlagen nun erweitert werden. Seit dem Jahr 2006 hat sich die Anzahl der Container im Mietpark auf etwa 7.000 Einheiten verdreifacht. Diese Container werden mehrfach im Jahr umgeschlagen. Derzeit müssen die Container dreifach übereinander und dreifach hintereinander gestapelt werden. Dies bedeutet, dass bis zu 5 Container umgesetzt werden müssen, um einen in die Halle oder auf einen Lkw zu verladen. Dies behindert einen produktiven Arbeitsablauf. Aus Platzgründen müssen dann noch Container zwischen den Standorten der Firma in Nattheim und Eglingen hin- und hertransportiert werden.

Durch die Erweiterung der Lagerfläche erwartet die Fa. Grienbold-Jodag weniger Lkw-Verkehr zwischen Nattheim und Eglingen, weniger Umschlag und Staperverkehr auf dem Freigelände. Es ist vorgesehen, etwa 500 Container für die Zwischenlagerung und Instandhaltung ebenerdig aufzustellen. Dazu kommen Erschließungsflächen und Stellflächen für Lkws. Des Weiteren werden Maschinenlagerflächen und zusätzliche Parkplätze für Mitarbeiter benötigt.

Eine Erweiterung ist nur auf landwirtschaftlichen Flächen in östliche Richtung möglich, da der Betrieb westlich und nördlich an die Dorflage und im Süden an ein Wohngebiet angrenzt. Es besteht das Erfordernis einer städtebaulichen Planung, da die Erweiterungen in den Außenbereich greifen.

**2. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung**

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist die Fläche als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz ausgewiesen (Grundsatz).

Die Schaffung von nicht landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen im ländlichen Raum, zumal die Erweiterung bestehender, örtlicher Betriebe ist ebenfalls ein regionalplanerisches Ziel. Deshalb kann aus regionalplanerischer Sicht vom Grundsatz des Schutzes dieser Flächen für Landwirtschaft und Bodenschutz abgewichen werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen weist die überplante Fläche bislang als Fläche für Landwirtschaft aus. Am 23.04.2012 hat der Gemeinderat der Gemeinde Dischingen den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan fortzuschreiben. Bei dieser Fortschreibung wird das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen werden. Somit wird der Bebauungsplan dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

### **3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Westlich schließt das Plangebiet direkt an die bisherigen Betriebsflächen an. Im Norden, Osten und Süden des Plangebiets liegen landwirtschaftliche Flächen. Konflikte sind durch die künftige Erweiterung nach Osten nicht zu erwarten.

### **4. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Teilfläche Flst. 617 (Straße), Teilfl. Flst. 594, Teilfl. Flst. 595, Flst. 596 und Teilfl. Flst. 597 mit einer Gesamtfläche von ca. 3,4 ha.

### **5. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

#### **5.1 Lage und Topographie**

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Eglingen im Gewann „Schrai“. Das Plangebiet liegt zwischen 545 und 542 m ü. NN und fällt leicht von Westen nach Osten.

#### **5.2 Geologie**

Nach der vorläufigen Geologischen Karte befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von gering verfestigten brekzierten Gesteinen der tertiären Impakt-Formation, die von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt werden. Möglicherweise ist der Durchlässigkeit des Untergrundes gering. Lösslehm bildet einen setzungsfähigen Baugrund und neigt zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung). Die Gesteine der Impakt-Formation stellen einen heterogenen, ggf. setzungsanfalligen Baugrund dar. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

#### **5.3 Nutzung**

Das Plangebiet wird als Acker genutzt. Die Fläche ist in der Flurbilanz als Vorrangflur II eingestuft. Durch die Umwandlung der Flächen ist kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Die Abgrenzung ist mit den Bewirtschaftern (Eigentümern und Pächtern) abgestimmt.

#### **5.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet ist in privatem Eigentum. Von einer Baulandumlegung kann daher Abstand genommen werden.

## **5.5 Vorhandener Baubestand**

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es außer der Straße keinen vorhandenen Baubestand.

## **5.6 Vorhandene Erschließungsstraßen**

Das Plangebiet wird von Norden durch die Straße „In der Schrai“ erschlossen. Die Straße wird südlich der nördlichen Grenze des Planungsgebietes für den öffentlichen Verkehr gesperrt werden.

## **6. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

Die angrenzenden Flächen im Norden, Osten und Süden sind landwirtschaftliche Flächen. Westlich grenzt das bestehende Betriebsgelände der Fa. Grinbold-Jodag, danach die Ortslage Eglingen mit gemischten Bauflächen an. 100 m südwestlich befindet sich das Wohngebiet „Lehlesbeck“. Um Konflikte zwischen den Nutzungen zu vermeiden, wurde ein Gutachten zur lärmschutzmäßigen Beurteilung vom TÜV Südwest erstellt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

## **7. Erschließung und Verkehr**

### **7.1 Fließender Verkehr**

Die Erschließung des Gebiets erfolgt ausschließlich über die Straße „In der Schrai“. An der Erschließungssituation ändert sich somit nichts. Für die Erschließung auf dem Grundstück ist der Grundstückseigentümer zuständig.

### **7.2 Ruhender Verkehr**

Park- und Stellplätze sind in erforderlichem Umfang auf den Grundstücken unterzubringen. Neue öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen.

### **7.3 Fußgängerverkehr**

Bedarf für einen Fußweg bestand bisher nicht und ist auch nicht erkennbar.

### **7.4 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan verändert. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke ist jedoch weiterhin gesichert.

### **7.5 Abwasserbeseitigung**

Nach der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“, in Kraft getreten am 01.01.1999, ist die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch

Versickerung oder Ableitung vorzunehmen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Abwasserbeseitigung soll in einem Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen wird Mulden zur Rückhaltung/Verdunstung/Versickerung auf dem privaten Grundstück zugeleitet. Das Abwasser wird über die Ortskanalisation der Kläranlage zugeführt.

Befestigte Flächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe umgeschlagen werden, sind wasserdurchlässig zu befestigen oder das Niederschlagswasser ist in benachbarten Grünflächen zur Versickerung zu bringen. Damit wird der Abfluss wesentlich verringert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die dezentrale Ableitung von Regenwasser in Gewässer oder den Untergrund in Gewerbegebieten immer erlaubnispflichtig ist. Aufgrund des fehlenden Allgemeinen Kanalisationsplans für die überplante Fläche muss mit dem Bauantrag jeweils separate Einleitungserlaubnisse beantragt werden.

Das voraussichtlich anfallende Schmutzwasser aus Sanitärbereichen kann über das bestehende Kanalsystem problemlos abgeleitet werden. Gemäß des AKP Eglingen von 1982 entwässert bereits das vorhandene Betriebsgelände im Trennsystem. Es erfolgt eine Ableitung des Regenwassers in den Graben Richtung Osterhofen.

#### **7.6 Hochwasserabfluss/Gewässer**

Aufgrund der Topografie besteht keine Hochwassergefahr.

#### **7.7 Grundwasser**

Das Plangebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone III für den Tiefbrunnen Demmingen. Die Rechtsverordnungen zum Schutz des Grundwassers ist zu beachten. Gegebenenfalls sind die Bauvorhaben rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Heidenheim abzustimmen.

#### **7.8 Trinkwasserversorgung/Löschwasserversorgung**

Die vorhandene Trinkwasserversorgung kann erweitert werden. Für dieses Baugebiet ist von einem ausreichenden Betriebs- und Wasserdruck auszugehen. Bei der Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich müssen das DVGW Arbeitsblatt 555 und der § 13 Abs. 3 und der § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden. Zisternen und Brauchwasseranlagen sind anzeigepflichtig. Für eine ausreichende Löschwasserversorgung muss im Einzelfall der Nachweis mit dem Bauantrag geführt werden. Es sind 96 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitzustellen.

#### **7.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe**

Die Abfallentsorgung kann über die bestehende Erschließung sichergestellt werden.

### **7.10 Altablagerungen**

Im Plangebiet sind dem Landratsamt Heidenheim, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Boden- und Altlastengesetz der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen.

### **7.11 Sonstiges Versorgungsnetz**

Der Anschluss an das sonstige Versorgungsnetz, insbesondere für Strom und Telekommunikation, ist vorhanden.

## **8. Bauliche Nutzung**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Den Erfordernissen entsprechend wurde ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die in § 8 (3) Ziffer 2 und 3 Bau NVO genannte Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) wurden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Flächen für diese Nutzungen sind an dieser Stelle nicht erforderlich.

### **8.2 Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse**

Als Grundflächenzahl wurde 0,8 gewählt, für die Geschossflächenzahl 1,6. Damit kann eine flächensparende Bauweise realisiert und eine hohe Ausnutzung der Grundstücke sichergestellt werden.

### **8.3 Zahl der Vollgeschosse**

Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Damit sind die Festsetzungen dem Bestand angepasst.

### **8.4 Bauweise**

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist als offene Bauweise definiert, mit einer maximalen Gebäudelänge von 150 m. Damit wird den betrieblichen Erfordernissen Rechnung getragen. Baukörper, die länger als 50 m sind, sind aus städtebaulichen Gründen optisch oder gestalterisch zu unterteilen oder zu gliedern.

### **8.5 Flächen für Garagen und Stellplätze**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Flächen sind ausreichend groß, so dass auf solche Anlagen im Nahbereich der Grünflächen verzichtet werden kann.

## 8.6 Nebenanlagen

Aus demselben Grund wie bei den Garagen sind auch Gebäude als Nebenanlagen im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Regelfall handelt es sich hierbei um Umformstationen, deren Bedarf zur Zeit noch nicht vorhersehbar ist. Diese sind von den betrieblichen Erfordernissen abhängig.

## 8.7 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Gebäude richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen. Deshalb ist diese im Einzelfall in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde festzulegen.

## 8.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Regelungen zur Ableitung, Verdunstung und Versickerung des Regenwassers im Baugebiet getroffen worden. Unbelastetes Regenwasser wird mit den geplanten Maßnahmen von der Mischwasserkanalisation ferngehalten. Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück rückgehalten und der Verdunstung und Versickerung zugeführt.

Pkw-Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken sind entweder wasserdurchlässig anzulegen oder das anfallende Niederschlagswasser ist in seitliche Grünflächen abzuleiten.

Bei der Verwendung von unbeschichteten Blechdächern kann es zu einer Aufkonzentration von den verwendeten Metallen (z.B. Kupfer, Zink) im Boden kommen. Daher dürfen nur beschichtete Bleche für die Dacheindeckung verwendet werden.

Eine Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Es wird auf den Umweltbericht, der Teil dieser Begründung ist und die detaillierten Aussagen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verwiesen.

## 8.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Bei der Erweiterung des Gewerbegebietes sind die Schutzbelange der benachbarten Gebiete zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Gemischte Baufläche östlich der Demminger Straße und das Wohngebiet Lehlesbeck südlich der Osterhofer Straße betroffen. Zur Prüfung der Einhaltung der Richtwerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wurde ein Schallgutachten erstellt.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Festsetzungen eingeflossen. Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente müssen im Bauantrag nachgewiesen werden. Damit ist sichergestellt, dass die Immissionen auf die

schutzwürdigen benachbarten Gebiete tags und nachts innerhalb der zulässigen Richtwerte liegen.

### **8.10 Pflanzgebot**

An der östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes soll zur Abgrenzung in die freie Landschaft eine Heckenpflanzung vorgenommen werden („pfg 1“). Die Breite des Pflanzgebotes beträgt an der östlichen Grenze 8,0 m, an der südlichen 10,0 m. An der südlichen Grenze wurde ein Erdwall mit einer Krone von 3,0 m über Gelände eingeplant, auf dem die Heckenpflanzung stattfinden kann. Durch diese Maßnahmen wird die ausgeräumte Feldflur bereichert, da Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Außerdem dient dies zur Eingrünung der Bauflächen.

Das Pflanzgebot „pfg 2“ dient als Ausgleichsmaßnahme und einer Sicherstellung der Durchgrünung der Baugrundstücke. Die Bäume können im Bebauungsplan lagemäßig noch nicht festgesetzt werden, da die Bauvorhaben noch nicht genau bekannt sind. Daher sind sie im Bauantrag verbindlich darzustellen.

Eine Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde in der beigefügten Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Es wird auf den Umweltbericht und die Aussagen der Ausgleichsbilanzierung verwiesen.

### **8.11 Gebäudehöhen**

Die Ansicht des Baugebietes wird wesentlich durch die Gebäudehöhen bestimmt. Im Gewerbegebiet wird daher eine Höhenbegrenzung festgesetzt, die einerseits die Nutzung des Betriebes nicht einschränkt und andererseits eine Einpassung in die umgebende Landschaft ermöglicht. Deshalb wurde für das Gebiet eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Höhe ist auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bezogen. Ausnahmen für technische Notwendigkeiten können zugelassen werden.

Aufgrund der ländlichen Lage ist auch die Höhe der Werbeanlagen auf die maximale Gebäudehöhe begrenzt.

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

### **9.1 Gestaltung von Dächern**

Die Gestaltung der Dächer im Plangebiet sollte sich in die bestehende gewerbliche Bebauung einfügen. Aus diesem städtebaulichen Grund wurden die Dachformen festgesetzt.

### **9.2 Werbeanlagen**

Wegen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dürfen eventuelle Reklameaufschriften nicht in die freie Landschaft weisen.



### 9.3 Versorgungsleitungen

§ 74 (1) 5 LBO ermöglicht durch Satzung die Festsetzung einer Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen. Unter die genannten Leitungen fallen Leitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Wechselstrom) bzw. 1500 Volt (Gleichstrom). Es handelt sich hier um ein schutzwürdiges Gebiet, welches Einfluss auf die Ortsansicht nimmt. Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, deshalb wurden diese untersagt.

Im Interesse der Sicherheit und der Gestaltung sind die Versorgungsleitungen nicht über Dachständer, sondern als Erdkabel zu führen.

### 9.4 Einfriedigungen

Aus Sicherheitsgründen müssen die Betriebsflächen eingezäunt werden. Hier werden Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m erforderlich. Um den berechtigten Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen, ist es erforderlich, dass Zäune von der Grundstücksgrenze abrücken. Das Maß wurde mit 1,0 m festgesetzt, sodass eine Behinderung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen ausgeschlossen ist.

### 9.5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Die Versiegelung von Flächen sollte in einem Baugebiet auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Es wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken Regenwasserrückhalteeinrichtungen vorzusehen sind. Der Bemessungsfall ist der 5-jährige Regen. Die Rückhaltemulden sind so zu bemessen, dass nur ein gedrosselter Abfluss von 10 l/Sekunde x ha dem Vorfluter zugeführt wird. Bei stärkeren Niederschlägen ist ein Überlauf in den Vorfluter vorzusehen, damit das anfallende Wasser schadlos abgeleitet werden kann.

## 10. Sonstige Nutzung

### 10.1 Öffentliche Einrichtungen

Die Planung hat auf die öffentlichen Einrichtungen, insbesondere Kindergärten und Schulen voraussichtlich keine Auswirkungen.

## 11. Planungsstatistik

Bruttobauflächen	34.000 m <sup>2</sup>	100 %
Nettobauflächen ohne Pflanzgebot	31.000 m <sup>2</sup>	91 %
Fläche mit Pflanzgebot	ca. 3.000 m <sup>2</sup>	9 %

**12. Kostenschätzung****12.1 Direkte Kosten**

Direkte Kosten fallen für die Gemeinde aus heutiger Sicht nicht an.

**12.2 Indirekte Folgekosten**

Kosten für Erschließungsarbeiten außerhalb des Plangebietes, z. B. Kanalisation, Wasserversorgung, usw. fallen aus heutiger Sicht nicht an.