Gemeinde Allmendingen
Bebauungsplan “Schwenksweiler, Änderung 2017“

Ziele und Zwecke der Planung
Konkretisierung Vorentwurfsplanung

Planstand 27.02.2023

Erläuterung

1. Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat bereits am 13.12.2017 die Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans “Schwenksweiler“ beschlossen. Ziele der Änderung sind die Anpassung des Bebauungsplans an die tatsächliche Erschließungssituation und die Erweiterung zur Bereitstellung gewerblicher Bauflächen, um die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu fördern.
Mit den vorläufigen Planungszielen erfolgte eine erste frühzeitige Beteiligung im Oktober 2018. Mittlerweile konnte die Planung konkretisiert werden und soll hiermit erneut beraten werden.
Die vorliegende Planung mit Stand 27.02.2023 wurde am 01.03.2023 im Gemeinderat Allmendingen beraten und hierzu die Durchführung einer erneuten frühzeitigen Beteiligung beschlossen.

2. Aufstellungsverfahren Bebauungsplan

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfolgt im umfassenden Verfahren nach §§ 2 bis 10 BauGB mit einer Umweltprüfung.
Die Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete wurden im Rahmen einer Vorprüfung untersucht. Das Heranrücken an die Schutzgebiete ist kritisch zu bewerten. Es sind Minderungsmaßnahmen erforderlich. Im Jahr 2018/19 wurden artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine relevanten Tier- und Pflanzenarten erfasst wurden, für die artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial bestünde. Die Aussagen des Berichts 2019 werden derzeit überprüft.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim stellte das Plangebiet zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung als landwirtschaftliche Fläche dar. Mit der Flächennutzungsplanänderung “1. Teilfortschreibung Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung“ wurde das Plangebiet zum Vorentwurf vollständig als “geplante gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Aufgrund von Bedenken seitens des Landratsamts und Regierungspräsidiums aufgrund befürchteter Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und Heranrücken an die Schutzgebiete sowie aufgrund fehlender belastbarer Bedarfsnachweise wurde die Flächenausweisung reduziert und im Süden zurückgenommen.
Der Bebauungsplan entspricht daher nur im nördlichen Bereich dem Entwicklungsgebot; für den südlichen Teilbereich ist eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung

erforderlich, die mit entsprechendem Bedarfsnachweis und naturschutzfachlichen Minderungsmaßnahmen zu begründen ist; das Verfahren der parallelen FNP-Änderung soll zum Stand des Bebauungsplanentwurfs eingeleitet werden.

3. Lage und Topografie

Das Gelände des Plangebiets steigt leicht in Richtung Osten an.

4. Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

5. Planungsinhalte

5.1. Umgriff/Geltungsbereich

Gegenüber der Planung 2018 ist der Geltungsbereich aufgrund eingegangener Anregung der frühzeitigen Beteiligung um die Fläche des bestehenden Kreisverkehrs reduziert. Ebenfalls als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung 2018 sind die geplanten Grünflächen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze wesentlich vergrößert, um den Abstand der gewerblich-baulichen Nutzung gegenüber den Schutzgebieten zu vergrößern und durch grünordnerische Maßnahmen mögliche Beeinträchtigungen zu mindern.

5.2. Erschließungskonzept

Am bisherigen Erschließungskonzept wird grundsätzlich festgehalten. Die Anbindung erfolgt über den vorhandenen Kreisverkehr an die Bundesstraße 492.

- Innerhalb des Geltungsbereichs führt eine Erschließungsstraße nach Osten und endet mit einer Wendeplatte; die notwendige Länge der Erschließungsstraße nach Osten ist vom Größenzuschnitt des östlichen Baufelds abhängig.
- Die Lage der zusätzlichen Anbindung des Bestandsbetriebs muss im weiteren Verfahren noch festgelegt werden.
- Nach Süden wird zudem ein Erschließungsstich geführt, der wiederum abhängig seiner Ausbaulänge die Größe des zukünftigen Gewerbegrundstücks im Süden bestimmt.

5.3. Flächenangebot und -darstellung

Durch das Erschließungskonzept können unterschiedliche Grundstücksgrößen angeboten werden. Durch konkrete Anfragen an die Gemeinde sind Bedarfe von kleineren Grundstücken für Handwerksbetriebe sowie größere für Produktionsbetriebe bekannt.
Im westlichen Bereich entlang der Bundesstraße bestehen Anfragen an die Gemeinde mit einem Flächenbedarf von insgesamt ca. 3 ha als zukünftige Betriebsstandorte.
Durch einen flexiblen Flächenzuschnitt können weiterhin unterschiedliche Anfragen bedient werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Eine Differenzierung der Zulässigkeit innerhalb des Baugebiets erfolgt im weiteren Verfahren; Einzelhandelsnutzungen zentrenrelevanter Sortimente werden aufgrund der Gebietslage und Vorhaltung für eine gewerblichen Entwicklung ausgeschlossen.

Nach Osten gegenüber den Schutzgebieten für Natur und Landschaft werden Grünflächen zur Gebietseingrünung vorgesehen. Insbesondere gegenüber den Schutzgebieten am Hausener Berg solle somit wesentliche Beeinträchtigungen gemindert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung und insbesondere die Gebäudehöhen sollen durch Festsetzung der Höhenlage (Erdgeschossfußbodenhöhe) und einer maximalen Gebäudehöhe begrenzt werden. Die Gebäudehöhenfestsetzung wird auch auf die Wirkung im Landschaftsbild abgestimmt.

5.4. Bestehende Leitungstrassen

Innerhalb des Geltungsbereichs führen mehrere Wasserversorgungsleitungen. Aufgrund deren Alters ist davon auszugehen, dass eine Erneuerung durch den Zweckverband in Betracht gezogen wird und dies mit dem Verband abgestimmt wird. Die Trasse soll dabei überwiegend auf öffentlichen Flächen geführt werden.

6. Nächste Schritte

Auf Grundlage der Beratung im Gemeinderat über den vorgelegten Planungsstand erfolgt nun eine erneute frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.
Die weiteren Erkenntnisse aus diesem Beteiligungsschritt werden in den Planentwurf einfließen. Zum Planentwurf wird der erforderliche Umweltbericht erstellt und die aufzustellenden Gutachten ggf. fortgeschrieben und zur Planoffenlage beigelegt.

Diesen textlichen Ausführungen liegt eine Planzeichnung als Vorentwurf des Bebauungsplans vom 27.02.2023 bei.

aufgestellt: 27.02.2023
Wick+Partner/sö