

Gemarkung: Schlechtbach (Flur 2 – Michelau)

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Ackerwiesen“

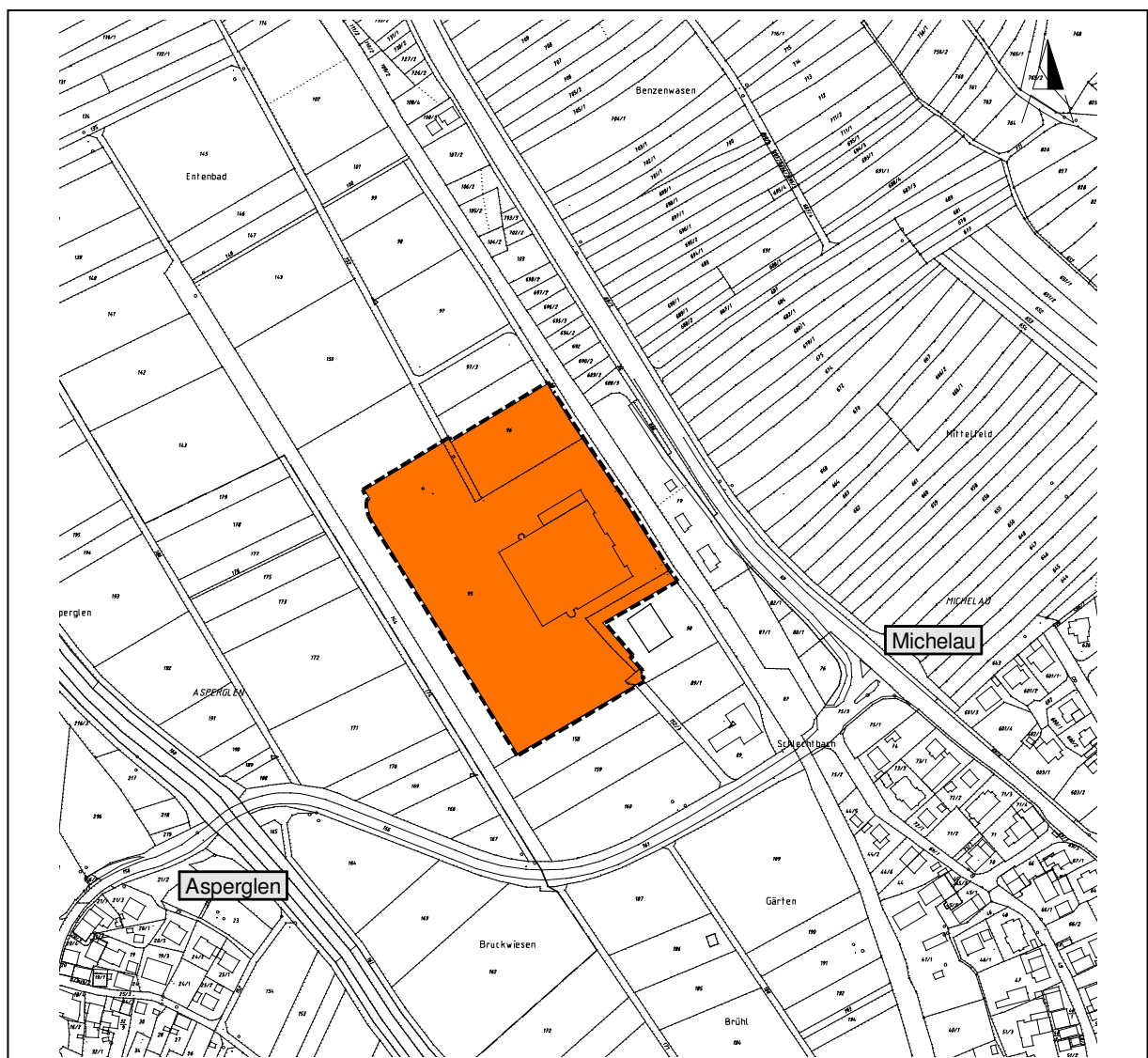
Begründung mit Nachtrag

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt nordwestlich von Michelau. Östlich angrenzend verläuft die Wieslaufalbahn. Es umfasst Teile der Flurstücke 88,90,95 und 96.



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.

Innerhalb des im Jahre 1996 ausgewiesenen Gewerbegebiets „Brühl“ (Bebauungsplan rechtskräftig seit 14.11.1996) soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden und damit dem dort ansässigen Betrieb langfristige Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Dieser Betrieb zählt zu den größten Arbeitgebern in der Gemeinde, die Sicherung dieser Arbeitsplätze ist von großer Bedeutung für die Gemeinde Rudersberg selbst, darüber hinaus jedoch auch für die Region.

Auf Grund der schwierigen topografischen Lage und der vorhandenen Schutzgebiete ist die Gewerbeentwicklung in Rudersberg insgesamt sehr begrenzt. Eine Erweiterung am vorhandenen Standort ist deshalb sinnvoll und alternativlos.

3. Planerische Vorgaben

a) Vorbereitende Bauleitplanung und bisheriger Planungsablauf

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan (genehmigt im März 2014) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt, der Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brühl“(rechtskräftig seit 14.11.1996) überplant, der das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet ausweist, das von einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung umgeben ist. In den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind auch Flächen für die Landwirtschaft und für den Naturschutz einbezogen, diese liegen teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Wieslauf.

Mit der seinerzeitigen Ausweisung des Gewerbegebiets in der Talau der Wieslauf wurden die rechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von Gewerbe in diesem Bereich geschaffen. Parallel zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brühl“ wurde ein landschaftspflegerisches Konzept ausgearbeitet. Auf dieser Grundlage wurden weitreichende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets getroffen.

Im Jahr 2007 wurde das Verfahren zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans eingeleitet, das insbesondere die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen zum Ziel hatte. Das Bebauungsplanverfahren wurde jedoch nicht zu Ende geführt, da zunächst eine innerbetriebliche Untersuchung der Organisationsstruktur des Gewerbebetriebs abgewartet werden musste. Da inzwischen hinsichtlich der weiteren betrieblichen Planung Klarheit besteht, wurde darum gebeten, das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen. Das Verfahren wird, übereinstimmend mit der laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung, unter der Bezeichnung „Ackerwiesen“ weitergeführt

Im Zuge der Änderungsplanung wurde ein grünordnerisches Konzept mit dem Ziel erarbeitet, die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf das Landschaftsbild aufzuzeigen und Maßnahmen zur Sicherung der bestehenden Grünstrukturen und zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets zu treffen.

b) Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwassergefahrenkarte

Das Plangebiet stößt im Westen und Norden an das durch Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Wieslauf, dessen Abgrenzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Die für das Flussgebiet der Wieslauf geltenden Hochwassergefahrenkarten zeigen im nordwestlichen bzw. westlichen Teil des Plangebiets die Gefahr einer Überflutung bei einem 100jährigen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀). Der Verlauf dieser Hochwasserlinie ist im Bebauungsplan ebenfalls nachrichtlich dargestellt.

4. Topografie, momentane Nutzung

Im Norden befindet sich der höchste Punkt mit ca. 269m üNN. Von dort fällt das Plangebiet Richtung Südosten und Nordwesten gleichmäßig auf ca. 267m üNN ab.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs liegt der im Jahr 1996 erstellte 1. Bauabschnitt eines Gewerbebetriebs mit den dazugehörenden Flächen für Parkierung und Anlieferung (Umfahrt). Die nördlich, westlich und südwestlich angrenzenden Erweiterungsflächen sind intensiv genutzte Wiesen- und Rasenflächen, die zum Grundstück des Gewerbebetriebs gehören. Nördlich befindet sich eine Ackerfläche.

Außerhalb des vorliegenden Plangebiets, entlang der westlichen und zum Teil der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze, befinden sich ein Auwäldchen, freiwachsende Hecken, Einzelbäume, Schilf und Vernässungszonen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Flächen für den Naturschutz festgesetzt sind. Diese Flächen dienen insbesondere der Integration der Bauwerke in den Talraum. Diese Strukturen sind durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brühl“ gesichert.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Durch die Bebauungsplanänderung soll dem ansässigen Betrieb die Möglichkeit der Betriebserweiterung mit zwei weiteren Produktionshallen und einem Hochregallager mit Anlieferung/ Umfahrt geschaffen werden. Der Ausbau soll in vier Ausbaustufen umgesetzt werden.

Hierfür wird insbesondere das Gewerbegebiet in nordwestliche Richtung erweitert und die zulässige maximale Gebäudehöhe an die heutigen Erfordernisse angepasst. Grundlage ist die aktuelle Ausbauplanung des Gewerbebetriebs. Zur besseren Integration der Bebauung in den Landschaftsraum ist auch weiterhin eine Höhenstaffelung der Gebäude hin zur freien Landschaft vorgesehen.

Die bisher ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie ein früher vorgesehener Gleisanschluss mit Ladezone an die östlich angrenzende Bahnfläche werden durch die Neuplanung hinfällig und ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Erweiterung in nördliche und westliche Richtung folgt zwingenden betrieblichen Notwendigkeiten, so zum Beispiel hinsichtlich der Umfahrungsmöglichkeit für die Anlieferung. Der nordwestliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb der HQ100 Linie gemäß Hochwassergefahrenkarte. Der durch die Planung in diesem Bereich verursachte Verlust an Retentionsvolumen wird im südwestlichen Bereich des Plangebiets wirkungs- und funktionsgleich auf der gekennzeichneten Fläche und mit dem festgesetzten Volumen ausgeglichen.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt, wie bisher, über die Stichstraße „Ackerwiesen“.

7. Ver- und Entsorgung

Es kann an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen werden. Das Dachflächenwasser wird in Retentionsmulden mit Überlauf in den Wassergraben zur Wieslauf eingeleitet.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	265 Ar
Baufläche (GE)	ca.	237 Ar
Private Grünfläche	ca.	20 Ar
Verkehrsfläche	ca.	1 Ar
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca.	7 Ar

9. Besitzverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen

Die Erweiterungsflächen befinden sich überwiegend im Eigentum des Gewerbebetriebs. Der im nördlichen Plangebiet notwendige Grunderwerb soll auf dem Verhandlungsweg erreicht werden.

10. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt, deren Gegenstand Planänderungen innerhalb eines bereits rechtskräftig überplanten Gebiets ist. Die Vorgaben des § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind erfüllt, da die Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO weniger als 20.000m² beträgt.

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 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für den Eingriff in den als Fläche für den Naturschutz festgesetzten Bereich („T-Fläche“) des Bebauungsplans „Brühl“ (1996) wird in Abstimmung mit dem Landratsamt, Fachbereich Umweltschutz, ein Eingriff von rund 13.000 Ökopunkten angenommen. Dieser Eingriff wird durch eine Abbuchung in entsprechender Höhe vom Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen.

Ob mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur rechnen ist, die durch die gegenständliche Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes verursacht werden, wurde durch eine Übersichtsbegehung (vgl. Anlage der Begründung) geprüft. Im Ergebnis ist damit nicht zu rechnen, da bestimmte Vermeidungsmaßnahmen bzw. eine CEF-Maßnahme im Bebauungsplan festgesetzt werden.

gefertigt:

Plüderhausen, den 09.11.2012/30.06.2015
Käser Ingenieure GbR

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

Kaufmann, Bürgermeister

ANLAGE DER BEGRÜNDUNG

Übersichtsbegehung Artenschutz zum Bebauungsplan „Ackerwiesen“

Bearbeitet durch:

werkgruppe gruen

Mendelssohnstraße 25
70619 Stuttgart