

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, auf welchem sich derzeit Büro- und Wohncontainer der Bahnbaustelle befinden, die aktuell als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden, 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. In diesem Zusammenhang können im nordwestlichen Randbereich noch weitere Gewerbeflächen entwickelt werden, die für den örtlichen Bedarf an Gewerbebauplätzen genutzt werden können.

Im Vorentwurf waren Teile des vorgenannten Bestandsbebauungsplanes miteinbezogen, bei denen es sich zwischenzeitlich jedoch gezeigt hat, dass dieser Änderungsumfang nicht erforderlich ist. Daher werden nun zum Entwurf die bislang als Ausgleichsfläche – Obstbaumwiese – ausgewiesenen Flächen sowie geringfügig Gewerbegebietsflächen überplant. Die vorhandenen Gewerbeflächen können damit weiterentwickelt werden.

Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Gruibingen hat am 24.09.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Erlenbach“ gefasst. Inzwischen wurde aufgrund der bisherigen Abgrenzung auch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vorgenommen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Planungsabsichten informiert. Die Ergebnisse hieraus sind in den Bebauungsplan-Entwurf eingeflossen.

2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

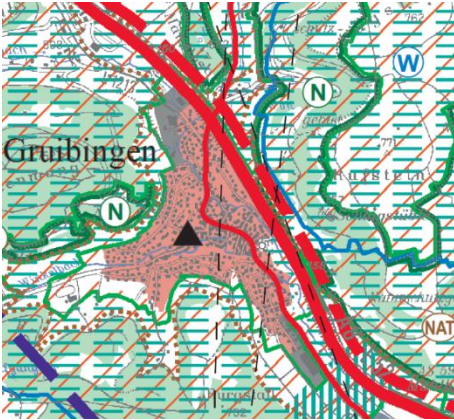
Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Gruibingen und umfasst ca. 0,5 Hektar. Es wird im Südwesten durch die Landesstraße L 1213 (Weilheim/Teck - Gruibingen) begrenzt. Im Norden schließt das Plangebiet an den Erlenbach mit zugehörigem Gewässerrandstreifen an. Die östliche Abgrenzung bildet der Riederweg.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 3401, 3402, 4000, 4001, 4002, 6407/3 und 6407/8. Außerdem befinden sich Teile der Flurstücke 36 (L 1213), 46 (Weg), 3400, 6407/1 (Riederweg), 6407/2 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 Topografie, 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. Dies wurde im Zuge der inzwischen erfolgten frühzeitigen Beteiligung erneut bestätigt.

Nachdem mit der Erweiterung des Gewerbegebiets die Entwicklung örtlicher Betriebe sichergestellt werden soll und durch eine 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 bzw. gab es noch typische naturräumliche Elemente wie den Erlenbach oder den zwischenzeitlich gerodeten 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 579-586 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. Auf dem Grundstück zwischen Riederweg und Landestraße, welches geringfügig in den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Erlenbach“ einbezogen wird, finden sich derzeit Container der Bahnbaustelle, die momentan als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden.

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 Alplandschaft 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 Umweltbericht bewertet und es werden Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich aufgezeigt.

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“.

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 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. Darin hat sich bereits eine Vielzahl potenzieller Habitate für geschützte Arten abgezeichnet. Daraufhin wurde eine detaillierte Untersuchung durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

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. Die Maßnahme wurde zwischenzeitlich umgesetzt und dokumentiert.

Fledermäuse:

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme (zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung/Rodung der Gehölze und/oder Abriss von baulichen Strukturen, auf Herbst/Winter, November bis Ende Februar, zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen) werden keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erkannt.

Zauneidechse:

Aufgrund des Vorkommens der Zauneidechse müssen im Vorfeld Vergrämnungsmaßnahmen 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 bereitgestellt werden muss. Dieses muss zum Zeitpunkt der Vergrämung funktionstüchtig sein.

Die Vergrämung wurde zwischenzeitlich begonnen. Zunächst wurde im März 2022 hierfür ein Ersatzhabitat im Osten des Vorhabensgebietes angelegt. Zudem wurde ein Reptilienzaun um das Vorhabensgebiet errichtet und zunächst im April 2022 mehrere Zauneidechsen abgefangen. Diese wurde durch weitere Fangtermine im Sommer fortgesetzt. Da in der Fläche eine Reproduktion stattgefunden hat, wurde eine Folienauslegung empfohlen. Da weiterhin Zauneidechsen auf der Fläche vorgefunden wurden, wird die Maßnahme auch Jahr 2024 fortgeführt.

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 Vorhabensgebiet 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.

(Artenschutz-Untersuchungen zum geplanten Gewerbegebiet „Erweiterung Gewerbegebiet Erlenbach“ – Ergebnisbericht zur Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung, mquadrat, Bad Boll, 17.08.2022)

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 einem der sechs Aufschlüsse wurde 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 Aushubsohle von Kanal- und Leitungsraben 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.

(Geotechnischer Bericht – Erweiterung Gewerbegebiet „Erlenbach“ in 73344 Gruibingen, BWU, Kirchheim u. Teck, 10.12.2019)

9 Planungsziele und Planungskonzeption

9.1 Bebauung / Geländemodellierung

Da die Plangebietsflächen, die im direkten Anschluss an die bestehenden Baugrundstücke liegen für einen Gewerbebetrieb vorgesehen sind, können hier mehrere, eventuell miteinander verbundene Gebäude entstehen. Um dabei das Gelände sinnvoll gewerblich zu nutzen, wird eine Modellierung für den Nutzungsbereich „1“ erforderlich werden. Da dort, ausgehend vom Riederweg das Gelände um ca. 3,5 bis 4,5 m hin zur Landesstraße ansteigen, werden Abgrabungen notwendig werden. Die Bezugshöhe wird hier in Bezug auf das neu geschaffene Gelände festgelegt.

Um im Plangebiet insgesamt eine einheitliche Maximalhöhe der Baukörper zu erreichen, werden vor diesem Hintergrund für den Nutzungsbereich „2“ die Bezugshöhen zwar der Topographie entsprechend angehoben, die Gebäudehöhen hingegen werden reduziert.

9.2 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. Um auch die nordwestlich gelegenen Planbereich zu erschließen, erfolgt eine Aufweitung der Verkehrsfläche an dieser Stelle. Die nördlich des Erlenbachs gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flurstücke sind so auch 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 den Gewerbegrundstücken untergebracht. Die Planung sieht vor, dass entlang des Riederweges auf Höhe des Regenrückhaltebeckens weitere Stellplätze entstehen.

9.3 Wasserversorgung, Entwässerung, Oberflächenwasser

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

Die Entwässerung erfolgt im Misch- bzw. im modifizierten Mischsystem. Dabei wird die Fläche des Flurstücks 6407/2 in den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Die übrigen Bauflächen werden im modifizierten Mischsystem entwässert. Dabei soll das unverschmutzte Dachflächenwasser zurückgehalten und gedrosselt dem Erlenbach zugeführt werden. Die Rückhaltung erfolgt durch ein Rückhaltebecken östlich des Riederweges, welches in offener Erdbauweise hergestellt wird und einen gedrosselten Abfluss in den Erlenbach sowie einen Notüberlauf erhalten wird.

9.4 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 der Bauvorhaben und der späteren Nutzung der Gewerbeflächen. Gerade durch die Lage am Ortseingang sollten intensiv genutzte Grundstückteile randlich eingegrünt werden.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll entsprechend der vorhandenen, also der bisher festgesetzten Nutzung und der geplanten Nutzung festgesetzt werden. Dabei werden die allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ aufgrund der geringen Gebietsgröße und dem Ziel, der Ansiedlung von Gewerbe auf diesen Flächen zu ermöglichen, ausgeschlossen.

Aufgrund der Änderung der BauNVO vom Juli 2023, sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als allgemein zulässig in den Nutzungskatalog des § 8 BauNVO hinzugekommen. Diese werden im vorliegenden Entwurf aufgenommen, um die aktuelle Entwicklung zu berücksichtigen.

Generell unzulässig sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden, obwohl im Bestands-Bebauungsplan noch zugelassen, bei der vorliegenden Erweiterung ausgeschlossen. Damit sollen einerseits die sich aus gewerblicher Nutzung und Wohnen ergebenden Konflikte vermieden werden. Andererseits sind die Plangebietsflächen auch von Lärmeinwirkungen der Boller Straße (L 1213) und der A 8 betroffen, was hier ebenfalls ein Konfliktpunkt zu einer Wohnnutzung darstellt.

So werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten aufgrund der randlichen Lage nicht zugelassen.

Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung) wird ebenfalls nicht zugelassen. Aufgrund der Lage des Gebietes stellen die Plangebietsflächen zwar einen günstigen Werbestandort dar, doch soll dieser Umstand die bestehenden bzw. die künftig ansässigen Gewerbebetriebe begünstigen. Auch im Hinblick auf den Anbauabstand zur Landesstraße und die daraus resultierenden gestalterischen Anforderungen werden Werbeanlagen zur Fremdwerbung ausgeschlossen.

Da der gewerblichen Nutzung in Form von produzierendem Gewerbe der Vorrang eingeräumt werden soll wird die Verkaufsfläche begrenzt. Hierzu wird eine Verkaufsflächenzahl (VFZ) festgelegt, die die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße (analog zur Grundflächenzahl) begrenzt. Die dabei gewählte VFZ lässt maximal etwa 250 m² Verkaufsfläche im Bebauungsplangebiet zu.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (max. Gebäudehöhe) geregelt.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl wird dabei die Obergrenze der Orientierungswerte für Gewerbegebieten von 0,8 gewählt.

Die nun festgesetzte maximale Gebäudehöhe lässt in Verbindung mit der Bezugshöhe gegenüber dem Bereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Erlenbach ein um einen Meter höhere Gebäude zu. Trotz dieser Anhebung fügen sich die Kubaturen künftiger Gebäude auch weiterhin in die umgebende Bebauung ein und treten weiter Richtung Nordwesten aufgrund der Topografie und der festgelegten Bezugshöhe weit weniger in Erscheinung als im übrigen Gewerbegebiet.

10.3 Bauweise

Es wird die bereits im Bebauungsplan Gewerbegebiet Erlenbach gewählte, abweichende Bauweise festgelegt. Diese wird im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Damit ist eine größtmögliche Flexibilität in der Bebauung bzw. für künftige Bauabschnitte möglich. Trotz dieser Festsetzung werden künftige Baukörper nicht störend empfunden werden.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden. Die Baugrenzen setzen die bestehende Baugrenze des geltenden Bebauungsplanes fort. Richtung Nordwesten rücken sie etwas weiter von der Landesstraße ab, um dort noch Flächen für eine Eingrünung zu ermöglichen.

Im Norden, Richtung Erlenbach bildet die Grenze des Plangebiets der Gewässerrandstreifen. Die überbaubare Fläche wird zum Schutz des Gewässerrandstreifens von diesem um 4,0 m abgerückt festgelegt. So können in der dort vorliegenden, nicht überbaubaren Fläche keine Hochbauten entstehen und dieser Bereich für eine Grundstückerschließung genutzt werden.

10.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Durch die im Südwesten verlaufende Landesstraße L 1213 ist die Anbauverbotszone gem. § 22 StrG zu berücksichtigen. Diese beträgt, gemessen vom baulichen Fahrbahnrand 20 m. Die zuständige Behörde hat jedoch einer Reduzierung des Anbauverbotsabstands auf 10 m zugestimmt. Um diesen Bereich von Bebauung freizuhalten, wird eine entsprechende Fläche im zeichnerischen Teil festgelegt.

Für freistehende Werbeanlagen gilt jedoch weiterhin ein Abstand von 20 m zur Landesstraße.

10.6 Verkehrsflächen

Neben dem vorhandenen Fuß- und Radweg, der parallel zur Landesstraße verläuft, ist der weitere Ausbau des Riederweges als Verkehrsfläche Teil des Planbereichs. An dessen nordöstlicher

Seite ist zudem eine Fläche für öffentliche Stellplätze vorgesehen, die es bislang im Gewerbegebiet Erlenbach nicht gibt.

10.7 Versorgungsflächen

Die bereits vorhandene Trafostation befindet sich derzeit auf der südwestlichen Seite des Riederwegs, am bisherigen Rand des Gewerbegebietes. Um nun die daran anschließenden weiteren Gewerbeflächen ungehindert anfahren zu können, soll die Anlage auf die gegenüberliegende Seite der Straße, im Anschluss an die Stellplatzfläche verlegt werden.

10.8 Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung

Das unverschmutzte Dachflächenwasser wird in den nahe gelegenen Erlenbach geleitet werden. Die Zuführung erfolgt gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken, welches als begrüntes Erdbauwerk im östlichen Teil des Plangebiets liegen wird.

10.9 Öffentliche Grünflächen

Neben den Verkehrsgrünflächen, die den Fuß- und Radweg von der Landesstraße trennen sind weitere Grünflächen für die Ortsrandeingrünung sowie für das Regenrückhaltebecken festgesetzt.

10.10 Flächen und Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

So sind zur Reduzierung des Wasserabflusses nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Um einen möglichst gebietstypischen Bewuchs, insbesondere am Rand des Gebiets zu schaffen, sind bei der Bepflanzung heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.

Die Flächen des Regenrückhaltebeckens sollen naturnah gestaltet werden, um hier innerhalb des Plangebiets einen Ausgleich für den entstehenden Eingriff zu schaffen.

Um Eingriffe in die Fauna zu minimieren wird der Rodungszeitraum auf die Wintermonate begrenzt.

Nachts sind durch die Beleuchtung von Straßen, Wegen und sonstigen Außenbeleuchtungen Lichtimmissionen zu erwarten, durch welche die Fauna gestört werden kann. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten werden diese Beeinträchtigungen gemindert. Ergänzend ist eine Beleuchtung in Richtung Erlenbach zu unterbleiben.

10.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Neben der Pflanzpflicht für Einzelbäume am Regenrückhaltebecken und bei privaten Stellplatzflächen wird am nordwestlichen Randbereich ein flächiges Pflanzgebot für eine Eingrünung der Bauflächen hin zur freien Landschaft vorgesehen.

Am Rand der Fläche für die Wasserrückhaltung befinden sich drei Obstbäume, die erhalten werden sollen und somit über eine Pflanzbindung gesichert werden.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform und Dachneigung

Es werden neben flachen Dächern auch flach geneigte Dächer zugelassen. Im Bebauungsplan Gewerbegebiet Erlenbach sind bislang Dächer mit einer Neigung von mindestens 8° festgesetzt. Die inzwischen errichteten Gebäude sind jedoch alle sehr flach geneigt und damit an der unteren

Grenze der festgesetzten Neigung bewegen. Damit werden für den Erweiterungsbereich abweichende Dachneigungen gewählt, da diese für die vorgesehene gewerbliche Nutzung günstiger sind und sich dennoch in die vorhandene Bebauung einfügen.

11.2 Fassaden

Um ein Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer der Landesstraße zu vermeiden, werden glänzende und reflektierende Fassadenmaterialien ausgeschlossen.

11.3 Werbeanlagen

Die bisherigen Regelungen für Werbeanlagen des Gewerbegebietes Erlenbach werden aufgenommen und um Festsetzungen zur Lage freistehender Anlagen gemäß den Anforderungen der Straßenbaubehörde ergänzt. Des Weiteren wird geregelt, dass Werbeanlagen nur für im Gebiet ansässige Betriebe und deren Erzeugnisse errichtet werden dürfen. Dies stellt ergänzend den Ausschluss von Fremdwerbung sicher.

Da neben der Blendfreiheit auch ein Ablenken der Verkehrsteilnehmer der L 1213 verhindert werden soll, werden bewegte Anlagen jeglicher Art nicht zugelassen.

11.4 Einfriedungen und Stützmauern

Um den Straßenraum nicht zu sehr einzuengen, werden Einfriedung entlang von Straßenverkehrsflächen in ihrer Höhe begrenzt und sind mit einem Abstand von 0,5 m zu diesen zu errichten.

12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 5.240 m² (ca. 0,5 ha).

Abzüglich der Bestandsflächen des bestehenden Bebauungsplans von rund 1.440 m² verbleiben ca. 3.800 m² Bruttoneubauland.

Zieht man die öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Versorgungsflächen) ab, kommen etwa weitere 3.320 m² Gewerbe-Bauland hinzu.

Gefertigt: 14.05.2024



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