

Stadt Ellingen



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hörlbacher Weg“



Luftbild Ellingen

Auszug aus dem BayernAtlas, Stand Juli 2025

1. Anlass

Die Firma Kamm plant auf ihrem Betriebsareal Fl. Nr. 1060/14 Gem. Ellingen die Errichtung und den Betrieb eines automatisierten Werks zur Herstellung von Betonfertigteilen. Die Anlage wird entsprechend dem heutigen Stand der Technik geplant und ausgeführt. Der Beton wird vom eigenen Mischwerk, das sich auf demselben Grundstück befindet, geliefert. Das bestehende Betonmischwerk wurde 2024 durch einen Neubau ersetzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die bauliche Weiterentwicklung des Unternehmens geschaffen.

2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.135 m² und umfasst das Flurstück Nr. 1060/14 Gemarkung Ellingen. Östlich des Areals fließt die Schwäbische Rezat. Im Norden liegt das Gelände der Kläranlage Ellingen. Im Süden schließt eine Sportanlage an. Westlich verläuft der Hörlbacher Weg mit anschließenden Häuserzeilen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Bereich eines bestehenden gewerblich genutzten, stark versiegelten Betriebsgeländes entspricht den Zielsetzungen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes, dass zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) genutzt und flächensparende Erschließungsformen angewendet werden sollen LEP 1.1.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken Az. 420-603/17-3/17 vom 19.03.1980 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Ellingen. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zum Teil als gewerbliche Baufläche und zum Teil als Grünfläche (Sportanlage) ausgewiesen. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Nutzung bereits stark vorbelastet, so dass kein Eingriff, der einen naturschutzrechtlichen Ausgleich bedingt, erforderlich ist.

Das Stadtgebiet Ellingen liegt am Nordrand des Naturpark Altmühltal. Da auf dem geplanten Areal schon seit langem ein bestehendes Bauunternehmen mit Betonmischanlage ansässig ist, sind Auswirkungen auf Umweltbelange durch die geplante Aufstellung nicht zu erwarten.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder geschützte Biotop sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Durch die igi consult GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die umliegende Wohnbebauung durchgeführt. Im Ergebnis wird die Gesamtgeräuschkategorie (Betonmischanlage und Produktionshalle im Vollbetrieb) an den im Gutachten benannten Immissionsorten IO 1 bis IO 4 der Tag-Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) eingehalten. Die Berechnungsergebnisse gelten unter

der Voraussetzung, dass das Betriebsgeschehen auf die Tag-Beurteilungszeit der TA Lärm von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt ist, mit einer Betriebszeit der Betonmischanlage bis maximal 20:00 Uhr.

Im Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass der Geltungsbereich direkt an das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet der Schwäbischen Rezat grenzt. Die Wasserhöhe bei einem HQ 100 liegt bei dem Grundstück bei 386,9 m ü NN. Bei einem HQ extrem wird voraussichtlich der östliche Bereich der Fläche auf einer Breite von bis zu 7 Meter eingestaut.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 gingen keine Stellungnahmen ein.

5. Berücksichtigung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 erhob die Untere Immissionsschutzbehörde rechtsverbindliche Einwendungen: Aufgrund der vorhabenbezogenen Ausrichtung des Bebauungsplan ist der zukünftige Betrieb auf dem Gelände in seiner Gesamtheit darzustellen. Dazu sind gutachterliche Aussagen in Form eines Schallschutzgutachtens erforderlich. - Ein Schallschutzgutachten für die Gesamtanlage wurde beauftragt und liegt den Unterlagen als Anlage bei.

Die fachliche Informationen und Empfehlungen des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen Fachbereich Bauordnungsrecht und technischen Wasserwirtschaft/Wasserrecht, sowie des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach, des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, des Bayerischen Bauernverbands, der deutschen Telekom Technik GmbH, der N-ergie Netz GmbH, des Bundes Naturschutz e.V., der Deutschen Bahn AG/DB Immobilien und der Regierung von Mittelfranken wurden zur Kenntnis genommen und in den Abwägungsprozess einbezogen.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte im weiteren Fortgang, gemäß dem Regelverfahren, eine Unterrichtung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der o.a. Anhörung gingen vom Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen Fachbereich Bauleitplanung fachliche Informationen und Empfehlung hinsichtlich der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ein. – Aufgrund der gegebenen städtebaulichen Verhältnisse mit nahezu 100 % versiegelter Fläche des Bestandes wurde der Richtwert der BauNVO für gewerbliche Flächen auf eine GRZ von 1,0 erhöht.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes informiert, dass die Mischwasserbehandlung in den Regenüberlaufbecken sowie die Abwasserbehandlung in der Kläranlage Ellingen erst dann ordnungsgemäß funktionieren wird, wenn die neue Kläranlage besteht (oder das Abwasser einer leistungsstarken Kläranlage zugeleitet wird). Die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung für das Gelände sind derzeit nicht gegeben. - Die neue Kläranlage in Ellingen ist derzeit in der Planungsphase. Die Inbetriebnahme ist für Ende 2028 vorgesehen.

Die weiteren fachliche Informationen und Empfehlungen des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen technische Wasserwirtschaft/Wasserrecht sowie des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach, des Bayerischen Bauernverbandes, der deutschen Telekom Technik GmbH und der Regierung von Mittelfranken wurden zur Kenntnis genommen und in den Abwägungsprozess einbezogen.

6. Berücksichtigung in Betracht kommender anderweitiger Planungsalternativen

Der Bebauungsplan dient der Sicherung und der weiteren Entwicklung des bestehenden Bauunternehmens. Der familiengeführte Betrieb ist seit 1963 am jetzigen Standort ansässig und fester Bestandteil im Hörlbacher Weg in Ellingen. Es bestehen keine Planungsalternativen.

Aufgestellt: Pleinfeld, den 01.08.2025



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

Datum

Matthias Obernöder, 1. Bürgermeister

Siegel