

GEMEINDE: ACHSTETTEN
GEMARKUNG: OBERHOLZHEIM
KREIS: BIBERACH



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

GEWERBEGEBIET „ENGELBERG – 2. ÄNDERUNG“

Entwurf: 30.05./12.09.2016

Stand: 19.12.2016

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Das Gewerbegebiet „Engelberg“ wurde Anfang der 80er Jahre überplant und anschließend in Teilbereichen erschlossen. Um einem dort ansässigen Gewerbebetrieb die Erweiterung zu ermöglichen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplan bereits im Jahr 2004 erweitert und der Bebauungsplan „Engelberg – 1. Änderung“ mit modifizierten Festsetzungen rechtskräftig.

Die erschlossenen Teilflächen im südlichen Plangebiet sind zwischenzeitlich vollständig veräußert. Auf dem unerschlossenen nördlichen Plangebiet erweitert der bestehende Betrieb „Engelberg 1“ sein Betriebsgelände. Der Bauantrag für eine große Montagehalle ist bereits eingereicht. Ein weiterer Betrieb möchte sich ebenfalls konkret und schnellstmöglich ansiedeln.

Deshalb sollen die Flächen im nördlichen Plangebiet, auf denen bislang noch Kies abgebaut wurde, mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung optimiert und den heutigen Anforderung angepasst werden. Die Planung aus den 80er Jahren soll im Wesentlichen beibehalten werden.

Um die Grundstücke dem aktuellen Bedarf anzupassen und die Gewerbeflächen zu optimieren sind im Wesentlichen folgende Änderungen geplant:

Zwischen der B30 und dem östlich davon geplanten Gewerbegebiet befindet sich am Rand der Kiesgrube ein hoher Restwall. Dieser soll zum Teil abgetragen werden. Der bestehende Betrieb „Engelberg 1“ leidet unter akuter Platznot und erweitert derzeit den Betrieb auf dem bestehenden Gelände. Das Baugrundstück ist zwischen der Erschließungsstraße und dem Restwall eingeeengt. Durch die Teilabtragung des Walls können die Baugrundstücke verbreitert werden. Zudem wird die Einsehbarkeit des Gewerbegebietes deutlich verbessert.

Die vorhandene, nach Norden zu verlängernde Erschließungsstraße wird geringfügig nach Osten verschoben. Dadurch sollen der Grundstückszuschnitt im westlichen Planbereich optimiert und bedarfsgerecht ausgebildet werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Norden am Ende der Erschließungsstraße eine Wendeanlage vor. Östlich des Gewerbegebiets „Engelberg“ befindet sich ebenfalls ein ehemaliges Kiesabbaugelände. Dieses wurde zwischenzeitlich teilweise renaturiert und der landwirtschaftlichen Nutzung zurückgegeben. In einer Entwicklungsstudie wurde untersucht in wie weit sich diese Flächen für eine zukünftige gewerbliche Nutzung eignen würden. Die Studie kam zum Ergebnis, dass keine westlichen Restriktionen gegenüber einer zukünftigen gewerblichen Nutzung für diese Flächen bestehen. Das Gebiet könnte über das bestehende Gewerbegebiet „Engelberg“ erschlossen werden. Damit dieses Entwicklungspotential zukünftig auch erschlossen werden kann, wurde am nördlichen Rand des Plangebietes eine Vorbehaltsfläche für eine mögliche Erweiterung der Verkehrsfläche festgesetzt. Dadurch wird spätere die Erweiterung und Erschließung des Gewerbegebiets nach Osten ermöglicht.

Die Geschossigkeit wird von zwei auf drei Vollgeschosse erhöht, sodass die entstehenden Gewerbegrundstücke unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Flächen optimal genutzt werden können.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es daher notwendig einen qualifizierten, rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gebiet „Gewerbegebiet Engelberg – 2. Änderung“ zu erstellen. Da die Grundzüge der Planung nicht tangiert werden ist eine Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren möglich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Engelberg – 2. Änderung“ soll der bestehende Bebauungsplan aus den 80er Jahren an die heutigen Anforderungen angepasst werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet schließt unmittelbar nördlich an das bestehende Gewerbegebiet „Engelberg – 1. Änderung“ an und umfasst weitgehend die Flurstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die noch nicht von der 1. Änderung erfasst sind.

Es wird im Norden durch den Feldweg Flst. 1538/1 begrenzt. Die westliche Grenze verläuft innerhalb des Erdwalls entlang der B30.

Im Osten grenzen rekultivierte Flächen an, die jetzt landwirtschaftlich genutzt werden.

Die südliche Abgrenzung bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Engelberg – 1. Änderung“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha.

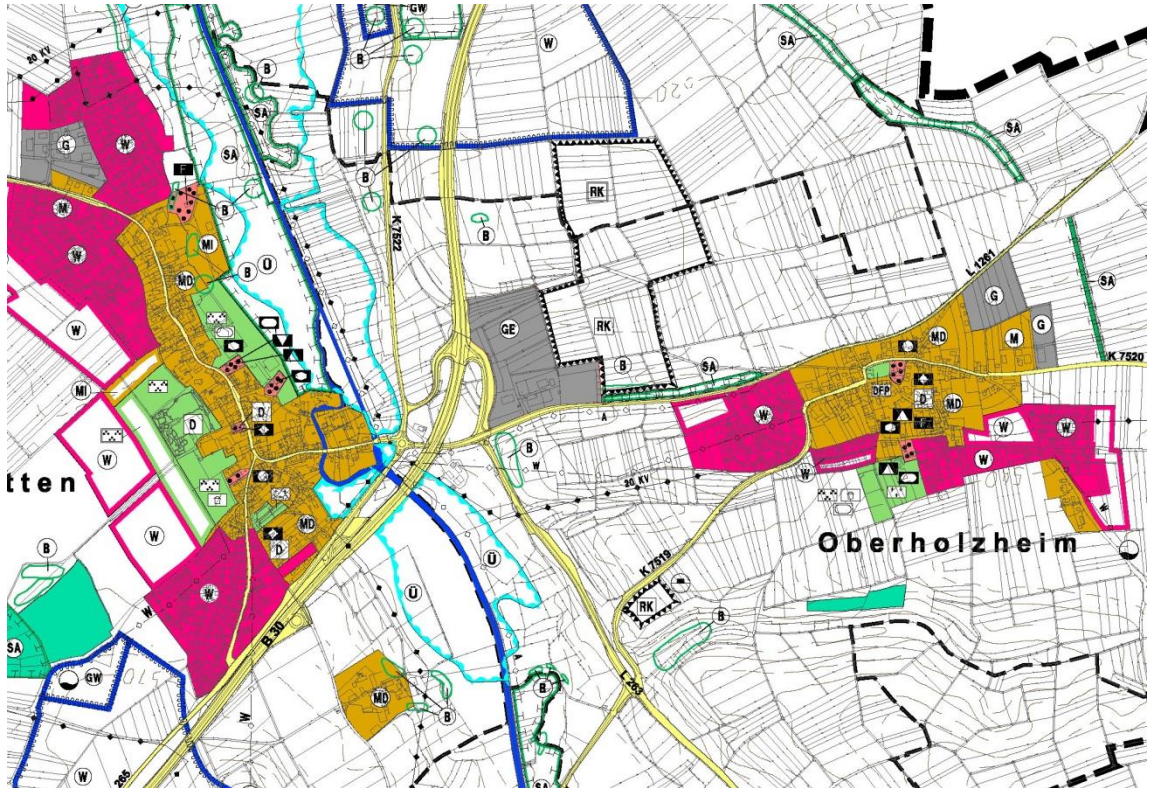
2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist nahezu eben. Der neu modellierte Wall erhebt sich um ca. 2,50 m über dem Fahrbahnrand der B 30 bzw. um bis zu 6 m über dem Niveau des Gewerbegebiets.

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim. Die gewerblich festgesetzten Bauflächen sind deckungsgleich im Flächennutzungsplan enthalten.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Die Flurstücke wurden bislang als Kiesabbaufläche bewirtschaftet. Im Südwesten steht ein barackenähnliches, niedriges Containergebäude, das aktuell nicht mehr genutzt wird.

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein hoher Restwall, der das Plangebiet von der östlich des Walls verlaufenden B30 trennt.

In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes steht ein Sendemast eines Mobilfunkbetreibers.

Luftbild des Plangebietes:



5. Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1. Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Engelberg“ aus dem Jahr 1985. Davon ausgenommen sind Teile des Restwalls, welche zum Teil abgetragen werden sollen.

5.2 Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke mit Ausnahme der Feldwege und Teile des Erdwalls entlang der B30 befinden sich in Privatbesitz.

5.3 Schutzgebiete

Förmlich festgesetzte Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftschutzgebiet, Biotop gemäß § 30 BNatSchG, Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet) sind nicht betroffen.

6. Erschließung und Versorgung

Das Gebiet kann verkehrstechnisch über das angrenzende Gewerbegebiet „Engelberg – 1. Änderung“ und dessen Erschließungsstraße erschlossen werden. Die Stichstraße wird nach Norden verlängert und mit einer Wendeanlage abgeschlossen. Von dieser Wendeanlage nach Osten wird am nördlichen Rand des Plangebietes eine Trasse für die Erschließungsstraße, einschließlich Gehweg und Schrammbord freigehalten, die eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten ermöglicht.

Für das vorliegende Plangebiet steht momentan keine Vorflut zur Ableitung des Niederschlagswassers zur Verfügung.

Folgendes Entwässerungskonzept ist vorgesehen:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser der geplanten Gebäude und das Hof- und Straßenwasser wird über einen neuen Kanal in der Erschließungsstraße in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Engelberg“ eingeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird getrennt gesammelt und in eine oberirdische Mulde auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke belebte Bodenzone vorzunehmen. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig. Es ist ein Volumen von mindestens 2,5 m³/100 m² Dachfläche und eine Grundfläche von mindestens 8,0 m²/100 m² Dachfläche bereitzustellen. Damit eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ausgeschlossen werden kann ist ein Notüberlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden muss.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet. Die weitere Erschließung des Gebietes mit Strom, Telekommunikation und Erdgas kann durch eine Erweiterung der Netze der Versorgungsträger erfolgen.

7. Begründung der Plankonzeption

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Planung aus den 80er Jahren an die Bedürfnisse zweier konkret anzusiedelnden Betriebe angepasst werden. Zudem soll eine Verbesserung der Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke ermöglicht werden. Die Art der baulichen Nutzung bleibt entsprechend der originären Planung. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Erhöhung der Geschossigkeit von II auf III Vollgeschosse und die damit verbundene Erhöhung der Geschossflächenzahl von 1,2 auf 2,0 geändert. Dadurch werden ein sinnvoller, sparsamer Umgang mit Flächen und eine geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung gewährleistet.

Im südlichen Teil des Gewerbegebiets hat sich ein Betrieb aus der IT-Branche angesiedelt. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen durch Staub und Erschütterung sind deshalb Anlagen zum Brechen von Beton, Bauschutt und Asphalt ausgeschlossen worden.

7.2 Abtragung des Restwalls

Mit dem Bau des Auffahrtastes zur B30 wurde die Rampe mit einem tiefen Einschnitt in die Hangkante des Rottales eingeschnitten. Durch den östlich angrenzenden Kiesabbau wurde das ursprüngliche Gelände um ca. 10 - 12 m tiefer gelegt. Dadurch entstand zwischen der Einschnittsböschung der B30 und dem neuen Geländeniveau ein bis zu 12 m hoher Restwall. Im Vorfeld der Planungen wurde untersucht in wie weit der Restwall noch benötigt wird bzw. in welcher Form diese Fläche in Form einer Nachverdichtung gewerblich genutzt werden kann. Der östlich angrenzende Betrieb leidet extrem unter den beengten Platzverhältnissen.

Die Straßenbauverwaltung stimmt der Teilabtragung des Walls zu. Dabei muss ein Restwall mit einer Mindesthöhe von 2,50 m als Blendschutz weiterhin erhalten bleiben. Zudem ist auf der Krone des Walls der bestehende Fahrweg zur Bewirtschaftung der Böschungen wieder anzulegen.

Der westliche Teil des Restdamms bleibt unverändert mit dem bestehenden Bewuchs erhalten (außerhalb des Geltungsbereiches). Auf der Krone wird ein 4m breiter Fahrweg angelegt. Die östlichen Böschungen des neuen Damms werden gemäß der Festsetzung M1 als Eidechsenhabitat in natürlicher Sukzession entwickelt.

In einem schalltechnischen Gutachten wurden die Auswirkungen in Bezug auf den Lärmschutz bei einem Abtragen des Walls untersucht. Das Gutachten kommt zum Ergebnis dass keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Weder Schallimmissionen aus dem Gewerbegebiet in die benachbarten Wohngebiete (Oberholzheim, Unterholzheim) noch Schallimmissionen von der B30 in das Gewerbegebiet führen zu keinen Überschreitungen der Grenzwerte.

7.3 Entwässerung

Wie unter Nr. 6 bereits beschrieben wird das Gebiet modifiziert entwässert. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird innerhalb des Baugrundstückes in einem Erdbecken auf den Privatgrundstücken zur Versickerung gebracht. Dies dient der Grundwasserneubildung, führt zu keiner Belastung der Vorfluter durch die zusätzliche Versiegelung und reduziert zudem die Belastung der Kanalisation und der örtlichen Kläranlage.

7.4 Höhenlage der Gebäude

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde auf die Meereshöhe über NN bezogen. Sie wurde ca. 15,0 m über der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt. Im Einwirkungsbereich des Funkmastes wurde die Geschoßigkeit entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplanes beibehalten. In dem Bereich sind nur 2-geschossige Gebäude mit einer Höhe von 7,5 m über der Erschließungsstraße zulässig.

8. Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtung und Innenentwicklung

8.1 Ausgangssituation

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.

Die gewerblichen Bauplatzflächen in der Gemeinde Achstetten sind vollständig erschöpft. Der Kiesabbau wurde in dem Plangebiet „ Engelberg“ vor kurzem abgeschlossen. Somit bildet eine Erschließung dieser bereits überplanten Flächen die konsequente Fortsetzung der Gewerbeflächen.

8.2 Alternativflächen im Bestand

Innerhalb der Ortslage von Achstetten oder Oberholzheim stehen keine Flächen zur Umnutzung bzw. Reaktivierung oder Neubebauung von Gewerbebetrieben zur Verfügung.

9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit, Artenschutz

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet. Eine durch die Planänderung zusätzliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete - LSG, NSG, FFH u. ä.) liegt nicht vor. Da das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen beibehalten wird, sind keine weiteren negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Der zusätzliche Eingriff durch die Vergrößerung der Gewerbefläche im Bereich des abzutragenden Erdwalls wurde bilanziert. Der Ausgleich findet im Zusammenhang mit den für den Artenschutz erforderlichen cef-Maßnahmen statt.

Artenschutz:

Durch das Büro Schreiber wurde eine Untersuchung des Plangebietes i. B. a. die Belange des Artenschutzes nach § 42 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Aus Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG ist der Abbau des Randwalls insbesondere im mittleren Teil auf Höhe der Container-Baracke problematisch. Hier muss der Wall teilweise erhalten werden, außerdem müssen bestimmte Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen fachgerecht und rechtzeitig durchgeführt werden. Diese Maßnahmen sind noch mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Soll der Randwall auch im mittleren Bereich auf Höhe der Container-Baracke weiter abgegraben werden, können Verluste einzelner Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden. Dann ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beim RP Tübingen erforderlich.

Der nördliche und der südliche Teil des Randwalls kann problemlos abgebaut werden. Zusätzlich sollte geklärt werden, ob der Artenschutz im Rahmen der alten Abbaugenehmigung ausreichend berücksichtigt worden ist. Ansonsten ist auch auf mögliche Amphibien-Vorkommen in den Tümpeln der Kiesgrube zu achten.

Zwischenzeitlich fanden Abstimmungsgespräche mit der unteren Naturschutzbehörde statt. Folgende Vermeidungsmaßnahmen wurden festgelegt:

Vermeidungsmaßnahmen - Zauneidechse:

Maßnahme 1 (cef-Maßnahme):

Noch im Winter müssen im südlichen Bereich des jetzigen, derzeit durch relativ starke Gehölzsukzession suboptimalen Lebensraums, etwa ab Höhe des Regenrückhaltebeckens nach Süden kleinflächig (!) neue Rohbodenstrukturen geschaffen werden. Diese Flächen dienen als Ausweichplätze für die im Folgenden vergränten Tiere.

Maßnahme 2 (Vermeidungsmaßnahme.):

Die abzutragenden Abschnitte des Randwalls sind ab Anfang April mit Silofolie o. ä. abzudecken, damit hier keine Tiere einwandern oder Eier ablegen. Nach frühestens 3 Wochen kann dann abgegraben werden, ohne dass Tiere gefährdet werden. Die Folie ist jeweils unmittelbar vor dem Baggern wegzunehmen und anschließend wieder aufzulegen. Nach dem Abtrag des Materials sind neue Lebensräume für die Zauneidechsen herzustellen.

Maßnahme 3 (Vermeidungsmaßnahme):

Die Baracke wird erst abgerissen nachdem Maßnahme 2 durchgeführt und funktionsfähig ist. Vor dem Abriss ist die unmittelbare Umgebung des Gebäudes wiederum mindestens 3 Wochen lang mit Silofolie abzudecken, um Eidechsen zu vergrämen.

Vermeidungsmaßnahmen - Laubfrosch:

Vor Beginn der Maßnahme ist als cef-Maßnahme außerhalb des Plangebietes ein neues Habitat für Laubfrösche anzulegen. Auf dem Flurstück 723 sollen auf einer Fläche von 120 m² drei kleine Tümpel mit unterschiedlichen Tiefen von 40 bis 80 cm angelegt werden. Um die Tümpel wird im Umkreis von 5-10 m der Oberboden abgeschoben, da die derzeitige Wiese zu fett ist. Als Neuansaat wird eine Blumenwiese vorgesehen. Diese Maßnahme wurde im Frühsommer bereits baulich umgesetzt.

Das artenschutzrechtliche Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

11. Lärmschutz

Durch das Büro Loos & Partner wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf den Verkehrslärm durch die B30 die beiden Ortsränder von Unter- und Oberholzheim durch die Abtragung des Walls nicht betroffen sind. Die Gewerbelärmeinstrahlung auf die beiden Ortsränder wurde vom Gutachter ebenfalls als unkritisch eingestuft.

12. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Dem Funkmastbetreiber im Nordwesten des Geltungsgebietes entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Nachteile gegenüber des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Baufeld wird im Bereich des Funkmasten differenziert und die Gebäudehöhe und die Geschossigkeit an das genehmigte Niveau des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes angepasst. Dies bedeutet eine Zulässigkeit von max. 2 Vollgeschossen und eine maximale Gebäudehöhe von 511.00 m ü. NN.

Generell sind keine Nachteile für Dritte zu erwarten.

Aufgestellt: 20.12.2016

Ulm, den 30.05./12.09./19.12.2016


WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Achstetten, den 30.05./12.09./19.12.2016

Bürgermeisteramt Achstetten
Feneberg, Bürgermeister