STADT: ERBACH

GEMARKUNG: RINGINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„Obere Wiesen II – 2. Änderung“

Entwurf: 20.12.2021

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Im Bereich des Bebauungsplanes „Obere Wiesen II -1. Änderung“ möchte ein örtlicher Unternehmer ein gewerbliches Baugrundstück erwerben und sein Betrieb an den neuen Standort verlagern. Der Investor benötigt zunächst eine Fläche von ca. 3.500 m². Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2008 sieht eine kleinteiligere Bebauung vor. Die ausgewiesene Stichstraße muss um dem Grundstückswunsch zu entsprechen nach Süden verschoben werden. Weitere Festsetzungen (Baugrenzen, Leitungsrechte) widersprechen dem Bauvorhaben. Da die Grundzüge der Planung betroffen sind wird eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Die Stadt möchte das Vorhaben unterstützen, um den Betrieb im Ort zukunftsfähig zu halten und die Arbeitsplätze zu sichern.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet „Oberer Wiesen II – 2. Änderung“ aufgestellt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sollen die Voraussetzungen für die Ansiedelung eines örtlichen Betriebes auf einer Fläche von ca. 3.500 m² ermöglicht werden. Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans, der Gewerbeflächen vorsieht.

Da die Erschließung und Grundstückseinteilung geändert werden muss, soll der Bebauungsplan „Obere Wiesen II - 1. Änderung“ geändert werden.

2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt. Es werden zwei Anhörungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und Behören gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Zum Bebauungsplan wurde bereits ein Umweltbericht und eine Engriff-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt, die dem vorliegenden Entwurf beigelegt wird.

3 Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 20.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberer Wiesen II – 2. Änderung“ beschlossen.

4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ringingen der Stadt Erbach und befindet sich am südlichen Ortsrand.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke der Flurstücks-Nummern:

543/4, 547 (Teilw.), 700 (teilw.), 700/2.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,0 ha.

4.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet fällt von Westen (NN 545,0 m) nach Osten (NN 540,00 m) ab.

5 Einordnung in die übergeordnete Planung

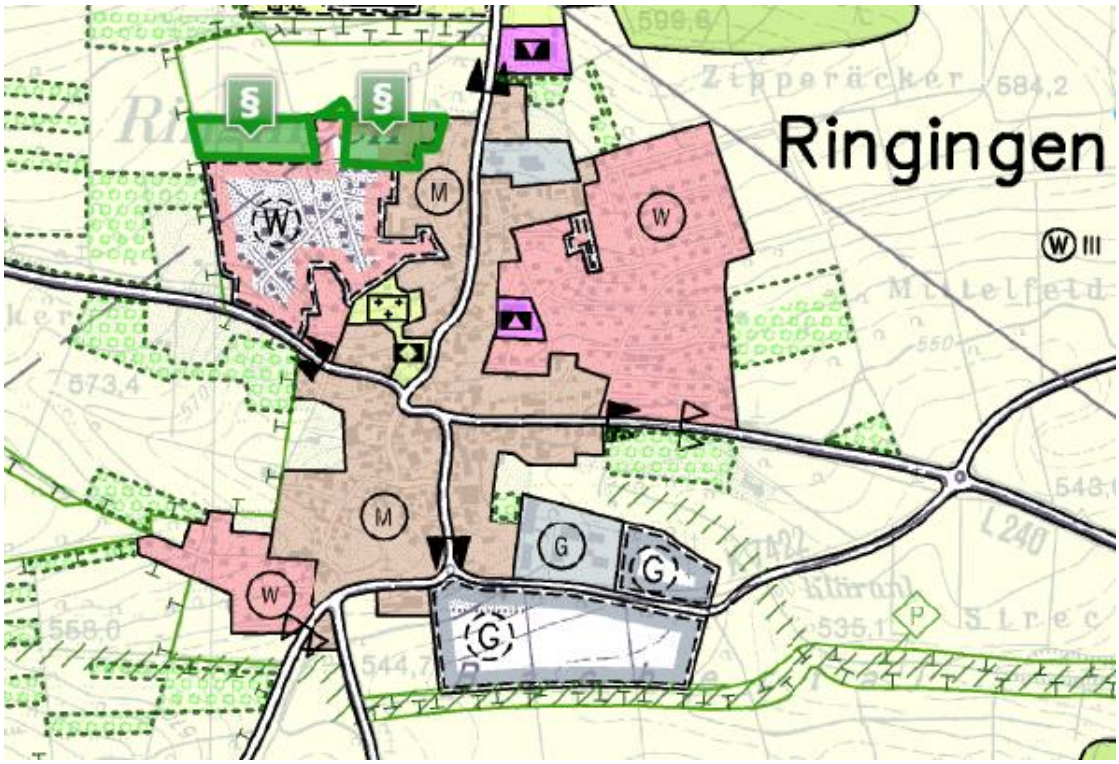
5.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbandes Donau-Iller (RVDI). Die Stadt Erbach befindet sich im Verdichtungsraum. Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorliegende Planung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan:



6 Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsmöglichkeiten

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Es handelt sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan für Gewerbeflächen. Es wird lediglich die Einteilung verändert. Dies stellt eine erforderliche Alternative zum vorliegenden Bebauungsplan dar.

7 Bestehende Rechtsverhältnisse

7.1 Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Obere Wiesen II - 1. Änderung“.

7.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Erbach.

7.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im WSG 207 Ringingen „Zipperäcker".

7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete.

7.5 Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ_{10}, HQ_{100} und HQ_{extrem}) vor.

7.6 Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebietes keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung werden im Textteil gegeben.

7.7 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

7.8 Altlasten / Altablagerungen

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung werden im Textteil gegeben.

8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Im Plangebiet befindet sich ein Baum der erhalten werden soll.

Im Norden und Westen grenzen Gewerbeflächen an. Im Süden und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen.

Luftbild des Plangebietes:

9 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird über den vorhandenen Donaurieder Weg an die Kreisstraße K 7425 angebunden. Der Donaurieder Weg wird mit einer Breite von 6,5 m und einem 1,50 m breiten Gehweg ausgebaut.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu sammeln und über Kanäle oder offene Gräben in den Entwässerungsgraben am südlichen Rand des Baugebietes abzuleiten. Das anfallende Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Hof- und Straßenflächen wird getrennt gesammelt und über Kanäle in den Zuleiter zum Regenüberlaufbecken, welcher am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft, eingeleitet.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird durch die Erweiterung einer entsprechend dimensionierten Leitung des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes in den Erschließungsstraßen gewährleistet.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation erfolgt durch den Ausbau der Netze der EnBW und der Deutschen Telekom. Hierzu wird eine Aussage im Laufe des Verfahrens erwartet. Ein Erdgasanschluss ist nicht vorhanden.

10 Begründung der Plankonzeption

10.1 Art der Baulichen Nutzung

Auf Grund des Bedarfes an Gewerbeflächen wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es wurden Regelungen getroffen, welche Anlagen zulässig und unzulässig sind, die dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

Einzelhandelsbetriebe wurden entsprechend den Zielen des in Aufstellung befindlichen Regionalplans ausgeschlossen, sodass keine unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen entstehen können.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

10.2.1 Grundflächenzahl

Zur Regelung der maximal überbaubaren Fläche wurde die Grundflächenzahl festgesetzt. Diese entspricht dem bisherigen Gewerbegebiet.

10.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wurde zur Bemessung der städtischen Beiträge festgesetzt.

10.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung der Bebauung gewährleistet. Es sind

Gebäudehöhen von 10,0 m über der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe möglich.

10.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um für Gewerbebetriebe Gebäudelängen von über 50,0 m zu ermöglichen.

10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist. Es wurden Regelungen getroffen welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

10.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche wurde auf Grund der Anbauverbotszone sowie der erforderlichen Sichtfelder festgesetzt.

10.6 Höhenlage der Gebäude

Um Wasserschäden bei möglichem Einstau der Kanäle zu vermeiden, ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe oberhalb der Rückstauebene zu legen.

10.7 Flächen für die Wasserwirtschaft

Um das Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken einleiten zu können wurden Flächen für den Niederschlagswasserabfluss festgesetzt.

10.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden festgesetzt, um die Erschließung der Grundstücke im Gebiet sicherzustellen.

10.9 Böschungen / Stützbauwerke

Um die Erschließungsstraße ordnungsgemäß herstellen zu können sind Böschungen und Stützbauwerke auf den Grundstücken zu dulden.

10.10 Grünflächen, Pflanzgebote

Zur Einbindung in die freie Landschaft und zur Sicherstellung von heimischen Pflanzmaßnahmen sind verbindliche Grünflächen und Pflanzgebote festgesetzt.

10.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.11.1 Entwässerung

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Schmutzwasser wird über die Kanalisation zur Kläranlage geleitet damit dieses gereinigt werden kann.

10.11.2 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahme

Zur Vorkehrung und Verhinderung eines Tötungsverbotes von Brutvögeln ist festgesetzt, dass eine Baufeldräumung / eine Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig ist.

10.12 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan werden wichtige Hinweise die das Plangebiet betreffen gegeben. Weiterhin werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

10.13 Örtliche Bauvorschriften

10.13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind auf Grund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden/weitergehender Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

10.13.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen den städtebaulichen und den umweltschützenden Belangen.

10.13.2.1 Bodenbeläge

Um eine möglichst hohe Versickerung vor Ort zu gewährleisten sind Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

10.13.2.2 Einfriedungen

Die Verkehrsflächen wurden ohne Schrammborde geplant. Auf Grund dessen ist es notwendig, dass Einfriedungen vom Straßenrand zurückgesetzt werden. Zur Gewährleistung der sozialen Kontrolle im Baugebiet und zur Förderung des gesellschaftlichen Kontaktes wurden die Höhe und die Art der Einfriedungen begrenzt.

10.13.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Maß für Aufschüttungen und Abgrabungen wurde begrenzt, damit mögliche Konflikte entlang der Grundstücksgrenzen durch unterschiedliche Höhenniveaus vermieden werden. Für Böschungen wurde eine Mindestneigung festgesetzt, die den erdstatischen Anforderungen entspricht.

10.13.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

Zum schonenden Umgang mit Boden ist dieser soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück zu verwenden.

10.13.2.5 Unzulässigkeit des Anlegens von Kies- und Schotterflächen anstelle von Grünflächen

Schottergärten bieten Kleintieren, wie Vögel und Insekten keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was sich negativ auf das Stadtklima auswirkt.

Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Zudem regelt § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO), dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

10.13.3 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

10.13.4 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen werden gestalterische Anforderungen sowie die Position definiert aus Rücksichtnahme auf das Ortschaftsbild.

11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

11.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht

Zum Bebauungsplan „Obere Wiesen II - 1. Änderung“ liegt ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Büro Zeeb & Partner vor.

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich hinsichtlich des Umweltschutzes keine neuen Erkenntnisse. Das Gewerbegebiet wird lediglich anders eingeteilt und die geplante Stichstraße in einem späteren Bauabschnitt realisiert. Der Versiegelungsgrad verbessert sich sogar leicht, da mit Gewerbe max. 80 % versiegelt werden darf und die Straßenfläche den Boden zu 100 % versiegelt. Auf eine Überarbeitung des Umweltberichts und der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung wird deshalb verzichtet.

11.2 Artenschutz

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Es besteht für das Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet. Mit der geplanten Bebauungsplanänderungen ergeben sich hinsichtlich des Artenschutzes keine Veränderungen.

12 Immissionsschutz

12.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich an der Kreisstraße. Aufgrund der Planung als Gewerbegebiet ist nicht mit einer Beeinträchtigung durch den Verkehr zu rechnen.

12.2 Betriebliche Immissionen, Geruchsimmissionen

Im näheren Umfeld des Plangebietes kommen Gewerbebetriebe vor. Mit einer Beeinträchtigung durch die angrenzenden Betriebe ist aufgrund des gleichen Gebietstyps nicht zu rechnen. Landwirtschaftliche Immissionen entstehen lediglich durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Felder. Dies ist für Baugebiete am Ortsrand typisch und entsprechend der Hinweise im Textteil zu dulden.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass im gesamten Plangebiet die gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 15 % für ein Gewerbegebiet nicht überschritten bzw. eingehalten werden können.

13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Die betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar. Das landwirtschaftliche Wegenetz wird z. T. ausgebaut. Ausreichende Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben wurden berücksichtigt.

14 Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	9.738 m²	100,0 %
Nettobauland inkl. private Grünflächen	7.886 m²	81,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	621 m²	6,4 %
Öffentliche Grünfläche	1.231 m²	12,6 %

Aufgestellt:

Ulm, den 20.07.2021/20.12.2021

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Erbach, den 20.07.2021/20.12.2021

Bürgermeisteramt Erbach
Gaus, Bürgermeister