

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Erlenbach“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Lammbrauerei Hilsenbeck hat ihren Produktionsstandort in der Ortsmitte von Gruibingen in sehr beengten Verhältnissen und muss auf verschiedene Lagerflächen abseits dieses Standorts zurückgreifen. Aus diesem Grund hegt der Gruibinger Traditionsbetrieb seit vielen Jahren den Wunsch, seinen Betrieb zu verlagern, zu erweitern und am neuen Standort zusammenzuführen.

Als neuen Betriebsstandort bietet sich das Gewerbegebiet Erlenbach am nordwestlichen Ortsrand von Gruibingen an. Dort steht bereits ein Grundstück zwischen Riederweg und der Landesstraße L 1213, welches derzeit mit Büro- und Wohncontainern der Bahnbaustelle belegt ist und in Kürze geräumt werden soll, zur Verfügung.

Innerhalb der Baugrenzen des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenbach“ aus dem Jahr 2001 kann ein Teil der Betriebsauslagerung erstellt werden. Der Bedarf geht jedoch über die bestehende Fläche hinaus, weshalb eine Erweiterung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Gruibingen hat aus diesem Grund am 24.09.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Erlenbach“ gefasst.

### 2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

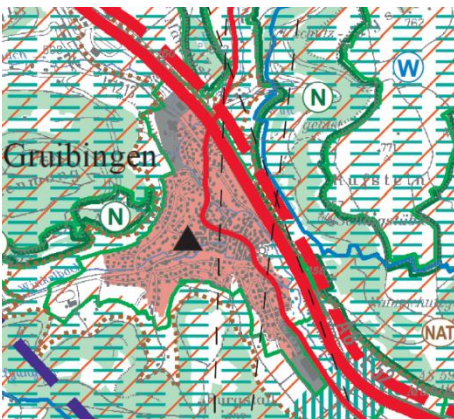
Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Gruibingen und umfasst ca. 0,8 Hektar. Es wird im Südwesten durch die Landesstraße L 1213 (Weilheim/Teck - Gruibingen) begrenzt. Im Norden schließt das Plangebiet an den Erlenbach mit zugehörigem Gewässerrandstreifen an. Die östliche Abgrenzung bildet der Riederweg.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 3401, 3402, 4000, 4001, 4002, 6407/2, 6407/3 und 6407/8. Außerdem befinden sich Teile der Flurstücke 36 (L 1213), 46 (Weg), 3400, 6407/1 (Riederweg) und 6415 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplanung:



Die Gemeinde Gruibingen ist im Landesentwicklungsplan dem Ländlichen Raum im engeren Sinne verbindlich zugeordnet.

Gemäß Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart (VRS) 2020 sollen dort die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien verbessert werden (PS 2.1.3.1).

Gruibingen ist dem Mittelbereich Geislingen zugeordnet und zusammen mit dem Nahbereich Wiesensteig (GVV „Oberes Filstal“ mit Drackenstein, Gruibingen, Hohenstadt, Mühlhausen im Täle und Wiesensteig) als Kleinzentrum eingestuft (s. Tabelle 2.3.5 Regionalplan VRS).

Nach PS 2.4.2 (Z) des Regionalplans ist Gruibingen als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt. In den Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung sind Wohnbauflächen sowie gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs“ zulässig. Als „besondere Gründe für die Festlegung als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ sind im Regionalplan die Lage außerhalb der Entwicklungsachse in einem Talraum der Alb, die Topographie, sowie Freiraumbelange, Landschaft und der fehlende schienengebundene Personennahverkehr aufgeführt.

Teile des Plangebiets sind in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als regionaler Grünzug festgesetzt. Der Verband Region Stuttgart hat in einer Besprechung am 22. Oktober 2018 jedoch zugesichert, dass er das Vorhaben unterstützen will und die Rücknahme des regionalen Grünzugs als endgültige Ausformung betrachten kann.

Nachdem mit der Erweiterung des Gewerbegebiets die Entwicklung eines örtlichen Betriebes sichergestellt werden soll und durch die Betriebsverlagerung zugleich Flächen in der Ortsmitte für anderweitige Nutzungen frei werden, ist die Planung im Sinne des Regionalplans. Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Regionalplanung.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Oberes Filstal“, sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Fläche der Erweiterung ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund der geringfügigen Überplanung der an die gewerbliche Baufläche angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft kann der Bebauungsplan noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

## 4 Bestehendes Planungsrecht

Für den südöstlichen Teil des Plangebiets besteht der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Erlenbach“, rechtskräftig seit 11.05.2001. Dieser setzt für das Flurstück 6407/2 als Gewerbegebiet fest. Die Flurstücke 6407/8 und 4000 sind als Ausgleichsfläche – Obstbaumwiese – mit Pflanzgeboten festgesetzt.

Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes bestehen keine anderen Bebauungspläne.

In den Überlagerungsbereichen wird der rechtskräftige Bebauungsplan durch den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Erlenbach“ ersetzt.

## 5 Bestand

### 5.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Die Umgebung, in welche das Plangebiet eingebettet liegt, ist von besonderer Eigenart (Kuppen der Kuppenalb, bewaldete Bergflanken, extensive Wiesen und Wachholderheiden, Streuobstgürtel etc.) und besonders strukturiert. Dies führte u.a. zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet.

Im Plangebiet selbst ist u.a. durch die nahen Straßen, die angrenzende Gewerbenutzung und die 2015 errichteten Container bereits eine deutliche anthropogene Überformung vorhanden. Dennoch gibt es noch typische naturräumliche Elemente wie den Erlenbach oder den Bestand an Obstbäumen. Die Nutzungsvielfalt ist mittel. Einsehbar ist das Gebiet vor allem von den nordöstlich gelegenen Rufsteinhängen und von der vorbeifahrenden Landesstraße. Wichtige Sichtbeziehungen bestehen jedoch nicht.

Das Gelände im Plangebiet liegt bei einer Höhenlage von 578-586 m ü. NN. und fällt von Nordwest nach Südost ab.

Das bestehende Gewerbegebiet Erlenbach umfasst derzeit fünf Gewerbebauplätze. Drei davon sind gewerblich genutzt und mit Hallen bebaut. Auf einem Grundstück befindet sich das Technische Hilfswerk. Das Grundstück zwischen Riederweg und Landestraße, welches in den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Erlenbach“ einbezogen wird, beherbergt derzeit Container der Bahnbaustelle.

#### 5.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Die Vorhabenfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oberes Filstal – Gemeinde Gruibingen“ (Schutzgebietsnummer 1.17.0066). Schutzzweck ist „(...) die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der höhenmäßig reichgegliederten Alblandschaft um Gruibingen, welche sich durch den Wechsel von Wäldern, Feld- und Bachgehölzen, Hecken, Heideflächen nebst landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen auszeichnet und mit ihrer floristischen Vielfalt einen hohen ökologischen Wert darstellt.“ Zudem ist die Sicherung des besonders hohen Erholungswertes für die Allgemeinheit wesentlicher Schutzzweck.

Für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet ist eine Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Der Eingriff in das LSG wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bewertet und ausgeglichen. Hierfür kommt eine naturschutzfachliche Aufwertung im direkten Umfeld in Frage.

Der vorbeifließende Bach mit begleitenden Strukturen ist nach § 30 BNatSchG als geschütztes Biotop „Erlenbach nordwestlich Gruibingen II“ ausgewiesen.

Südlich des Plangebiets verläuft angrenzend an die L 1213 das Vogelschutzgebiet (VSG) 7422-441 „Mittlere Schwäbische Alb“. Es könnte mittelbar vom Vorhaben betroffen sein.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

#### 5.3 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

#### 5.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich größtenteils in privatem Eigentum.

#### 5.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### 5.6 Verkehr

Das Plangebiet ist über den Riederweg an die Landesstraße L 1213, welche von Weilheim/Teck nach Gruibingen führt, angebunden und verfügt somit über einen leistungsfähigen Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die nächstgelegene Anschlussstelle der BAB A8 liegt in Mühlhausen im Täle.

#### 5.7 Gewässer/Oberflächenwasser

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft der Erlenbach. In der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg sind für diesen Bereich des Gewässers keine Informationen vorhanden. Der fünf Meter breite Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante liegt ebenfalls außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und wird durch die Planung nicht tangiert.

## 6 Umweltbelange, Umweltbericht

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Geländemodellierung, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil ein Umweltbericht bei. Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (Mensch und Erholung, Kultur- und Sachgüter, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild).

Um die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen abzuschätzen wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Planung vorgenommen (s. nachfolgend 7. Artenschutz).

Bei der Planung wurde darauf geachtet, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt so weit als möglich zu minimieren und nur tatsächlich notwendige Flächen einzubeziehen.

## 7 Artenschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, hat die Gemeinde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung in Auftrag gegeben.

Bei der vorliegenden Untersuchung wurde geprüft, ob in dem für die Planung vorgesehenen Bereich günstige Voraussetzungen für das Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten vorliegen, mit welchem Artenspektrum zu rechnen ist und ob ggf. weitere Untersuchungen erforderlich sind. Ziel der Untersuchung war die Einschätzung der Habitataignung des zur Planung vorgesehenen Gebietes für die folgenden Arten und Artengruppen und die Abstimmung eines eventuell erforderlichen weiteren Untersuchungsbedarfs.

### **Vögel:**

Der direkte Eingriffsbereich des Vorhabens beherbergt mehrere Bäume mit natürlichen Baumhöhlen, die für Höhlenbrüter als Reproduktionslebensraum dienen. Bei Verlust der Brutplätze von gefährdeten Arten sind CEF-Maßnahmen in Form von Nisthilfen auf Ersatzflächen erforderlich.

### **Fledermäuse:**

Für die entfallenden Bäume mit Verdacht auf mögliche Tagesverstecke/ Spaltenquartiere werden ggf. zusätzlich im näheren Umfeld Maßnahmen erforderlich, näheres nach Vorliegen des Berichts zur Fledermaus-Untersuchung.

### **Zauneidechse:**

Aufgrund des Vorkommens der Zauneidechse müssen im Vorfeld Vergrämuungsmaßnahmen stattfinden, d.h. die Individuen müssen vor Baubeginn aus dem Gelände vertrieben werden. Hierzu gibt es einschlägige und erprobte Methoden. Die Maßnahme stellt eine Kombination aus Verminderung und CEF-Maßnahme dar, da auch ein geeignetes Ersatzhabitat bereit gestellt werden muss. Dieses muss zum Zeitpunkt der Vergrämuung funktionstüchtig sein.

Für die Vergrämuungsaktion sind jahreszeitliche Aspekte und bestimmte Rahmenbedingungen (Temperatur, Uhrzeit, Aktivitätsphasen der Zauneidechse) zu beachten. Daher wird vorgeschlagen, dies in einem ausführlicheren Konzept zu bearbeiten.

### **Holzbewohnende Käfer:**

Im Geltungsbereich liegen Baumruinen mit potenzieller Bedeutung für geschützte Holzkäfer-Arten vor, aus diesem Grund wurden vertiefte Untersuchungen durchgeführt, da die Verdachtsbäume nicht erhalten werden können. Der Eremit wurde nicht nachgewiesen.

### **Sonstige Arten:**

Die restlichen Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im Vorhabengebiet keine geeigneten Lebensräume und können daher von der weiteren Betrachtung ausgenommen werden.

**Fazit:**

Bei korrekter Durchführung der aufgezeigten Verminderungs- und CEF-Maßnahmen ist nicht mit Bestandseinbußen und Verschlechterung des Erhaltungszustandes für die geschützten Arten zu rechnen. Verbotstatbestände treten durch das Bauvorhaben nicht ein, weitere Untersuchungen und Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen. Das vollständige Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

**8 Geologie/Boden/Entwässerung Außengebiete**

Um Kenntnis über die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse zu erhalten, wurde die BWU aus Kirchheim/Teck (Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie, Baugrunduntersuchungen) beauftragt, das Baugebiet auf seine Baugrund- und Grundwasserverhältnisse zu untersuchen, bodenkundliche Untersuchungen durchzuführen und ein Gutachten sowie ein Bodenverwertungskonzept auszuarbeiten.

Zur Erkundung der anstehenden Bodenschichten wurden sechs Kleinbohrungen bis max. 3,70m abgeteuft, bodenmechanische und chemische Laboruntersuchungen durchgeführt sowie Unterlagen ausgewertet.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das Baugebiet liegt in der Erdbebenzone 0 und außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Den Erkundungsergebnissen zufolge liegt zuoberst ein bis 5 - 25 cm mächtiger humoser Oberboden vor.

Der darunter anstehende Untergrund besteht bis zu den Bohrendtiefen aus Bachablagerungen, Hanglehm, Hangschutt und Verwitterungston sowie aus anfangs verwitterten Juraschichten.

Bei dem auf dem Baugebiet verbreiteten Bodentyp handelt es sich um ein kalkhaltiges Kolluvium. Im Oberboden werden die Vorsorgewerte des Anhangs 2, Ziffer 4, der BBodSchV durchweg eingehalten. Das 70%-Kriterium des Absatzes 4 des §12 der BBodSchV wird allerdings aufgrund geogen erhöhter Konzentrationen bei den Schwermetallen Cadmium, Chrom und Zink nicht eingehalten. Eine Verwertung des bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Oberbodens zur Herstellung von bzw. zur Aufbringung auf durchwurzelbaren Bodenhorizonten ist somit prinzipiell möglich. Soll Oberboden auf eine landwirtschaftlich genutzte Fläche aufgebracht werden, so kann dies nur unter der Einschränkung erfolgen, dass auch auf diesen Flächen die genannten Schwermetalle in geogen erhöhten Konzentrationen vorliegen.

Die unter dem Boden folgenden Bachablagerungen, Fließerden und Verwitterungstone sind gemäß den Kriterien der VwV Bodenaushub vorläufig der Qualitätsstufe Z0 zuzuordnen. Sollte sich bei weiteren Untersuchungen des konkret bei den Erschließungsarbeiten anfallenden Bodenaushubs dieses Ergebnis verifizieren lassen, könnte der Aushub somit uneingeschränkt außerhalb durchwurzelbarer Bodenschichten (auch andernorts) verwertet werden.

Nur in einer der sechs Aufschlüsse wurden seither Grundwasserzutritte beobachtet.

Das geotechnische Baugrundmodell wird in Schichtenbeschreibungen, Schichtenprofilen und in drei geologischen Schnitten dargestellt.

Beim Kanal- und Leitungsbau kann in den Bodenschichten ein weitgehend maßhaltiger Aushub in mittelschwer lösbarem, bindigem oder gemischtkörnigem Boden und eine kurzfristig gute Standsicherheit von Grabenwänden erwartet werden. Die Tragfähigkeit der Grabensohle wird nach den Bohrungen voraussichtlich gut sein.

Je nach Witterungs- und Grundwasserverhältnissen vor und während der Bauausführung kann es zu Grundwasserzutritten in Graben und Baugruben und der Erfordernis einer bauzeitlichen Wasserhaltung kommen, die in Form einer offenen Wasserhaltung möglich sein wird.

Das voraussichtliche Erdplanum von Verkehrsflächen wird in frostempfindlichem und für Standardbauweisen nicht ausreichend tragfähigem Untergrund liegen und sind entsprechend zu bemessen. Die Erfordernis besonderer Maßnahmen (Bodenverbesserung, Bodenaustausch, erhöhte Tragschichtdicke) ist absehbar.

Bei ausreichenden Platzverhältnissen können Graben- und Baugrubenwände je nach Bodenart frei unter einem Winkel von  $< 45^\circ$  oder  $< 60^\circ$  geböschet werden. In weichen Schichtabschnitten und/oder bei Grundwasserzutritten können besondere Maßnahmen erforderlich werden.

Von einer Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund der dafür zu geringen Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten und den Grundwasserverhältnissen abgeraten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser und Einleitung in den Bach ist denkbar, muss aber vom Landratsamt genehmigt werden.

Sollte Grundwasser über der Aushubsole von Kanal- und Leitungsgraben bzw. Baugruben liegen, ist ein Wasserrechtsverfahren für die Tiefbaumaßnahmen im Zuge der Erschließung und für unterkellerte Bauteile des Neubaus durchzuführen.

Die Ergebnisse der Feld- und Laboruntersuchungen sowie die daraus resultierenden Angaben im Geotechnischen Bericht gelten nur für die Untersuchungsstellen und den Zeitpunkt der Untersuchungen. Abweichungen hiervon können nicht ausgeschlossen werden, so dass eine sorgfältige und laufende Überprüfung der angetroffenen Verhältnisse im Vergleich zu den Erkundungsergebnissen und Folgerungen im Gutachten erforderlich ist.

Geotechnische Gegebenheiten stehen der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Gebietes und somit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

Das vollständige Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

## **9 Planungsziele und Planungskonzeption**

### **9.1 Bebauung**

Die Planung des Bauherrn sieht vor, das Grundstück zwischen Landesstraße und Riederweg mit mehreren, miteinander verbundenen Gebäuden zu bebauen. Dabei erhält jeder Teil des Brauprozesses einen eigenen Gebäudeteil. Im Nordwesten des Plangebiets soll das Sudhaus entstehen. Daran schließt sich das Gebäude mit den Gär- und Lagertanks und der Abfüllanlage an. Im Südosten des Plangebiet soll ein Gebäude für die Logistik und den Verkauf entstehen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gestaffelt sein, wobei das Sudhaus, welches die Brauerei repräsentieren soll, am höchsten in Erscheinung tritt.

### **9.2 Geländemodellierung**

Damit das neue Baugrundstück sinnvoll gewerblich genutzt werden kann, ist eine Modellierung des Geländes erforderlich. Dabei wird das Gelände teilweise um bis zu vier Meter abgetragen. So entsteht eine nahezu ebene Fläche, die ohne Höhenversatz vom Riederweg aus angefahren werden kann. Um die Masse des Erdaushubs zu begrenzen, soll das Niveau im Nordwesten des Plangebiets um etwa einen Meter höher liegen. Der Höhensprung kann zwischen zwei Gebäudeteilen ohne weiteres überwunden werden. Für die Umfahrung ist eine Rampe erforderlich.

Um den durch die Geländemodellierung entstehenden Höhenunterschied zwischen Gewerbegrundstück und Landesstraße bzw. parallel dazu verlaufendem Fuß- und Radweg zu überbrücken, ist eine Kombination aus Stützbauwerk und Böschung vorgesehen. Die Lage der Stützmauer ist im Bebauungsplan dargestellt.

### **9.3 Verkehrliche Anbindung, Innere Erschließung**

Die Gewerbegrundstücke im Plangebiet sind über den Riederweg und die Landesstraße L 1213 (Weilheim Teck / Gruibingen) an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Hierfür wird der gemischt genutzte, 6,50m breite Riederweg bis zum Erlenbach verlängert und dort an die bestehende Brücke angebunden. Damit sind auch die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke nördlich des Erlenbachs weiterhin erschlossen. Eine Erschließung der Baugrundstücke direkt

über die Landesstraße ist nicht zulässig und wird durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan unterbunden.

Der ruhende Verkehr wird hauptsächlich auf dem Gewerbegrundstück untergebracht. Die Planung sieht vor, dass entlang des Riederweges und zwischen dem Gebäude für Logistik und Verkauf und der Anbindung an die Landesstraße Stellplätze entstehen.

#### 9.4 Wasserversorgung, Entwässerung, Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Das Leitungsnetz ist ausreichend dimensioniert, um die benötigte Wassermenge bereitzustellen.

Die Entwässerung soll im modifizierten Mischsystem erfolgen. Während das Oberflächenwasser des Riederweges und der Hofflächen in den Mischwasserkanal abgeleitet wird, soll das unverschmutzte Dachflächenwasser zurückgehalten und gedrosselt dem Erlenbach zugeführt werden. Die Rückhaltung kann in Form einer Dachbegrünung oder einer Rückhalteanlage auf dem privaten Grundstück erfolgen. Alternativ ist eine öffentliche Rückhaltung in Form eines breiten Grabens im Gewässerrandstreifen des Erlenbachs denkbar. Hierzu findet im weiteren Verfahren eine Abstimmung mit der Wasserbehörde statt.

#### 9.5 Freiraum/Landschaftsplanerische Konzeption

Das Plangebiet ist in einen Naturraum von besonderer Eigenart eingebunden, jedoch nur von den nordöstlich gelegenen Rufsteinhängen und der vorbeiführenden Landesstraße mit parallel verlaufendem Fuß- und Radweg einsehbar. Nach Nordwesten soll ein natürlicher Übergang in die freie Landschaft entstehen. Die Notwendigkeit einer randlichen Eingrünung ergibt sich aus der konkreten Planung des Bauvorhabens und der späteren Nutzung des Gewerbegrundstücks. Gerade durch die Lage am Ortseingang sollten intensiv genutzte Grundstückteile randlich eingegrünt werden. Teile der Brauerei, welche repräsentativen Zwecken dienen, sollten dagegen gut einsehbar sein.

#### 9.6 Bauabschnitte

Für die Realisierung des Vorhabens stellt die Gemeinde dem Bauherrn ein fertig erschlossenes, ebenes Baugrundstück zur Verfügung. Die Umsetzung des privaten Bauvorhabens und die damit einhergehende Betriebsverlagerung wird jedoch schrittweise in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Einen konkreten Zeitplan gibt es hierfür noch nicht.

## 10 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 7930 m<sup>2</sup> (ca. 0,8 ha).

Abzüglich der Bestandsflächen des bestehenden Bebauungsplans verbleiben 4.314 m<sup>2</sup> Bruttoneubauland.

Zieht man davon die öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Versorgungsflächen) ab, ergibt sich ein Bauland-Anteil von 3190 m<sup>2</sup> (74 %).

Gefertigt:



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18