

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

Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften

„Fuchshau VI“

Teil 1 der Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt nördlich von Schlechtbach. Es grenzt direkt südlich an das bestehende Gewerbegebiet Fuchshau an. Östlich verläuft die Wieslaufalbahn. Es umfasst die Flurstücke 1044/1, 1045, 1061, 1062, 1095, 1097/1, 1097/2, 1098 (teilweise), 1099 (teilweise), 1100 (teilweise), 1101, 1102, 1105/2 (teilweise), 1105/8 (teilweise), 1118/1 (Im Fuchshau, teilweise, vgl. nachstehender Übersichtsplan).



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 keine Bauplätze mehr zur Verfügung stehen, ist die Gemeinde bestrebt, angrenzend an die bestehenden Flächen (rechtskräftiger Bebauungsplan „Fuchshau V“ aus dem Jahr 2000), zusätzliche Gewerbeflächen auszuweisen. Mit der Erweiterung sollen den örtlichen Betrieben langfristige Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Entsprechend der Nachfrage sollen dabei auch kleinere Einheiten gebildet werden können.

Auf Grund der schwierigen topografischen Lage und der vorhandenen Schutzgebiete ist die Gewerbeentwicklung in Rudersberg insgesamt sehr begrenzt. In bereits vorhandenen Gewerbegebieten stehen potentiellen Interessenten mit Erweiterungsbedarf keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

Der Gemeinde Rudersberg befindet sich im fortlaufenden Austausch mit den ortsansässigen Gewerbetreibenden. Um eine bedarfsorientierte und umweltverträgliche Gewerbeflächenentwicklung zu gewährleisten, werden konkrete Erweiterungswünsche fortlaufend erfasst. Für die geplante Erweiterung „Fuchshau VI“ liegen der Gemeinde bereits mehrere konkrete Anfragen von Bauinteressenten vor. Es ist demnach von einer schnellen Umsetzung des Baugebietes auszugehen.

Die geplante Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich bewirtschafteten Grünlandflächen. Die Wertigkeit dieser Flächen ist im Umweltbericht (vgl. Teil 2 der Begründung) dargestellt und mit entsprechend hoher Bewertung in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingeflossen. Der Großteil der überplanten Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen und entspricht somit den Entwicklungszielen der Gemeinde.

Um die langfristige Attraktivität der Gemeinde als Arbeitsort aufrechtzuerhalten, sowie den ortsansässigen Betrieben langfristige Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen, ist die Gemeinde auf die Ausweisung neuer Gewerbeflächen angewiesen. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Fuchshau wird aufgrund der insgesamt sehr eingeschränkten Möglichkeiten der Neuausweisung als sinnvoll angesehen.

3. Planerische Vorgaben

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbefläche sowie als Grünland ausgewiesen. Da die Abgrenzung der Gewerbeflächen im FNP nicht flächenscharf erfolgt, weicht der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig von den dort ausgewiesenen Flächen ab. Die Flurstücke südlich des schmalen Weges (Flst.-Nr. 1040) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die komplizierte Eigentümerstruktur des Weges würde die Umsetzung des Bebauungsplanes erheblich erschweren. Anstatt dieser Flächen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes südöstlich auf das Flurstück 1062 ausgedehnt und der Feldweg als südliche Grenze des Bebauungsplanes aufgenommen. Die zusätzlich überplante Fläche beträgt etwa 300m². Diese geringfügigen Abweichungen vom Flächennutzungsplan werden als vertretbar eingestuft.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlichen Flächen welche derzeit als Grünland genutzt werden.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete Entwicklung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Rudersberg erreicht werden. Für die ortsansässigen Betriebe sollen benötigte Erweiterungsflächen bereitgestellt werden, um deren Bestand und Produktionsfähigkeit zu sichern. Daneben dient die Erweiterung auch der Neuansiedlung von Betrieben.

Um die Auswirkungen auf die umliegende Bebauung und das Landschaftsbild zu minimieren ist der Großteil des Planungsgebietes mit Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie punktuellen Baumpflanzungen umgeben. Durch diese „grüne Abschirmung“ fügt sich die geplante Bebauung in die umgebenden Freiflächen ein und dient gleichzeitig als optische Abschirmung gegenüber der in einiger Entfernung angrenzenden Wohnbebauung. Das angrenzende Biotop (Tümpel an der Bahnlinie bei Schlechtbach) trägt mit seinen Binsenflächen zusätzlich zur Abschirmung des Plangebietes bei.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Im Fuchshau“, welche bereits das nördlich angrenzende Gewerbegebiet erschließt. Dadurch soll eine möglichst konfliktfreie Erschließung in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung erreicht werden. Weiterhin soll das Plangebiet durch eine neu anzulegende Straße erschlossen werden, welche zusätzlich als Wendeschleife fungiert.

7. Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung der geplanten gewerblichen Bauflächen ist teilweise ein Neubau von entsprechenden Kanälen und Leitungen erforderlich. Diese werden in ihrem weiteren Verlauf an die vorhandene Infrastruktur des bestehenden Gewerbegebietes angeschlossen.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	95 Ar
Baufläche (GE)	ca.	75 Ar
Verkehrsfläche inkl. Verkehrsgrün	ca.	20 Ar

9. Besitzverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz. Beabsichtigt ist eine Neueinteilung in Bauplätze, welche interessierten Betrieben zum Kauf angeboten werden soll. Der Bebauungsplan soll hierzu die Grundlage bilden.

10. Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung abgehandelt.

gefertigt:
Plüderhausen, den 17.03.2015 / 05.10.2015
Käser Ingenieure GbR

anerkannt:
Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

Kaufmann, Bürgermeister

Teil 2 der Begründung

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Artenschutzfachliche Untersuchung Nachtrag: Reptilien

bearbeitet durch:

Umweltplanung Dr. Münzing
Neubrunnenstr.18
74223 Flein

Anlagen der Begründung

Artenschutzfachliche Untersuchung

bearbeitet durch:

Dipl.-Biol. Peter Quetz
Gutachten Ökologie Ornithologie
Essigweg 1A
70565 Stuttgart

Schalltechnisches Gutachten

bearbeitet durch:

GERLINGER + MERKLE
Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH
Werderstraße 42
73614 Schorndorf