

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Schlechtbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Fuchshau I-IV, 4. Änderung

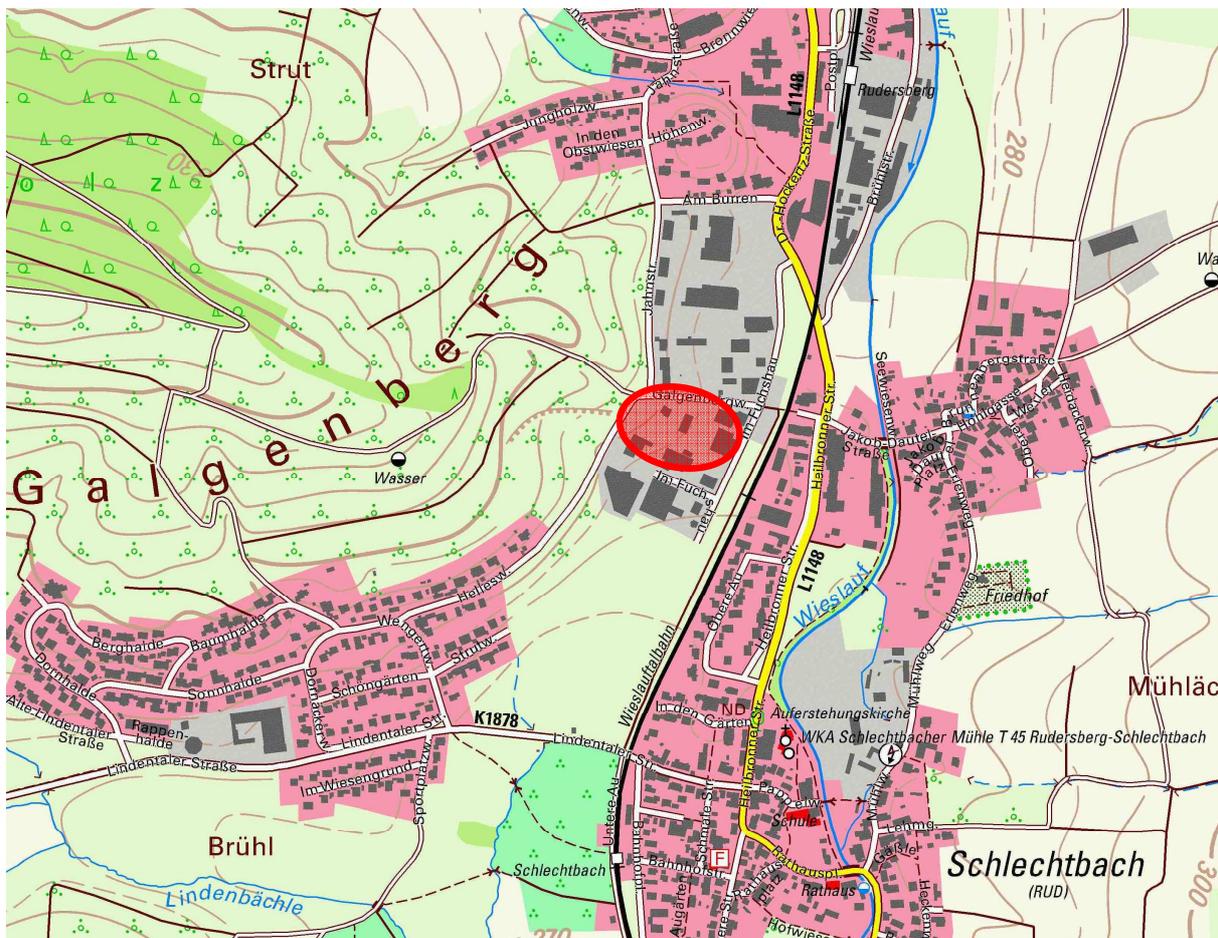
Begründung

Entwurf

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Schlechtbach, innerhalb des Gewerbegebiets „Fuchshau“. Es wird im Norden durch den Galgenbergweg, im Osten durch die Straße „Im Fuchshau“ im Süden durch die bestehende Stichstraße (Teil von „Im Fuchshau“) und im Westen durch den Hellesweg (Feldweg) begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nrn. 1105/3, 1105/4, 1105/6, 1105/7, 1105/9, 1117/1, 1117/2, 1117/3, 1117/4, 1120, 1124, 1124/1, 1124/2, 1124/3, 1124/4.



2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Gewerbegebiet Fuchshau stellt eines der größten Gewerbegebiete innerhalb der Gemeinde Rudersberg dar. Da hier jedoch kaum noch Bauplätze zur Verfügung stehen, sollen auf den, in den Bebauungsplänen „Fuchshau I-IV“ und „Fuchshau V“, festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen ebenfalls Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Die entsprechenden Flächen befinden sich im Eigentum der angrenzenden Gewerbetreibenden. Diese planen auf den Flächen Erweiterungen ihrer bestehenden Betriebe.

Da es sich um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der Freiflächen im Innenbereich einer neuen Nutzung zugeführt werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

3. Planerische Vorgaben

Die Fläche ist überwiegend durch die rechtskräftigen Bebauungspläne „Fuchshau I-IV“ (in Kraft getreten am 30.09.1993), „3. Änderung Fuchshau I-IV“ (in Kraft getreten am 30.03.2000) und „Fuchshau V“ (in Kraft getreten am 30.03.2000) überplant. Diese Bebauungspläne setzen für den Geltungsbereich überwiegend ein eingeschränktes Gewerbegebiet und die bereits angesprochenen landwirtschaftlichen Flächen fest.

4. Momentane Nutzung

Die Flächen des Plangebiets sind überwiegend bebaut und werden gewerblich genutzt. Auf den landwirtschaftlichen Flächen befindet sich Obstbaumbestand.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurden weitestgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Fuchshau I-IV“ übernommen.

Der Bebauungsplan soll die Erweiterung der angrenzenden Betriebe ermöglichen. Dazu dient die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO. Die Zulässigkeit von Einzelhandelstätigkeiten ist auf das sogenannte Handwerkerprivileg beschränkt. Da der Hauptaugenmerk des Gebiets auf der Erweiterung der bestehenden Betriebe des produzierenden Gewerbes bzw. auf bestehenden Handwerksbetrieben liegt, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Dazu wurde die bisher geltende Regelung und die bisher geltenden Werte aus dem derzeit geltenden Bebauungsplan übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in Form eines Baufensters bestimmt. Überschreitungen der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen sind zulässig. Entsprechend den bestehenden Festsetzungen und den Anforderungen eines Gewerbegebiets werden keine Gebäudelängen vorgeschrieben. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind jedoch einzuhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur /Grünordnerische Festsetzungen

Um die Ränder des Gewerbegebiets wirkungsvoll zu den Siedlungsaußenrändern einzugrünen sind entlang der Außengrenzen des Gebiets Feldgehölze zu pflanzen. Zur Gestaltung des Straßenraums sind entlang der Fahrbahn Laubbäume zu pflanzen.

Die Maßnahmen zum Artenschutz (Anlage 3 der Begründung) wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Allgemeine Planungsgrundsätze

Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen durch hohe Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl und geeignet bemessene Grundstückszuschnitte.

Bei öffentlichen wie privaten Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der Mutterboden sorgfältig zu sichern, gegebenenfalls auf einer anzulegenden Oberbodenlagerfläche und nach beendeter Baumaßnahme auf den jeweiligen Grundstücken oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerisch genutzten Fläche wieder einzubauen ist.

8. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen „Im Fuchshau“, und „Galgenbergweg“.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der geplanten gewerblichen Bauflächen erfolgt über die bestehende Infrastruktur.

10. Planstatistik

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca.159 Ar.

11. Auswirkungen der Planung/Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Zur Prüfung der Betroffenheit von Belangen des Artenschutzes wurde die erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen und die notwendigen Schutzmaßnahmen sind der Begründung als Anlagen beigefügt.

gefertigt:
Plüderhausen, den 17.06.2020/15.12.2021
Käser Ingenieure

anerkannt:
Gemeinde Rudersberg

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung Raimon Ahrens, Bürgermeister

Anlagen der Begründung:

Anlage 1

Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse

bearbeitet durch
werkgruppe gruen
Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart

Anlage 2

Artenschutzrechtliche Voruntersuchung (Überprüfung von Habitatstrukturen am Baum)

bearbeitet durch
Blattwald, Baum Sachverständigenbüro
Johannesstraße 121, 73614 Schorndorf

Anlage 3

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

bearbeitet durch
werkgruppe gruen
Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart

Anlage 4

Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung

bearbeitet durch
werkgruppe gruen
Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart

Anlage 5

Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Genehmigung

bearbeitet durch
werkgruppe gruen
Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart

Anlage 6

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis

Anlage 7

Merkblatt „Bauen im Grundwasser“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis

Anlage 8

Merkblatt „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis