BEGRÜNDUNG

ZUR 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „GEWERBEFLÄCHE DOMBÜHL-SÜD“

ENTWURF VOM 25.11.2024

Inhaltsverzeichnis

A Anlass und Erfordernis der Planung 3

B Planungsrechtliche Situation 5

C Beschreibung des Planungsgebiets 10

1. Lage 10

2. Wasserversorgung 11

3. Schmutzwasserentsorgung: 11

4. Niederschlagswasserbehandlung: 11

5. Zusammenfassung 12

A Anlass und Erfordernis der Planung

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Dombühl hat in seiner Sitzung vom 15.07.2024 beschlossen die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.
Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Dombühl-Süd“ aufgestellt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung mit einer Größe von ca. 33,5 ha befindet sich auf den Fl.-Nrn. 911 TF, 912, 916, 918, 918/3, 918/4, 919 TF, 920 TF Gemarkung Dombühl der Gemeinde Dombühl sowie die bestehende Gemeindeverbindungsstraße auf einer Teilfläche der Flurnummer 570 Gemarkung Kloster Sulz, Gemeinde Dombühl.

Anlass der Planung ist die Anpassung des bestehenden Planungsrechts auf die veränderten Rahmenbedingungen und Marktanforderungen seitens der gewerblichen Nutzer. Das bisher auf der Ebene des Flächennutzungsplans und der verbindlichen Bauleitplanung städtebaulich vorgehaltene Planungsrecht (auch) für Industriebetriebe erscheint im Lichte konkreter Anfragen von Unternehmen für die Fläche nicht zwingend, vielmehr sind die vorliegenden Anfragen sämtlich auch innerhalb eines Gewerbegebiets realisierbar. Zudem ist die in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans unter Ziff. 1.1 der Begründung erläuterte Zielsetzung zur Ansiedlung von gleichermaßen bahnaffinen und konventionellen Gewerbetrieben im Plangeltungsbereich aus folgenden Gründen bisher noch nicht zur Umsetzung gekommen:

Zum einen ist nach Aussage der Deutschen Bahn der seit mehreren Jahren angedachte Bahnanschluss für den Plangeltungsbereich derzeit nicht umsetzbar, da für das Stellwerk Dombühl momentan ein Umbauverbot besteht. Dieses Umbauverbot hat zur Folge, dass die für einen Bahnanschluss notwendige zusätzliche Weichenanbindung im Stellwerk nicht hergestellt werden kann. Um diese zusätzliche Weichenanbindung zu ermöglichen, müsste ein neues Stellwerk in Dombühl (digitales Stellwerk) errichtet werden. Nach Aussage der Deutschen Bahn sehen die derzeitigen Planungen nicht vor, dass vor Ende 2031 ein solches digitales Stellwerk umgesetzt würde. Zudem ist derzeit noch keine Finanzierungszusicherung des Bundes für diese Maßnahme erfolgt. Projektträger ist die Deutsche Bahn AG.

Zum anderen ist die Nachfrage nach konventionellen Gewerbeflächen in den letzten Jahren gestiegen. Die Marktgemeinde Dombühl hat im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans (samt parallel und anschließender verbindlicher Bauleitplanung) die gewerblichen Flächenpotenziale im Sinne einer lokalen Konzentration im Plangeltungsbereich gebündelt, um den sich ansiedelnden Nutzern größtmögliche Synergieoptionen untereinander zu bieten. In diesem Zuge sind seinerzeit auch bereits im Flächennutzungsplan dargestellte ebenso wie verbindlich festgesetzte Gewerbegebiete nördlich der Eisenbahnlinie zurückgenommen worden. Vor diesem Hintergrund stehen derzeit außerhalb der im Plangeltungsbereich dargestellten Gewerbe- und Industrieflächen keine entwickelbaren Gewerbeflächenalternativen mehr zur Verfügung.

Deshalb soll mit der vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplans eine übergeordnete Grundlage zur Ansiedlung von konventionellen Gewerbebetrieben geschaffen werden, um der Marktgemeinde Dombühl die Ansiedlung verschiedener Unternehmen zu ermöglichen und diese Ansiedlungen nicht in Abhängigkeit einer zukünftigen, noch nicht finanziell abgesicherten und zeitlich unbestimmten Umsetzung des Bahnstellwerkes zu stellen.

Diese Abhängigkeit birgt zunehmend die Gefahr, dass Ansiedlungswillige aufgrund des unklaren Zeithorizonts der Umsetzung nicht mehr an dem Standort Dombühl interessiert sind und stattdessen alternative Standorte entwickeln. Damit entsteht für den Wirtschaftsstandort

das begründete Risiko, dass die bisherigen Investitionen in die städtebauliche Entwicklung und die Möglichkeit, regionale Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Marktgemeinde Dombühl zu schaffen, vergeblich erfolgt sind.

Es bleibt weiterhin erklärtes Ziel der Planung, die Möglichkeit zu erhalten, späterhin einen Bahnanschluss herzustellen und die bis dato angesiedelten Gewerbenutzungen nachträglich an die Bahn anzubinden. Deshalb ist die für den Bahnanschluss vorgesehene Fläche nicht Teil des Änderungsgeltungsbereiches des 9. Änderungsverfahrens. Da aus technischer Sicht der Neubau des Stellwerkes möglich erscheint und damit ein späterer Gleisanschluss für den Plangeltungsbereich nicht ausgeschlossen ist, wird ein solcher Anschluss grundsätzlich auch weiterhin verfolgt, um einen Beitrag zur möglichen Verlagerung von Güterverkehr auf die Schiene und damit zum Klimaschutz im Verkehr zu leisten.

Im Rahmen der Neuausrichtung des Gewerbegebietes anhand der aktuellen Markt- und Nutzeranforderung ist zudem erkennbar geworden, dass sich sämtliche Nutzungen in einem Gewerbegebiet abbilden lassen, so dass zukünftig eine gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Die bisherigen kleinteiligen und stark konkretisierten Festsetzungen des Flächennutzungsplans schränken die tatsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten in der verbindlichen Bauleitplanung zu stark ein.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen somit die Voraussetzungen zur Entwicklung von Gewerbeflächen im Gemeindebereich der Marktgemeinde Dombühl geschaffen werden. Ziel ist es die Marktgemeinde als Wirtschaftsstandort zu fördern und die Ansiedlung von regionalen aber auch überregionalen Betrieben zu ermöglichen.

Dass ein Bedarf an Gewerbeflächen besteht, bestätigen die regelmäßigen Standortumfragen der IHK. Des Weiteren sind Anfragen von Unternehmen vorhanden, welche das Bauleitplanverfahren begleiten und unterstützen. Durch die Neuansiedlung von Betrieben entstehen Arbeitsplätze. Die zur Steuerung dieses Prozesses ausgearbeitete Strategie (Handlungsfeld „Gewerbe-Handwerk-Industrie“) sieht Maßnahmen der Bestandspflege und der Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastruktur, eine Zurücknahme von Konfliktflächen und die schrittweise Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes mit einem zukünftig möglichen Bahnanschluss vor.

Durch die vorliegenden Anfragen konnten ebenso die möglichen Emissionen genauer abgeschätzt werden. Vorbelastungen und Immissionsorte im Ort wurden vertiefend betrachtet. Es konnte festgestellt werden, dass die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen ausreichend ist. Dies wird von der Marktgemeinde begrüßt, da somit Entwicklungsmöglichkeiten an anderer Stelle nicht eingeschränkt werden müssen und die Auswirkungen auf die bestehende Bebauung minimiert werden kann. Dies kommt auch der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung eines zukünftig möglichen Bahnanschlusses entgegen.

Die Bauleitplanung trägt maßgeblich zu einer Stabilisierung und Diversifizierung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes im strukturschwachen und besonders entwicklungsbedürftigen ländlichen Raum bei. Die Ausweitung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes wird sich zusammen mit dem S-Bahn-Haltepunkt positiv auf die Bevölkerungsentwicklung, die Wohnbautätigkeit und die Grundversorgung der Marktgemeinde Dombühl auswirken.

Zudem sollen die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches dem aktuellen Planungsstand angepasst werden. Diese werden nahezu flächengleich standörtlich verlagert. Die konkrete Ausgleichsermittlung und Darstellung der Ausgleichsflächen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes. In Abstimmung mit dem Landratsamt Ansbach wird nun grundsätzlich auf die Darstellung der Ausgleichsflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes verzichtet.

Ziel des parallel aufgestellten Bebauungsplanes ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete, bedarfsgerechte, städtebauliche Entwicklung im Marktgemeindegebiet von Dombühl zu gewährleisten.

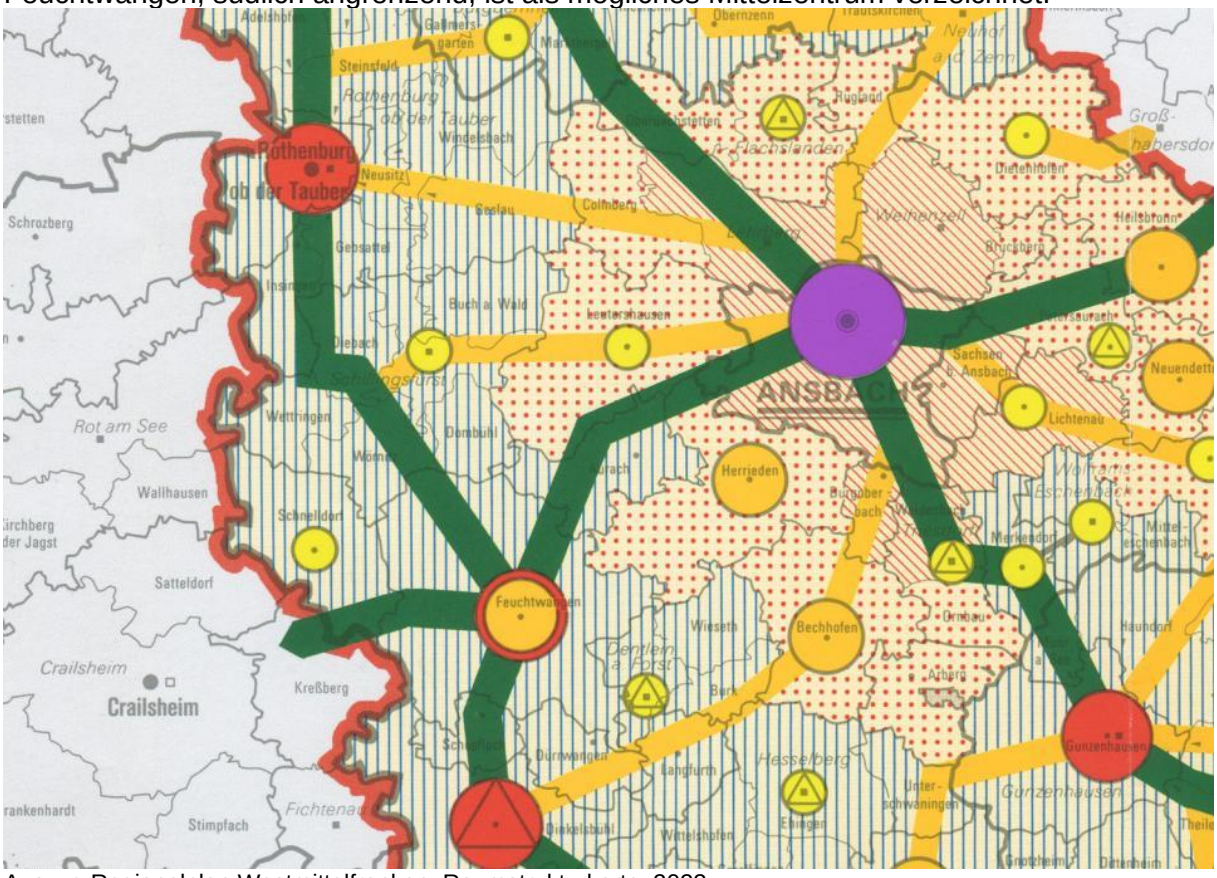
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gilt für die Neuaufstellung eines Bebauungsplans, welche die aktuellen Marktanforderungen und den Entwicklungswillen der Marktgemeinde Dombühl widerspiegelt, das Entwicklungsgebot. Um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und dabei den Grundsatz einer planerischen Zurückhaltung zu verfolgen, erfolgt die 9.Änderung des Flächennutzungsplanes.

B Planungsrechtliche Situation

<u>Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Regionalplans:</u>
Mit der Entwicklung der Gewerbeflächen werden die vorhandenen Potenziale genutzt und eine Ansiedlung von regionalen und auch überregionalen Betrieben ermöglicht. Durch die geplante Gewerbefläche werden sich unvermeidbarer Weise (negative) Auswirkungen auf die Umwelt und die einzelnen Schutzgüter ergeben. Die Beschreibung der Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht.
Den Grundsätzen der Regionalplanung kann entsprochen werden.

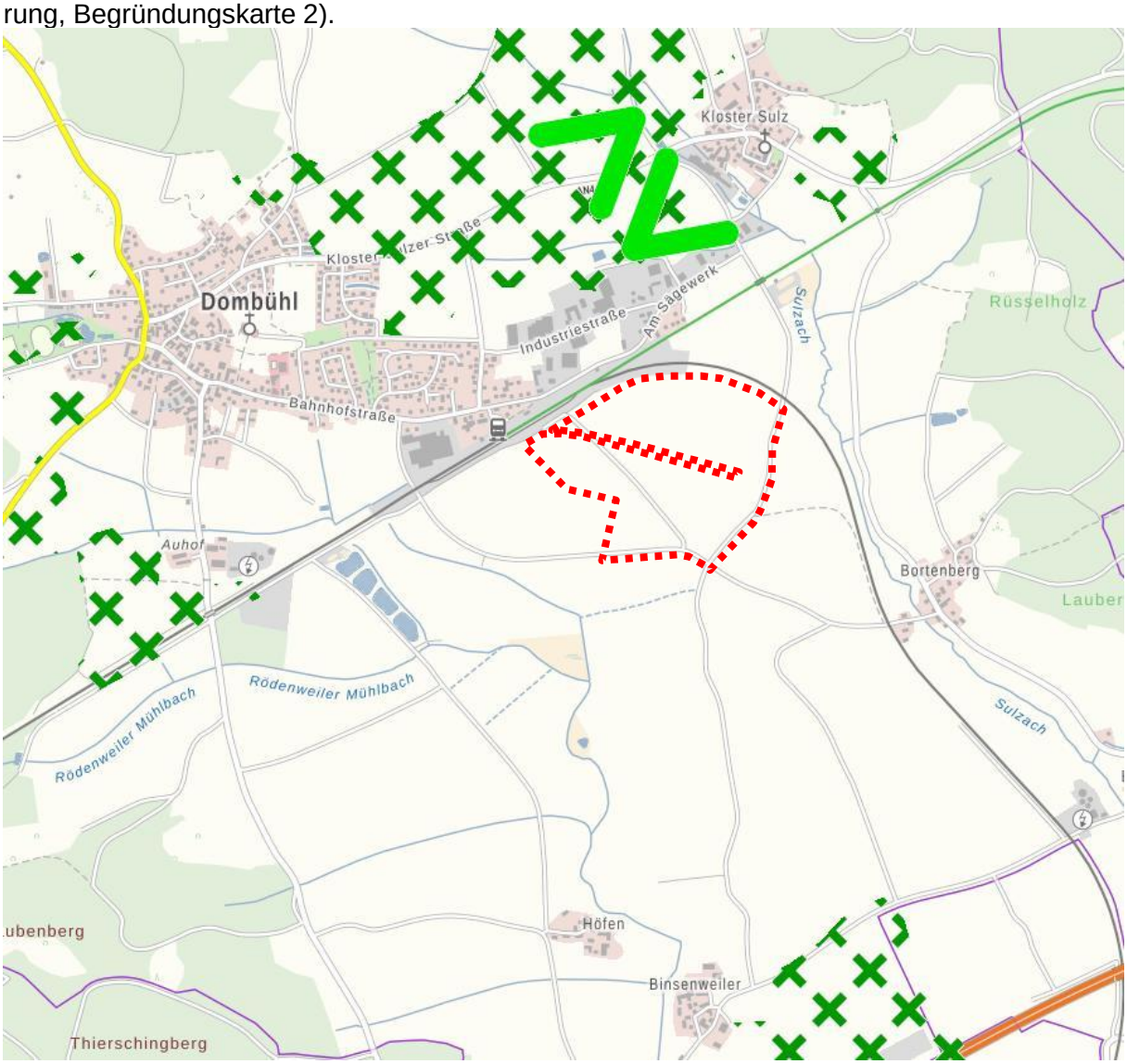
Das Bearbeitungsgebiet befindet sich gemäß Regionalplan Westmittelfranken in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Dombühl liegt an zwei Entwicklungsachsen überregionaler Bedeutung. (Ost-West, Nord-Süd). Die nördlich liegende Gemeinde Schillingsfürst ist als Kleinzentrum dargestellt. Feuchtwangen, südlich angrenzend, ist als mögliches Mittelzentrum verzeichnet.



Auszug Regionalplan Westmittelfranken; Raumstrukturkarte, 2023

Das Areal befindet sich in der naturräumlichen Einheit 113.1 Feuchtwanger Becken, welches durch kleinräumige, vielfältige Nutzungen geprägt ist (Ökologisch- funktionelle Raumgliederung, Begründungskarte 2).



ROT: Lage Plangebiet, Auszug Regionalplan Westmittelfranken (BayernAtlas 2023, nicht maßstäblich)

Für die beplante Fläche sieht der Regionalplan keine besonderen Ziele und Maßnahmen vor. Südlich, im Bereich Binsenweiler liegt ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Ebenso im Bereich Auhof und zwischen dem Hauptort und Kloster Sulz. Hier ist zudem ein Trenngrün verzeichnet.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens steht somit den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.
Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP8) sind für die vorliegende Planung relevant:

Regionalplan Westmittelfranken (8)
1.1
Die Struktur der Region soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden.
Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.

1.4
Die Beschäftigungsmöglichkeiten und Einkommensverhältnisse sollen in der Region dauerhaft verbessert werden.
Dabei soll zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auf die Schaffung von mehr wohnortnahen, zukunftsträchtigen, qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor hingewirkt werden

1.6
Die naturräumlichen Voraussetzungen und natürlichen Lebensgrundlagen sollen insbesondere im Hinblick auf ihre Bedeutung für Naturschutz, Erholung, Fremdenverkehr, Klima und Wasserwirtschaft erhalten und gesichert werden.

3.3 Gewerbliches Siedlungswesen
Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden. Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden.

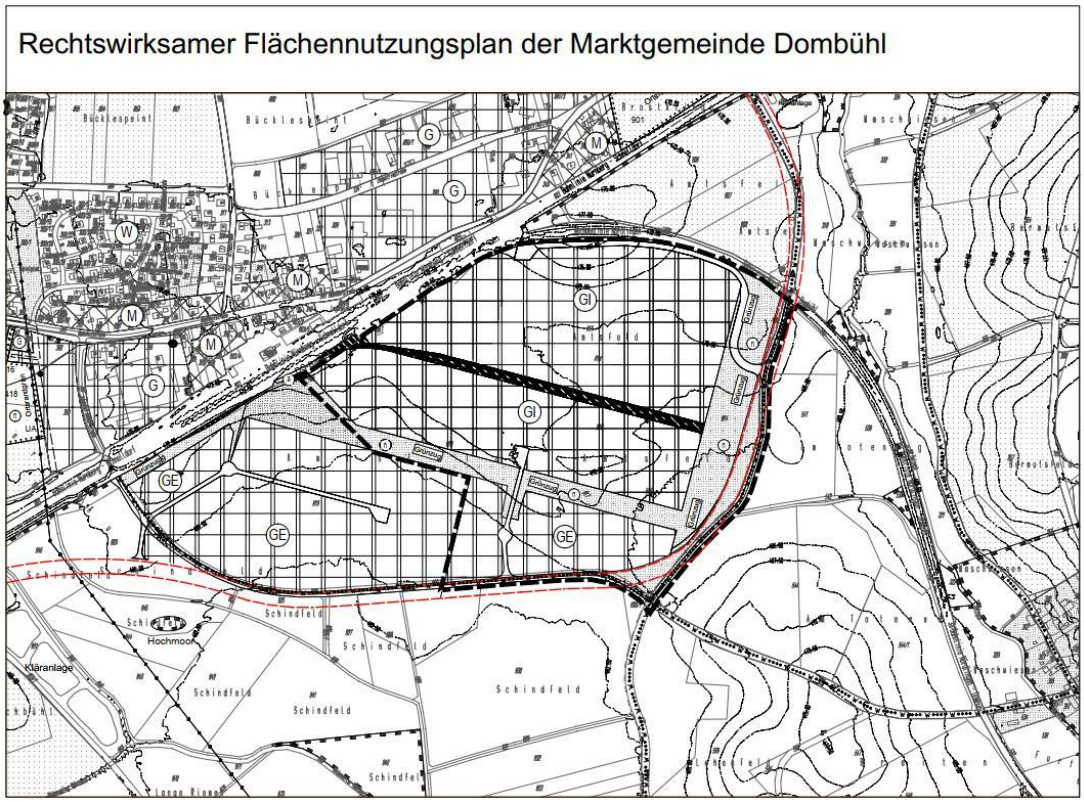
5.1.1.2 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes
Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen.
Neben der Sicherung und qualitativen Verbesserung bestehender Arbeitsplätze soll insbesondere auf die Schaffung von höherqualifizierten Arbeitsplätzen hingewirkt werden. Für freiwerdende Arbeitskräfte aus der Landwirtschaft sowie zur Verbesserung der Einkommensstruktur von Zuerwerbs- und Nebenerwerbslandwirten soll die rechtzeitige Bereitstellung wohnortnaher gewerblicher Arbeitsplätze angestrebt werden.
Ein ausgewogenes Verhältnis von Beschäftigungsmöglichkeiten für Männer und Frauen soll entsprechend dem Bedarf und der Struktur der Erwerbsbevölkerung angestrebt werden. Auf die Bereitstellung von gewerblichen Arbeitsplätzen für Frauen soll dabei bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft hingewirkt werden.

5.1.1.3 Wirtschaftsnahe Infrastruktur
Die wirtschaftliche Entfaltung der Region Westmittelfranken soll durch den Ausbau einer leistungsfähigen Infrastruktur unterstützt werden. Dabei sollen ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere der Abwasserbeseitigung, der Wasser- und Energieversorgung und eine leistungsstarke Verkehrsinfrastruktur sichergestellt werden.
In den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft sollen gewerbliche Bauflächen als Industriegebiete (GI) oder Gewerbegebiete (GE) unter angemessener Berücksichtigung des vorhandenen Entwicklungspotentials, eines abzusehenden Bedarfs, der überschaubaren wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Anforderungen des Umweltschutzes bauleitplanerisch abgesichert werden. Vor allem soll auf die Sicherung von GI-Gebieten in geeigneten Standorten hingewirkt werden.
In den zentralen Orten und Gemeinden mit gewerblicher Funktion sollen für mittelständische Betriebe, auch für erforderliche Verlagerungen, geeignete Flächen ausgewiesen und bei Bedarf erschlossen werden. Dabei soll unter Beachtung der bauleitplanerischen Erfordernisse die ungehinderte gewerbliche Nutzung dieser Flächen angestrebt werden.
In allen Gemeinden mit gewerblicher Entwicklung soll die Verbesserung der Standortqualität angestrebt werden. Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere der Abwasserbeseiti-

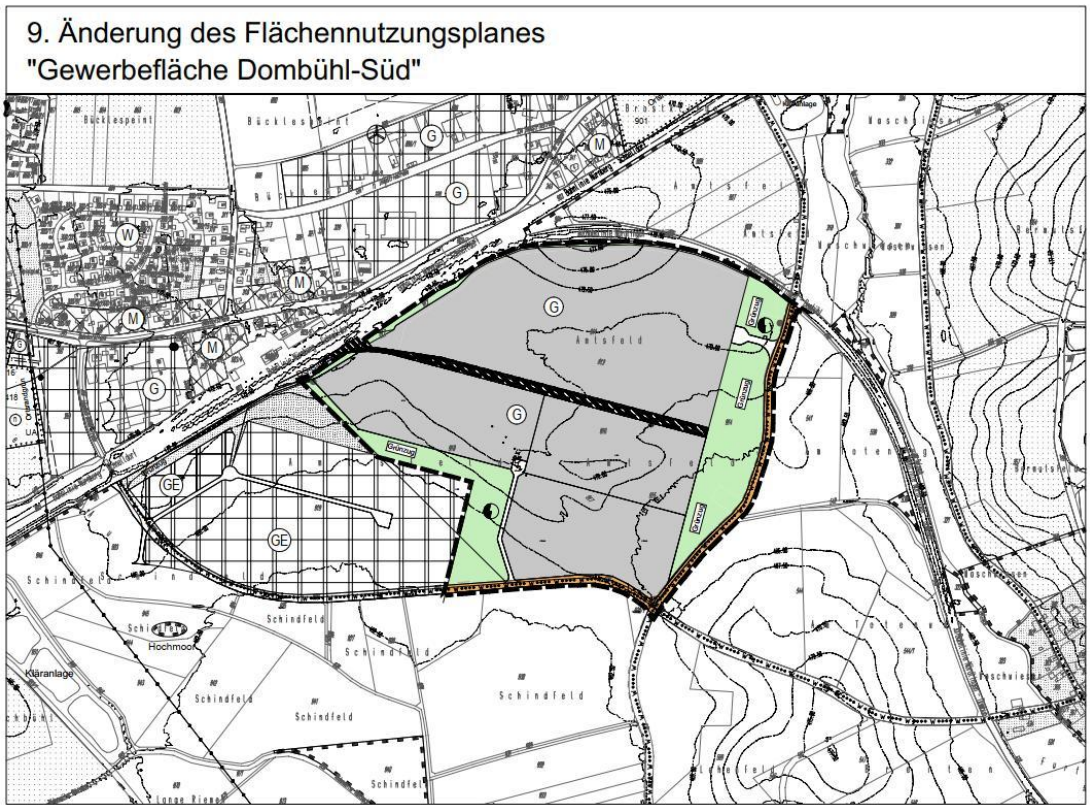
gung, der Wasser- und Energieversorgung und eine leistungsstarke Verkehrsinfrastruktur sichergestellt werden. In den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft sollen gewerbliche Bauflächen als Industriegebiete (GI) oder Gewerbegebiete (GE) unter angemessener Berücksichtigung des vorhandenen Entwicklungspotentials, eines abzusehenden Bedarfs, der überschaubaren wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Anforderungen des Umweltschutzes bauleitplanerisch abgesichert werden. Vor allem soll auf die Sicherung von GI-Gebieten in geeigneten Standorten hingewirkt werden.

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen des Regionalplanes (RP) vereinbar.

Die Marktgemeinde Dombühl besitzt einen mehrfach geänderten rechtswirksamen Flächennutzungs-plan (FNP) aus dem Jahr 1995. Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dombühl zeigt für das beplante Areal bereits ein Industrie- bzw. Gewerbegebiet, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens bereits grundsätzlich gegeben sind. Anlass der 9. Änderung ist die Anpassung des bestehenden Planungsrechts für Industrie an veränderte Nutzeranfragen, die sich sämtlich in einem Gewerbegebiet abbilden lassen. Zudem werden die eingetragenen Grünstrukturen annähernd flächengleich verlagert, bleiben aber im Grundsatz vorhanden. Die aktuell als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen werden in Zukunft als Gewerbeflächen dargestellt. Im Flächennutzungsplan wurde bisher die ursprünglich geplante Lage der Kreisstraße dargestellt. Da allerdings zwischenzeitlich auf den Bau dieser Kreisstraße verzichtet wurde und anstelle dessen eine Gemeindeverbindungsstraße gebaut wurde, wird auf die weitere Darstellung der zuvor geplanten Kreisstraße verzichtet.



Auszug wirksamer FNP



Auszug 9. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbefläche Dombühl-Süd“ 2024

<u>Städtebauliche Auswirkungen:</u>
Das Plangebiet wird jeweils über Anbindungen im Süden und Osten durch die bestehende Gemeindeverbindungsstraße erschlossen. Zudem besteht die Möglichkeit einen Gleisanschluss im Zentrum des Areals herzustellen.
Im Westen wird das Areal durch die Bahnlinie zwischen Dombühl und Ansbach begrenzt. Süd-Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an, welche im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbeflächen ausgewiesen sind.

Somit ist eine eindeutige Begrenzung des Gewerbegebietes zur umgebenden Landschaft und zur aktuellen Schutzgebietsgrenze des Naturparks Frankenhöhe erreicht. Eine unkontrollierte Zersiedlung von Natur und Landschaft wird hierdurch wirksam unterbunden.
Der seit mehreren Jahren angedachte Bahnanschluss für das Entwicklungsgebiet ist nach Aussage der Deutschen Bahn vom 03.12.2021 derzeit nicht möglich, da für das Stellwerk Dombühl derzeit ein Umbauverbot besteht. Dieses Umbauverbot hat zur Folge, dass die für einen Bahnanschluss des Gewerbegebietes notwendige zusätzliche Weichenanbindung im Stellwerk momentan nicht umgesetzt werden kann.
Um diese zusätzliche Weichenanbindung zu ermöglichen, müsste ein neues Stellwerk in Dombühl (digitales Stellwerk) errichtet werden. Die derzeitigen Planungen sehen vor, dass vorbehaltlich einer Finanzierung durch den Bund in Dombühl frühestens Ende 2031 ein solches digitales Stellwerk in Betrieb gehen könnte. Aus technischer Sicht ist eine nachträgliche spätere Erstellung der Gleisanbindung möglich und wird daher auch weiterhin verfolgt, wie am freigehaltenen Korridor (Bahnanschluss) erkennbar ist.

Die entstehenden Bauflächen sind größtenteils frei aufteilbar und fassen die **Gewerbegebietsflächenangebote** für Betriebe an einem **Vorzugsstandort** zusammen.

Ein breit angelegter, **Grünzug** wechselnder Breite rahmt im Osten das Baugebiet ein und dient der Grünvernetzung. Dieser **Grünzug** grenzt im Osten an die bestehende Straße Richtung Kloster Sulz und im Norden an die bestehende Bahnlinie an. Im Gegensatz zur bisheri-

gen Planung befindet sich nun im Westen ein weiterer Grünzug, welcher die gewerblichen Bauflächen in diese Richtung entsprechend abschirmt.

Das Gewerbegebiet geht in seiner Höhenlage auf die Höhe des möglichen Gleisanschlusses ein.

Die Siedlungserweiterung ist für den Fuß- und Radwegverkehr sowie für Spaziergänger auf einem sicheren, d.h. eigenständig geführten **Wegenetz** erreichbar. Die Beschäftigten, Auszubildenden und Kunden können im öffentlichen Nahverkehr (**ÖPNV**) per Bahn, S-Bahn und Linienbus anreisen (S-Bahn-Haltepunkt, Bushaltestelle Bahnhofsvorplatz).
Die technische **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes wird durch Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes mit geringem Aufwand hergestellt, dies gilt insbesondere für die Entsorgung des Schmutzwassers.

Kennzahlen der vorherigen Planung (5. Änderung):

Geltungsbereich	33,5 ha
Grünflächen	6,3 ha
Gewerbefläche	25,4 ha
Straßenverkehrsflächen	1,8ha

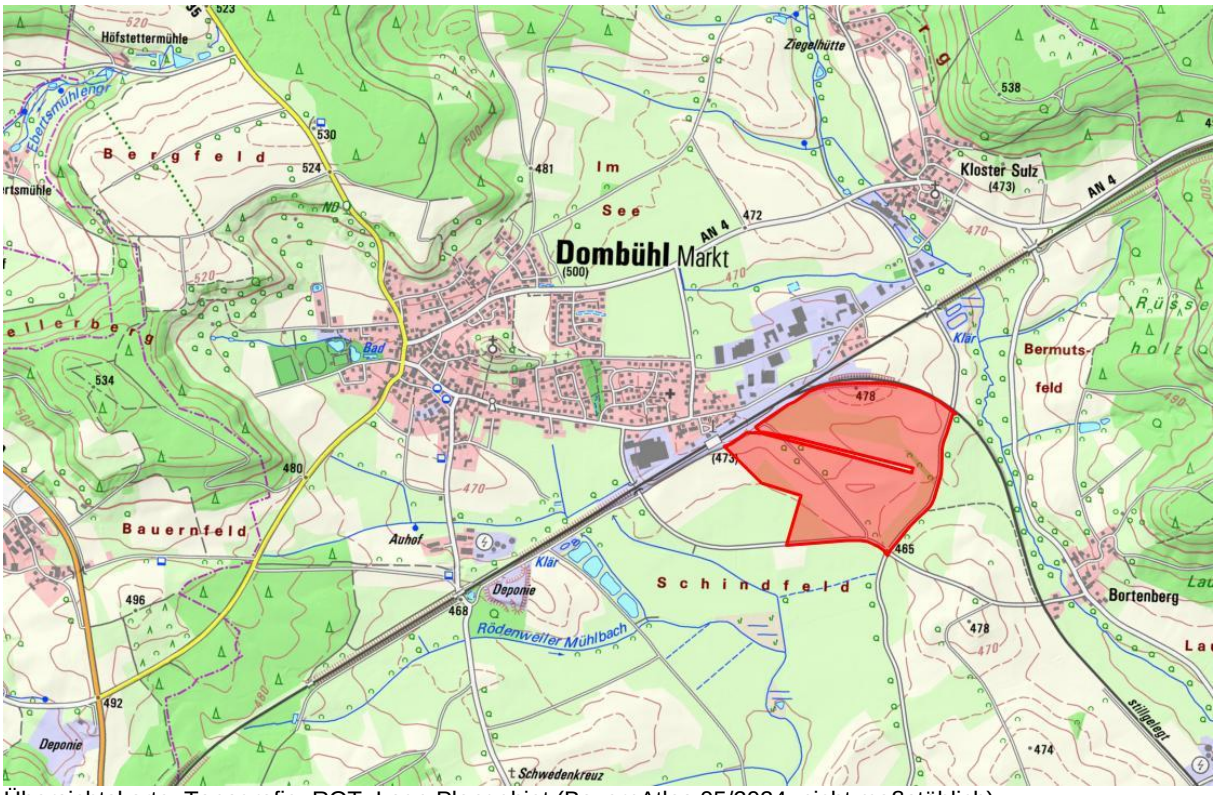
Kennzahlen der aktuellen Planung (9. Änderung):

Geltungsbereich	33,5 ha
Grünflächen	6,3 ha
Gewerbliche Bauflächen	25,6 ha
Straßenverkehrsflächen	1,6 ha

C Beschreibung des Planungsgebiets

1. Lage

Das Planungsgebiet befindet sich südöstlich des Hauptortes der Marktgemeinde Dombühl. Das Planareal „Dombühl-Süd“ ist allseitig von Verkehrsinfrastrukturtrassen begrenzt. Im Norden und Nordwesten liegen zwei Bahnstrecken und bilden einen Gleisbogen, im Süden und Südosten verlaufen zwei Ortsverbindungsstraßen. Im Norden grenzt das Bahnhofsgelände (S-Bahn-Haltepunkt) und direkt dahinter ein ausgedehnter Bestand an Industrie- und Gewerbebetrieben an. Nach Westen, Süden und Osten geht das Plangebiet in eine offene, vor allem im siedlungsnahen Bereich als strukturarm anzusprechende Agrarlandschaft über.
Die derzeit durch einen befestigten Wirtschaftsweg erschlossenen Flächen sind unbebaut und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Baum- und Gehölzbestand ist auf wenige Flurbereinigungshecken und Einzelbäume entlang des Wirtschaftsweges und entlang des Bahn-damms begrenzt. Der Hochpunkt des Geländes liegt im Norden an der Bayerbahn (kleine Hügelkuppe, 476,50 m ü. NHN), der Tiefpunkt im Süden an der Straße (462,80 m ü. NHN). Von Norden her fällt das Plangebiet zunächst stärker (etwa 4,5 %), dann zunehmend schwächer werdend (etwa 1,3 %) in südlicher Richtung ab.



Übersichtskarte: Topografie, ROT: Lage Plangebiet (BayernAtlas 05/2024, nicht maßstäblich)

2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch das Netz der Marktgemeinde (versorgt durch Zweckverband Fernwasser Franken) gesichert.
Löschwasserbedarf:
Die notwendigen Löschwassermengen für ein Gewerbegebiet sind gem. DVGW Arbeitsblatt 405 sicherzustellen.

3. Schmutzwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage in Dombühl (östlich des Gebietes). Bei der Planung der Kläranlage wurde die benötigte Kapazität für das Gewerbegebiet bereits berücksichtigt.

4. Niederschlagswasserbehandlung:

Eine Versickerung des Regenwassers in den Untergrund ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet praktisch nicht möglich (fehlende Durchlässigkeit und Speicherfähigkeit, vgl. Erschließung Gewerbegebiet Dombühl-Süd – Baugrundvoruntersuchung mit allgemeinen Angaben zu Gründungsmöglichkeiten vom 19.12.2008, Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser, Ellwangen).
Gemäß dem Entwässerungskonzept (Ing.-Büro für Tiefbau Biedermann GmbH, November 2024) ist aufgrund der geschilderten Bedingungen die Sammlung, Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers vorgesehen.

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nach aktuell gültigem Regelwerk ist dem Landratsamt Ansbach für das Schmutz- und Niederschlagswasser in einer Entwässerungsplanung aufzuzeigen. Demnach ist das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser entsprechend den fachgesetzlichen Bestimmungen von den Bauherren auf den privaten Grund-

stückflächen durch dezentrale Anlagen zurückzuhalten und erst dann verzögert über das bestehende Entwässerungssystem der Vorflut zuzuführen. Die Gewerbegebietsflächen leiten ihr Wasser verzögert über offene Gräben in den Rödenweiler Mühlbach (Gew. III) bzw. die Sulzach (Gew. II) ab.

Die gem. § 8 WHG für das erlaubnispflichtige Einleiten in oberirdische Gewässer (hier: Rödenweiler Mühlbach, Sulzach) erforderliche wasserrechtliche Gestattung ist rechtzeitig vor Beginn der baulichen Umsetzung beim LRA Ansbach (SG 43) zu beantragen (bereits erfolgt).

5. Zusammenfassung

Im vorhandenen bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet bereits als Industrie- sowie Gewerbefläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan soll nun an den Planungserfordernissen im Hinblick auf den Schutz der Bevölkerung angepasst und das Areal in Gewerbeflächen umgewandelt werden. Zudem sollen die Grünflächen dem aktuellen Planungsstand angepasst werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt. Trotz Vermeidungsmaßnahmen findet bei der konkreten Umsetzung ein Eingriff in Natur und Landschaftsbild statt. Der Ausgleich wird auf Ebene des Bebauungsplanes erbracht und die dafür umzusetzenden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Standort zeigt sich weiterhin als geeigneter Gewerbestandort.
Ein Umweltbericht ist beigefügt.

Planfertiger:

GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....

Martin Ribesmeier
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

Anhang

- Umweltbericht
- 9. Änderung des Flächennutzungsplans Lageplan M 1:5.000